

KEPASTIAN HUKUM PARA PIHAK DALAM JUAL BELI RUKO DIATAS TANAH HAK PENGELOLAAN

LEGAL CERTAINTY FOR THE PARTIES IN THE SALE AND PURCHASE OF SHOPHOUSES ON LAND WITH MANAGEMENT RIGHTS

Bimantara Kusnandar^{1*}, Moh Saleh²

Universitas Narotama, Indonesia

*Email Correspondence: bimantarakusnandar@gmail.com

Abstract

Land is a natural resource essential for the survival of mankind. The relationship between humans and land is more than just a place to live. Land is a place where humans live and thrive, and it is also a source for all the necessities of human life. Due to the importance of land for the survival of society, many problems arise in the sale and purchase of buildings whose land is located on land with Management Rights. The problem in this article is how the concept of legal certainty in the sale and purchase of land with Building Use Rights on land with Management Rights. The concept of legal certainty to protect consumers in the ownership of a building/land is not limited to the aspect of the Building Use Rights certificate for the owner but also includes, first, the aspect of the recommendation agreement to the Management Rights holder, which is the starting point. Second, the aspect of land control, which is the product point. After all requirements are met, the Building Use Rights certificate is issued on the Management Rights. If the three aspects above are met, there is legal certainty and the consequence is that consumers as building/land owners receive legal protection.

Keywords: Land, Legal Certainty, Building Use Rights, Management Rights.

Abstrak

Tanah merupakan sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup melainkan lebih dari itu. Tanah merupakan tempat dimana manusia hidup dan berkembang selain itu tanah juga menjadi sumber bagi segala kepentingan hidup manusia. Berkaitan dengan pentingnya tanah bagi kelangsungan hidup masyarakat, banyak permasalahan jual beli bangunan yang tanahnya berada diatas tanah Hak Pengelolaan. Permasalahan dalam tulisan ini bagaimanakah konsep kepastian hukum dalam jual beli tanah Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan. Konsep kepastian hukum untuk melindungi konsumen dalam kepemilikan sebuah bangunan/tanah tidak hanya pada aspek sertipikat atas Hak Guna Bangunan bagi pemilik saja tetapi meliputi pertama, aspek perjanjian rekomendasi kepada pemegang Hak Pengelolaan, yang merupakan titik start. Kedua, aspek penguasaan tanah, merupakan titik product. Setelah semua persyaratan terpenuhi maka dilakukan penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan. Apabila ketiga aspek di atas terpenuhi maka terdapat kepastian hukum dan konsekuensi konsumen sebagai pemilik bangunan/tanah mendapat perlindungan hukum.

Kata kunci: Tanah, Kepastian Hukum, Hak Guna Bangunan, Hak Pengelolaan.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup melainkan lebih dari itu. Tanah merupakan tempat dimana manusia hidup dan berkembang selain itu tanah juga menjadi sumber bagi segala kepentingan hidup manusia. Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen karena memberikan suatu kemantapan

untuk dicadangkan bagi kehidupan di masa mendatang. Tanah merupakan tempat bermukim dari sebagian besar umat manusia disamping sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui kegiatan usaha pertanian, perkebunan dan sebagainya.

Berkaitan dengan pentingnya tanah bagi kelangsungan hidup masyarakat, Undang-Undang Nomor 6 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau yang biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang mempunyai maksud meletakkan dasar-dasar untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Adapun landasan konstitusional kebijakan pembangunan bidang pertanahan pada intinya bersumber pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi: “ Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Berdasarkan landasan konstitusional tersebut, dengan disahkannya UUPA pada tanggal 24 September 1960 berarti telah diletakkan landasan bagi penyelenggaraan administrasi pertanahan guna mewujudkan tujuan nasional. Peranan negara terhadap tanah bersifat menguasai, bukan memiliki sebagaimana halnya sebelum berlakunya UUPA negara mempunyai hak milik atas tanah atau memiliki tanah.

