

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan unsur yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Pertumbuhan penduduk yang pesat, menyebabkan semakin terbatasnya ketersediaan tanah. Hal ini berpengaruh pada semakin banyaknya permasalahan yang berkaitan dengan tanah. Negara mempunyai peran penting untuk mengatasi masalah yang berkaitan dengan keberadaan tanah tersebut. Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengatur bahwa:

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”

Maksud dikuasai oleh negara dalam pasal ini bukan berarti negara menjadi pemilik atas bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Hak negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat ini, bersumber pada hak bangsa Indonesia atas tanah, yang pada hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur hukum publik.¹ Isi wewenang hak menguasai negara atas tanah diatur lebih lanjut dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yaitu :

Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk :

¹ Urip Santosa, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, hal. 79.

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Ditegaskan lebih lanjut dalam Pasal 4 UUPA:

- (1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang 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 lain serta badan-badan hukum.
- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Pasal 4 UUPA menegaskan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 2 UUPA, negara mempunyai wewenang untuk mengatur adanya macam-macam hak atas tanah. Dengan demikian negara juga mempunyai wewenang untuk mengatur pemberian hak atas tanah bagi masyarakat penyelenggara pendidikan yang mendirikan bangunan sekolah di atas tanah yang bukan miliknya. Salah satu hak atas tanah yang diberikan oleh negara adalah Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan.

Ketentuan mengenai Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf e UUPA dan secara khusus ditegaskan dalam Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA. Pasal 44 UUPA berisi ketentuan:

- (1) Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

- (2) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan :
 - a. satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;
 - b. sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.
- (3) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Ditegaskan dalam ketentuan Pasal 44 ayat (1) mengenai subyek hukum yang berhak mempunyai hak sewa yaitu seseorang atau suatu badan hukum. Ditegaskan juga dalam ayat (2) bahwa hak sewa hanya dapat diberikan untuk tanah bangunan, hak sewa untuk pertanian tidak dibenarkan dan hanya dapat dibebankan di atas tanah milik orang lain, tidak dijelaskan mengenai Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan di atas tanah negara maupun Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan di atas tanah hak pengelolaan. Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan tidak sama dengan Hak Sewa Atas Bangunan. Dalam Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan pemilik menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong kepada penyewa dengan maksud supaya penyewa dapat mendirikan bangunan diatas tanah tersebut. Bangunan itu menurut hukum yang berlaku saat ini menjadi milik pihak penyewa tanah tersebut, kecuali jika ada perjanjian lain. ² Sedangkan dalam Hak Sewa Atas Bangunan yang terjadi adalah penyewa menyewa bangunan di atas tanah hak milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa dan dalam jangka waktu yang tertentu atas dasar kesepakatan antar pemilik bangunan dan penyewa bangunan.

Selanjutnya Pasal 45 berisi ketentuan bahwa yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah :

²<http://pemilikandanpengurusantanah.blogspot.com/2009/04/persamaan-dan-perbedaan-antara-hak.html>, diakses pada hari Jumat, 17 September 2015.

- a. Warga negara Indonesia;
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Sampai saat ini belum ada peraturan perundang-undangan yang khusus mengatur Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan. Ada kemungkinan pengaturan mengenai sewa diakomodasi dalam Peraturan Daerah, sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 10 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah. Pasal 1 butir 25 Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 10 Tahun 2011 memberi definisi sewa yaitu :

“Sewa adalah pemanfaatan Barang Milik Daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan menerima imbalan uang tunai.”

Dari definisi tersebut dapat diketahui bahwa dalam sewa ada jangka waktu dan pembayaran imbalan uang tunai. Dalam praktek di tengah masyarakat, sewa menyewa lebih banyak dibuat atas dasar Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

“Sewa-menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.”

Dari pengertian sewa-menyewa dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka dapat diketahui bahwa sewa-menyewa adalah suatu perjanjian yang melibatkan dua pihak atau lebih, di mana satu pihak memberikan sesuatu barang pada pihak lain dalam kurun waktu tertentu dengan pembayaran sesuai yang telah disanggupi.

