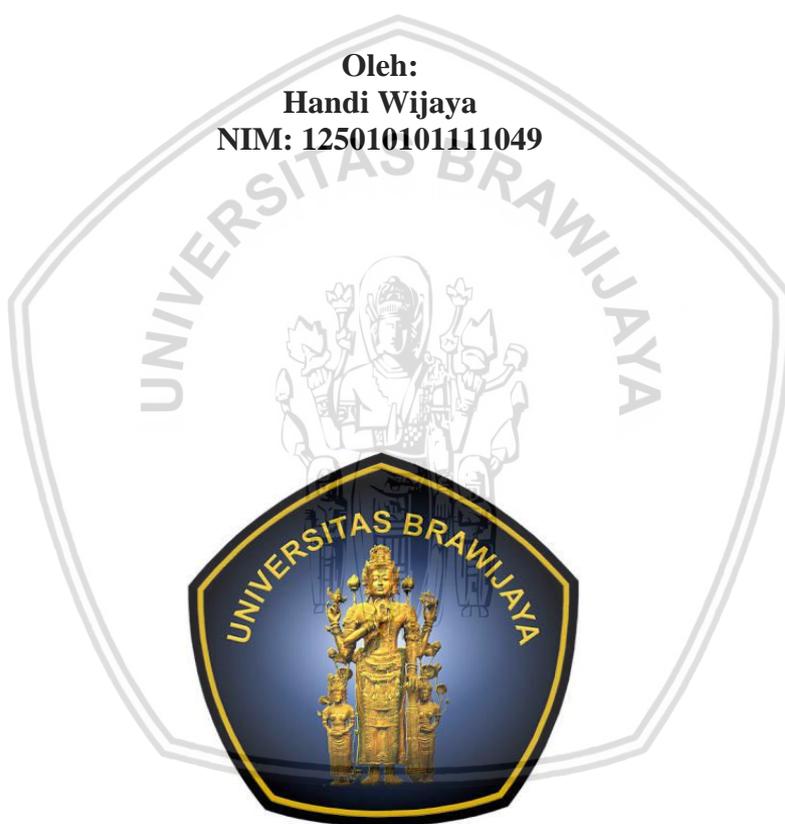


**ANALISIS YURIDIS TERHADAP JUAL BELI TANAH
BERSERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN
(Studi Kasus Rumah Sakit Sumber Waras Provinsi DKI Jakarta)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat Memperoleh Gelar
Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum**

**Oleh:
Handi Wijaya
NIM: 125010101111049**



**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
MALANG
2016**

HALAMAN PENGESAHAN

ANALISIS YURIDIS TERHADAP JUAL BELI TANAH BERSERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN
(Studi Kasus Rumah Sakit Sumber Waras Provinsi DKI Jakarta)

Oleh:

HANDI WIJAYA

125010101111049

Skripsi ini telah disahkan oleh Majelis Penguji pada tanggal

Ketua Majelis Penguji

Anggota

Prof. Dr. Mech. Bakri, S.H., M.S
NIP. 19500815 197903 1 002

Dr. Iqam Kuswahyono, S.H., M.Hum
NIP. 19571021 198601 1 002

M. Hamidi Masykur, S.H., M.Kn
NIP. 19800419 200812 1 002

Mengetahui,

Ketua Bagian Hukum Perdata

Dr. Budi Santoso, S.H., LL.M.
NIP. 19720622 200501 1 002

Dekan Fakultas Hukum

Dr. Rachmad Safa'at, S.H., M.Si
NIP. 19620805 198802 1 001





KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS HUKUM

Jalan MT. Haryono No. 169, Malang 65145, Indonesia
Telp. +62-341-553898; Fax. +62-341-566505
E-mail : hukum@ub.ac.id http://hukum.ub.ac.id

SURAT KETERANGAN DETEKSI PLAGIASI

Nomor: 863/Plagiasi/FH/2018

Dengan ini diterangkan bahwa Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : HANDI WIJAYA
NIM : 125010101111049
Judul : ANALISIS YURIDIS TERHADAP JUAL BELI TANAH BERSERTIFIKAT
HAK GUNA BANGUNAN
(Studi Kasus Rumah Sakit Sumber Waras Provinsi DKI Jakarta)

Berdasarkan hasil deteksi menggunakan piranti lunak plagiarism-detector, menunjukkan tingkat kesamaan dibawah 5% dan memenuhi syarat untuk tahapan selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

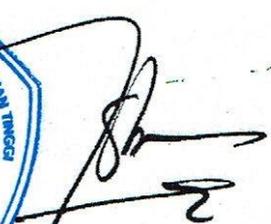
Demikian surat ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 12 Agustus 2016

Ketua Deteksi Plagiasi,

ISSUED
PLAGIASI FH UB




Dr. Prija Djatmika, S.H., M.S.
NIP. 196111161986011001



CURRICULUM VITAE

DATA PRIBADI

Nama : Handi Wijaya
Tempat tanggal lahir : Gresik, 23 Februari 1994
Jenis kelamin : Laki-laki
Alamat : JL. Raya Permata no. 91 A, Suci-Gresik,
Jawa Timur
Agama : Katolik
Usia : 22 Tahun
Golongan darah : B
Status : Belum menikah
Email : handiwijaya2302@gmail.com
No. Telp : 082337497422
Kewarganegaraan : Indonesia



RIWAYAT PENDIDIKAN

SD : SDN SIDOKUMPUL 6 GRESIK, LULUS TAHUN 2006
SMP : SMP NEGERI 3 GRESIK, LULUS TAHUN 2009
SMA : SMA NEGERI 2 MANYAR, GRESIK, LULUS TAHUN 2012
PERGURUAN TINGGI : UNIVERSITAS BRAWIJAYA, FAKULTAS HUKUM, LULUS
TAHUN 2016

PENGALAMAN ORGANISASI

ANGGOTA FORUM MAHASISWA HUKUM PEDULI KEADILAN FAKULAS HUKUM
UNIVERSITAS BRAWIJAYA

WAKIL KEPALA DIVISI PERADILAN FORUM MAHASISWA HUKUM PEDULI
KEADILAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BRAWIJAYA

KEPALA BAGIAN EKSTERNAL FORUM MAHASISWA HUKUM PEDULI KEADILAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BRAWIJAYA

SERTIFIKAT

PESERTA DALAM RANGKAIAN ACARA PELATIHAN SURAT MENYURAT DAN PUBLIC HEARING FORUM MAHASISWA HUKUM PEDULI KEADILAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BRAWIJAYA

PESERTA WORKSHOP DAN PELATIHAN PERANCANGAN LEGAL OPINION FORUM MAHASISWA HUKUM PEDULI KEADILAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BRAWIJAYA

PANITIA DIVISI TRANSKOPER DALAM ACARA PENYULUHAN HUKUM FORUM MAHASISWA HUKUM PEDULI KEADILAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BRAWIJAYA

PIAGAM PENGHARGAAN SEBAGAI WAKIL KEPALA DIVISI PERADILAN FORUM MAHASISWA HUKUM PEDULI KEADILAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BRAWIJAYA

CO. DIVISI TRANSKOPER DALAM ACARA TALKSHOW KEBANGSAAN DEMOKRASI FESTIVAL KAMPUS (MOZAIK) FORMAH PK 2014

PENGALAMAN

FRESH GRADUATE

KEAHLIAN LAIN

DAPAT BERBAHASA INGGRIS DENGAN BAIK

DAPAT BEKERJA DIDALAM SEBUAH TIM

DAPAT BEKERJA DALAM TEKANAN TINGGI

MEMILIKI KEMAMPUAN LEBIH PADA TEKNIK MESIN (MOTOR)



KATA PENGANTAR

Segala puji penulis panjatkan hanya kehadirat Tuhan Yang Maha Kuasa yang telah memberikan rahmat dan karunia yang tiada henti hingga penulis sampai pada tahap ini, khususnya dengan selesainya skripsi ini.

Terima kasih penulis sampaikan kepada :

1. Bapak Dr. Rachmad Safa'at, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
2. Bapak Dr. Budi Santoso S.H, LL.M. Selaku Ketua Bagian Hukum Perdata.
3. Bapak Dr. Imam Koeswahyono S.H, M.Hum selaku Dosen Pembimbing Utama, atas bimbingan dan kesabarannya.
4. Bapak M. Hamidi Masykur S.H, M.Kn selaku Dosen Pembimbing Pendamping, atas bimbingan dan motivasinya.
5. Kedua orang tua penulis, yang menjadi motivator penulis dan juga telah memberikan doa, dorongan semangat, serta dukungan baik materil maupun moril dalam penyelesaian skripsi ini.
6. Martinus Fery Wijaya, yang selama hidupnya telah memberikan banyak sekali pengalaman serta pelajaran yang sangat bermanfaat sampai penulis mampu menyelesaikan skripsi ini.
7. Erwin Wijaya, Sandi Wijaya dan Rendi Wijaya yang telah memberikan semangat dan dukungan.
8. Anggi Yuliawan, Yoga Khirari Haggai, Mahesa Priyatama, Ardivarian, Ferdian Imanulah, M. Azhari Iلمان, kawan-kawan MJM.
9. Gibtha Wilda Permatasari, S.H., yang telah mendampingi penulis sampai terselesaikannya skripsi ini.
10. Teman-teman angkatan 2012 Forum Mahasiswa Hukum Peduli Keadilan (FORMAH-PK), yoga, nahum, azhar, arik, mome, gibtha, atha, devi, afan, fatimah, debby, fani, dita, inne, hani, mahesa, nandika, putra, fifit, wieke.
11. FORMAH-PK 2013, nanang, ilman, bongkeng, arip, indah, there, ria, reza, sabrina, intan, nico, iin, nia.
12. Pihak-pihak lain yang turut membantu selesainya skripsi ini, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis yakin skripsi ini masih sangat jauh dari kata sempurna, sehingga masukan dan kritik akan selalu penulis harapkan untuk memperbaiki skripsi ini.

Akhir kata penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya jika dalam proses pembuatan skripsi ini penulis melakukan kesalahan baik yang disengaja maupun tidak sengaja.

Semoga Tuhan Yang Maha Kuasa mengampuni kesalahan kita dan berkenan menunjukkan jalan yang benar.

Malang, Agustus 2016

Penulis



ANALISIS YURIDIS TERHADAP JUAL BELI TANAH BERSERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN

(Studi Kasus Rumah Sakit Sumber Waras Provinsi DKI Jakarta)

HandiWijaya, Dr. Imam Koeswahyono SH., M.Hum, M. Hamidi Masykur SH., M.Kn

Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Email: menghubungiajay@gmail.com

ABSTRAK

Skripsi ini membahas mengenai permasalahan yang berawal dari adanya kekaburan norma pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah pada Pasal 19. Kekaburan norma tersebut mengakibatkan terjadinya kebingungan mengenai siapa yang dapat menjadi pemegang hak guna bangunan. Salah satu kasus yang diangkat dalam penelitian ini adalah kasus yang terjadi pada pembeli antara Rumah Sakit Sumber Waras oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, dan tanah yang digunakan Rumah Sakit Sumber Waras merupakan tanah dengan Hak Guna Bangunan, sedangkan hal tersebut tidak dijelaskan di dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengenai pemerintah dalam hal ini Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dapat menjadi pemegang hak guna bangunan, hal tersebut yang menjadi dasar analisis dalam penelitian ini.

Kata Kunci: Jual Beli, Hak Guna Bangunan

ABSTRACT

This thesis discusses the problem that started from the presence of obscurity of the norm on Government Regulation No. 40 Year 1996 on Right to Cultivate, Building Right on Land and Right Over Land in Article 19. The ambiguity of the norm resulted in confusion about who can be the holder of Building Right on Land. One of the cases raised in this study is the case with the purchasers between Hospital Sumber Waras by Provincial Government of DKI Jakarta, and the land used by Hospital Sumber Waras is a land with Building Right on Land, while it is not defined in the Government Regulation No. 40 of 1996 about government in this case Provincial Government of DKI Jakarta can be the holder of building right on land, it is the basis analysis in this study.

Key words: Sale and Purchase, Building Right on Land

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Halaman Persetujuan	ii
Halaman Pengesahan	iii
Kata Pengantar.....	iv
Daftar Isi	vi
Daftar Tabel.....	viii
Ringkasan	ix

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	16
C. Tujuan Penelitian.....	16
D. Manfaat Penelitian.....	17
E. Sistematika Penulisan.....	17

BAB II KAJIAN PUSTAKA

A. Kajian Umum Tentang Jual Beli	20
1. Pengertian Jual beli.....	20
2. Unsur Dalam Jual beli	21
3. Kewajiban Penjual.....	24
2. Kewajiban Pembeli.....	25
B. Kajian Umum Hak Atas Tanah	25
C. Kajian Umum Tentang Hak Guna Bangunan.....	29
D. Kajian Umum Tentang Perbuatan Hukum	37
E. Kajian Tentang Akibat Hukum.....	40

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian	45
B. Pendekatan Penelitian.....	45
C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	46
1. Bahan Hukum Primer.....	46
2. Bahan Hukum Sekunder	47
3. Bahan Hukum Tersier	47
D. Teknik Penelusuran Bahan Hukum	47
E. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	48
F. Definisi Konseptual	48

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Analisis mengenai perbuatan hukum jual beli tanah dengan hak guna bangunan Rumah Sakit Sumber Waras oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta 50

 A.1 Permasalahan terhadap Jual-Beli Tanah dengan Hak Guna Bangunan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta..... 55

 A.2 Pengaturan mengenai jual beli berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku 63

B. Akibat hukum atas pembelian tanah dengan Hak Guna Bangunan milik Rumah Sakit Sumber Waras oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta 72

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan..... 78

B. Saran 80

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



DAFTAR TABEL

Tabel 1 Orisinalitas Penelitian..... 13



RINGKASAN

Handi Wijaya, Hukum Agraria, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Agustus 2016, ANALISIS YURIDIS TERHADAP JUAL BELI TANAH BERSERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN (Studi Kasus Rumah Sakit Sumber Waras Provinsi DKI Jakarta), Dr. Imam Koeswahyono, SH., M.Hum., M. Hamidi Masykur, SH., M.Kn.

Pada skripsi ini, permasalahan yang diangkat berawal dari adanya kekaburan norma pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah pada Pasal 19. Kekaburan norma tersebut mengakibatkan terjadinya kebingungan mengenai siapa yang dapat menjadi pemegang hak guna bangunan. Salah satu kasus yang diangkat dalam penelitian ini adalah kasus yang terjadi pada pembelian tanah Rumah Sakit Sumber Waras oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, dan tanah yang digunakan Rumah Sakit Sumber Waras merupakan tanah dengan Hak Guna Bangunan, sedangkan hal tersebut tidak dijelaskan di dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengenai pemerintah dalam hal ini Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dapat menjadi pemegang hak guna bangunan, hal tersebut yang menjadi dasar analisis dalam penelitian ini.

Berdasarkan hal tersebut, skripsi ini mengangkat rumusan masalah: (1) Apakah perbuatan hukum jual beli tanah dengan hak guna bangunan Rumah Sakit Sumber Waras oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah sesuai dengan ketentuan Pasal 19 dan Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah? (2) Bagaimana akibat hukum atas pembelian tanah dengan hak guna bangunan Rumah Sakit Sumber Waras oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta?

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan analitis dan pendekatan kasus. Analisis bahan hukum pada penelitian ini menggunakan metode preskriptif. Suatu metode penelitian dengan menggunakan masalah akibat pembelian tanah hak guna bangunan Rumah Sakit Sumber Waras oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, selanjutnya mengolah data, menganalisis, meneliti dan menginterpretasikan serta membuat kesimpulan dan saran yang dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan terkait dengan jual beli tanah hak guna bangunan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, adanya kekaburan norma dimana ketentuan mengenai siapa yang dapat menjadi pemegang hak guna bangunan menurut ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Perlunya adanya perubahan redaksional pada pasal 19 tersebut agar dapat memperjelas mengenai pemegang hak guna bangunan. Serta timbul akibat hukum karena proses jual beli tanah hak guna bangunan Rumah Sakit Sumber Waras oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yaitu subyek yang tidak sesuai dengan ketentuan KUHPerdara mengenai syarat sahnya perjanjian, maka proses jual beli yang telah dilakukan dapat dibatalkan karena bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

SUMMARY

Handi Wijaya, Agrarian law, Faculty of Law University of Brawijaya, August 2016, *JURISDICTION ANALYSIS ON SALE AND PURCHASE OF BUILDING RIGHTS ON LAND CERTIFICATE (A Case Study Hospital Sumber Waras DKI Jakarta Province)*, Dr. Imam Koeswahyono, SH., M.Hum., M. Hamidi Masykur, SH., M.Kn.