Menurut Boedi Harsono, Tanah yang berada di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama, yang mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi rakyat Indonesia. Hak menguasai Negara ini terdapat dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 ayat (2) dan (3), dalam ayat (2) disebutkan “Cabang-cabang produksi yang penting bagi Negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh Negara”. Kemudian dalam ayat (3) disebutkan “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Dengan demikian dapat dikatakan Negara memiliki kewenangan sebagai pengatur, perencana, pelaksana dan sekaligus sebagai pengawas pengelolaan, penggunaan, dan pemanfaatan sumber daya alam nasional.

Istilah hak pengelolaan secara eksplisit tidak terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria, dengan demikian maka Undang-Undang Pokok Agraria tidak mengatur secara tegas kedudukan hukum Hak pengelolaan. Sehubungan dengan hal tersebut maka dapat dimaknai Negara dapat memberikan Hak pengelolaan atas Tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atau memberikannya dalam penegelolaan kepada suatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaanya tugas masing-masing.

Dengan demikian maka penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan haruslah jelas dari mana asal usul tanah tersebut, sesuai dengan contoh kasus Jual Beli Ruko yang berada di Jl. Rajawali Surabaya yang tertulis dalam Akta Jual Beli Nomor 40/2010, tertanggal 17 Pebruari 2010 dibuat oleh Bil'id Muhdin, Sarjana Hukum, Notaris/PPAT di Kota Surabaya. Dalam hal ini pihak penjual dan pembeli menilai bahwa hak atas tanah yang melekat pada Ruko tersebut adalah Hak Guna Bangunan murni, namun pada waktu proses pendaftaran balik nama jual beli tersebut didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Kota Surabaya II, proses pendaftaran tersebut dibatalkan oleh Badan Pertanahan Kota Surabaya II karena

mendapatkan surat dari Pemerintah Kota Surabaya yang menyatakan bahwa status tanah ruko tersebut bukanlah tanah Hak Guna Bangunan murni melainkan Hak Guna Bangunan yang berada diatas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya.

Timbulnya permasalahan ini pihak pembeli merasa dirugikan karena Ruko yang sudah dibelinya tidak bisa dibalik nama ke atas nama pihak pembeli. Setelah dilakukannya proses mediasi yang cukup panjang akhirnya dalam kasus ini pihak penjual mau bertanggung jawab atas jual beli Ruko tersebut yaitu dengan mengurus proses perizinan surat rekomendasi dan membayarkan segala biaya yang dikeluarkan untuk mengurus proses perizinan Penerbitan surat rekomendasi atas jual beli Ruko yang tanahnya adalah Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yakni suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi, dengan demikian pada penelitian ini bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum kepustakaan yang berkaitan dengan hukum hak atas tanah dan hak pengelolaan atas tanah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengertian Hukum Tanah

Effendi Perangin menyatakan bahwa Hukum Tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak Penguasaan atas Tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret. Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.

Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai maksud 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 lain serta badan hukum.” Dengan demikian, jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan sistem. Hak Bangsa Indonesia atas tanah beraspek publik dan privat, Hak menguasai negara atas tanah beraspek publik publik dan privat, dan hak perseorangan atas tanah beraspek privat. Dalam kaitannya dengan hukum antara pemegang hak dengan hak

atas tanahnya, ada dua macam asas dalam hubungan hukum antara orang dengan tanah, yaitu:

1. Asas Accessie atau Asas Perlekatan

Dalam asas ini, bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah merupakan satu kesatuan bangunan dan tanaman tersebut bagian dari tanah yang bersangkutan. Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya karena hukum juga meliputi bangunan dan tanaman diatasnya.

2. Asas Horizontale Scheiding atau Asas Pemisahan Horizontal

Dalam asas ini, bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah bukan merupakan bagian dari tanah. Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik yang punya tanah yang ada di atasnya.

Objek Hukum Tanah adalah hak penguasaan atas tanah. Yang dimaksud dengan hak penguasaan tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional, adalah :

- 1) Hak bangsa Indonesia atas tanah.
- 2) Hak menguasai dari negara atas tanah.
- 3) Hak ulayat masyarakat Hukum Adat.
- 4) Hak perseorangan atas tanah, meliputi :
 - a. Hak-hak atas tanah.
 - b. Wakaf tanah hak milik.
 - c. Hak jaminan atas tanah (hak tanggungan).