Berkaitan dengan semakin terbatasnya ketersediaan tanah saat ini, maka semakin banyak terjadi praktik sewa tanah di tengah masyarakat. Tanah yang semakin terbatas menyebabkan nilai jual tanah menjadi semakin tinggi. Hal ini juga berpengaruh pada harga sewa atas tanah. Bagi masyarakat yang memiliki tanah luas, tentu dapat menjadi peluang untuk meningkatkan taraf ekonominya. Demikian juga bagi Pemerintah Daerah yang memiliki kekayaan daerah berupa tanah. Tanah milik Pemerintah Daerah yang belum dapat dikelola secara maksimal, dapat menjadi peluang untuk meningkatkan pemasukan daerah dengan cara menyewakan tanah yang ada kepada pihak ketiga.

Usaha meningkatkan pemasukan daerah dengan cara tersebut juga dilakukan oleh Pemerintah Kota Tangerang Selatan. Sehubungan dengan belum dibentuk undang-undang yang mengatur tentang Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan, maka pihak penyewa dapat dikenakan Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 48 ayat (6) Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 10 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah “Penyewaan Barang Milik Daerah, sebagaimana dimaksud ayat (1) dapat dipungut retribusi atas pemanfaatan barang tersebut.” Pasal ini merupakan tindak lanjut dari Pasal 127 huruf a Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, yang menentukan bahwa salah satu jenis retribusi jasa usaha adalah “Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah.” Sebagai peraturan pelaksana dari Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 10 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan

Barang Milik Daerah, maka dibentuk Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 9 Tahun 2014 Tentang Retribusi Daerah. Ditegaskan dalam Pasal 48 Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 9 Tahun 2014 Tentang Retribusi Daerah “Subyek Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah adalah orang pribadi atau badan yang menggunakan/menikmati pemakaian kekayaan daerah.” Terbatasnya ketersediaan tanah, menyebabkan banyak pihak terpaksa melakukan usaha maupun kegiatannya di atas tanah yang bukan miliknya, termasuk di atas tanah milik Pemerintah Daerah. Salah satu pihak tersebut adalah adalah yayasan penyelenggara pendidikan swasta.

Pendidikan menjadi kebutuhan setiap orang dan menjadi tolok ukur perkembangan masyarakat pada umumnya. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 31 ayat (1) berisi ketentuan “Setiap warga negara berhak mendapat pendidikan.” Pasal ini menegaskan bahwa setiap warga negara Indonesia berhak mendapatkan pendidikan tanpa kecuali. Mengingat jumlah penduduk Indonesia yang demikian banyak, agar dapat mewujudkan tujuan tersebut pemerintah membutuhkan kerjasama dengan pihak swasta. Hal ini sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional Pasal 53 :

- (1) Satuan pendidikan formal yang didirikan oleh Pemerintah atau masyarakat berbentuk badan hukum pendidikan,
- (2) Badan hukum pendidikan tersebut berfungsi memberikan pelayanan pendidikan kepada peserta didik.

Ditegaskan dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional bahwa pembaharuan sistem pendidikan tersebut berisi ketentuan tentang penghapusan diskriminasi antara

pendidikan yang dikelola pemerintah dan pendidikan yang dikelola masyarakat. Pembaharuan sistem ini untuk mewujudkan salah satu misi pendidikan nasional yaitu memberdayakan peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan pendidikan berdasarkan prinsip otonomi yang sesuai dengan konteks otonomi Negara Kesatuan Republik Indonesia. Penerapan prinsip otonomi ini termasuk dalam hal penyediaan sarana prasana yang menunjang dalam penyelenggaraan pendidikan, salah satunya adalah tanah sebagai tempat untuk mendirikan bangunan. Penyediaan tanah sebagai lokasi penyelenggaraan pendidikan sangat diperlukan untuk menunjang kelancaran proses kegiatan belajar dan mengajar. Untuk menjamin keberlangsungan penyelenggaraan pendidikan dalam jangka panjang, maka tanah tempat lokasi pendidikan tersebut harus jelas mengenai status hak atas tanah yang terkandung di atasnya. Sebagai mitra pemerintah dalam mencapai tujuan untuk mencerdaskan kehidupan bangsa, maka bagi masyarakat penyelenggara pendidikan yang tidak memiliki tanah diberi kesempatan untuk mendirikan bangunan sekolah di atas tanah yang bukan miliknya.