In this minor thesis, the issues raised started from the presence of obscurity of the norm on Government Regulation No. 40 Year 1996 on Right to Cultivate, Building Rights on Land and Right Over Land in Article 19. The ambiguity of the norm resulted in confusion about who can be the holder of building right on land. One of the cases raised in this experiment was the case with the purchase of land Hospital Sumber Waras by DKI Jakarta Provincial Government, and the land used Hospital Sumber Waras which is a land with Building Right on Land, while it is not defined in the Government Regulation No. 40 of 1996 on government in this case Provincial Government of DKI Jakarta can be the holder of building right on land, it is the basis of analysis in this study.

Based on the matter abovementioned, this thesis raised problem formulation as follows: (1) Is the making of legal acts of land sale and purchase with building right on land of Hospital Sumber Waras by Provincial Government of DKI Jakarta is in accordance with the provisions of Article 19 and Article 27 of Government Regulation No. 40 Year 1996 on Right to Cultivate, Building Right on Land and Right Over Land? (2) What legal consequences on the purchase of land with building right on land of Hospital Sumber Waras by Provincial Government of DKI Jakarta.

This research uses normative juridical research by using legislation approach, analytical approach and case approach. Analysis of legal materials in this study was using a prescriptive method. A research method using a problem as a result of the purchase of land of building right on land of Hospital Sumber Waras by Provincial Government of DKI Jakarta, subsequently process the data, analyze, examine and interpret and make conclusions and recommendations that are related to legislation related to sale and purchase of building right on land to solve the problem. Based on the research that has been done, the presence of norm ambiguity where the provisions on who can be the holder of building right on land is in accordance with the provisions of Article 19 of Government Regulation No. 40 Year 1994 on Right to Cultivate, Building Right on Land and Right Over Land. The need for a redactional change in article 19 in order to clarify the holder of building right on land. As well as arising from legal impact because the process of land sale and purchase of building right on land of Hospital Sumber Waras by Provincial Government of DKI Jakarta is a subject that is not in accordance with the provisions of the Civil Code on the validity of the terms of the agreement, the sale and purchase process that has been done can be undone because it conflicts with the provisions of laws.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan suatu unsur yang cukup penting di dalam kehidupan manusia, baik pada saat jaman dulu sampai jaman sekarang ini yang telah mengalami berbagai bentuk kemajuan dan perkembangan yang cukup pesat ini, hal tersebut disebabkan tanah memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial warga negara Indonesia dalam menjalankan kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara, sedangkan *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam menjalankan pembangunan.¹

Sebagai *capital asset* tanah telah berkembang sebagai benda ekonomi yang sangat penting dan strategis sebagai bahan perniagaan serta obyek spekulasi. Oleh sebab itu permasalahan tentang tanah bukan hanya permasalahan hari ini saja, tetapi tanah sudah menjadi permasalahan masa lalu dan akan terus memiliki potensi menimbulkan permasalahan pada masa yang akan mendatang. Kurang mampu dalam mengelola permasalahan tentang tanah pada akhirnya berpotensi menimbulkan permasalahan di kemudian hari. Di sisi lain tanah harus dipergunakan dan

¹ Achmad Rubaie, **Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum**, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hal 1.

dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya.²

Selain mempunyai nilai ekonomis, digariskan pula bahwa setiap hak atas tanah harus memiliki fungsi sosial dengan pengertian tanah tersebut wajib digunakan, dan penggunaannya tidak boleh merugikan kepentingan orang lain. Semakin banyaknya pertambahan penduduk dari waktu ke waktu dengan diimbangi juga peningkatan kemakmuran tentu membutuhkan lebih banyak lagi berbagai fasilitas umum seperti sarana transportasi, komunikasi, olah raga, pendidikan dan sebagainya. Di samping memiliki fungsi sosial, pemilikan atau penguasaan tanah juga dianggap dapat mempengaruhi status sosial seseorang dalam bermasyarakat.³

Dalam Undang-Undang Dasar Negara 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) dalam Pasal 33 ayat (3) telah memberikan sebuah landasan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terdapat di dalamnya adalah dikuasai oleh negara serta dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dari ketentuan dasar ini dapat diketahui bahwa kemakmuran masyarakat yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi utam dari bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terdapat di dalamnya. Dengan demikian, secara konstitusional kewenangan yang diberikan oleh UUD 1945 kepada negara ini bukan kewenangan memiliki, namun negara dalam hal ini diberikan kewenangan

² Ibid, hal 1.

³ Muhammad Bakri, **Hak Menguasai Tanah oleh Negara (Paradigma Baru untuk Reforma Agraria)**, UB Press, Malang, 2011, hal 155.

untuk mengatur atau menentukan peruntukaan, penggunaan dan pemeliharaan dari bumi, air serta ruang angkasa serta sumber daya alam yang terdapat di dalamnya, termasuk untuk mengatur hubungan hukum antara pihak-pihak dan perbuatan hukum serta hak-hak yang dapat dikuasai yang berkenaan dengan bumi, air dan kekayaan sumber daya alam tersebut.

Perwujudan dari pasala 33 ayat (3) UUD 1945, yakni lahirnya UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Perraturan Dasaar Pokok-Pokok Agraria (yang kemudian disebut UUPA). Dalam pasal 2 UUPA ini disebutkan bahwa menurut ketetntuan dari pasal 33 ayat (3) UUD, bahwa bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan sumber daya alam yang ada didalamnya dikuasai oleh negara yang mana pada tingkat tertinggi sebagai suatu organisasi kekuasaan seluruh rakyat.⁴

Sehingga hak menguasai oleh negara tersebut diatur secara jelas dengan maksud agar antara pemerintah yakni pihak yang membutuhkan tanah dan masyarakat sebagai pemilik tanah tersebut dapat memperoleh kepastian hukum dalam melakukan perbuaatan-perrbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Sehingga antara kewenangan negara dengan kesejahteraan rakyat merupakan dua hal yang tentunya

⁴ pasal 2 UUPA : “(1). Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terdapat di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”

saling berkaitan serta tidak dapat dipisahkan. Keterkaitan antara dua hal tersebut menimbulkan kewajiban negara sebagai berikut:⁵

1. Segala bentuk pemanfaatan bumi, air, ruang angkasa dan sumber daya alam yang terdapat di dalamnya, harus secara nyata dapat meningkatkan kemakmuran rakyat;
2. Melindungi dan menjamin segala hak-hak rakyat yang terdapat di dalam dan diatas bumi, air, ruang angkasa, serta kekayaan alam yang terdapat di dalamnya, dapat dihasilkan secara langsung atau dinikmati langsung oleh rakyat;
3. Mencegah segala tindakan dari para pihak mana pun yang akan menyebabkan rakyat tidak mempunyai kesempatan atau akan kehilangan akses terhadap bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terdapat di dalamnya.

Sehingga dari hal tersebut, negara sebagai pemegang kekuasaan tertinggi atas tanah dalam melakukan perbuatan hukum pembangunan yang berkaitan dengan tanah harus dapat menjamin pembangunan tersebut akan meningkatkan kemakmuran rakyat, melindungi hak-hak rakyat serta melindungi rakyat dari pihak yang ingin memanfaatkan tanah untuk kepentingan pribadi.

Melalui hak menguasai dari negara, maka negara selaku badan penguasa akan dapat senantiasa mengendalikan atau mengarahkan pengelolaan fungsi bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang

⁵ Ida Nurlinda, **Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum**, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2009, hal 63

terdapat di dalamnya sesuai dengan peraturan yang ada, dalam lingkup penguasaan secara yuridis⁶, atau dapat dikatakan dilihat dari penguasaan yang diberikan oleh undang-undang digunakan untuk kepentingan umum seluruh rakyat.

Oleh sebab itu, untuk dapat menggunakan sebidang tanah, orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum harus mempunyai suatu hak atas tanah yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pembangunan oleh pemerintah, khususnya pembangunan secara fisik memerlukan tanah, seperti pembangunan jalan tol dan rumah sakit. Tanah yang diperlukan itu, dapat berupa tanah yang dikuasai secara langsung oleh negara atau tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak oleh suatu subyek hukum (tanah hak). Tanah yang diperlukan untuk pembangunan pada umumnya adalah tanah hak yang dapat berupa hak milik, hak guna usaha, hak bangunan, dan hak pakai, karena semakin meningkatnya pertumbuhan penduduk di Indonesia, meningkatkan kebutuhan masyarakat akan tanah yang digunakan sebagai tempat mendirikan rumah sebagai tempat tinggal.

Dalam pelaksanaan pembangunan fasilitas umum maka memerlukan tanah sebagai sarana, namun apabila pembangunan dilakukan di atas tanah negara akan sulit karena semakin berkurangnya ketersediaan tanah. Jika persediaan tanah masih luas tentunya tidak akan menimbulkan

⁶ Muhammad Bakri, **Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)**, Citra Media, Yogyakarta, 2007, hal 5.

masalah, tetapi ada hambatan karena tanah sebagai sumber daya alam memiliki sifat terbatas dan tidak dapat bertambah luas dengan sendirinya. Sehingga jalan keluar yang dapat ditempuh adalah dengan mengambil hak dari tanah tersebut, sehingga dapat dikuasai kembali oleh negara dan dapat digunakan untuk melakukan pembangunan guna kepentingan seluruh rakyat Indonesia.

Ada beberapa cara yang dapat digunakan untuk mengambil hak atas tanah, seperti dengan melakukan proses jual-beli. Dengan begitu tanah tersebut dapat kembali dikuasai oleh negara, namun di dalam pelaksanaannya masih sangat banyak ditemukan kendala. Kendala yang sering terjadi seperti, tidak terjadi kata sepakat, subyek atau obyeknya tidak jelas. Hal tersebut yang sekarang masih sulit untuk dicari solusinya, agar pelaksanaan pembangunan dapat terlaksana.

Terkait dengan hak atas tanah, pada tanggal 7 Juli 2014 ini terjadi permasalahan mengenai pembelian tanah Rumah Sakit Sumber Waras di Jakarta. Gubernur DKI Jakarta yang ingin membangun rumah sakit khusus kanker dan jantung, hal tersebut dilakukan untuk membantu Rumah Sakit Kanker Dharmais dan Harapan Kita yang pasiennya semakin bertambah.⁷ Rencana pembangunan tersebut mengarah pada pembelian tanah Rumah Sakit Sumber Waras yang berlokasi di Jalan Kyai Tapa nomor 1, Tomang, Grogol Petamburan, Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta pun telah menyiapkan anggaran sebesar

⁷ http://www.kompasiana.com/suswinarno/kasus-sumber-waras-seolah-olah-sudah-sesuai-dengan-peraturan_572878a50f97732d085394fe , diakses tanggal 22 Mei 2016, pukul 20:32 WIB.

Rp 1,5 triliun untuk pembelian Rumah Sakit Sumber Waras, rencananya lahan tersebut dibeli menggunakan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Perubahan (APBD-P) 2014. Singkat kata pada tanggal 27 Juni 2014 pihak Rumah Sakit Sumber Waras bersedia menjual tanah tersebut kepada Pemerintah Provinsi DKI, pada 8 Juli 2014 Gubernur DKI Jakarta mendisposisikan surat kepada Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) DKI untuk mempersiapkan anggaran tersebut.

Pada 14 November 2014, Dinas Kesehatan DKI mengeluarkan kajian terhadap lahan Rumah Sakit Sumber Waras, hasil kajiannya lahan Rumah Sakit Sumber Waras memenuhi beberapa syarat kelayakan, yakni tanahnya siap pakai, bebas banjir, akses jalan besar, jangkauan luas, dan luas lahan yang lebih dari 2.500 meter persegi. Pada 10 Desember 2014 Pemerintah Provinsi DKI resmi menunjuk lokasi pembelian.

Namun dari proses jual beli tersebut, menimbulkan permasalahan. Seperti dari beberapa sumber yang telah dibaca, bahwa tanah yang digunakan oleh Rumah Sakit Sumber Waras adalah tanah dengan sertifikat hak guna bangunan yang disahkan pada tanggal 27 Mei 1998 dan berlokasi di Jalan Kyai Tapa nomor 1, Tomang, Grogol petamburan, Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sedangkan pada tanggal 26 Mei 2018 mendatang hak guna bangunan pada tanah yang digunakan sebagai Rumah Sakit Sumber Waras akan berakhir.⁸

⁸ http://www.kompasiana.com/suswinarno/kajian-kasus-pengadaan-tanah-rs-sumber-waras-oleh-pemprov-dki-jakarta-antara-fakta-dan-opini_57249c760123bdae1f2c7bc7, diakses tanggal 27 Mei 2016, pukul 18:34 WIB

Dari hal tersebut, dapat disimpulkan bahwa jangka waktu hak guna bangunan pada tanah Rumah Sakit Sumber Waras kurang lebih tersisa dua tahun. Menurut ketentuan UUPA, dalam pasal 35 menyatakan bahwa hak guna bangunan merupakan hak yang dapat digunakan untuk mendirikan sebuah bangunan serta memiliki bangunan diatas sebuah tanah yang tanah tersebut bukan kepunyaannya atau dengan kata lain adalah milik orang lain, tentunya hak tersebut ada jangka waktunya yaitu paling lama tiga puluh tahun.⁹

Berdasarkan ketentuan pasal 35 UUPA tersebut, dapat disimpulkan bahwa tanah hak guna bangunan berlaku selama 30 tahun dan mengingat keperluan serta keadaannya maka hak guna bangunan serta dapat diperpanjang sampai waktu paling lama 20 tahun.

Mengenai pihak yang dapat memiliki hak guana bangunan diatur dalam paasal 36 yang menyatakan bahwa yang dapat memiliki hak guna bangunan adalah warga negara Indonesia serta juga badan hukum yang didirikan berdasarkan aturan hukum yang berlaku di Indonesia.¹⁰ Warga negara Indonesia adalah setiap orang yang berkependudukan di Indonesia atau merupakan keturunan asli Indonesia. Sedangkan untuk badan hukum

⁹ Pasal 35 ayat (1) UUPA : “(1). Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”

¹⁰ Pasal 36 UUPA : “(1). Yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah:

- a. Warga negara Indonesia;
 - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- (2). Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena ketentuan hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah”

sendiri adalah lembaga-lembaga yang didirikan menurut aturan yang berlaku di Indonesia.

Berdasarkan ketentuan pasal 36 UUPA, yang dapat memiliki tanah hak guna bangunan adalah warga negara Indonesia serta badan hukum yang didirikan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia serta berkedudukan di Indonesia. Pasal 36 UUPA tidak menyebutkan bahwa Pemerintah dalam hal ini Pemerintah Provinsi DKI Jakarta serta Gubernur Provinsi DKI Jakarta yang merupakan Instansi atau lembaga negara dapat memiliki hak guna bangunan atau menjadi subyek hak guna bangunan.

Mengenai hak guna bangunan juga diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (yang kemudian disebut PP nomor 40). Mengenai subyek hak guna bangunan yang diatur dalam pasal 19 menyatakan bahwa yang dapat menjadi pemilik hak guna bangunan yakni warga negara Indonesia serta juga badan hukum yang ditentukan menurut aturan yang berlaku di Indonesia.¹¹

Maka dapat disimpulkan bahwa subyek atau pihak yang dapat memiliki hak guna bangunan yaitu warga negara Indonesia serta badan hukum yang didirikan menurut aturan yang berlaku di Indonesia.

Kemudian mengenai jangka waktu menurut ketentuan PP nomor 40 Tahun 1996 yang diatur dalam pasal 25 menyatakan bahwa mengenai

¹¹ Pasal 19 PP nomor 40 tahun 1996 : “Yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah:
a. Warga Negara Indonesia;
b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia”

jangka waktu, hak guna bangunan diberikan jangka waktu paling lama adalah tiga puluh tahun serta dapat diperpanjang untuk jangka waktu dua puluh tahun.¹²

Dari ketentuan pasal 25 tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa jangka waktu yang diberikan untuk hak guna bangunan paling lama adalah tiga puluh tahun serta dapat diperpanjang paling lama adalah dua puluh tahun, serta hak guna bangunan apabila telah habis jangka waktunya dan perpanjangannya, kepada pemilik lama hak dapat diberikan permohonan pembaruan di atas tanah yang sama.

Selanjutnya di dalam PP nomor 40 Tahun 1996 juga mengatur mengenai permohonan untuk perpanjangan terhadap hak guna bangunan yang diatur dalam pasal 27, yang menyatakan bahwa mengenai pengajuan permohonan untuk perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan diajukan paling lambat dalam waktu dua tahun sebelum jangka waktu tersebut berakhir. Dalam hal perpanjangan atau pembaharuan harus dicatat di dalam buku tanah di Kantor Pertanahan.¹³

¹² “(1). Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur dalam pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun.