Objek Hukum Tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang dibagi menjadi dua, yaitu:

- 1) Hak Penguasaan atas Tanah sebagai Lembaga Hukum.
Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah sebagai objek dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.
- 2) Hak Penguasaan atas Tanah sebagai Hubungan Hukum yang Konkret.
Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.

Pengertian Hak Guna Bangunan

Ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan (HGB) disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c UUPA. Secara khusus diatur Dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai HGB diatur di Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah terdapat dalam Pasal 19 sampai dengan pasal 38. Pasal 35 UUPA memberikan pengertian Hak Guna Bangunan, yaitu Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu waktu paling lama 30 tahun dan bisa diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.

Pasal 21 Peraturan pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak pakai Atas Tanah menegaskan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah tanah negara, tanah Hak Pengelolaan, atau tanah Hak Milik. Yang dapat mempunyai (subyek) Hak Guna Bangunan menurut Pasal 36 UUPA jo. Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, sebagai berikut :

1. Warga Negara Indonesia.
2. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan huku Indonesia).

Apabila Subyek Hak Guna Bangunan tidak memenuhi syarat sebagai warga negara Indonesia atau badan Hukum Indonesia, maka dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan Hak Guna Bangunan tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Terjadinya Hak Guna Bangunan dan jangka waktu Hak Guna Bangunan berdasarkan asal tanahnya dapat dijelaskan sebagai berikut:

1) Hak Guna Bangunan atas tanah negara

Prosedur terjadinya HGB ini diatur dalam Pasal 32 sampai dengan Pasal 48 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemegang Hak Guna Bangunan untuk perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan, adalah:

- a) Tanahnya masih digunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut.
- b) Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
- c) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.
- d) Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang bersangkutan.

2) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan

Hak Guna Bangunan ini terjadi dengan keputusan pemberian hak atas usul pemegang Hak Pengelolaan, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Pasal 4 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, yang diubah oleh Pasal 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu.

3) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik

Hak Guna Bangunan ini terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT ini wajib didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah (Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah).

Sejarah Hak Pengelolaan

Sejarah Hak Pengelolaan telah ada sejak Pemerintah Hindia Belanda dengan menggunakan istilah “in beheer”, yang kemudian oleh pemerintah Indonesia diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah Negara. Menurut Pasal I Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan tentang Kebijakan Selanjutnya, Hak Penguasaan Atas Tanah negara dikonversi menjadi Hak Pakai apabila tanah tersebut digunakan untuk kepentingan atau keperluan instansi pemerintah atau jawatan itu sendiri.

Proses Terjadinya Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan yang diberikan dapat terjadi karena dua (2) hal, yaitu melalui proses konversi dan penetapan pemerintah.

- 1) Berdasarkan Proses Konversi, yang dimaksud melalui konversi adalah perubahan status hak atas tanah sebagai akibat berlakunya Peraturan Perundang-undangan di bidang Agraria/Pertanahan. Konversi tanah negara menjadi Hak Pengelolaan di atur di Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijakan Selanjutnya.
- 2) Berdasarkan Penetapan Pemerintah, Proses penetapan ini dilakukan apabila instansi pemerintah atau calon pemegang Hak Pengelolaan sebelumnya tidak menguasai tanah penguasaan (tanah negara) sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 juncto Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965.

Kedudukan Hak Pengelolaan

Awal mula konsep Hak Pengelolaan diperkenalkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah Negara. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 mengatur penguasaan tanah-tanah negara oleh kementerian, jawatan, atau daerah swatantra, yang merupakan terjemahan dari beheersrecht. Berasal dari hak penguasaan atas tanah-tanah negara lahir Hak Pengelolaan melalui konversi yang diatur dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijakan Selanjutnya. Dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 telah lahir jenis hak penguasaan atas tanah yang baru yaitu Hak Pengelolaan.