Pembaharuan sistem pendidikan bertujuan untuk mewujudkan salah satu misi pendidikan nasional yaitu memberdayakan peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan pendidikan berdasarkan prinsip otonomi. Mengingat terbatasnya modal dari masyarakat atau badan hukum penyelenggara pendidikan swasta, maka tidak jarang bangunan sekolah didirikan di atas tanah Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan dengan cara membayar uang sewa. Permasalahan yang sering timbul adalah adanya penetapan uang sewa dalam

jumlah besar yang memberatkan bagi penyelenggaran pendidikan swasta sebagai penyewa. Di satu sisi penyelenggara pendidikan swasta memerlukan tanah untuk mendirikan bangunan sekolah. Karena terbatasnya modal, bangunan sekolah didirikan di atas tanah milik pihak lain. Di sisi lain, besarnya jumlah uang sewa menjadi beban bagi penyelenggara pendidikan swasta untuk memenuhi tanggung jawab membayar uang sewa yang telah ditentukan.

Hal ini dialami oleh beberapa sekolah swasta di Kota Tangerang Selatan. Beberapa pengelola sekolah swasta di Kota Tangerang Selatan mendirikan bangunan sekolah di atas tanah milik Pemerintah Daerah. Pemerintah Daerah memberlakukan sewa dalam bentuk pembayaran retribusi kepada sekolah-sekolah tersebut. Uang sewa dalam jumlah besar yang harus dibayarkan setiap tahun dirasa sangat memberatkan pihak sekolah, sehingga sekolah-sekolah tersebut belum dapat memenuhi kewajiban mereka untuk membayarkan uang sewa. Pengelola sekolah berusaha untuk mengajukan keberatan kepada Pemerintah Kota Tangerang Selatan atas besarnya nilai uang sewa yang harus dibayarkan. Proses yang berlarut-larut menimbulkan ketegangan tersendiri antara pihak pengelola sekolah dengan Pemerintah Daerah. Hal tersebut menimbulkan permasalahan bagi penyelenggara pendidikan swasta karena belum mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana yang diharapkan.

Ketidakpastian hak atas tanah yang menjadi tempat berdirinya bangunan sekolah juga menimbulkan masalah lain bagi penyelenggara pendidikan swasta. Kepastian hak atas tanah menjadi salah satu komponen dari

pemenuhan delapan standar nasional pendidikan oleh sekolah dalam penilaian akreditasi secara khusus mengenai Standar Sarana Prasarana, antara lain sekolah/madrasah berada di lokasi yang sesuai dengan peruntukannya, memiliki status hak atas tanah dan ijin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah.³ Sebagai mitra pemerintah dalam mencapai tujuan mencerdaskan kehidupan bangsa, penyelenggara pendidikan swasta membutuhkan status hak atas tanah yang lebih mendukung dan tidak memberatkan bagi terselenggaranya pendidikan. Hal ini perlu dilakukan agar penyelenggaraan pendidikan dapat berjalan dengan lancar dan memenuhi standar pendidikan nasional. Sarana prasarana yang memadai dalam penyelenggaraan pendidikan dapat menjadi salah satu tolok ukur dalam pengembangan mutu pendidikan. Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap tanah tempat berdirinya bangunan sekolah bagi pendidikan yang dikelola masyarakat akan terwujud.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah, maka diperoleh rumusan masalah:

1. Bagaimanakah pelaksanaan pemberian Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan bagi sekolah swasta di Kota Tangerang Selatan?
2. Apakah pelaksanaan pemberian Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan bagi sekolah swasta di Kota Tangerang Selatan sudah mewujudkan perlindungan hukum?

³[http://mbscenter.or.id/sources/4114aok_pra_semAkreditasiSD \(Bag 1\).pdf](http://mbscenter.or.id/sources/4114aok_pra_semAkreditasiSD_(Bag_1).pdf), diakses pada hari Senin, 14 September 2015.