(2). Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagai-mana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan permohonan pembaruan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama”

¹³ “(1). Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaruannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya.

(2). Perpanjangan atau pembaruan Hak Guna Bangunan dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

(3). Ketentuan mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaruan Hak Guna Bangunan dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden”

Maka dalam permasalahan mengenai pembelian tanah Rumah Sakit Sumber Waras yang dilakukan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta ini menimbulkan pertanyaan apakah pemerintah dapat melakukan pembelian tanah hak guna bangunan yang dimiliki oleh Yayasan Kesehatan Sumber Waras. Sehingga permasalahan yang berikutnya pun muncul, yaitu diketahui bahwa proses pembelian tanah hak guna bangunan yang di atasnya berdiri bangunan berupa Rumah Sakit Sumber Waras ini telah dilaksanakan dan telah dibayar tunai oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Meskipun telah dibayar tunai, tanah Rumah Sakit Sumber Waras baru dapat digunakan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta setelah dua tahun, setelah jangka waktu dua tahun lagi hak guna bangunan dari tanah tersebut telah habis masa berlakunya.

Berkaitan dengan pembelian tanah hak guna bangunan Rumah Sakit Sumber Waras apakah dapat kemudian dibeli lalu dimiliki oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, karena di dalam UUPA serta PP nomor 40 tahun 1996 telah jelas dikatakan bahwa subyek atau yang menjadi penguasa hak guna bangunan yaitu warga negara Indonesia serta juga badan hukum yang didirikan di Indonesia.

Dari penjelasan di atas, dapat dilihat ada beberapa hal menarik yang perlu dikaji oleh peneliti, seperti jangka waktu hak guna bangunan yang dimiliki oleh Rumah Sakit Sumber Waras hanya tersisa dua tahun yang artinya hak guna bangunan tersebut harus diperpanjang atau diperbarui atau dapat dialihkan ke pihak yang memenuhi syarat menurut undang-undang. Apabila tidak diperpanjang atau diperbarui tentu tanah

yang digunakan oleh Rumah Sakit Sumber Waras akan kembali dikuasai oleh negara berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kemudian mengenai jual beli tanah hak guna bangunan yang digunakan Rumah Sakit Sumber Waras oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta apakah memang dapat dilakukan dan pemerintah memiliki hak guna bangunan. Maka penulis ingin membahas lebih lanjut dan jelas mengenai aturan-aturan hukum yang mengatur mengenai tanah hak guna bangunan, proses perpanjangan serta peralihannya dan bagaimana bila tanah hak guna bangunan di beli oleh Pemerintah. Penulis ingin meneliti lebih lanjut dengan judul: “ANALISIS YURIDIS TERHADAP JUAL BELI TANAH BERSERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN (Studi Kasus Rumah Sakit Sumber Waras Provinsi DKI Jakarta)”

Maka dari itu penulis mencantumkan pula mengenai penelitian-penelitian terdahulu yang berkaitan dengan Jual Beli terhadap tanah dengan hak guna bangunan sehingga jelas perbedaan dari penelitian yang dilakukan oleh penulis.

Tabel 1

Orisinalitas Penelitian

No	Nama Peneliti	Tahun	Judul	Rumusan Masalah	Keterangan
1.	Anna Setiawan, Skripsi, Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Brawijaya	2006	PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN HOTEL HILTON DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN SEKRETERIAT NEGARA (Analisis Normatif Pasal 22 ayat (2) PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah? akibat hukum yang terjadi apabila perpanjangan HGB Hilton di atas tanah HPL di Gelora Senayan	1.apakah perpanjangan hgb hotel Hilton di atas tanah hak pengelolaan Sekretariat Negara telah sesuai dengan pasal 22 ayat (2) PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak guna usaha, Hak Guna bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah? 2.apakah akibat hukum yang terjadi apabila perpanjangan HGB Hilton di atas tanah HPL di Gelora	Pada skripsi ini, peneliti menganalisis terkait perpanjangan hak guna bangunan Hotel Hilton di atas tanah hak pengelolaan sekretariat negara yang dikaitkan dengan pasal 22 ayat (2) PP nomor 40 tahun 1996 tentang hak guna usaha, hak guna

2.	Halimatus Sa'diyah, Skripsi, Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya	2013	Jakarta) PENYALAHGUNAAN FUNGSI TANAH HAK GUNA BANGUNAN SEBAGAI LAHAN PERTANIAN (Studi Kantor Pertanahan Kota Malang)	Senayan tidak sesuai dengan Pasal 22 ayat (2) PP 40/1996? 1.apa faktor penyebab terjadinya penyalahgunaan hak guna bangunan di perumahan Villa Bukit Tidar Kota Malang menjadi tanah pertanian? 2.a) apa akibat hukum yang timbul jika terjadi penyalahgunaan hak guna bangunan di perumahan Villa Bukit Tidar Kota Malang menjadi	bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Pada skripsi ini peneliti menganalisis terkait dengan penyalahgunaan fungsi tanah, yang mana tanah hak guna bangunan digunakan sebagai lahan pertanian di Villa Bukit Tidar Kota Malang, yang dikaitkan dengan PP nomor 40 tahun 1996 tentang hak
----	--	------	---	--	---

3.	I Nyoman Alit Puspadma, Disertasi, Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya	2013	PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN OLEH PERSEROAN TERBATAS MENUJU INVESTASI YANG BERKELANJUTAN (KAJIAN TERHADAP KEPASTIAN HUKUM	<p>tanah pertanian?</p> <p>b) bagaimana solusi yang tepat untuk mengatasi penyalahgunaan hak guna bangunan di perumahan Villa Bukit Tidar Kota Malang menjadi tanah pertanian?</p> <p>1. Bagaimanakah pengaturan perpanjangan hak guna bangunan dan figur hukum dalam hal terjadi persetujuan atau penolakan atas permohonan perpanjangan hak guna bangunan oleh perseroan terbatas</p>	<p>guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah.</p> <p>Pada pembahasan disertasi ini penulis meneliti mengenai pengaturan perpanjangan hak guna bangunan oleh perseroan terbatas yang mana bila disetujui atau ditolaknya permohonan</p>
----	---	------	---	---	---

			<p>DAN KEADILAN)</p> <p>2. bagaimana perpanjangan hak guna bangunan dapat memberikan kepastian hukum, keadilan dan investasi berkelanjutan bagi perseroan terbatas menuju kesejahteraan rakyat?</p>	<p>dan akibat hukumnya jika ditolak?</p> <p>perpanjangan hak guna bangunan serta apa akibat hukumnya apabila permohonan tersebut ditolak.</p>
--	--	--	---	---

Dalam skripsi milik Anna Setiawan di atas membahas mengenai perpanjangan hak guna bangunan hotel Hilton di atas tanah hak pengelolaan Sekretariat Negara. Masalah yang diangkat adalah mengenai sesuai atau tidaknya melakukan perpanjangan hak guna bangunan hotel Hilton dengan pasal 22 ayat (2) PP Nomor 40 Tahun 1996 tentan HGU, HGB dan Hak Pakai Atas Tanah serta akibat hukumnya apabila proses perpanjangan hak guna bangunan bangunan hotel Hilton tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Dalam skripsi milik Halimatus Sa'diyah membahas mengenai penyalahgunaan fungsi tanah hak guna bangunan yang digunakan untuk lahan pertanian, di Villa Bukit Tidar Kota Malang. Masalah yang diangkat adalah faktor-faktor penyebab terjadinya penyalahgunaan tanah, akibat hukumnya yang terjadi serta solusi yang dapat dilakukan agar tidak terjadi penyalahgunaan tanah.

Dalam disertasi milik I Nyoman Alit Puspadma, membahas mengenai pengaturan perpanjangan hak guna bangunan oleh perseroan terbatas yang mana bila disetujui atau ditolaknya permohonan perpanjangan hak guna bangunan serta apa akibat hukumnya apabila permohonan tersebut ditolak. Penelitian tersebut menitik beratkan pada perseroan terbatas yang mengajukan permohonan perpanjangan hak guna bangunan yang kemudian dikaitkan dengan dapat memberikan kepastian hukum, keadilan dan investasi berkelanjutan bagi perseroan terbatas menuju kesejahteraan rakyat.

Sedangkan dalam penelitian ini penulis ingin membahas lebih lanjut mengenai jual beli tanah hak guna bangunan yang dimiliki oleh Yayasan Kesehatan Sumber Waras oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang mana proses jual belinya telah dilakukan dan dibayar tunai oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, penulis merumuskan permasalahan yang akan diteliti sebagai berikut:

1. Apakah perbuatan hukum jual beli tanah hak guna bangunan Rumah Sakit Sumber Waras oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah sesuai dengan ketentuan Pasal 19 serta Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah?
2. Bagaimana akibat hukum atas pembelian tanah hak guna bangunan Rumah Sakit Sumber Waras oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk memahami dan menganalisis perbuatan hukum jual beli tanah hak guna bangunan Rumah Sakit Sumber Waras oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah sesuai dengan ketentuan Pasal 19 serta Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
2. Untuk memahami dan menganalisis akibat hukum atas pembelian tanah hak guna bangunan Rumah Sakit Sumber Waras oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

D. Manfaat Penelitian

1. **Manfaat Teoritis**

Penelitian ini dapat menjadi masukan bagi perkembangan pengetahuan tentang ilmu hukum di Fakultas Hukum Universitas Brawijaya khususnya di Ilmu Hukum Agraria.

2. Manfaat Aplikatif

a. Bagi Akademisi

Hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi semua pihak civitas akademika sebagai bahan untuk merumuskan penelitian lebih lanjut tentang kebijakan lingkungan di Indonesia.

b. Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini dapat dijadikan suatu pertimbangan bagi pemerintah dalam hal menentukan bagaimana seharusnya prosedur jual beli terhadap tanah dengan hak apa saja yang dapat dilakukan oleh Pemerintah.

c. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini dapat menambah pengetahuan serta wawasan bagi masyarakat pemilik tanah agar dapat memahami mengenai prosedur-prosedur jual beli serta hak-hak yang terdapat pada tanah.

E. Sistematika Penulisan

Di dalam penelitian ini menggunakan uraian sistematis, yang berguna untuk mempermudah penulis dalam menyusun serta mengkaji permasalahan yang terdapat dalam penelitian ini. Maka ada beberapa sistematika penulisan penelitian ini, yaitu:

BAB I: PENDAHULUAN

Dalam bab ini peneliti memaparkan tentang latar belakang serta masalah-masalah yang melatar belakangi diangkatnya isu hukum penulisan ini serta dilengkapi dengan tujuan beserta manfaat penelitian yang telah dilakukan, yang tersusun sebagai berikut:

- a) Latar Belakang;
- b) Rumusan Masalah;
- c) Tujuan Penelitian;
- d) Manfaat Penelitian;
- e) Sistematika Penulisan.

BAB II: KAJIAN PUSTAKA

Dalam kajian pustaka yang diangkat dalam penelitian ini, berisi tentang berbagai macam teori serta konsep yang terkait dengan isu hukum yang telah diteliti oleh peneliti, seperti:

- a) Kajian Umum tentang Jual Beli
- b) Kajian Umum tentang Hak Atas Tanah
- c) Kajian Umum tentang Hak Guna Bangunan
- d) Kajian Umum tentang Perbuatan Hukum
- e) Kajian Umum tentang Akibat Hukum

BAB III: METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini memuat tentang jenis penelitian dan pendekatan penelitian yang digunakan hingga analisis bahan hukum, yakni:

- a) Jenis penelitian;
- b) Pendekatan penelitian;
- c) Jenis bahan hukum;
- d) Teknik penelusuran bahan hukum;
- e) Teknik analisis bahan hukum;
- f) Definisi konseptual.

BAB IV: HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi tentang hasil serta analisis normatif, terkait dengan Analisis Yuridis Terhadap Jual Beli Tanah Bersertifikat Hak Guna Bangunan. Menganalisis dasar hukum yang berkaitan dengan berbagai macam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

BAB V: PENUTUP

Dalam bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran untuk masyarakat dan lembaga yang terkait dengan permasalahan yang sedang diteliti ini.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Kajian Umum Tentang Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli adalah suatu bentuk perjanjian yang dilakukan oleh pihak satu mengikatkan diri untuk memberikan suatu benda atau barang dan pihak lain untuk membayar harga sesuai yang telah dijanjikan. Abdulkadir Muhammad mengemukakan bahwa, perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang mana pihak satu sebagai penjual yang memberikan atau dengan kata lain sepakat untuk mengalihkan kepemilikan atas barang kepada pihak lain yaitu pembeli dan sebagai penggantinya adalah sejumlah uang yang disebut harga seperti yang telah disepakati dalam perjanjian.¹

Dapat disimpulkan bahwa proses jual-beli merupakan perjanjian yang mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan kepemilikan atas suatu barang atau benda kepada pihak yang lain (pembeli) yang mana juga mengikatkan dirinya untuk membayar sejumlah uang guna mendapatkan kepemilikan atas suatu barang atau benda yang bukan miliknya.

¹ Abdulkadir Muhammad, **Hukum Perjanjian**, PT Alumni, Bandung, 2010, hlm. 243.

2. Unsur-Unsur Jual Beli

Terdapat dua unsur penting di dalam jual beli, yaitu:

1. Barang atau benda yang di jadikan obyek dalam jual beli.

Bahwa yang harus diserahkan atau diberikan didalam perjanjian jual beli adalah barang yang berwujud benda atau zaak. Barang merupakan segala sesuatu yang dapat dijadikan obyek harta kekayaan. Berdasarkan ketentuan dari Pasal 1332 KUHPerdata, hanya barang yang dapat diperniagakan atau diperdagangkan saja yang dapat menjadi sebuah objek persetujuan. KUHPerdata menjelaskan ada tiga macam barang yang disebutkan Pasala 503-Pasal 505 KUHPerdata yaitu:

- a) Ada barang yang bertubuh dan ada barang yang tak bertubuh.
- b) Ada barang yang bergerak dan ada barang yang tak bergerak.
- c) Ada barang bergerak yang dapat dihabiskan, serta ada yang tidak dapat dihabiskan, dan yang dapat dihabiskan yaitu barang yang habis karena dipakai.

Dalam KUHPerdata mengenal tiga macam barang, yaitu barang yang bertubuh dan tak bertubuh, barang yang bergerak dan tak bergerak, serta barang yang dapat dihabiskan dan yang tidak dapat dihabiskan.

Penyerahan barang-barang tersebut diatur di dalam KUHPerdara yaitu:

- a) Untuk barang bergerak hanya menyerahkan kekuasaan atas barang itu (Pasal 612 KUHPerdara)
- b) Untuk barang tidak bergerak penyerahan dapat dilakukan dengan pengumuman akta milik pihak yang bersangkutan yakni melakukan balik nama di muka pegawai kadaster yang juga dinamakan pegawai balik nama (Pasal 616 dan Pasal 620 KUHPerdara).
- c) Untuk barang yang tidak bertubuh dilakukan dengan cara membuat sebuah akta otentik atau yang dikenal dengan akta di bawah tangan dengan mana pemilik benda menyerahkan kepemilikan atas benda atau barang-barang itu kepada pihak lain (Pasal 613 KUHPerdara).

Berdasarkan penjelasan di atas, penyerahan untuk barang yang bergerak cukup dengan menyerahkan kekuasaan atas barang tersebut secara langsung kepada pihak yang lain. Untuk barang yang tidak bergerak penyerahannya dilakukan dengan melakukan pengumuman balik nama atas kepemilikan barang tersebut. Sedangkan untuk barang yang tidak bertubuh dapat dilakukan dengan cara membuat sebuah akta otentik atau

dibawah tangan yang mana pemilik barang menyatakan melimpahkan hak-hak atas barang tersebut kepada orang lain.

2. Harga merupakan suatu jumlah atau besaran yang harus dibayarkan atau diberikan dalam bentuk uang yang sering dikenal dengan alat pembayaran. Pembayaran harga didalam bentuk berupa uang yang digunakan dalam jual beli. Harga ditetapkan oleh para pihak dalam perjanjian.² Pembayaran harga atau sejumlah uang yang mana telah disepakati merupakan sebuah bentuk kewajiban atau keharusan yang utama dari pihak pembeli didalam suatu perjanjian jual beli. Pembayaran tersebut dapat dilakukan dengan melakukan metode pembayaran sebagai berikut:
 - a) Jual Beli secara tunai seketika, metode jual beli ini dengan pembayaran tunai seketika ini adalah bentuk yang sangat klasik, namun sangat sering dilakukan dalam hal jual beli. Harga pada sebuah rumah diberikan seluruhnya, sekaligus saat penyerahan rumah sebagai obyek dari jual beli kepada pembeli.
 - b) Jual Beli dengan Cicilan atau Kredit Metode jual beli yang mana pembayaran menggunakan cicilan dimaksudkan bahwa pembayaran dilakukan dalam beberapa tahap, sementara penyerahannya ke pembeli dilakukan bersamaan

² Yahya Harahap, **Segi-Segi Hukum Perjanjian**, PT Alumni, Bandung, 1986, hlm. 182.

di muka, meski saat itu pembayaran belum seluruhnya dilunasi.