Pendapat yang dikemukakan oleh Boedi Harsono, Maria S.W. Sumardjono, dan Gde Ariyuda yang menyatakan bahwa Hak Pengelolaan merupakan hak menguasai negara atas tanah tidak diberikan argumentasi. Demikian pula, pendapat yang dikemukakan oleh A.P. Parlindungan dan Effendi Perangin yang menyatakan bahwa Hak Pengelolaan merupakan hak atas tanah tidak diberikan argumentasi. Untuk mendapatkan jawaban mengenai kedudukan Hak Pengelolaan dalam Hukum Tanah Nasional dapat dianalisis melalui pengertian, sifat, dan wewenang Hak Pengelolaan dikaitkan dengan hak menguasai negara atas tanah dan hak atas tanah.

Hak-Hak Atas Tanah Yang Berada Diatas Tanah Hak Pengelolaan

Bahwa Hak Pengelolaan yang berisi sebagian pelaksanaan wewenang Hak Menguasai dari Negara, maka dari itu tepatnya jika disebut dengan kalimat “Hak atas tanah dapat berdiri diatas tanah Hak Pengelolaan” bukan “Hak Pengelolaan berdiri diatas hak atas tanah”. Pemberian Hak Pengelolaan di atas sesuatu hak atas tanah (misalnya Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, atau Hak Pakai) jelas dimungkinkan. Sebab Hak Pengelolaan hanya diberikan diatas tanah Negara, karena Hak Pengelolaan bukan merupakan hak atas tanah melainkan gempilan dari Hak menguasai negara atas Tanah.

Berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya, Hak-Hak atas tanah yang dapat diberikan di atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB), Hak pakai dan Hak milik. Salah satu kewenangan pemegang Hak Pengelolaan adalah merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan. Meskipun pihak ketiga sebagai pemegang hak atas tanah, namun penggunaan tanah oleh pihak ketiga itu berada dibawah pengawasan pemegang Hak Pengelolaan.

Status Hukum Terhadap Bangunan yang Berada diatas Tanah Hak Pengelolaan

Salah satu pemanfaatan diatas tanah Hak Pengelolaan itu adalah mendirikan bangunan baik berupa bangunan gedung, pabrik, gudang atau bangunan rumah tinggal yang disesuaikan dengan fungsi dan peruntukan tanah tersebut. Bangunan yang telah didirikan dengan biaya pihak ketiga tersebut untuk selanjutnya dikelola dan dimanfaatkan untuk keperluan usahanya. Pendirian bangunan oleh pihak ketiga diatas tanah Hak Pengelolaan dapat menimbulkan persoalan hukum mengingat bangunan yang memiliki nilai ekonomis bagi pihak ketiga tersebut didirikan bukan diatas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara melainkan diatas tanah yang dikuasai pemegang Hak Pengelolaan. Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Perundang-Undangan lainnya dibidang pertanahan (Agraria) tidak ditemukan pengaturan mengenai status kepemilikan bangunan yang didirikan diatas tanah yang dikuasai pihak lain.

Perbuatan Hukum Terhadap Hak Atas Tanah yang berada di atas Tanah Hak Pengelolaan

Tanah sebagai salah satu benda tidak bergerak (benda tetap) memiliki nilai yang sangat ekonomis. Oleh karena itu, tanah dapat dijadikan obyek transaksi, contohnya jual beli, sewa, tukar-menukar, dan sebagainya. Agar dapat dilakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah yang berada di atas tanah Hak Pengelolaan (seperti jual beli), diperlakukan persetujuan yang diwujudkan dalam bentuk Surat Rekomendasi dari pemegang Hak Pengelolaan. Surat Rekomendasi tersebut juga merupakan refleksi kewenangan mengatur dari pemegang Hak Pengelolaan sebagai penerima pendelegasian sebagai wewenang Hak Menguasai Negara.