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah, maka tujuan dari penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pemberian Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan bagi sekolah swasta di Kota Tangerang Selatan.
2. Untuk mengetahui apakah pelaksanaan pemberian Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan bagi sekolah swasta di Kota Tangerang Selatan sudah mewujudkan perlindungan hukum atau belum.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari hasil penelitian ini adalah untuk memperoleh manfaat teoritis dan manfaat praktis. Manfaat teoritis dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mendukung perkembangan ilmu hukum pada umumnya;
2. Secara khusus untuk mengetahui pelaksanaan pemberian Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan bagi sekolah swasta di Kota Tangerang Selatan
3. Untuk mengetahui apakah pelaksanaan pemberian Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan bagi sekolah swasta di Kota Tangerang Selatan sudah mewujudkan perlindungan hukum atau belum.

Manfaat praktis dari hasil penelitian ini adalah:

1. Untuk mendorong peran serta pemerintah kota dalam pelaksanaan pemberian Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan bagi sekolah swasta di Kota Tangerang Selatan agar terwujud perlindungan hukum bagi penyelenggara pendidikan swasta.

2. Bagi penyelenggara pendidikan swasta untuk memperoleh perlindungan hukum dalam melaksanakan hak dan kewajibannya.
3. Bagi masyarakat dan peserta didik adalah untuk memperoleh kenyamanan dan ketenangan dalam proses belajar dan mengajar.

E. Keaslian Penelitian

Judul penelitian ini adalah Pelaksanaan Pemberian Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan Bagi Sekolah Swasta Dalam Mewujudkan Perlindungan Hukum Di Kota Tangerang Selatan. Penulisan ini merupakan karya asli bukan plagiasi. Ada beberapa skripsi dengan tema yang sama, yaitu:

1. Nama: Gloria Yuris; Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura, nomor mahasiswa A11109063, tahun 2013.

Judul: Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Hak Milik Untuk Bangunan Rumah Sebagai Tempat Tinggal Sementara Di Desa Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya.

1.1. Rumusan masalah adalah:

- a. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah hak milik untuk bangunan rumah sebagai tempat tinggal sementara antara pemberi sewa dengan penyewa di Desa Sungai Raya Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya?

1.2 Tujuan penelitian:

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah hak milik untuk bangunan rumah sebagai tempat tinggal sementara.

- b. Untuk mengetahui adanya kelalaian atau wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penyewa tanah yaitu penunggakan pembayaran uang sewa atas tanah yang digunakannya.
- c. Untuk mengetahui upaya-upaya yang dilakukan pihak pemilik tanah terhadap penyewa yang belum melaksanakan kewajibannya atau menunggak pembayaran sewa.

1.3 Hasil penelitian:

- a. Mengenai pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah hak milik untuk bangunan rumah sebagai tempat tinggal sementara, adanya kelalaian atau wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penyewa tanah yaitu penunggakan pembayaran uang sewa atas tanah yang digunakannya, faktor-faktor penyebab penyewa tanah belum melaksanakan kewajibannya yaitu karena faktor ekonomi keluarga penyewa sehingga pihak penyewa tanah belum bisa melaksanakan kewajibannya kepada pemilik tanah.
- b. Adapun upaya-upaya yang dilakukan pihak pemilik tanah terhadap penyewa yang belum melaksanakan kewajibannya atau menunggak pembayaran sewa dengan cara memberi teguran secara lisan atau langsung kepada pihak penyewa tanah, dan berupaya menyelesaikan permasalahan tersebut secara musyawarah kekeluargaan, pihak pemilik tanah tidak ada sanksi dari penunggakan yang dilakukan pihak penyewa.

Pihak pemilik tanah hanya memberikan keringanan tenggang waktu pembayaran sewa apabila penunggakan terjadi hingga 1 tahun maka penyewa harus membayar uang sewa untuk dua tahun langsung yaitu untuk masa sewa tahun yang akan datang dan tunggakan uang sewa pada tahun sebelumnya.⁴

Penulisan yang ditulis oleh penulis berbeda dengan tulisan Gloria Yuris. Letak perbedaannya adalah Gloria Yuris menekankan pada pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah hak milik untuk bangunan rumah sebagai tempat tinggal sementara di Desa Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya, sedangkan penulis pada pelaksanaan pemberian Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan bagi sekolah swasta dalam mewujudkan perlindungan hukum di Kota Tangerang Selatan.