- c) Jual Beli dengan Pemesanan atau Indent ialah metode jual beli pada perumahan yang mana didalam melakukan transaksi jual beli setelah melakukan indent atau pemesanan terlebih dahulu dilakukan, maka kedua pihak yang terkait membuat sebuah perjanjian pengikatan terhadap jual beli berisi tentang hak dan kewajiban kedua pihak yang dituliskan dalam akta pengikatan jual beli.

3. Kewajiban Penjual

Bagi penjual ada beberapa kewajiban utama, yakni:

- 1) Menyerahkan kepemilikan atas suatu barang atau benda yang telah diperjualbelikan. Kewajiban menyerahkan tersebut meliputi segala perbuatan yang diperlukan untuk mengalihkan kepemilikan atas barang yang diperjualbelikan itu dari penjual kepada pembeli.
- 2) Menanggung kenikmatan tenteram atas suatu barang tersebut serta menanggung terhadap timbulnya suatu cacat-cacat tersembunyi.³

Penjual berkewajiban menyerahkan hak milik atau kekuasaan atas barang atau benda yang menjadi obyek dalam jual-beli ketika pembeli atau pihak yang lain telah membayar barang tersebut dan penjual wajib menanggung kenikmatan tenteram, yang artinya pada

³ Subekti, **Aneka Perjanjian**, PT Alumni, Bandung, 1982, hlm. 8.

saat barang tersebut telah sah menjadi milik pembeli tidak boleh ada cacat-cacat tersembunyi, misal tidak ada pihak lain yang mengaku itu adalah barangnya, berdasarkan ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara.

4. Kewajiban Pembeli

Menurut Abdulkadir Muhammad, kewajiban dari pembeli ada dua yakni membayar harga yang telah disepakati dalam perjanjian dimana jumlah pembayaran biasanya ditetapkan dalam perjanjian.⁴ Sedangkan menurut Subekti, yakni kewajiban utama pembeli yaitu membayar harga pada waktu dan di tempat sesuai ditetapkan menurut perjanjian. Harga tersebut merupakan sejumlah uang meskipun tidak ditetapkan dalam undang-undang.⁵ Kewajiban pembeli dapat disimpulkan adalah membayar sejumlah uang yang telah disepakati dalam perjanjian sehingga demikian pembeli bisa mendapatkan barang yang diinginkan serta mendapat kekuasaan penuh atas barang tersebut.

B. Kajian Umum Hak Atas Tanah

1. a) Pengertian Hak Atas Tanah

Menurut K. Wantjik Saleh, Hak atas tanah adalah hak untuk mempergunakan atau mengelola tanahnya saja. Hak atas tanah

⁴ Abdulkadir Muhammad, **Hukum Perjanjian**, Op.Cit., hlm. 257-258.

⁵ Subekti, Op.Cit., hlm. 20.

tersebut memberi kekuasaan kepada pemiliknya untuk menguasai serta mengelola tanah secara penuh.⁶

Seperti pada bab sebelumnya bahwa sesuai dengan isi pasal 2 ayat (1) UUPA, negara mempunyai hak menguasai yaitu, bumi, air dan sumber daya alam yang ada di dalamnya serta ruang angkasa dikuasai oleh negara sebagai suatu tingkatan tertinggi.⁷

Hak menguasai yang telah dimiliki negara tersebut nantinya juga harus digunakan untuk kepentingan seluruh masyarakat, bukan hanya untuk golongan tertentu, sesuai yang tercantum dalam pasal 6 UUPA yang menyatakan “semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial”.

“konsep fungsi sosial hak atas tanah sejalan dengan hukum Adat yang menyatakan bahwa tanah dalam lingkungan masyarakat hukum adat adalah tanah milik bersama seluruh masyarakat, yang dimanfaatkan bagi kepentingan bersama seluruh masyarakat yang bersangkutan”⁸

Dari hal tersebut disimpulkan bahwa pemegang hak atas tanah baik perseorangan maupun badan hukum tidak menggunakan haknya demi kepentingan pribadi saja melainkan agar tetap memperhatikan kepentingan bersama seluruh masyarakat.

⁶ K. Wantjik Saleh, **Hak Anda Atas Tanah**, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hal 15

⁷ Pasal 2 ayat (2) UUPA : “atas dasar ketentuan pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terdapat di dalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat”

⁸ Achmad Rubaie, **Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum**, Banyumedia, Malang, 2007, hal 17

Sehingga benar-benar dapat tercapainya fungsi sosial atas tanah tersebut yang artinya digunakan guna kepentingan masyarakat.

b) Macam-macam Hak Atas Tanah

1) Hak Milik

Pasal 20 UUPA menyebutkan hak milik merupakan “hak yang turun-temurun, terkuat serta terpenuh yang dapat dimiliki orang oleh orang atas tanah, dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial”. Hak milik tersebut dimiliki oleh perseorangan atas suatu tanah. Sifat khas hak milik adalah merupakan hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh.

Dari hal tersebut dapat disimpulkan bahwa hak milik merupakan hak memiliki fungsi sosial yang dimiliki oleh seorang dan oleh sebab itu dapat dimanfaatkan secara penuh dan tidak terbatas oleh pemilik tanah tersebut.

2) Hak Guna Usaha

Pasal 28 ayat (1) dan (2) serta pasal 29 UUPA, mengatakan hak guna usaha yaitu hak untuk melakukan usaha pada tanah yang dikuasai negara, yang mana jangka waktunya diberikan paling lama dua puluh lima tahun atau tiga puluh lima tahun, yang mana bila diperlukan masih dapat diperpanjang lagi dengan 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan yang luasnya paling sedikit 5 hektar.

Hak guna usaha biasanya digunakan untuk keperluan tertentu saja yang meliputi usaha dari pemegang hak seperti untuk pertanian, perikanan dan peternakan. Pemanfaatan tanah tersebut hanya pada meliputi bidang-bidang usaha saja.

3) Hak Guna Bangunan

Pasal 35 ayat (1) dan (2) UUPA, hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan atau memiliki sebuah bangunan di atas tanah yang mana bukan miliknya sendiri, yang jangka waktu paling lama 30 tahun yang dapat diperpanjang 20 tahun.

Berbeda dengan hak milik, hak guna bangunan hanya dikhususkan guna mendirikan bangunan saja, tidak termasuk menjalankan usaha. Ini berkaitan dengan bangunan yang didirikan mempengaruhi berbagai faktor, baik faktor lingkungan, faktor tata ruang serta bangunan seperti apa yang akan didirikan di atas sebuah tanah tersebut. Sehingga harus jelas hak atas tanahnya juga mengenai jangka waktu penggunaan hak tersebut, hal ini ditujukan untuk membatasi setiap individu dalam melakukan pembangunan.

4) Hak Pakai

Pasal 41 UUPA: hak pakai merupakan hak untuk menggunakan dan/atau mengambil hasil dari tanah yang masih dikuasai negara atau tanah yang dimiliki oleh orang lain, memberi kewenangan yang ditentukan dalam pemberiannya oleh pejabat yang diberi kewenangan memberikan atau didalam sebuah perjanjian dengan pemilik tanah dan bukan perjanjian sewa-

menyewa atau pengolahan atas tanah tersebut, dan segala sesuatu dengan tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.

C. Kajian Umum Tentang Hak Guna Bangunan

1. Pengertian Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan merupakan hak yang digunakan untuk tujuan mendirikan serta memiliki bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri yang disertai jangka waktu 30 tahun, yang atas permintaan pemegang hak mengikat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya. Jangka waktu 30 tahun terhadap pemegang hak guna bangunan tersebut dapat diperpanjang sampai dengan jangka waktu maksimum 20 tahun.

Hak guna bangunan merupakan hak yang diberikan untuk tujuan mendirikan atau memiliki sebuah bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri. Sehingga ada jangka waktu atas hak tersebut.

2. Tanah Yang Dapat Diberikan Hak Guna Bangunan

Menurut aturan dari pasal 21 PP Nomor 40 Tahun 1996, menyatakan:

“Tanah yang dapat diberikan hak guna bangunan adalah:

- a. Tanah Negara;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Hak Milik”

Tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan yaitu pada tanah negara, tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik saja.

3. Terjadinya Hak Guna Bangunan

Terjadi hak guna bangunan berdasarkan aturan pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 adalah tanah negara yang diberikan melalui keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang berwenang dalam hal tersebut, pada tanah hak pengelolaan melalui keputusan pemberian hak oleh menteri serta pejabat yang telah ditunjuk sebelumnya berdasarkan usulan dari pemegang hak pengelolaan.⁹

Dapat disimpulkan bahwa hak guna bangunan terjadi atas tanah negara diberikan melalui keputusan pemberian haknya oleh menteri ataupun pejabat yang telah berwenang, begitu juga dengan tanah hak pengelolaan, namun menteri atau pejabat yang berwenang ditunjuk atau berdasarkan usul dari pemegang hak pengelolaan.

4. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan

Berdasarkan ketentuan pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, menyatakan hak guna bangunan dapat diberikan dengan jangka waktu paling lama tiga puluh tahun serta dapat

⁹ “(1) Hak guna bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

(2) Hak guna bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.

(3) Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden”

dilakukan perpanjangan apabila hak guna bangunan telah berakhir, paling lama 20 tahun masa perpanjangannya.¹⁰

Berdasarkan ketentuan tersebut, bahwa jangka waktu hak guna bangunan adalah paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang paling lama dua puluh tahun serta apabila setelah jangka waktu dan perpanjangannya hak guna bangunan berakhir dapat diberikan pembaruan hak guna bangunan di atas sebuah tanah yang sama.

Berikutnya ketentuan pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, menyatakan bahwa hak guna bangunan di atas tanah negara dapat diberikan perpanjangan serta pembaruan apabila masih memenuhi syarat seperti, tanahnya masih digunakan dengan baik, syarat-syarat pemberian hak masih dipenuhi dengan baik, pemilik hak masih memenuhi syarat-syarat sebagai pemilik hak serta tanah tersebut yang diberi hak guna bangunan masih sesuai dengan aturan rencana tata ruang wilayah.¹¹

¹⁰ “pasal 25 PP no 40 tahun 1996 : (1) Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur dalam pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun.(2) Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagai-mana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan permohonan pembaruan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama”

¹¹ Pasal 26 PP no 40 tahun 1996 : “(1) Hak Guna Bangunan atas tanah negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 22, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui, jika memenuhi syarat:

- Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
- Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
- Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagai-mana dimaksud dalam pasal 19.
- Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

Selanjutnya mengenai pengajuan permohonan perpanjangan atau pembatruan pada hak guna bangunan, sesuai dengan ketentuan pasal 27 Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1994, yang menyatakan bahwa permohonan perpanjangan serta pembaruan hak guna bangunan harus diajukan paling lambat yaitu dua tahun sebelum jangka waktunya hak guna bangunan tersebut dinyatakan berakhir.¹²

Menurut ketentuan pasal 27 diatas, bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu ataupun pembaruan hak guna bangunan tersebut harus diajukan paling lambat sebelum dua tahun sebelum jangka waktu tersebut berakhir serta perpanjangan atau pembaruannya harus dicatatkan pada buku tanah di Kantor Pertanahan.

5. Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan

Berdasarkan ketentuan pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, menyatakan bahwa pemilik hak guna bangunan memiliki kewajiban seperti membayar uang pemasukan yang telah ditentukan dalam keputusan pemberian, menggunakan tanah

(2) Hak guna bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbarui atas permohonan pemegang Hak guna bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan”

¹² Pasal 27 PP 40 tahun 1996 : “(1) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaruannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan tersebut atau perpanjangannya.

(2) Perpanjangan atau pembaruan hak guna bangunan dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

(3) Ketentuan mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaruan Hak Guna Bangunan dan persyaratannya diatur lebih lanjut oleh Keputusan Presiden”

tersebut dengan baik sesuai peruntukannya dan syarat sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian pemberian hak, memelihara tanah serta bangunan yang ada di atasnya dan juga menjaga kelestarian lingkungan yang ada di sekitarnya, menyerahkan tanah tersebut kepada negara setelah hak guna bangunan tersebut dinyatakan hapus, kemudian menyerahkan sertifikat atas hak guna bangunan yang dinyatakan telah hapus ke Kepala Kantor Pertanahan.¹³

6. Pembebanan Hak Guna Bangunan

Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, menyatakan hak guna bangunan dapat dijamin atas utang yang dibebani dengan hak tanggungan, hak tanggungan akan hapus apabila hak guna bangunan dinyatakan habis atau berakhir jangka waktunya.¹⁴

7. Peralihan Hak Guna Bangunan

Menurut ketentuan pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, menyatakan bahwa hak guna bangunan dapat beralih

¹³ Pasal 30 PP nomor 40 tahun 1996 : “Pemegang hak guna bangunan berkewajiban:

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagai-mana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah hak guna bangunan itu hapus;
- e. Menyerahkan sertifikat hak guna bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan”

¹⁴ Pasal 33 PP nomor 40 tahun 1996 : “(1) Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
(2) Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hapus dengan hapusnya Hak Guna Bangunan”

ataupun dialihkan ke pihak-pihak yang lainnya, yakni dengan cara jual-beli, tukar menukar, hibah, warisan, dan lainnya.¹⁵

Hak guna bangunan dapat dialihkan, dengan cara jual-beli, tukar-menukar, penyertaan modal, hibah, pewarisan. Dalam hal peralihan dengan cara-cara tersebut harus didaftarkan di kantor Pertanahan.

8. Hapusnya Hak Guna Bangunan

Berdasarkan aturan pasal 35 Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996, menyatakan hak guna bangunan dapat dinyatakan hapus. Penyebab hapusnya sebuah hak guna bangunan ialah seperti, berakhirnya hak guna bangunan sesuai dengan ketentuan dalam keputusan pemberiannya, atau dibatalkan oleh pejabat yang berwenang.¹⁶

¹⁵ Pasal 34 PP nomor 40 tahun 1996 : “(1) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

(2) Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena:

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Penyertaan dalam modal;
- d. Hibah;
- e. Pewarisan.”

¹⁶ Pasal 35 PP nomor 40 tahun 1996 : “(1) Hak Guna Bangunan hapus karena :

- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
- b. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
 - 1) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32; atau
 - 2) tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; atau
 - 3) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- d. dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
- e. ditelantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan Pasal 20 ayat (2).

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan sebagai-mana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Keputusan Presiden”

Ketentuan pasal 36, menyatakan bahwa telah dinyatakan hapusnya hak guna bangunan diatas tanah negara dapat menyebabkan tanahnya kembali kepada negara atau menjadi tanah negara lagi, untuk hak guna bangunan pada tanah hak pengelolaan menyebabkan tanah tersebut kembali kepada pemilik hak pengelolaan semula, dan untuk tanah hak milik menyebabkan tanahnya kembali kepada pemilik hak milik semula.¹⁷

Kemudian ketentuan pasal 37, menyatakan hak guna bangunan di atas tanah negara yang hapus dan tidak dilakukan pengajuan perpanjangan atau perbaruan maka bekas pemilik hak guna bangunan harus membongkar bangunannya serta benda atau barang yang ada disekitarnya dan menyerahkan dalam kondisi kosong kepada negara paling lambat satu tahun setelah hak guna bangunannya berakhir. Selanjutnya untuk benda-benda yang masih diperlukan oleh negara maka akan diberikan ganti rugi kepada bekas pemilik hak guna bangunan.

Pembongkaran bangunan serta benda disekitarnya dilakukan dengan biaya dari bekas pemegang hak guna bangunan.¹⁸

¹⁷ Pasal 36 PP nomor 40 tahun 1996 : “(1) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara.
(2) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.
(3) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Milik”

¹⁸ Pasal 37 PP nomor 40 tahun 1996 : “(1) Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Negara hapus dan tidak diper-panjang atau tidak diperbaharui, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan

Berdasarkan ketentuan di atas, mengenai hapusnya hak guna bangunan hapus karena, berakhir jangka waktunya, dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, dilepas secara sukarela oleh pemegangnya, dicabut berdasarkan ketentuan Undang-Undang nomor 20 tahun 1961, tanahnya ditelantarkan, tanahnya musnah. Apabila hak guna bangunan telah dinyatakan hapus, maka terhadap tanah negara mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara, untuk tanah hak pengelolaan menyebabkan tanah tersebut kembali kepada penguasaan pemegang hak pengelolaan.