Adapun prosedur pengalihan hak atas tanah diatas hak pengelolaan melalui jual beli dan pendaftarannya adalah sebagai berikut:

- 1) Pemeriksaan Dokumen
- 2) Pembayaran Pajak

3) Penandatanganan Akta Jual Beli

4) Pendaftaran Akta Jual Beli

Pada transaksi Jual Beli bidang tanah yang berada diatas tanah Hak Pengelolaan, para pihak memerlukan hal sebelum transaksi jual beli dilaksanakan, yaitu:

- a) Izin atau Rekomendasi dari Pemegang Hak Pengelolaan
- b) Biaya Administrasi

Subyek Hukum Hak Pengelolaan

Pengertian subyek hukum dimaknai sebagai pendukung hak dan kewajiban. Istilah Subyek hukum merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda, *Recht Persoon*. Dalam Bahasa Inggris dikenal *Legal Entity*. Subyek hukum atau person ini merupakan suatu bentukan hukum, artinya keberadaanya karena diciptakan oleh hukum. Artinya keberadaanya karena diciptakan oleh hukum.

Subyek hukum menurut Salmond sebagaimana dikutip G.W Paton dapat dibedakan antara manusia dan bukan manusia. Manusia atau orang perorangan dapat menjadi subyek hukum selama ia masih hidup, yaitu sejak saat dilahirkan sampai meninggal dunia, yang disebut subyek hukum alamiah. Secara Termologis dapat disebutkan bahwa manusia adalah person, oleh karena itu manusia adalah subyek hukum yang dapat menjadi pendukung hak dan kewajiban.

Menurut ketentuan Pasal 67 Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Tahun 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Hak Pengelolaan diberikan kepada:

- 1) Instansi pemerintah termasuk Pemerintah Daerah (Pemda Provinsi dan Kabupaten/Kota);
- 2) Badan Usaha Milik Negara (BUMN);
- 3) Badan Usaha Milik Negara (BUMD);
- 4) PT. Persero;
- 5) Badan Otorita; dan
- 6) Badan-badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk pemerintah

Sebagai implikasi beberapa macam subyek Hak Pengelolaan, maka berdasarkan jenis pengaturannya, Subyek Hak Pengelolaan yaitu:

- 1) Pelabuhan, sebagaimana tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2001 tentang Kepelabuhan contohnya PT. Pelindo (Perser).
- 2) Badan Otorita, sebagaimana tertuang dalam Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Barat juncto Keputusan Presiden Nomor 94 Tahun 1998 contohnya Otorita Pulau Batam.
- 3) Perumnas sebagaimana tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2004 tentang Perum Perumnas contohnya Perum Perumnas Cengkareng, Jakarta Barat.
- 4) Pemerintah Daerah sebagaimana tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953, contohnya Pemerintah Daerah DKI Jakarta, Pemerintah Kota Surabaya.
- 5) Instansi Pemerintah, contohnya Badan Pengelola Gelora Senayan (sekarang Gelora Bung Karno) dan Badan Pengelola Komplek Kemayoran, sagaimana tertuang dalam Keputusan Presiden Nomor 79 Tahun 1999 dan Keputusan Presiden Nomor 73 Tahun 1998.

- 6) Industri, Pariwisata/Perkereta Api, contohnya seperti PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sebagaimana tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1998 tentang Pengalihan bentuk Perum Kereta Api menjadi PT. Persero, PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung (PT. JIEP).

Wewenang Pemegang Hak Pengelolaan

Pemegang Hak Pengelolaan dapat melakukan tindakan hukum yang berkaitan dengan hak yang dipunyai. Kendati demikian wewenang pemegang Hak Pengelolaan tidaklah sama dengan pemegang hak atas tanah lainnya, karena perbedaan karakteristik dan sifat hak pengelolaan dengan jenis hak atas tanah lainnya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Menurut R. Atang Ranoemihardja, Hak Pengelolaan mempunyai kewenangan- kewenangan sebagai berikut :

- 1) Kewenangan Publiekrechtelijk, yaitu memberikan kewenangan kepada subyek pemegang Hak Pengelolaan untuk mengatur rencana penggunaan dan peruntukan tanah, serta penyediaan tanah bagi pihak ketiga, dan kewenangan ini hanya dimiliki oleh pemerintah.
- 2) Kewajiban Privatrechtelijk, yaitu membuat perjanjian dengan pihak ketiga untuk kemudian memberikan hak baru kepada pihak ketiga tersebut dan memungut uang pemasukan dari pihak ketiga yang memperoleh hak atas tanah diatas Hak Pengelolaan yang diberikan kepadanya.