2. Nama: Abu Tafsir; Fakultas Hukum Universitas Indonesia, nomor mahasiswa T16354, tahun 2006.

Judul: Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Dan Bangunan (Analisis Terhadap Akta Notariil Perjanjin Sewa Menyewa Tanah Dan Bangunan)

2.1. Rumusan masalah adalah:

Bagaimana penerapan perlindungan hukum yang seimbang terhadap para pihak dalam perjanjian sewa menyewa serta bagaimana klausul perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan

⁴<http://download.portalgaruda.org/article.php>, diakses pada hari Selasa, tanggal 22 September 2015.

yang dianalisis dapat memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang membuat perjanjian?

2.2. Tujuan penelitian:

Untuk mengetahui bagaimana penerapan perlindungan hukum yang seimbang terhadap para pihak dalam perjanjian sewa menyewa serta bagaimana klausul perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan yang dianalisis dapat memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang membuat perjanjian.

2.3 Hasil penelitian:

- a. Mendapatkan kesimpulan bahwa ketentuan hukum tentang sewa menyewa dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah memberikan perlindungan hukum yang memadai dan seimbang bagi para pihak.
- b. Dalam kasus yang dianalisis ditemukan klausul-klausul yang dapat memberi perlindungan kepada masing-masing pihak tetapi masih ditemukan beberapa klausul yang harus disempurnakan termasuk kejelasan data benda yang disewakan dan resiko yang mungkin terjadi serta akibat hukum bagi masing-masing pihak jika melakukan pelanggaran atau wanprestasi terhadap perjanjian yang disepakati.⁵

Penulisan yang ditulis oleh penulis berbeda dengan tulisan Abu Tafsir. Letak perbedaannya adalah Abu Tafsir menekankan pada

⁵<http://download.portalgaruda.org/article.php>, diakses pada hari Selasa, tanggal 22 September 2015.

perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan (analisis terhadap akta notariil perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan), sedangkan penulis pada pelaksanaan pemberian Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan bagi sekolah swasta dalam mewujudkan perlindungan hukum di Kota Tangerang Selatan.

3. Nama: Bobby; Fakultas Hukum Universitas Atmajaya Yogyakarta, nomor mahasiswa 020508124, tahun 2008.

Judul: Perolehan Hak Milik Atas Tanah Melalui Sewa Beli Rumah Dinas Pekerjaan Umum (Oleh Pegawai Negeri Sipil) Dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kota Palangkaraya Provinsi Kalteng.

- 3.1. Rumusan masalah adalah:

Apakah perolehan hak milik atas tanah melalui sewa-beli rumah Dinas Kantor Pekerjaan Umum oleh Pegawai Negeri Sipil di Kota Palangkaraya telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997?

- 3.2. Tujuan penelitian:

Untuk mengetahui, mengkaji, menganalisis pelaksanaan perolehan hak milik atas tanah melalui sewa-beli rumah Dinas Pekerjaan Umum (oleh PNS) dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kota Palangkaraya Provinsi Kalimantan Tengah.

3.3. Hasil penelitian:

Perolehan hak milik atas tanah melalui sewa beli rumah Dinas Dinas Pekerjaan Umum (oleh PNS) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kota Palangkaraya belum mewujudkan tertib administrasi pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 karena PNS yang melakukan perolehan hak milik atas tanah dengan cara sewa beli dapat diketahui bahwa hanya 40% PNS yang sudah melaksanakan pendaftaran peralihan hak milik atas tanahnya dan sisanya 60% PNS belum melaksanakan proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanahnya.⁶

Penulisan yang ditulis oleh penulis berbeda dengan tulisan Bobby. Letak perbedaannya adalah Bobby menekankan pada perolehan Hak Milik atas tanah melalui sewa beli rumah dinas pekerjaan umum (oleh Pegawai Negeri Sipil) dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kota Palangkaraya Provinsi Kalteng, sedangkan penulis pada pelaksanaan pemberian Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan bagi sekolah swasta dalam mewujudkan perlindungan hukum di Kota Tangerang Selatan.

⁶ Bobby, 2008, *Perolehan Hak Milik Atas Tanah Melalui Sewa Beli Rumah Dinas Pekerjaan Umum (Oleh Pegawai Negeri Sipil) Dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Di Kota Palangkaraya Provinsi Kalteng*, Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yoogyakarta.

F. Batasan Konsep

1. Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan terjadi apabila pemilik menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong kepada penyewa dengan maksud supaya penyewa dapat mendirikan bangunan diatas tanah tersebut. Bangunan itu menurut hukum yang berlaku saat ini menjadi milik pihak penyewa tanah tersebut, kecuali jika ada perjanjian lain.
2. Sekolah swasta yaitu sekolah yang diselenggarakan oleh non-pemerintah/swasta, penyelenggara berupa badan berupa yayasan pendidikan.
3. Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian hukum yang dilakukan adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris bertitik fokus pada fakta sosial mengenai pelaksanaan pemberian Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan bagi sekolah swasta dalam mewujudkan perlindungan hukum di Kota Tangerang Selatan.

2. Sumber Data

Data yang dipergunakan adalah data primer sebagai data utama dan data sekunder sebagai data pendukung.

- a. Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari responden dan narasumber tentang obyek yang diteliti. Pada umumnya data primer mengandung data aktual yang diperoleh dari penelitian di lapangan, dengan berkomunikasi dengan anggota-anggota masyarakat di lokasi tempat penelitian dilakukan.⁷
- b. Data sekunder yaitu data yang diperoleh peneliti dari peraturan perundang-undangan, kepustakaan dan dokumentasi, yang merupakan hasil penelitian dan pengolahan orang lain, yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku atau dokumentasi yang biasanya disediakan di perpustakaan atau milik pribadi peneliti. Data sekunder terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

- 1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yaitu:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 amandemen ke-4, Pasal Pasal 31 ayat (1) dan Pasal 33 ayat 3.
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043, Pasal 2 ayat (2), Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 16 ayat (1) huruf e, Pasal 44, dan Pasal 45.

⁷ Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung, Mandar Maju, hlm. 65.

- c) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 78, Pasal 11 ayat (1), Pasal 53 dan Pasal 55.
- d) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 112, jo. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 115, Pasal 1 angka 1.
- e) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Pasal 109, Pasal 110 ayat (1) huruf m, Pasal 123 ayat (1) dan ayat (2).
- f) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) Pasal 1313, Pasal 1320, Pasal 1333, Pasal 1338, Pasal 1548, Pasal 1550 dan Pasal 1561.
- g) Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 10 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah, Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Tahun 2011 Nomor 10, Pasal 48 ayat (1), ayat (4), ayat (6), dan ayat (7).
- h) Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 05 Tahun 2011 Tentang Retribusi Jasa Usaha, Lembaran Daerah

Kabupaten Tangerang Tahun 2011 Nomor 05 Pasal 48 dan Pasal 49.

- i) Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 9 Tahun 2014 tentang Retribusi Daerah, Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Tahun 2014 Nomor 9.

- 2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder meliputi pendapat-pendapat hukum yang diperoleh dari buku-buku, opini praktisi hukum, hasil penelitian, dokumen, serta internet yang relevan dengan permasalahan yang diteliti oleh penulis, yaitu Pelaksanaan Pemberian Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan Bagi Sekolah Swasta Dalam Mewujudkan Perlindungan Hukum Di Kota Tangerang Selatan.

3. Metode Pengumpulan Data

- a. Studi Lapangan

- 1) Kuesioner

Penulis memberikan kuesioner kepada sembilan pengurus yayasan sekolah swasta sebagai responden yang diberi Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan. Kuesioner dilakukan secara terbuka sehingga responden dapat lebih bebas untuk mengisi kuesioner tersebut.

- 2) Wawancara

Penulis melakukan wawancara secara terarah dengan narasumber yang berkapasitas sebagai ahli dan pejabat yang memberikan jawaban atas pertanyaan peneliti berdasarkan pedoman wawancara

yang berupa pendapat hukum terkait dengan pelaksanaan pemberian Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan bagi sekolah swasta dalam mewujudkan perlindungan hukum di Kota Tangerang Selatan.

3) Studi Kepustakaan

Penulis melakukan pengumpulan data dengan mempelajari buku-buku, dokumen yang berkaitan dengan pelaksanaan pemberian Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan bagi sekolah swasta dalam mewujudkan perlindungan hukum di Kota Tangerang Selatan.

4. Lokasi Penelitian

Sesuai dengan judul penulisan hukum, maka lokasi penelitian yang dipilih oleh peneliti adalah Kota Tangerang Selatan. Berdasarkan data yang ada, di Kota Tangerang Selatan terdapat delapan (8) yayasan sekolah swasta yang belum membayarkan uang sewa untuk bangunan sekolah. Delapan (8) yayasan sekolah swasta tersebut yaitu:

- a. Yayasan Bukit Indah
- b. Yayasan Perguruan Nusa Indah
- c. Yayasan Seruni Putih
- d. Yayasan Amanah
- e. Yayasan Nurul Iman
- f. Yayasan Umara
- g. Yayasan Marga Bukit Indah
- h. Yayasan Puteri Materdei

5. Populasi dan Metode Penentuan Sampel

a. Populasi

Mengingat luas wilayah Kota Tangerang Selatan, maka peneliti mengambil sampel penelitian di Kecamatan Pamulang.

b. Metode penentuan sampel

Metode penentuan sampel yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini adalah metode *random sampling*. Metode ini dipilih karena sifat populasi adalah homogen, sehingga semua unsur dari populasi mempunyai kesempatan yang sama untuk dipilih sebagai anggota sampel. Sampel yang diambil adalah beberapa sekolah swasta yang diberi Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan sekolah di Kota Tangerang Selatan khususnya di Kecamatan Pamulang. Sampel yang diambil untuk mendukung penelitian yang sedang dilakukan oleh peneliti mengenai pelaksanaan pemberian Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan bagi sekolah swasta dalam mewujudkan perlindungan hukum di Kota Tangerang Selatan.

6. Responden dan Nara Sumber

a. Responden

Responden dalam penelitian ini diambil dari pengurus yayasan 3 (tiga) sekolah swasta yang diberi Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan sekolah di Kota Tangerang Selatan, yaitu pengurus Yayasan Bakti Pendidikan Nasional, Pengurus Yayasan Untuk Masyarakat Sejahtera (UMARA) dan Pengurus Yayasan Puteri Mater Dei.

b. Narasumber

Narasumber dalam penelitian ini adalah :

- 1) Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan.
- 2) Kepala Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Tangerang Selatan.

7. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh dan dikumpulkan dari hasil penelitian dianalisa secara kualitatif, yaitu suatu metode analisis dan pengumpulan data yang didasarkan pada pemahaman dan pengolahan data secara sistematis yang diperoleh dari kuesioner, hasil wawancara terbatas dengan beberapa responden, narasumber, dan hasil penelitian kepustakaan.⁸ Data dianalisis kemudian ditarik kesimpulan dengan metode berpikir secara induktif, yaitu suatu penalaran yang bertolak dari pengetahuan-pengetahuan yang bersifat khusus (penarikan sampel yaitu fakta-fakta yang bersifat individu) dan kemudian dicari generalisasinya yang bersifat umum (ditarik kesimpulan)⁹ sebagai seluruh populasi yang berkaitan dengan pelaksanaan pemberian Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan bagi sekolah swasta dalam mewujudkan perlindungan hukum di Kota Tangerang Selatan.

⁸ Hilman Hadikusuma, *ibid.*, hlm. 99.

⁹ Mukti Fajar, Yulianto Ahmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, hlm. 113.

H. Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Bagian pendahuluan berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : PEMBAHASAN

Bagian pembahasan berisi :

- a. Konsep mengenai :
 - 1) Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan
 - 2) Sekolah Swasta
 - 3) Perlindungan Hukum
- b. Hasil Penelitian

BAB III : PENUTUP

Bagian penutup berisi:

- a. Kesimpulan mengenai bagaimana hasil dari rumusan masalah yang didapatkan oleh penulis melalui penelitian yang telah dilakukan.
- b. Saran berupa pendapat penulis mengenai apa yang sebaiknya dilakukan.