Hak guna bangunan pada tanah negara yang telah dinyatakan hapus serta tidak dilakukan perpanjangan atau tidak diperbarui, maka bekas pemilik hak guna bangunan wajib membongkar bangunan serta benda yang ada di sekitarnya untuk selanjutnya menyerahkan tanah tersebut kepada negara dalam keadaan kosong paling lambat dalam kurun waktu satu tahun setelah hak guna bangunan dinyatakan hapus atau berakhir.

wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan.

(2) Dalam hal bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) masih diperlukan, maka bekas pemegang hak diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

(3) Pembongkaran bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan.

(4) Jika bekas pemegang Hak Guna Bangunan lalai dalam memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), maka bangunan dan benda-benda yang ada di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan itu dibongkar oleh Pemerintah atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan”

D. Kajian Umum Tentang Perbuatan Hukum

Dalam menjalani kehidupan sehari-hari, manusia selalu melakukan berbagai macam perbuatan guna memenuhi kepentingan masing-masing. Agar kepentingan tersebut dapat tercapai maka perbuatan yang dilakukan oleh manusia haruslah bermanfaat. Dalam hal ini perbuatan yang dimaksud adalah perbuatan hukum.

Segala perbuatan manusia secara sengaja memang dilakukan oleh seseorang agar menimbulkan berbagai hak dan kewajiban (misalnya: membuat surat wasiat, membuat persetujuan-persetujuan) dinamakan perbuatan hukum.¹⁹

Menurut Kansil pada buku yang berjudul Pengantar Ilmu Hukum Indonesia, perbuatan hukum terdiri dari dua, sebagai berikut :

a. Perbuatan hukum sepihak

Merupakan perbuatan hukum dilakukan hanya oleh satu pihak saja dan menimbulkan hak serta kewajiban pada satu pihak pula, misalnya :

1. Pembuatan surat wasiat; dan
2. Pemberian hadiah sesuatu benda.

b. Perbuatan hukum dua pihak

Merupakan perbuatan hukum yang tentunya dilakukan hanya oleh dua pihak dan menimbulkan hak-hak serta kewajiban-kewajiban bagi kedua pihak (timbang-balik), misalnya :

¹⁹ C.S.T. Kansil, **Pengantar Ilmu Hukum Indonesia**, PT Rineka Cipta, Jakarta, 2011, hal 101.

membuat persetujuan jual-beli, juga sewa-menyewa, dan lain-lain.²⁰

Dengan kata lain bahwa perbuatan hukum adalah setiap perbuatan yang telah dilakukan oleh subyek hukum (manusia serta badan hukum) yang akibatnya telah diatur oleh hukum, karena akibat itu bias dianggap sebagai kehendak atau keinginan dari yang melakukan hukum.²¹

Perbuatan hukum dapat terjadi apabila telah ada “pernyataan kehendak” dari yang melakukan perbuatan hukum dan akibat dari perbuatan tersebut diatur oleh hukum. Agar ada pernyataan kehendak diperlukan :²²

- a. Adanya kehendak dari orang tersebut (subyek hukum) untuk bertindak atau menimbulkan akibat yang diatur oleh hukum.
- b. Pernyataan kehendak.

Pernyataan kehendak pada dasarnya tidak terikat pada suatu bentuk-bentuk tertentu serta tidak ada pengecualiannya, sebab dapat terjadi secara :

- a) Tertulis, yang dapat terjadi antara lain :
 - 1) Ditulis sendiri
 - 2) Ditulis oleh pejabat tertentu dan ditandatangani oleh pejabat itu, disebut juga akta otentik atau akta resmi, seperti :

²⁰ Ibid, hal 102.

²¹ Soeroso, **Pengantar Ilmu Hukum**, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hal 291.

²² Ibid, Soeoso, hal 292.

- Mendirikan PT, yang menurut pasal 38 KUHD dilakukan dengan akta notaries.
 - Suatu pernikahan, dengan surat nikah
 - Seseorang lulus ujian, diberikan ijazah/sertifikat.
- b) Mengucapkan sebuah kata, pernyataan kehendak cukup dengan mengucapkan kata setuju, misalnya dengan mengucap OK, YA, Acc dan semacamnya.
- c) Isyarat (gebaren), pernyataan kehendak secara tegas dengan isyaratnya, misalnya : dengan menganggukan kepala tanda setuju, menggelengkan kepala menyatakan menolak atau dengan sikap tangan atau bahu dan sebagainya.
- c. Pernyataan kehendak secara diam-diam dapat diketahui dari sikap serta perbuatan seseorang, misalnya :
- a) Sikap diam yang ditunjukkan dalam rapat berarti setuju.
 - b) Seseorang wanita yang ditanya orang tuanya untuk dinikahkan dengan seorang pemuda, gadis itu diam berarti dia setuju.
- d. Perbuatan hukum terdiri dari :
- a) Perbuatan hukum sepihak
- Merupakan perbuatan hukum yang dilakukan hanya oleh satu pihak dan menimbulkan hak dan kewajiban pada satu pihak saja.

Missal : pembuatan surat wasiat (pasal 875 KUHPerdara), pemberian sebuah hibah sesuatu benda (pasal 1666 KUHPerdara).

b) Perbuatan hukum dua pihak

Merupakan perbuatan hukum yang mana dilakukan oleh dua pihak serta tentunya menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak (timbang-balik), misal :

- 1) Persetujuan jual-beli (pasal 1457 KUHPerdara)
- 2) Perjanjian sewa-menyewa (pasal 1548 KUHPerdara).

Dapat disimpulkan bahwa perbuatan hukum adalah perbuatan yang telah dilakukan oleh subyek hukum (manusia serta badan hukum) yang akibatnya juga telah diatur oleh hukum yang berlaku, dan akibat tersebut merupakan kehendak dari yang melakukan perbuatan tersebut. Perbuatan hukum dapat terjadi apabila telah ada pernyataan kehendak.

E. Kajian tentang Akibat Hukum

Berbicara mengenai akibat hukum dimulai dengan adanya hubungan hukum, peristiwa hukum dan obyek hukum. Menurut Soedjono Dirdjosisworo, dalam buku yang berjudul Pengantar Ilmu Hukum mengatakan bahwa, akibat hukum timbul karena adanya hubungan hukum, dimana dalam hubungan hukum terdapat hak dan kewajiban.²³ Peristiwa atau sebuah kejadian yang dapat menimbulkan

²³ Soedjono Dirdjosisworo, **Pengantar Ilmu Hukum**, PT Raja Grafindo Tinggi, Jakarta, 2010, hal 131.

akibat hukum antara pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum, peristiwa hukum ini ada dalam berbagai segi hukum, baik hukum publik atau hukum privat.²⁴

Satjipto Raharjo mengemukakan bahwa peristiwa hukum itu gunanya untuk menggerakkan hukum, hukum memberikan kualifikasi terhadap hubungan-hubungan tertentu maka disebut hubungan hukum.²⁵ Peraturan hukum contohnya, karena ada peraturan hukum dan yang menggerakkannya disebut peristiwa hukum dan rumusan tingkah laku yang ada dalam peraturan hukum harus benar-benar terjadi sehingga menimbulkan akibat hukum.²⁶ Agar timbul suatu akibat hukum Satjipto Raharjo, merumuskan bahwa ada 2 tahap yaitu tahap syarat tertentu berupa terjadinya suatu peristiwa dalam kenyataan yang memenuhi rumusan dalam peraturan hukum yang disebut sebagai dasar hukum dan disarankan untuk membedakan antara dasar hukum dengan dasar peraturan yaitu dengan menunjuk pada peraturan hukum yang dipakai sebagai kerangka acuan.²⁷

Akibat hukum yang akan dijelaskan dalam penelitian ini adalah akibat hukum dalam aspek hukum perdata dan hukum administrasi negara, karena obyek dalam penelitian ini termasuk dalam ruang lingkup tersebut. Hukum perdata sendiri menurut Vollmar dan Sudikno Mertokusumo adalah norma atau aturan yang memberikan pembatasan perlindungan kepentingan perseorangan yang mengatur

²⁴ Ibid, hal 130

²⁵ Satjipto Raharjo, **Ilmu Hukum**, PT Citra Aditya Abadi, Bandung, 2006, hal 40.

²⁶ Ibid, hal 35-36.

²⁷ Ibid, hal 37.

tentang hak serta kewajiban dari orang perseorangan yang satu dengan yang lainnya di dalam hubungan kekeluargaan dan pelaksanaannya diserahkan kepada masing-masing pihak yang terkait.²⁸ Hak-hak keperdataan meliputi hak-hak kepribadian, hak-hak kekeluargaan, hak-hak harta benda, hak-hak kebendaan dan hak-hak atas barang-barang tak berwujud.²⁹ Sedangkan kewajiban-kewajiban dalam hubungan keperdataan mencakup kewajiban yang mutlak dan nisbi yaitu yang tidak mempunyai pasangan hak, seperti kewajiban yang dituju pada diri sendiri, yang diminta oleh masyarakat pada umumnya dan hanya dituju pada kekuasaan yang membawahnya serta melibatkan hak dari pihak lain.³⁰ Selain kewajiban mutlak juga terdapat kewajiban publik dan perdata, kewajiban positif dan negative, kewajiban universal, umum, khusus dan kewajiban primer yang bersifat member sanksi.³¹

Dapat diambil kesimpulan bahwa akibat hukum dalam aspek hukum perdata muncul karena adanya hak dan kewajiban apabila hukum, hak dan kewajiban terganggu maka terjadi akibat hukum karena hakikatnya hukum adalah melindungi masyarakat baik dalam hukum publik maupun hukum privat.

Selain akibat hukum dalam aspek hukum perdata juga melihat akibat hukum dalam aspek hukum administrasi negara. Hukum administrasi negara menurut Jum Anggriani adalah aturan-aturan yang berisi peraturan yang menjadi pedoman atau acuan aparatur negara

²⁸ Salim HS, **Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)**, Sinar Grafika, Jakarta, 2001, hal 5-6.

²⁹ Ibid, hal 34.

³⁰ Ibid, hal 35.

³¹ Salim HS, *loc. Cit.*

dalam menjalankan tugasnya sebagai penyelenggara pemerintahan agar kekuasaan aparatur negara tidak otoriter.³² Dalam ilmu hukum, administrasi negara sebagai aparatur pelaksana serta aktivitas pelaksanaan Undang-Undang yang dijadikan sebagai sumber hukum negara.³³ Hubungan hukum dalam hukum administrasi negara lebih kepada aktivitas penyelenggaraan pemerintahan di suatu negara yang karena adanya aktivitas dan dibatasi oleh peraturan perundang-undangan yang apabila dilanggar juga terkena sanksi. Dalam melakukan perbuatan-perbuatan hukum, badan atau pejabat administrasi negara juga dapat mengadakan hubungan hukum dengan bersama subyek lain dalam hukum privat, dapat juga diluar hukum publik, jadi diatur dalam KUHPerdara.³⁴ Perbuatan hukum dalam administrasi negara dibagi menjadi peraturan dan ketetapan atau putusan (*Beschiking*).³⁵ Apabila terdapat peraturan hukum juga terdapat sanksi administratif yang merupakan saran-saran hukum publik yang dapat diterapkan oleh badan atau pejabat negara apabila ada yang tidak menaati norma-norma hukum tata usaha negara.³⁶

Dalam tindakan hukum administrasi negara dan warga terikat untuk melakukan atau memenuhi sesuatu apabila lalai atau tidak melaksanakannya, maka hukum administrasi negara dapat mengenakan sanksi tanpa adanya perantara peradilan.³⁷ Hal ini berbeda

³² Jum Anggriani, **Hukum Administrasi Negara**, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2012, hal 13.

³³ Ibid, hal 24

³⁴ Ibid, hal 107.

³⁵ Ibid, hal 112.

³⁶ Ibid, hal 185.

³⁷ Ibid, hal 186.

dalam lapangan hukum perdata, apabila pihak yang terikat hukum tidak melaksanakan kewajibannya dapat digugat di pengadilan.³⁸ Terlihat jelas bahwa perbedaan akibat hukum dalam aspek hukum perdata dan hukum administrasi negara.



³⁸ Jum Anggriani, *loc. Cit.*

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang hendak dianalisis, penelitian ini merupakan penelitian hukum yang bersifat yuridis normatif, yaitu penelitian yang meneliti terkait ketentuan-ketentuan hukum positif maupun asas-asas hukum dengan menjelaskan secara sistematis ketentuan hukum, menganalisis antara ketentuan hukum, menjelaskan dan memprediksi pengembangan di masa yang akan datang¹ untuk memberi jawaban atas permasalahan mengenai jual beli terhadap tanah hak guna bangunan yang dimiliki oleh Yayasan Kesehatan Sunber Waras oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Dalam penelitian ini penulis menganalisis terhadap ketentuan pasal 35 serta pasal 36 UUPA apakah telah sesuai dengan perbuatan hukum oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam melakukan perbuatan hukum jual beli tanah hak guna bangunan.

B. Pendekatan Penelitian

a) Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*)²

Metode pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) yaitu penulis memahami hierarki, dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan terkait dengan jual-beli, tanah dan hak guna

¹ Soejono dan H. Abdurahman, **Metode Penelitian Hukum**, Rineka Cipta, Jakarta, 2003, hal 56

² Johnny Ibrahim, **Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif**, Banyumedia Publishing, Malang, 2007, hal 302

bangunan.³ Pendekatan ini digunakan untuk meneliti berbagai peraturan perundang-undangan terkait dengan jual beli tanah hak guna bangunan yang dilakukan oleh pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

b) Pendekatan Analitis (*analytical approach*)

Pendekatan analitis ini digunakan untuk mendapatkan hasil yang akurat terhadap penelitian hukum normatif. Peneliti menggunakan untuk menganalisis undang-undang yang berkenaan dengan jual beli tanah hak guna bangunan yang dilakukan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta serta kasus yang terkait, sehingga dapat menemukan tanah dengan hak apa saja yang dapat dimiliki oleh negara atau pemerintah sehingga jelas tujuan dan kegunaannya.

c) Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan ini digunakan bertujuan untuk mempelajari norma-norma yang berlaku. Pendekatan penelitian ini dilakukan dengan kasus terjadinya pembelian tanah hak guna bangunan Rumah Sakit Sumber Waras di Jakarta yang dianalisis untuk dapat dijabarkan lebih jelas dalam penelitian ini.

C. Jenis Bahan Hukum

a) Bahan Hukum Primer, yang meliputi:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
Pasal 33 ayat (3);

³ Ibid, hlm. 96.

2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pertauran Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 35, Pasal 36;
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah pasal 19, pasal 20, pasal 21, pasal 22, pasal 23, pasal 25, pasal 26, pasal 27, pasal 30, pasal 33, pasal 34, pasal 35, pasal 36, pasal 37.

b) Bahan Hukum Sekunder

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan bahan hukum sekunder agar dapat membantu menjelaskan bahan hukum primer, yakni meliputi studi kepustakaan atau literatur terkait isu hukum yang dikaji dari buku-buku, pendapat ahli hukum, artikel internet, serta hasil-hasil penelitian lainnya yang berkaitan dengan jual-beli tanah hak guna bangunan.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yang dipakai pada penelitian ini yaitu bahan hukum yang dapat memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti:

- a. Kamus Hukum;
- b. Kamus Besar Bahasa Indonesia;
- c. Kamus Inggris-Indonesia.

D. Teknik Penelusuran Bahan Hukum

Sesuai dengan metode pendekatan yang digunakan, maka teknik pengumpulan bahan hukum penelitian ini adalah:

a) Studi Kepustakaan

Peneliti menggunakan cara agar memperoleh bahan hukum adalah dengan penelusuran studi pustaka, yang diperoleh dari:

- 1) Pusat Dokumentasi dan Informasi Hukum (PDIH) Fakultas Hukum Universitas Brawijaya;
- 2) Perpustakaan Pusat Universitas Brawijaya;
- 3) Perpustakaan Umum Pusat Kota Malang.

b) Akses Internet

Selanjutnya adalah dengan mengakses website-website atau internet yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti, mengenai jual beli tanah hak guna bangunan.

E. Teknik Analisis Bahan Hukum

Pengolahan bahan hukum yang diperoleh dilakukan dengan cara deskriptif-analitis, yaitu menganalisis bahan hukum dengan cara menentukan isi atau makna konsep hukum pada peraturan perundang-undangan, asas-asas di dalamnya serta pendapat para sarjana yang dijadikan rujukan dalam penyelesaian permasalahan terkait dengan jual-beli tanah hak guna bangunan, untuk menemukan kejelasan serta solusi dari permasalahan tersebut.

F. Definisi Konseptual

- a) Jual beli merupakan perjanjian yang mana pihak satu sebagai penjual mengikatkan dirinya untuk memberikan suatu benda atau barang kepada pihak yang lain yaitu pembeli untuk membayar harga yang telah dijanjikan.
- b) Hak atas tanah adalah hak untuk mempergunakan atau mengelola tanahnya saja. Hak atas tanah tersebut memberi kekuasaan kepada pemiliknya untuk menguasai dan mengelola tanah tersebut secara penuh.
- c) Hak guna bangunan merupakan hak untuk mendirikan serta memiliki bangunan di atas tanah yang bukan kepunyaannya sendiri dengan jangka waktunya tiga puluh tahun, yang atas permintaan pemegang hak mengikat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya. Jangka waktu 30 tahun terhadap pemegang hak guna bangunan tersebut dapat diperpanjang sampai dengan jangka waktu maksimum 20 tahun.
- d) Perbuatan hukum adalah segala bentuk perbuatan manusia yang secara sengaja memang dilakukan oleh seseorang guna memunculkan hak dan kewajiban-kewajiban.

Akibat hukum adalah suatu akibat yang muncul karena adanya hubungan-hubungan hukum antara peristiwa hukum dengan obyek hukum.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Analisis mengenai perbuatan hukum jual beli tanah hak guna bangunan Rumah Sakit Sumber Waras oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta

Tanah merupakan salah satu unsur penting dalam kehidupan manusia. Diatas tanah dapat didirikan berbagai macam bangunan dengan berbagai macam kegunaan, seperti rumah sebagai tempat tinggal, sekolah, rumah sakit dan lainnya. Disamping kegunaannya yang sangat banyak serta agar tidak sembarangan dalam melakukan pembangunan pada tanah, maka timbul suatu hak yang melekat pada setiap tanah berdasarkan peruntukan tanah tersebut. Hak atas tanah bermacam-macam, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai. Masing-masing hak tersebut tentu memiliki pengaturan serta kegunaannya yang berbeda-beda, perbedaan pada masing-masing hak tersebut seperti, ada yang dapat dimiliki selamanya, memiliki jangka waktu penggunaan, cara peralihan kepemilikannya, siapa yang dapat memiliki hak tersebut, dapat dijamin, berakhirnya jangka waktu atau hapusnya hak tersebut, serta proses perpanjangannya.

Dalam perkembangan jaman ini, tanah lebih sering diperjual belikan guna memperoleh keuntungan, hal ini disebabkan oleh terus meningkatnya harga jual tanah. Begitu juga dengan pengusaha lebih banyak membeli tanah untuk tujuan investasi di masa yang akan datang. Selain tanah dapat dimiliki oleh masyarakat, tanah awalnya dimiliki oleh negara menurut ketentuan UUDNRI 1945 dalam pasal 33 ayat (3), bahwa “bumi dan air serta kekayaan alam yang terdapat di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan

sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Hal tersebut ditujukan agar pemanfaatan tanah dapat diawasi oleh negara.

Pada beberapa pemanfaatan tanah dilakukan oleh negara dalam hal ini pemerintah, yang mana tujuan dari pemanfaatan tanah tersebut untuk kepentingan umum. Tanah yang digunakan untuk kepentingan umum sendiri tidak sembarangan, karena pembangunan untuk kepentingan umum haruslah memperhatikan berbagai macam aspek, dari aspek lingkungan, lokasi pembangunan, serta luas tanah yang diperlukan. Pembangunan untuk kepentingan umum ini meliputi, rumah sakit, sekolah, puskesmas, jalan tol, tempat wisata dan masih banyak lagi. Maka dari itu pengelolaannya harus benar-benar diperhatikan agar tujuan untuk kepentingan umum demi kesejahteraan rakyat dapat tercapai sepenuhnya.

Dalam perjalanannya, tanah semakin terbatas karena semakin banyak populasi manusia dan terus membutuhkan tanah sebagai tempat tinggal, sehingga pemerintah harus bekerja keras agar pembangunan fasilitas kepentingan umum tetap terlaksana masyarakat pun tetap memiliki tanah sebagai tempat tinggal juga. Apabila tidak seimbang maka banyak kerugian yang akan terjadi, seperti masyarakat yang tidak memiliki tempat tinggal atau fasilitas umum yang kurang sehingga tidak dapat memenuhi kebutuhan masyarakat banyak. Hal tersebut sering menjadi kebingungan harus mengutamakan yang mana, belum lagi menurut ketentuan pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa “seluruh hak atas tanah memiliki fungsi sosial”. Maka dari itu bila tanah memiliki fungsi sosial dengan demikian setiap pembangunan fasilitas untuk kepentingan umum tetap dapat

terus dikembangkan agar tercapainya kesejahteraan masyarakat. Akan tetapi pelaksanaan pembangunan fasilitas umum masih terus mengalami permasalahan, baik permasalahan pada peraturan yang mengatur dan permasalahan yang muncul dari sisi masyarakat sendiri. Pada jaman sekarang ini sebagian besar pembangunan fasilitas umum dilakukan pada tanah yang dimiliki oleh masyarakat. Hal demikian dapat dilakukan oleh pemerintah dengan beberapa cara, seperti jual-beli atau ganti rugi.

Mengenai cara yang dilakukan pemerintah untuk mendapatkan tanah dengan melakukan jual-beli ini sering dijumpai. Jual-beli merupakan salah satu kegiatan yang berlaku pada dunia ekonomi serta ranah perdagangan. Jual-beli dianggap bagian yang cukup penting pada kegiatan perdagangan. Secara etimologis, jual-beli diartikan sebagai tukar-menukar harta dengan harta yang lain. Sedangkan secara terminologis, jual-beli diartikan sebagai transaksi penukaran selain dengan dengan fasilitas dan kenikmatan.¹

Jual-beli adalah suatu proses pemindahan hak milik berupa barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai alat transaksinya. Jual-beli merupakan dua istilah yang sebenarnya saling berlawanan maknanya, namun dalam kehidupan sehari-hari digunakan secara bersamaan untuk menekankan fungsinya. Pihak-pihak dalam jual-beli pada umumnya ialah orang atau perorangan serta sekelompok orang-orang yang disebut dengan penjual dan pembeli. Penjual adalah orang yang mengeluarkan sebuah barang untuk diperdagangkan, sedangkan pembeli adalah orang yang ingin

¹ <http://dilihatya.com/2148/pengertian-jual-beli-menurut-para-ahli>, diakses tanggal 9 Agustus 2016, pukul 17:22 WIB.

mendapatkan kepemilikan atas suatu barang atau harta dengan membayar atau membeli barang tersebut sesuai dengan jumlah yang telah disepakati.

Menurut KUHPerdara, jual-beli adalah suatu perjanjian, yang mana pihak satu mengikatkan diri untuk memberikan suatu benda, dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan, dengan kata lain merupakan suatu perjanjian timbal balik dimana pihak yang satu (penjual) berjanji menyerahkan kepemilikan atas suatu benda dan pihak lain (pembeli) berjanji untuk membayar harga atas sejumlah uang sebagai pembayaran atas perolehan hak milik suatu barang.²

Obyek dalam jual-beli cukup banyak, salah satunya adalah tanah. Dalam kehidupan sekarang ini belum ditemukan pengertian yang jelas mengenai tanah, karena banyak arti yang digunakan.³ Menurut para ahli tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis. Berdasarkan pengertian para ahli tersebut memberi pemahaman bahwa tanah memiliki nilai ekonomis yang cukup tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk menjaga dan mempertahankan nilai ekonomis pada tanah, karena tanah juga bermanfaat dalam pelaksanaan pembangunan. Namun tanah juga sering menimbulkan berbagai permasalahan bagi manusia, sehingga dalam penggunaannya tanah perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan di masyarakat.⁴

Mengenai pelaksanaan pembangunan, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, melalui Gubernur DKI Jakarta melakukan pembelian tanah milik Yayasan Kesehatan Sumber Waras yang di atasnya berdiri bangunan berupa

² [Ibid](#), diakses tanggal 9 Agustus, pukul 18:03 WIB.

³ [Ibid](#), diakses tanggal 8 Agustus 2016, pukul 15:35 WIB.

⁴ [Ibid](#).

Rumah Sakit Sumber Waras. Tujuan dari pembelian tanah tersebut adalah untuk dijadikan rumah sakit yang khusus kanker dan jantung, hal tersebut dilakukan untuk membantu Rumah Sakit Kanker Dharmais dan Harapan Kita yang pasiennya semakin meningkat.⁵ Tanah Rumah Sakit Sumber Waras yang berlokasi di Jalan Kyai Tapa nomor 1, Tomang, Grogol Petamburan, Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta pun telah menyiapkan anggaran sebesar Rp 1,5 triliun untuk pembelian Rumah Sakit Sumber Waras, rencananya lahan tersebut akan dibeli menggunakan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Perubahan (APBD-P) 2014.

Dalam perjalanannya, diketahui bahwa tanah yang digunakan oleh Rumah Sakit Sumber Waras adalah tanah hak guna bangunan. Menurut ketentuan pasal 35 UU Pokok Agraria hak guna bangunan adalah hak atas tanah untuk mendirikan dan memunyai bangunan diatas tanah yang milik orang lain atau bukan miliknya sendiri, yang jangka waktunya paling lama tiga puluh tahun.

Sehingga jelas bahwa yang menjadi obyek dalam jual-beli ini adalah tanah hak guna bangunan milik Yayasan Kesehatan Sumber Waras yang dibeli oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

A.1 Permasalahan terhadap Jual-Beli Tanah hak guna bangunan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta

⁵ http://www.kompasiana.com/suswinarno/kasus-sumber-waras-seolah-olah-sudah-sesuai-dengan-peraturan_572878a50f97732d085394fe , diakses tanggal duadua Mei 2016, pukul 20:32 WIB.

Jual-beli tanah hak guna bangunan milik Yayasan Kesehatan Sumber Waras oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta ini menimbulkan permasalahan, salah satunya adalah mengenai kepemilikan tanah hak guna bangunan. Tanah hak guna bangunan milik Yayasan Kesehatan Sumber Waras dibeli oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, ini jelas bahwa tanah tersebut telah menjadi milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Sedangkan di dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, pada pasal 19 menyatakan bahwa yang dapat memiliki hak guna bangunan yakni, warga negara Indonesia dan badan hukum yang berdiri di Indonesia serta didirikan berdasarkan ketentuan peraturan yang berlaku di Indonesia.⁶

Berdasarkan ketentuan pasal 19 tersebut di atas, dapat dilihat bahwa tidak disebutkan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dapat memiliki tanah hak guna bangunan sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 19 di atas. Sedangkan di dalam penjelasan pasal 19 huruf b juga menjelaskan bahwa yang termasuk sebagai pengertian badan hukum yaitu seluruh lembaga yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia diberikan status sebagai badan

⁶ Pasal 19 PP nomor 40 tahun 1996 : “ Yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah :

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia ”

hukum misalnya, Perseroan Terbatas, Koperasi, Perhimpunan, Yayasan tertentu.⁷

Begitu juga di dalam penjelasan pasal 19 huruf b tidak menyebutkan bahwa Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dapat menjadi pemilik atas hak guna bangunan atau memiliki tanah hak guna bangunan.

Jika dicermati lagi di dalam pasal 19 PP Nomor 40 Tahun 1996 yang menyebutkan bahwa yang dapat memiliki hak guna bangunan yakni : a. Warga Negara Indonesia; b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia. Subyek yang pertama yaitu Warga Negara Indonesia, jelas maksudnya adalah setiap orang yang lahir dan berkedudukan di Indonesia serta disebutkan di dalam akta kelahiran sebagai warga negara Indonesia. Kemudian badan hukum menurut Wirjono Prodjodikoro, badan selain yang di samping manusia atau perseorangan juga dianggap dapat bertindak dalam hukum serta yang mempunyai hak, kewajiban dan perhubungan hukum yang terhadap orang lain atau badan lain.⁸

Selanjutnya macam-macam badan hukum, menurut C.S.T Kansil dan Cristine S.T Kansil, badan hukum dibedakan dalam dua golongan yaitu badan hukum publik dan badan hukum privat. Pengertian badan hukum publik adalah badan hukum yang didirikan menurut hukum

⁷ Penjelasan pasal 19 huruf b PP nomor 40 tahun 1996 : “termasuk pengertian badan hukum adalah semua lembaga yang menurut peraturan yang berlaku diberi status sebagai badan, misalnya Perseroan Terbatas, Koperasi, Perhimpunan, Yayasan tertentu dan lain sebagainya”

⁸ <http://www.pengertianpakar.com/2015/05/pengertian-badan-hukum.html>, diakses tanggal 8 Agustus 2016, pukul 20:02 WIB

publik atau yang berkaitan dengan kepentingan publik atau kepentingan orang banyak (umum). Badan hukum publik merupakan badan negara yang memiliki kekuasaan pada suatu wilayah atau yang merupakan lembaga yang dibentuk oleh pejabat yang berwenang berdasarkan perundang-undangan yang berlaku dan dijalankan secara fungsional oleh pemerintah yang diberi tugas untuk itu.

Badan hukum privat merupakan badan hukum yang dibuat menurut hukum sipil yaitu hukum perdata yang berkaitan dengan kepentingan individu atau orang yang berada dalam badan hukum itu. Badan hukum ini adalah badan swasta yang didirikan oleh pribadi atau perorangan untuk mencapai tujuan tertentu misalnya mencari keuntungan, sosial dan lainnya.⁹

Berdasarkan penjelasan di atas, peneliti menjelaskan bahwa di dalam PP Nomor 40 Tahun 1996 pada pasal 19 mengenai pemegang hak guna bangunan tidak menyebutkan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dapat menjadi pemegang hak guna bangunan. Sedangkan pada pengertian-pengertian mengenai badan hukum dijelaskan bahwa badan hukum digolongkan menjadi dua yaitu badan hukum publik dan badan hukum privat. Dalam hal ini pemerintah atau Negara Republik Indonesia termasuk sebagai badan hukum publik, ini berarti bahwa Pemerintah Provinsi DKI Jakarta termasuk dalam golongan badan hukum publik.

⁹ Ibid

Kesimpulan yang dapat di ambil adalah, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta adalah termasuk sebagai badan hukum publik, namun tidak disebutkan dalam ketentuan pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Sehingga menimbulkan kekaburan dalam penerapan peraturan perundang-undangan, karena hanya dijelaskan mengenai badan hukum secara umum dan juga pada penjelasan pasal 19 hanya menyebutkan badan hukum secara serta memberikan contoh badan hukum privat seperti Perseroan Terbatas, Koperasi, Perhimpunan, Yayasan. Kekaburan norma pada pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 ini menyebabkan tidak jelas atas siapa saja yang dapat dikatakan menjadi pemilik hak guna bangunan, karena tidak semua orang dapat memahami makna yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Sehingga perlu adanya perubahan atau perubahan redaksional terhadap pasal 19 agar lebih jelas maksud dari pasal tersebut dan tidak menimbulkan kebingungan.

Permasalahan lain yang berkaitan juga dengan jual-beli tanah hak guna bangunan milik Yayasan Kesehatan Sumber Waras oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta adalah mengenai jangka waktu hak guna bangunan. Mengenai jangka waktu hak guna bangunan milik Yayasan Kesehatan Sumber Waras diketahui akan berakhir pada 26 Mei 2018 mendatang yang artinya kurang dari dua tahun lagi. Hal tersebut berdasarkan sertifikat hak guna bangunan milik Yayasan Kesehatan Sumber Waras tertulis pada sertifikat hak guna bangunan

Nomor: 2878, Desa: Tomang, Jalan: Kiai Tapa. Sertifikat tersebut menyebutkan pemegang hak guna bangunan adalah Yayasan Kesehatan Sumberr Waras yang berkedudukan di Jakarta yang disahkan di Jakarta pada 27 Mei 1998 dan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tanggal 24-2-1998 No. 111/HGB/BPN/1998.¹⁰ Kemudian di dalam sertifikat tersebut telah jelas ditulis bahwa lamanya hak berlaku selama 20 tahun. Apabila hak guna bangunan tersebut berlaku selama 20 tahun, maka 26 Mei 2018 tanah dengan sertifikat hak guna bangunan yang dibeli oleh Pemprov DKI Jakarta yang telah berdiri bangunan Rumah Sakit Sumber Waras akan berakhir. Hal lain yang menarik dalam proses jual-beli tanah Rumah Sakit Sumber Waras ini adalah jangka waktu hak guna bangunan yang akan berakhir kurang dari dua tahun sedangkan tanah hak guna bangunan tersebut di jual kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, begitu sebaliknya pemerintah DKI Jakarta juga setuju membeli tanah tersebut. Pada ketentuan pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah menyebutkan bahwa untuk pengajuan permohonan terhadap perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan juga pembaruannya

¹⁰ <https://images.detik.com/community/media/visual/2016/04/16/95e7ccfe-aaa9-4a46-97ad-0a4d057e8dea.jpg?w=1548>, diakses pada tanggal 19 Juli 2016, pukul 15:04 WIB.

dapat diajukan paling lambat dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktunya hak tersebut atau juga perpanjangannya.¹¹

Dalam ketentuan pasal 27 ayat (1) tersebut dapat disimpulkan bahwa apabila pemilik hak guna bangunan ingin memperpanjang jangka waktu hak guna bangunannya, maka pemilik harus mengajukan permohonan perpanjangan paling lambat dalam waktu dua tahun sebelum jangka waktunya hak guna bangunan berakhir. Jelas dari ketentuan pasal 27 ayat (1) tersebut apabila dalam waktu dua tahun sebelum hak guna bangunan tersebut berakhir tidak dilakukan perpanjangan maka hak guna bangunan dinyatakan berakhir dan menjadi hapus. Apabila hak guna bangunan tersebut telah hapus, maka yang terjadi adalah bila atas tanah negara maka tanahnya kembali kepada negara, bila tanah hak pengelolaan maka tanahnya kembali pada pemegang hak pengelolaan seperti yang telah dijelaskan pada Pasal 36 Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996.

Berdasarkan ketentuan pasal 35 Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah menyatakan yakni hak guna bangunan dikatakan hapus karena beberapa hal, yaitu berakhirnya jangka waktu sesuai dengan keputusan pemberian atau perpanjangannya, dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, tidak terpenuhinya syarat serta kewajiban mengenai perjanjian pemberian hak, putusan pengadilan, ditelantarkan

¹¹ Pasal 27 ayat (1) PP nomor 40 tahun 1996 : “(1) permohonan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan tersebut atau perpanjangannya”

tanahnya, dilepaskan oleh pemiliknya secara sukarela, dan dicabut berdasarkan ketentuan perundang-undangan.¹²

Dari ketentuan pasal 35 ayat (1) tersebut jelas bahwa apabila jangka waktunya telah habis maka hak guna bangunan tersebut dinyatakan hapus. Pada pasal 36 ayat (1) kemudian menyatakan bahwa hapusnya hak guna bangunan pada tanah negara mengakibatkan tanahnya menjadi kembali kepada negara.

Dengan demikian tanah yang jangka waktu hak guna bangunan telah berakhir dan dinyatakan hapus maka tanahnya dinyatakan menjadi tanah negara.

Berdasarkan analisis ketentuan Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996, peneliti menemukan bahwa perbuatan jual-beli yang dilakukan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menurut peneliti tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996. Hal tersebut dapat dilihat dari jual-beli terhadap tanah dengan status hak guna bangunan yang dimiliki oleh Yayasan Kesehatan

¹² Pasal 35 PP nomor 40 tahun 1996 : “(1) hak guna bangunan hapus karena:

- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
 - b. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
 - c. tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 30, pasal 31 dan pasal 32; atau
 - d. tidak terpenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan antara pemegang hak guna bangunan dan pemegang hak milik atau perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan; atau
 - e. putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
 - f. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
 - g. dicabut berdasarkan Undang-undang nomor dua0 tahun 1961;
 - h. ditelantarkan;
 - i. tanahnya musnah;
 - j. ketentuan pasal 20 ayat (2).
- (2) ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Keputusan Presiden”

Sumber Waras yang jangka waktu hak guna bangunannya akan berakhir kurang dari dua tahun lagi, tepatnya pada tanggal 26 Mei 2018 mendatang. Sedangkan dalam ketentuan pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996 pengajuan perpanjangan hak guna bangunan harus dilakukan paling lambat dua tahun sebelum jangka waktunya berakhir. Selanjutnya bila Yayasan Kesehatan Sumber Waras tidak melakukan pengajuan permohonan perpanjangan pada jangka waktu hak guna bangunannya tersebut maka pada tanggal 26 Mei 2018 hak guna bangunan tersebut dinyatakan berakhir, jika jangka waktu hak guna bangunan berakhir maka hak guna bangunan tersebut menjadi hapus, apabila telah menjadi hapus status tanah tersebut menjadi tanah milik Negara.

Dalam kenyataannya tanah milik Yayasan Kesehatan Sumber Waras yang memiliki status hak guna bangunan, di atasnya berdiri bangunan berupa Rumah Sakit Sumber Waras telah dibeli sah oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Jika pada tanggal 26 Mei 2018 mendatang status hak guna bangunan pada tanah tersebut akan hapus mengapa Pemerintah Provinsi DKI Jakarta harus membelinya, kenapa tidak menunggu dua tahun lagi dan tanahnya jelas akan kembali menjadi tanah Negara, dengan demikian Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dapat menggunakan tanah tersebut tanpa harus membelinya dengan harga yang cukup besar. Jika demikian kepemilikan hak guna bangunan tersebut beralih kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta,

yang mana jangka waktu hak guna bangunan yang hanya tersisa kurang dari dua tahun lagi.

A.2 Pengaturan mengenai jual-beli berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang mana pihak satu yakni penjual mengikatkan diri untuk memberikan suatu benda kepada pihak lain yaitu pembeli membayar harga atau jumlah uang yang telah disepakati dalam perjanjian. Abdulkadir Muhammad mengemukakan bahwa, perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan kepemilikan atas barang atau benda ke pembeli memberikan atau membayarkan uang atau harga yang telah disepakati dalam perjanjian.¹³

Jadi jual beli adalah proses pemindahan kepemilikan atas suatu benda atau obyek lain yang salah satu pihak sebagai pemilik atas benda tersebut atau penjual dan pihak yang lain sebagai pembeli yang setuju membayar sejumlah uang untuk memiliki benda tersebut.

Dalam ketentuan pasal 1457 KUHPerdara, jual-beli merupakan suatu perjanjian. Dimana dalam perjanjian tersebut terdapat pihak-pihak yang terkait. Pihak-pihak tersebut adalah penjual, yakni pihak yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian yang berkewajiban

¹³ Abdulkadir Muhammad, **Hukum Perjanjian**, PT Alumni, Bandung, 2010, hlm. 243.

untuk menyerahkan barang yang menjadi obyek jual-beli, dengan kata lain menyerahkan kepemilikan atas barang tersebut. Selanjutnya adalah pihak pembeli, yaitu pihak yang berkewajiban untuk membayar sejumlah uang yang telah disepakati dalam perjanjian guna mendapatkan barang diinginkan oleh pembeli.

Terdapat dua unsur-unsur yang penting didalam jual beli, yaitu:

1. Barang atau benda yang diperjualbelikan harus diberikan dalam perjanjian jual beli merupakan benda berwujud atau zaak. Barang merupakan sesuatu yang dapat dijadikan obyek harta kekayaan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1332 KUHPerdara, barang-barang yang dapat diperjualbelikan atau diperdagangkan saja yang dapat dijadikan obyek persetujuan. KUHPerdara terdapat tiga bentuk barang didalam Pasaal 503-Pasal 505 KUHPerdara yaitu:
 - a. Ada bentuk barang yang bertubuh dan ada barang yang tak bertubuh.
 - b. Ada bentuk barang yang bergerak dan ada barang yang tak bergerak.
 - c. Ada bentuk baramg yang bergerak yang dapat dihabiskan, dan ada yang tidak dapat dihabiskan; yang dapat dihabiskan adalah baiang-barang yang habis karena dipakai.

Macam-macam barang yang diatur dalam KUHPerdara ada agar dapat memisahkan jenis-jenis dari setiap barang yang dapat diperjualbelikan, karena berbeda barangnya berbeda juga aturannya.

Penyerahan barang atau benda tersebut diatur dalam KUHPerdara sebagai berikut: a) barang bergerak cukup dengan menyerahkan kepemilikan atas barang itu (Pasal 612 KUHPerdara) b) Untuk barang yang tidak bergerak penyerahan dapat dilakukan dengan melakukan pengumuman akta yang bersangkutan yakni dengan melakukan perbuatan balik nama di muka pegawai yang dinamakan pegawai balik nama (Pasal 616 serta Pasal 620 KUHPerdara). c) barang tidak bertubuh dapat dilakukan dengan cara membuat akta otentik atau di bawah tangan yang memberikan kepemilikan atas barang itu kepada pihak lain (Pasal 613 KUHPerdara).

Penyerahan untuk barang bergerak dapat dilakukan dengan penyerahan kekuasaan atas barang tersebut atau memberikan kekuasaan penuh atas barang tersebut. Penyerahan untuk barang tidak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta dengan melakukan balik nama pada kepemilikan benda tersebut. Sedangkan penyerahan untuk barang yang tidak berbentuk dilakukan dengan cara membuat akta otentik atau dibawah tangan dengan kata lain melimpahkan hak-hak atas barang tersebut kepada pihak lain yang akan menerimanya.

Harga merupakan jumlah atau nominal yang wajib dibayarkan dalam bentuk uang. Pembayaran harganya dalam bentuk uang yang dikategorikan dalam jual beli. Harga ditentukan oleh para pihak.¹⁴ Pembayaran harga yang telah disepakati adalah salah satu kewajiban pokok dari pembeli didalam perjanjian jual beli.

2. Kewajiban Penjual

Bagi penjual ada kewajiban utama, yakni:

1) Memberikan kepemilikan atas benda yang telah diperjualbelikan. Kewajiban untuk menyerahkan kepemilikan mencakup segala bentuk perbuatan yang menurut hukum perlu dilakukan untuk mengalihkan kepemilikan atas barang yang telah diperjualbelikan itu dari penjual kepada pembeli. 2) Menanggung kenikmatan tenteram pada benda tersebut dan menanggung terhadap segala cacat-cacat tersembunyi yang mungkin dimunculkan kedepannya.¹⁵

Kewajiban tersebut harus dilakukan oleh penjual agar terhadap pembeli dapat menikmati secara keseluruhan barang tersebut.

3. Kewajiban Pembeli

Menurut Abdulkadir Muhammad, kewajiban utama dari pembeli ada dua yakni menerima barang serta membayar harga atau jumlah nominal sesuai dengan isi dari perjanjian dimana jumlah pembayaran biasanya telah ditetapkan

¹⁴ Yahya Harahap, **Segi-Segi Hukum Perjanjian**, PT Alumni, Bandung, 1986, hlm. 182.

¹⁵ Subekti, **Aneka Perjanjian**, PT Alumni, Bandung, 1982, hlm. 8.

didalam perjanjian.¹⁶ Sedangkan menurut Subekti, kewajiban utama pembeli adalah membayar harga atau nominal pembelian pada saat waktu serta di tempat sebagaimana yang telah ditetapkan menurut perjanjian. Harga tersebut harus berupa sejumlah uang.¹⁷

Kewajiban pembeli pada umumnya adalah membayar sejumlah uang yang telah disepakati dalam perjanjian, karena dengan membayar sejumlah uang tersebut pembeli dapat langsung memiliki barang yang menjadi obyek jual-beli.

Jual-beli adalah suatu perjanjian menurut ketentuan pasal 1457 KUHPerdara, pasal ini menyebutkan bahwa jual-beli termasuk sebagai sebuah perjanjian. Mengenai perjanjian ada syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian. Menurut ketentuan pasal 1320 KUHPerdara menyebutkan bahwa :

Untuk sah suatu bentuk perjanjian dibutuhkan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatau perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Syarat yang pertama adalah sepakat, maksudnya adalah diperlukannya kata sepakat antara masing-masing pihak dalam suatu perjanjian agar dapat terlaksananya suatu perjanjian.

¹⁶ Abdulkadir Muhammad, **Hukum Perjanjian**, Op.Cit., hlm. 257-258.

¹⁷ Subekti, Op.Cit., hlm. 20.

Syarat yang kedua adalah kecakapan dari masing-masing pihak, maksudnya adalah cakap untuk membuat perjanjian seperti telah dewasa atau cukup umur untuk melakukan perjanjian dan tidak sedang di bawah pengampuan. Kedua syarat ini di dalam KUHPerdara disebut juga syarat subyektif, yang artinya merupakan syarat-syarat yang berkaitan dengan subyek atau pihak-pihak dalam perjanjian. Apabila salah satu dari syarat tersebut tidak dipenuhi atau tidak dilakukan maka perjanjian yang telah dibuat dapat dibatalkan karena para pihak dalam suatu perjanjian tidak memenuhi syarat. Subyek dalam suatu perjanjian sangat penting, karena subyek adalah yang melaksanakan ketentuan dari perjanjian tersebut.

Syarat yang ketiga adalah suatu hal tertentu. Suatu yang hal yang tertentu maksudnya perjanjian yang dibuat harus memuat suatu tujuan, karena pada dasarnya pihak yang membuat suatu perjanjian pasti ingin mencapai suatu tujuan untuk kepentingan dirinya. Syarat yang keempat adalah kausa yang halal, maksudnya adalah ada sebab dibuat suatu perjanjian dan sebab tersebut harus halal yang artinya tujuan dibuat perjanjian tersebut harus benar atau tidak melanggar suatu ketentuan. Syarat ketiga dan keempat ini disebut dengan syarat obyektif, yang mana syarat ini berkaitan dengan barang atau benda yang dijadikan obyek dalam suatu perjanjian. Apabila syarat ini tidak terpenuhi atau dilanggar, maka

akibatnya adalah perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum, karena barang atau benda yang dijadikan obyek dalam perjanjian tersebut merupakan pokok dari perjanjian.

Dari analisis mengenai jual-beli di atas, peneliti mengkaitkan dengan proses jual beli yang dilakukan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang membeli tanah hak guna bangunan milik Yayasan Kesehatan Sumber Waras. Terkait dengan subyeknya, yaitu Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagai pembeli dan pemilik Rumah Sakit Sumber Waras sebagai penjual. Dari analisis yang dilakukan oleh peneliti, bahwa Pemerintah Provinsi DKI Jakarta adalah badan hukum publik. Di dalam pasal 4 ayat (5) UUPA menyatakan bahwa dasar menguasai dari negara ditentukan dari adanya berbagai macam hak atas tanah yang dapat diberikan atau dimiliki seseorang atau individu serta orang secara bersama-sama dengan juga orang lain serta badan hukum.¹⁸

Dari ketentuan pasal 4 ayat (5) di atas, dapat diketahui bahwa yang dapat memiliki hak atas tanah adalah :

1. Perorangan (sendiri)
2. Perorangan (bersama-sama)

¹⁸ Pasal 4 ayat (1) UUPA : “atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”

3. Badan Hukum¹⁹

Menurut ketentuan tersebut badan hukum dapat memiliki tanah, namun peneliti tidak menemukan penjelasan yang sesuai yang menyatakan dalam hal ini badan hukum publik yaitu Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dapat memiliki hak atas tanah apalagi tanah hak guna bangunan. Badan hukum yang ditemukan justru badan hukum privat, karena ini jelas bahwa badan hukum privat dapat melakukan perbuatan hukum. Badan hukum privat bertujuan *Provit Oriented* atau untuk memperoleh keuntungan pribadi atau golongan saja, contohnya Perseroan Terbatas, Yayasan, Koperasi dan lainnya.²⁰

Sedangkan untuk badan hukum publik yaitu badan-badan hukum yang dibentuk menurut hukum publik, yang mengatur tentang hubungan antara negara dengan warga negara yang berkaitan dengan kepentingan secara umum atau publik, seperti hukum pidana, hukum tata negara, hukum tata usaha negara, hukum internasional dan lainnya. Contoh badan hukum publik, negara, pemerinth daerah, bank Indonesia. Dari berbagai penjelasan tidak ditemukan bahwa badan hukum publik dapat memiliki hak atas tanah yanitu tanah hak guna

¹⁹ <https://arihaz99.wordpress.com/2012/11/21/kepemilikan-tanah-oleh-badan-hukum/>, diakses tanggal 9 Agustus, pukul 20:29 WIB.

²⁰ <http://artonang.blogspot.co.id/2015/12/pengertian-badan-hukum.html>, diakses tanggal 9 Agustus, pukul 20:54 WIB.

bangunan seperti yang dilakukan dalam proses jual-beli oleh
Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.



B. Akibat hukum atas pembelian tanah hak guna bangunan milik Rumah Sakit Sumber Waras oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta

Suatu perbuatan yang dilakukan oleh seseorang yang mana dampak dari perbuatan tersebut tidak sesuai pastiada kaitannya dengan sebab dan akibat yang memunculkan atau menimbulkan permasalahan terhadap orang atau justru berpengaruh pada hal yang lainnya.²¹ Mengenai pembelian tanah yang statusnya hak guna bangunan milik Rumah Sakit Sumber Waras oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta ini, menurut peneliti menimbulkan permasalahan serta adanya akibat hukum dari peristiwa tersebut. Pada pembahasan sebelumnya, telah dijelaskan hal-hal yang menurut peneliti terdapat kejanggalan dan menimbulkan pertanyaan. Pada awal permasalahan, yaitu pembelian tanah dengan status hak guna bangunan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, terkait proses jual-beli tanah dengan status hak guna bangunannya sudah sesuai, akan tetapi yang menjadi masalah adalah mengenai kepemilikan tanah dengan status hak guna bangunan. Pada ketentuan pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yang mengatur mengenai subyek atau yang dapat menjadi pemilik hak guna bangunan ialah warga negara Indonesia serta badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum yang berlaku Indonesia. Dalam pasal tersebut tidak meyebutkan ada kata pemerintah sebagai badan hukum yang bias menjadi pemilik hak guna bangunan, ditambah lagi pada bagian penjelasan atas Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, pasal

²¹ <https://detik.com/community/pengertian/akibat/hukum/2016/06/20/95e7ttjhe-aa5-4a49-96ad-9a4d087e8dea.w=154>, diakses pada tanggal 20 Juli 2016, pukul 13:07 WIB.

19 huruf b menerangkan bahwa, badan hukum yang dimaksud adalah seluruh badan hukum yang berdasarkan ketentuan yang berlaku dan diberi status sebagai badan hukum, seperti Perseroan Terbatas, Perhimpunan, Yayasan, Koperasi serta yang lainnya.²² Baik di dalam pasal 19 serta penjelasannya tidak ditemukan adanya kata Pemerintah sebagai badan hukum yang dapat memiliki tanah hak guna bangunan seperti yang dilakukan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Pada penjelasan di atas peneliti menyimpulkan bahwa, pada Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, khusus di pasal 19 huruf b mengalami kekaburan hukum, yang mana tidak menjelaskan lebih rinci mengenai badan hukum secara keseluruhan.

Selanjutnya mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian, dalam hal ini perjanjian jual-beli, pada pembahasan sebelumnya peneliti telah mengungkapkan bahwa terdapat empat syarat yang harus dipenuhi dalam membuat suatu perjanjian. Salah satunya adalah syarat mengenai subyek, dalam hal ini Pemerintah Provinsi DKI Jakarta merupakan badan hukum publik. Namun tidak ditemukannya ketentuan bahwa Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dapat memiliki tanah hak guna bangunan milik Yayasan Kesehatan Sumber Waras. Tentunya hal tersebut tidak sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian terutama mengenai syarat subyektif. Dengan demikian penulis menyimpulkan bahwa perbuatan jual-beli tanah hak guna bangunan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dapat dibatalkan karena melanggar

²² Penjelasan pasal 19 huruf b PP nomor 40 tahun 1996 : “termasuk pengertian badan hukum adalah semua lembaga yang menurut peraturan yang berlaku diberi status sebagai badan hukum, misalnya Perseroan Terbatas, Koperasi, Perhimpunan, Yayasan tertentu dan lain sebagainya”

ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian.

Berikutnya mengenai jangka waktu hak guna bangunan Rumah Sakit Sumber Waras yang akan berakhir kurang dari dua tahun lagi, tepatnya pada tanggal 26 Mei 2018 mendatang. Dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 yang mengatur mengenai jangka waktu terdapat pada pasal 27 ayat (1), yang telah menyebutkan bahwa “ pengajuan permohonan perpanjangan terhadap jangka waktu hak guna bangunan atau pembaruannya harus diajukan paling lambat dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu atas hak guna bangunan tersebut atau perpanjangannya juga”. Dari ketentuan pasal 27 ayat (1) tersebut dengan tegas dikatakan bahwa untuk mengajukan permohonan memperpanjang jangka waktu atas hak guna bangunannya harus diajukan paling lambat dua tahun sebelum ditentukan bahwa telah berakhirnya jangka waktu yang telah ditentukan. Hal yang harus digaris bawahi adalah jangka waktu hak guna bangunan yang dimiliki oleh Rumah Sakit Sumber Waras yang telah kurang dari dua tahun lagi akan berakhir.

Namun dalam kenyataannya, tanah hak guna bangunan milik Rumah Sakit Sumber Waras tersebut telah dilakukan jual-beli yang mana mengalihkan hak guna bangunannya kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Hal tersebut merupakan kejangalan lain yang ditemukan oleh peneliti, karena pada ketentuan pasal 35 menyatakan bahwa hak guna bangunan dapat dikatakan hapus dikarenakan beberapa hal, seperti berakhirnya jangka waktu seperti yang telah ditetapkan dalam keputusan

pemberiannya, dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, tidak dipenuhinya syarat serta kewajiban perjanjian pemberiannya, putusan pengadilan, dilepaskan oleh pemiliknya secara sukarela, dan dicabut berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.²³

Pada ketentuan pasal 35 jelas bahwa apabila berdasarkan ketetapan jangka waktu hak guna bangunan telah berakhir maka hak guna bangunan tersebut dinyatakan hapus.

Selanjutnya pada pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 menyatakan bahwa “hapusnya hak guna bangunan diatas tanah Negara mengakibatkan tanahnya kembali menjadi tanah Negara. Dari ketentuan pasal 36 dapat peneliti simpulkan bahwa, apabila hak guna bangunannya yang telah berakhir jangka waktu dan oleh pemilik atau pemegang hak guna bangunan tidak diajukan permohonan perpanjangan maka akibatnya adalah hak guna bangunannya dinyatakan hapus dan tanah tersebut menjadi tanah Negara. Dengan demikian telah jelas dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, apabila jangka

²³ Pasal 35 PP nomor 40 tahun 1994 : “(1) Hak Guna Bangunan hapus karena :

- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
 - b. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
 - 1) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 3dua; atau
 - 2) tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; atau
 - 3) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
 - b. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
 - c. dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
 - d. ditelantarkan;
 - e. tanahnya musnah;
 - f. ketentuan Pasal 20 ayat (2).
- g. Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan sebagai-mana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Keputusan Presiden”

waktu hak guna bangunan telah berakhir dan tidak dilakukan perpanjangan oleh pemegang hak guna banguannya maka menjadikan hak guna bangunannya hapus dan tanahnya kembali kepada negara, namun yang terjadi adalah tanah dengan hak guna bangunan milik Rumah Sakit Sumber Waras justru dijual kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang mana telah jelas jangka waktu hak guna bangunannya hanya tersisa kurang dari dua tahun saja. Padahal ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 telah jelas mengatakan bahwa hak guna bangunan yang dinyatakan telah berakhir jangka waktunya dan tidak dilakukan pengajuan permohonan perpanjangan hak guna bangunan maka mengakibatkan hak guna bangunan tersebut menjadi hapus dan tanahnya kembali menjadi tanah negara. Hal tersebut yang dipertanyakan, mengapa Pemerintah Provinsi DKI Jakarta membeli tanah hak guna bangunan milik Rumah Sakit Sumber Waras, dan kenapa tidak menunggu dua tahun lagi jangka waktu hak guna bangunanya berakhir sehingga hak guna bangunannya dinyatakan hapus menurut ketentuan peraturan perundang-undangan dan tanah tersebut akan kembali menjadi tanah negara lagi dan dapat dilakukan pembangunan seperti yang diinginkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Pada kesimpulannya, karena perbuatan jual-beli yang dilakukan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan membeli tanah hak guna bangunan milik Rumah Sakit Sumber Waras yang jangka waktu hak guna bangunannya hanya tersisa kurang dari dua tahun saja menimbulkan akibat hukum terhadap kerugian negara yang pasti, karena nominal yang

dibayarkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tidaklah sedikit, tentunya hal itu cukup menguras keuangan negara khususnya pada wilayah Ibu Kota.



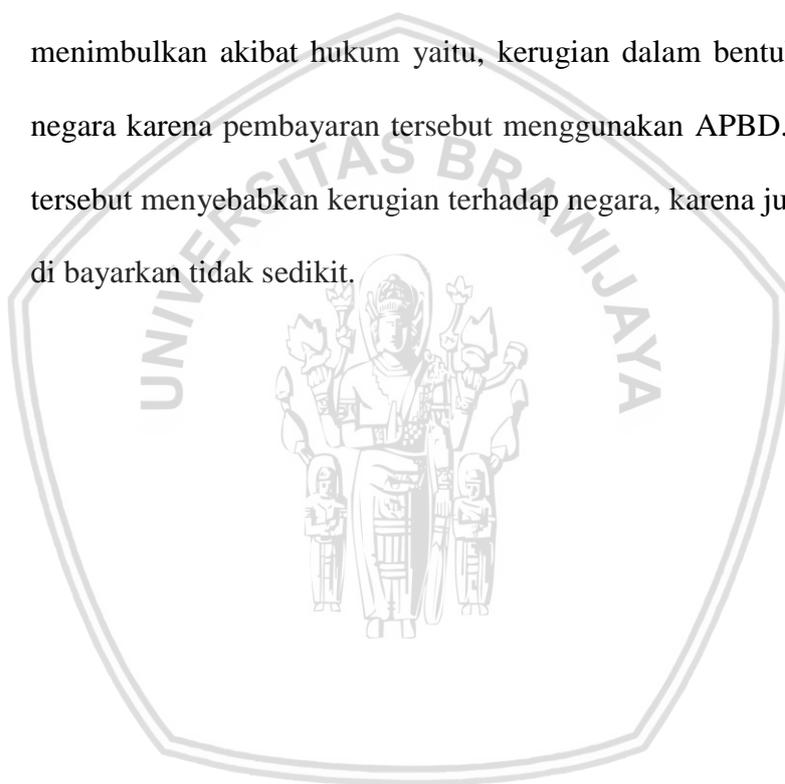
BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta adalah termasuk sebagai badan hukum publik, namun tidak disebutkan dalam ketentuan pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Sehingga menimbulkan kekaburan dalam penerapan peraturan perundang-undangan, karena hanya dijelaskan mengenai badan hukum secara umum dan juga pada penjelasan pasal 19 hanya menyebutkan badan hukum secara serta memberikan contoh badan hukum privat seperti Perseroan Terbatas, Koperasi, Perhimpunan, Yayasan. Kekaburan norma pada pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 ini menyebabkan tidak jelas atas siapa saja yang bias menjadi pemilik hak guna bangunan, karena tidak semua orang dapat memahami makna yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Sehingga perbuatan jual-beli tanah hak guna bangunan milik Yayasan Kesehatan Sumber Waras tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
2. Proses jual-beli tanah hak guna bangunan milik Yayasan Sumber Waras oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menurut peneliti tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 19 serta Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak

Guna Bangunan dan hak pakai atas tanah, mengenai kepemilikan tanah hak guna bangunan serta jangka waktu hak guna bangunan Rumah Sakit Sumber Waras yang akan berakhir kurang dari dua tahun lagi, tepat pada tanggal 26 Mei 2018 dan pembelian tanah hak guna bangunan tersebut telah dilakukan dengan pembayaran menggunakan cek yang transaksinya dilakukan di Kantor Cabang Pembantu Bank DKI Wali Kota Jakarta Pusat.¹ Sehingga menimbulkan akibat hukum yaitu, kerugian dalam bentuk finansial negara karena pembayaran tersebut menggunakan APBD. Tentu hal tersebut menyebabkan kerugian terhadap negara, karena jumlah yang di bayarkan tidak sedikit.



¹<http://megapolitan.kompas.com/read/2016/04/19/14452301/Ini.Bukti.Transfer.Pembayaran.Pembelian.Lahan.RS.Sumber.Waras>, diakses tanggal 10 Agustus 2016, pukul 19:25 WIB

B. Saran

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, peneliti berupaya memberikan saran sebagai berikut :

1. Untuk menciptakan kepastian hukum atas perbuatan jual beli tanah hak guna bangunan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, terkait yang bias menjadi pemilik atas hak guna bangunan, maka pembuat kebijakan perlu melakukan perubahan redaksional terhadap ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah 40 Nomor Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dengan menambahkan bahwa Pemerintah Povinsi DKI Jakarta juga termasuk dalam badan hukum publik.
2. Mengenai akibat hukum yang terjadi karena perbuatan jual-beli tanah hak guna bangunan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menimbulkan permasalahan pada subyeknya yang tidak sesuai dengan ketentuan KUHPerdata mengenai syarat sahnya perjanjian, maka proses jual-beli tanah hak guna bangunan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dapat dibatalkan karena bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Akbar, Faisal, **Dimensi Hukum Dalam Pemerintahan Daerah**, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2003
- Bakri, Muhammad, **Hak Menguasai Tanah oleh Negara (Paradigma Baru untuk Reforma Agraria)**. Malang. UB Press, 2011
- Budiono, Abdul Rahmad, **Pengantar Ilmu Hukum**. Banyumedia Publishing. Malang, 2005
- Daud Busroh, Abu, **Ilmu Negara**, Bumi Askara, Jakarta, 1990
- G. kartasapoetra, **Masalah Pertanahan di Indonesia**, Rineka Cipta, Jakarta, 1992
- Hatta, Mohammad, **Hukum Tanah Nasional Dalam Prespektif Negara Kesatuan**. Media Abadi, Yogyakarta, 2005
- Harahap, Yahya, **Segi-Segi Hukum Perjanjian**, PT Alumni, Bandung, 1986
- HS, Salim, **Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)**, Sinar Grafika, Jakarta, 2011
- Ibrahim, Johnny, **Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif**. Banyumedia Publishing. Malang, 2007
- Kusumaatmadja, Mochtar, **Fungsi dan Perkembangan Hukum Dalam Pembangunan Nasional**, Binacipta, Bandung, 2009
- Marwan, M. dan P, Jimmp, **Kamus Hukum**. Reality Publisher, Surabaya, 2009
- Muhammad, Abdulkadir, **Hukum Perjanjian**, PT Alumni, Bandung, 2010
- Nurlinda, Ida, **Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum**. PT Rajagrafindo Persada, Bandung, 2009
- Rubaie, Achmad, **Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum**. Banyumedia, Malang, 2007
- Saleh, K. Wantjik, **Hak Anda Atas Tanah**. Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985
- Sitorus, Oloan dan Limbong, Dayat, **Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum**. MitraKebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2004
- Soejono dan Abdurahman, H, **Metode Penelitian Hukum**. Rineka Cipta, Jakarta, 2003

Suardi, **Hukum Agraria**. Badan Penerbit IBLAM, Jakarta, 2005

Subekti, **Aneka Perjanjian**, Bandung: PT Alumni, Bandung, 1982

UNDANG-UNDANG

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

**Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang
Pertanian Dasar Pokok-Pokok Agraria** Lembaran Negara
Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.

**Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996
Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak
Pakai Atas Tanah** Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun
1996 Nomor 58

SKRIPSI

Anna Setiawan, **Perpanjangan Hak Guna Bangunan Hotel Hilton Di
Atas Tanah Hak Pengelolaan Sekretariat Negara** (Analisis
Normatif Pasal 22 ayat (2) PP Nomor 40 Tahun 1996 dalam Kasus
Gelora Senayan Jakarta). Skripsi. Fakultas Hukum. Universitas
Brawijaya.

Halimatus Sa'diyah, **Penyalahgunaan Fungsi Tanah Dengan Hak Guna
Bangunan Sebagai Lahan Pertanian** (Studi di Kantor Pertanahan
Kota Malang). Skripsi. Fakultas Hukum. Universitas Brawijaya.

DISERTASI

I Nyoman Alit Puspadma, **Perpanjangan Hak Guna Bangunan Oleh
Perseroan Terbatas Menuju Investasi Yang Berkelanjutan
(Kajian Terhadap Kepastian Hukum Dan Keadilan)**. Disertasi.
Fakultas Hukum. Universitas Brawijaya.

INTERNET

http://www.kompasiana.com/suswinarno/kasus-sumber-waras-seolah-olah-sudah-sesuai-dengan-peraturan_572878a50f97732d085394fe, diakses tanggal 22 Mei 2016.

http://www.kompasiana.com/suswinarno/kajian-kasus-pengadaan-tanah-rs-sumber-waras-oleh-pemprov-dki-jakarta-antara-fakta-dan-opini_57249c760123bdae1f2c7bc7 , diakses pada tanggal 27 Mei 2016.

<https://detik.com/community/pengertian/akibat/hukum/dua016/06/dua0/95e7ttjhe-aa5-4a49-96ad-9a4d087e8dea.w=154>, diakses pada 22 Juli 2016.

<http://www.pengertianpakar.com/2015/05/pengertian-badan-hukum.html>, diakses tanggal 8 Agustus 2016.

<http://dilihatya.com/2148/pengertian-jual-beli-menurut-para-ahli>, diakses tanggal 9 Agustus 2016.

<http://megapolitan.kompas.com/read/2016/04/19/14452301/Ini.Bukti.Transfer.Pembayaran.Pembelian.Lahan.RS.Sumber.Waras>, diakses tanggal 10 Agustus 2016