Wewenang perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, pelaksanaannya tidak dapat dilepaskan dengan pengaturan mengenai tata ruang yang ditetapkan oleh pemerintah pusat. Penataan ruang meliputi tata guna tanah, tata guna air, dan tata guna sumber daya lainnya. Dengan demikian sertipikat Hak Pengelolaan sebagai hasil dari pendaftaran hak dapat dijadikan sebagai bukti adanya kewenangan pemegang Hak Pengelolaan terhadap tanah-tanah yang dikuasainya.

Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah yang berada diatas Tanah Hak Pengelolaan

Pengertian singkat tentang perlindungan hukum, perlindungan hukum yang diberikan kepada seseorang atau individu dan/atau kelompok berkaitan dengan tindakan penguasa. Sebagai upaya untuk melindungi atau mengamankan hak-hak seseorang atau individu dan/atau kelompok masyarakat terhadap gangguan dari seseorang atau individu atau kelompok yang lain. Ditinjau dari tujuannya, perlindungan hukum terbagi atas :

- 1) Perlindungan hukum preventif

Yaitu perlindungan hukum yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa.

- 2) Perlindungan hukum Represif

Yaitu perlindungan hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.

Salah satu bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yaitu dengan memberikan jaminan kepastian hukum (kepastian hak) bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Dalam mewujudkan kepastian hukum, maka berdasarkan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, Negara membuat pranata hukum yaitu berupa penyelenggaraan pendaftaran tanah yang teknis pelaksanaannya diatur di Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan oleh pemerintah cq. Badan Pertanahan Nasional dan pelaksanaannya dilakukan oleh seluruh kantor pertanahan ditingkat Kabupaten/Kota dimana letak obyek tanah itu berada.

Hak Pengelolaan dapat diperoleh dengan mekanisme pengadaan tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Pertanggung Jawaban Hukum Apabila Terjadi Sengketa Pada Proses Jual Beli Ruko

Timbulnya tanggung jawab hukum itu dikarenakan adanya salah satu pihak melakukan kesalahan (perbuatan melawan hukum) atau wanprestasi dalam jual beli tanah. Dalam jual beli tanah apabila setelah adanya kesepakatan antara keduanya yaitu penjual dan pembeli dan telah melakukan hak dan kewajiban dimana pembeli sudah membayar harga tanah dan penjual sudah mengalihkan hak milik atas tanah tetapi tanah itu mengandung sengketa, sehingga pembeli mengalami kerugian karena sudah membayar harga tanah tetapi tanah tersebut bukan milik asli penjual dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sesuai dengan Pasal 1365 BW.

PENUTUP

Kesimpulan

Bahwa terkait dengan kepastian hukum terhadap jual beli ruko yang tanahnya Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya adalah sah menurut hukum dan Undang-Undang yang berlaku. Dengan demikian jelas dengan ditanda tangannya AJB oleh para pihak tersebut merupakan suatu bukti yang cukup kuat atas jual beli ruko tersebut yang tanahnya Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya. Bahwa setiap bentuk pengalihan atas bidang tanah, tidak terkecuali jual beli harus dilakukan sesuai dengan tata cara atau prosedur yang berlaku. Berpedoman pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pertanggung jawaban hukum dalam proses jual beli tanah dilakukan apabila salah satu pihak melakukan kesalahan, kesalahan itu dapat didasarkan atas wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Dapat dikatakan perbuatan melawan hukum di dalam jual beli ruko ini apabila pihak penjual dan pembeli telah bersepakat dan telah melakukan hak dan kewajiban yaitu pihak pembeli telah melakukan pembayaran dan pihak penjual telah mengalihkan hak milik atas tanah, tetapi ternyata ruko tersebut dibatalkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya II dengan adanya surat dari Pemerintah Kota Surabaya selaku pemegang hak pengelolaan karena mengandung sengketa/cacat administrasi, sehingga pembeli mengalami kerugian karena sudah membayar harga tanah sesuai dengan kesepakatan tetapi tanah tersebut bukan Hak Guna Bangunan murni milik penjual melainkan merupakan tanah Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan Pemerintahan Kota Surabaya.

Saran

Dalam jual beli tanah dan bangunan diharapkan para pihak yaitu penjual dan pembeli harus lebih dahulu memastikan bahwa status tanah yang akan diperjual belikan yaitu benar tanah yang tidak mengandung sengketa, sehingga didalam proses jual beli tanah yang tidak ada kesalahan dilakukan yang dapat menimbulkan kerugian yang ditanggung salah satu pihak, dan apabila terbukti melakukan kesalahan maka kesalahan tersebut harus dapat dipertanggung jawabnkan secara bersama-sama.

Seharusnya Pemerintah Kota Surabaya dan Badan Pertanahan Nasional setempat memberikan sosialisasi terhadap masyarakat mengenai letak-letak tanah yang masuk dalam Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya sehingga masyarakat mengetahui dimana letak Tanah Hak Pengelolaan tersebut. Jadi ketika masyarakat hendak melakukan perbuatan hukum yang tanahnya masuk dalam wilayah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya dapat mengajukan ijin rekomendasi terlebih dahulu agar tidak mengakibatkan permasalahan hukum dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

- A.P. Perlindungan. 2009. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Alumni.
- Adrian Sutedi. 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Alam, Anto. 2010. “Perpustakaan Tempat Belajar Sepanjang Hayat”. *Media Indonesia*, Kamis, 7 Oktober: Hlm. 1, kolom 2. Jakarta.
- Ali Achmad Chomzah. 2004. *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia – Jilid 2*. Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher.
- ASTM Internasional. 2002. *Measuring The Dynamics Characteristics of Amusement Rides and Devices, Practice for, F.2137 (15.07)*. USA.
- Badan Standardisasi Nasional. 2011. *Alas Kaki-Metode Uji Sepatu-Kekuatan Rekat Bagian Atas Sepatu dengan Sol. Adopsi SNI ISO 17708:2011*. Jakarta.
- Bailey, Garrick, et al. 1999. *Introduction to Cultural Anthropology*. Belmont, CA: Thomson Wadsworth.
- Bambang, Dwiloka dan Rati Riana. 2005. *Teknik Menulis Karya Ilmiah*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Boedi Harsono. 2003. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie, Staatsblad 1847 Nomor 23 (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- Effendi Perangin. 1989. *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali.
- Elita Rahmi. 2010. “Eksistensi Hak Pengelolaan atas Tanah dan Realitas Pembangunan Indonesia”. *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 10, No. 03, September 2010. Purwokerto: Fakultas Hukum Universitas Jenderal Soedirman.
- G.W. Paton. 1972. *A Textbook of Jurisprudence*. London: English Language Book Society, Oxford University Press.

- Gde Ariyuda. 2004. *Praktik Pemberian Hak Atas Tanah yang Berasal dari Tanah Hak Pengelolaan*. Makalah Seminar 24 Juli 2004. Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya.
- Irawan, Soerodjo. 2014. *Hukum Pertanahan, Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL)*. Yogyakarta: LaksBang Mediatama.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2009. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643).
- Rustandy, Tandean. 2006. “Tekan Korupsi Bangun Bangsa”. (<http://www.kpk.go.id/modules/news/article.php?storyid=1291>, diakses 14 Januari 2007).
- Sudikno Mertokusumo. 1999. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta: Liberty.
- Suwahyono, Nurasi dkk. 2004. *Pedoman Penampilan Majalah Ilmiah Indonesia*. Jakarta: Pusat Dokumentasi dan Informasi Ilmiah, LIPI.
- Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988).
- Wijana, I Dewa Putu. 2007. “Bias Gender pada Bahasa Majalah Remaja”. Tesis, Fakultas Ilmu Budaya. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada.