

**JURNAL**

**PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK SEWA TANAH  
UNTUK BANGUNAN BAGI SEKOLAH SWASTA  
DALAM MEWUJUDKAN PERLINDUNGAN HUKUM  
DI KOTA TANGERANG SELATAN**



**Diajukan oleh :**

**IRMINA TUTIK SUNDARI**

**NPM : 120510858**  
**Program Studi : Ilmu Hukum**  
**Program Kekhususan : Pertanahan dan Lingkungan Hidup**

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

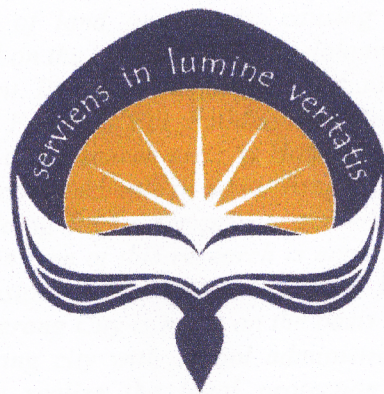
**FAKULTAS HUKUM**

**2016**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**JURNAL**

**PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK SEWA TANAH  
UNTUK BANGUNAN BAGI SEKOLAH SWASTA  
DALAM MEWUJUDKAN PERLINDUNGAN HUKUM  
DI KOTA TANGERANG SELATAN**



Diajukan oleh :

**IRMINA TUTIK SUNDARI**

NPM : 120510858

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Pertanahan dan Lingkungan Hidup

**Telah Disetujui Oleh Dosen Pembimbing**

**pada tanggal 25 Januari 2016**

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Vincentius Hari Supriyanto".

**Dr. Vincentius Hari Supriyanto, S. H., M. Hum.**

**Mengesahkan**

**Dekan Fakultas Hukum**

**Universitas Atma Jaya Yogyakarta**



**X. Endro Susilo, S. H., LL. M.**

## JURNAL

# PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK SEWA TANAH UNTUK BANGUNAN BAGI SEKOLAH SWASTA DALAM MEWUJUDKAN PERLINDUNGAN HUKUM DI KOTA TANGERANG SELATAN

**Irmina Tutik Sundari**

Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta  
Email: irmina\_srspm@yahoo.com

### *Abstract*

*Limited availability of land and funds, causing Foundation of private education providers, building their school on the land of Hak Pengelolaan South Tangerang City Government who then obliged to pay the rent. Based on this background, researchers conducted a study on the Implementation of Entitlement For Rent For Building Private Schools In South Tangerang City. Formulation of the problem in this research are : 1) How is the implementation of Entitlement for Rent For Building Rights for private schools in South Tangerang City? 2) Is the implementation of Entitlement for Rent For Building Rights for private schools in South Tangerang City already realizing legal protection? The type of this research is empirical law research. From the results obtained the following conclusions : 1) Implementation of Entitlement For Rent For Building Private Schools In South Tangerang City is made on the basis of " Lease Agreement " between the Government of South Tangerang city with school administrators Foundation Board. 2) That implementation has not fully realize the legal protection of private school administrators Foundation as the tenant.*

*Keywords : Entitlement for Rental For Building, Lease Agreement, legal protectin*

## 1. PENDAHULUAN

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.”

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 :

- 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. 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 :
- satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;
  - 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. Dalam Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan pemilik menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong kepada penyewa dengan maksud supaya penyewa dapat mendirikan bangunan di atas tanah tersebut. Bangunan itu menurut hukum yang berlaku saat ini menjadi milik pihak penyewa tanah tersebut, kecuali jika ada perjanjian lain.<sup>1</sup>

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

- warga negara Indonesia;
- orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- badan hukum asing yang mempunyai perwalikan di Indonesia.

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.

---

<sup>1</sup> Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Edisi Pertama Cetakan ke-1, Kencana, Jakarta, hlm. 130.

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. Salah satu pihak tersebut adalah yayasan penyelenggara pendidikan swasta.

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 penyelenggaraan pendidikan swasta sebagai penyewa.

Hal ini dialami oleh beberapa sekolah swasta di Kota Tangerang Selatan yang 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.

Berdasarkan uraian di atas, maka ada dua pertanyaan yang harus dijawab yaitu: 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? Tujuan dari penelitian ini adalah: 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 kepastian hukum atau belum.

## 2. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian hukum yang dipergunakan dalam penulisan hukum ini 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. Data yang dipergunakan adalah data primer sebagai data utama dan data sekunder sebagai data pendukung. Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari responden dan narasumber tentang obyek yang diteliti. 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 berkaitan dengan pelaksanaan pemberian Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan bagi sekolah swasta dalam mewujudkan perlindungan hukum di Kota Tangerang Selatan. Data yang diperoleh dan dikumpulkan dari hasil penelitian akan dianalisa secara kualitatif, kemudian dianalisis dan 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)<sup>2</sup> sebagai seluruh populasi yang

---

<sup>2</sup> Mukti Fajar, Yulianto Ahmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, hlm. 113.

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

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### **Pelaksanaan Pemberian Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan Bagi Sekolah Swasta Dalam Mewujudkan Perlindungan Hukum Di Kota Tangerang Selatan**

Ketentuan mengenai Hak Sewa 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.

Pasal 44 ayat (1) UUPA tersebut menegaskan bahwa Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan adalah hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah Hak Milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan.

Hak sewa termasuk dalam hak atas tanah sekunder yaitu hak atas tanah yang tidak langsung bersumber pada hak bangsa Indonesia dan yang diberikan oleh pemilik tanah dengan cara perjanjian pemberian hak antara pemilik tanah dengan calon pemegang hak yang bersangkutan. 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 di atas tanah tersebut. Bangunan itu menurut hukum yang berlaku saat ini menjadi milik pihak penyewa tanah tersebut, kecuali jika ada perjanjian lain.<sup>3</sup> 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.

Ketentuan mengenai Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan belum diatur lebih lanjut dalam suatu peraturan perundangan secara khusus. Dalam praktek di tengah masyarakat sewa menyewa didasarkan pada perjanjian sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :

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

Dengan demikian ada tiga unsur utama dalam sewa menyewa sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu benda, harga dan waktu.<sup>4</sup> Prof. R. Subekti, S.H. menjelaskan bahwa perjanjian sewa menyewa dapat mengenai barang dari macam apa saja dan dapat diadakan dengan

<sup>3</sup>Maria S.W. Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, Kompas, hlm. 153.

<sup>4</sup>R.M. Suryodiningrat, 1982, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Bandung, Penerbit "Tarsito", hlm. 44.

tenggang waktu tertentu maupun tanpa waktu tertentu.<sup>5</sup>

Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan adalah hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah Hak Milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan. Ketentuan Pasal 44 ayat (1) UUPA tersebut, sesuai dengan situasi yang terjadi di Kota Tangerang Selatan. Beberapa yayasan pengelola sekolah swasta sebagai subyek hukum, menggunakan tanah Hak Pengelolaan pemerintah Kota Tangerang Selatan untuk mendirikan bangunan sekolah. Akibat dari penggunaan tersebut, yayasan diwajibkan untuk membayar sejumlah uang sewa kepada Pemerintah Kota Tangerang Selatan yang ditetapkan dengan diterbitkannya perjanjian sewa.

Penerbitan perjanjian sewa tentang Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Tangerang Selatan oleh Yayasan Untuk Pendidikan Non Negeri tertanggal 8 Juli 2013, merupakan tindak lanjut dari Keputusan Walikota Tangerang Selatan tentang Persetujuan Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Tangerang Selatan Oleh Yayasan Untuk Pendidikan Non Negeri. Keputusan Walikota tersebut diterbitkan dengan pertimbangan untuk mengoptimalkan daya guna dan hasil guna barang milik daerah sebagai wujud dukungan pemerintah terhadap peran aktif swasta dalam penyelenggaraan pendidikan.

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan:

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

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

Ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian butir 1 dan 2 merupakan syarat subyektif perjanjian. "Sepakat mereka yang mengikatkan diri" mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tiada paksaan, kekeliruan dan penipuan. "Kecakapan untuk membuat suatu perikatan" merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah yaitu harus sudah dewasa, sehat akal pikiran, dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan sesuatu perbuatan tertentu. Yayasan sebagai salah satu bentuk badan hukum yang diakui di Indonesia berhak untuk menjadi subyek hukum dalam perjanjian. Akibat hukum apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan, artinya perjanjian itu ada tetapi dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak.

Isi Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian butir 3 dan 4 merupakan syarat objektif dari syarat sahnya perjanjian. "Suatu hal tertentu" dalam perjanjian adalah barang yang menjadi objek suatu perjanjian. Menurut pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata barang yang menjadi objek suatu perjanjian ini harus tertentu, setidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan asalkan saja kemudian dapat ditentukan atau diperhitungkan. Maksud dari "sebab yang halal" dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau yang mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti "isi perjanjian itu sendiri", yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian. Akibat hukum apabila syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum dengan kata lain batal sejak semula dan dianggap tidak pernah ada perjanjian.

---

<sup>5</sup> R. Subekti, 1992, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 30-31.

Berkaitan dengan syarat sahnya perjanjian sewa untuk bangunan bagi sekolah swasta di Kota Tangerang Selatan, syarat “sepakat mereka yang mengikatkan dirinya” belum terpenuhi dalam perjanjian tersebut. Hal tersebut dapat diketahui dari berkas perjanjian sewa yang belum ditandatangani oleh yayasan pengelola sekolah selaku penyewa maupun oleh Kepala Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Tangerang Selatan sebagai pihak yang menyewakan. Tidak ada kata sepakat dalam suatu perjanjian berarti perjanjian tersebut cacat kehendak. Cacat kehendak dapat terjadi karena adanya penipuan, khilaf, paksaan dan penyalahgunaan keadaan. Yayasan pengelola sekolah belum sepakat mengenai harga sewa tanah yang telah ditentukan dalam perjanjian sewa oleh Pemerintah Kota Tangerang Selatan dan juga terhadap pasal-pasal yang kurang memihak terhadap keberadaan sekolah milik yayasan yang bersangkutan di masa mendatang. Jumlah uang sewa tanah yang ditetapkan dirasakan memberatkan karena berbeda jauh dengan jumlah uang yang harus dibayarkan berdasarkan hak atas tanah yang diberikan sebelumnya. Dengan demikian perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat pertama sebagai syarat subyektif perjanjian dan tidak sesuai dengan asas konsensualisme dalam perjanjian.

Asas konsensualisme menegaskan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan kedua belah pihak. Dengan adanya kesepakatan oleh para pihak, jelas melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau biasa juga disebut bahwa kontrak tersebut telah bersifat obligatoir yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi kontrak tersebut. Apabila salah satu syarat subyektif dalam perjanjian tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Artinya perjanjian itu ada tetapi dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak.

Syarat kedua “kecakapan untuk membuat suatu perikatan” dalam perjanjian sewa ini sudah terpenuhi. Pemerintah Kota

Tangerang Selatan dan Yayasan pengelola sekolah sebagai subyek hukum yang diakui oleh Negara, dianggap cakap dan mempunyai hak untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian. Yayasan merupakan salah satu bentuk badan hukum yang diakui dan dilindungi oleh hukum di Indonesia. Pasal 45 UUPA berisi ketentuan bahwa yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah:

- 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.

Dari ketentuan Pasal 45 UUPA ditegaskan bahwa badan hukum dapat menjadi pemegang hak sewa. Badan hukum adalah segala sesuatu yang berdasarkan tuntutan kebutuhan masyarakat yang demikian itu oleh hukum diakui sebagai pendukung hak dan kewajiban. Dalam lapangan hukum kekayaan pada dasarnya badan hukum sepenuhnya sama dengan orang, sehingga selain dengan tegas sebagai dikecualikan, badan hukum mempunyai kemampuan dalam hukum perikatan dan kebendaan. Badan hukum mampu melakukan hubungan-hubungan hukum atau mengadakan perjanjian-perjanjian baik secara tertulis atau tidak tertulis dengan pihak ketiga.

Syarat ke 3 dan syarat ke 4 disebut sebagai syarat obyektif, karena mengenai obyek dari suatu perjanjian. Apabila syarat obyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian itu akan batal demi hukum. Artinya sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Berkaitan dengan perjanjian sewa untuk bangunan bagi sekolah swasta di Kota Tangerang Selatan, syarat obyektif dari perjanjian tersebut sudah terpenuhi. Syarat “suatu hal tertentu” menunjuk pada tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tangerang Selatan yang merupakan Prasarana Sarana Utilitas sebagai obyek perjanjian, yang luasnya sudah disebutkan dalam isi perjanjian. Mengenai suatu hal

tertentu ini ditentukan dalam Pasal 3 ayat (1) Perjanjian Sewa menjelaskan bahwa Pihak Kesatu berhak atas tanah (luasnya sesuai dengan luas tanah masing-masing sekolah) yang perolehannya berasal dari penyerahan penyelenggara perumahan dan pemukiman peruntukan sarana pada kawasan permukiman sebagaimana ketentuan yang berlaku.

Syarat “suatu sebab yang halal” menunjuk pada fungsi tanah yang menjadi obyek sewa sebagai sarana pendidikan non negeri yaitu untuk mendirikan bangunan dan fasilitas yang diperlukan dalam penyelenggaraan pendidikan. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 5 ayat (1) perjanjian sewa yang diterbitkan oleh Pemerintah Kota Tangerang Selatan yaitu Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah mengenai hak Pihak Kedua sebagai penyewa, bahwa Pihak Kedua berhak untuk memanfaatkan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) untuk Pembangunan Sarana Pendidikan Non Negeri dan fasilitas pendukung lainnya terhitung perjanjian sewa ditandatangani sampai dengan batas waktu yang ditetapkan. Pihak Kesatu dalam Perjanjian Sewa ini adalah Kepala Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Tangerang Selatan. Karena syarat obyektif dari perjanjian sudah terpenuhi maka perjanjian tersebut dianggap ada.

Yayasan-yayasan pengelola sekolah swasta dalam penelitian ini sudah diberi ijin untuk mendirikan bangunan sekolah yang dikelola di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tangerang Selatan yang pada waktu itu masih menjadi bagian dari Pemerintah Kabupaten Tangerang. Sebelum diterbitkan perjanjian sewa oleh Pemerintah Kota Tangerang Selatan, yayasan pengelola sekolah swasta yang diharuskan membayar sewa tersebut sudah menggunakan tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah dengan hak atas tanah yang lama. Semestinya Pemerintah Kota Tangerang Selatan yang menjadi daerah otonom sejak tahun 2008 memberikan sosialisasi terhadap berlakunya hak yang baru yaitu hak sewa. Sosialisasi

yang cukup dapat membantu Pemerintah Kota dalam menjelaskan kebijakan-kebijakan baru yang diterapkan, sehingga yayasan pengelola sekolah swasta dapat mengetahui hak dan kewajibannya sebagai subyek hukum yang menggunakan aset daerah. Sejauh ini pengetahuan umum dari para pengurus yayasan mengenai kewajiban yayasan pengelola sekolah sebagai penyewa adalah membayar sewa dan menggunakan obyek yang disewa. Pendapat ini sejalan dengan pendapat R. Subekti bahwa seorang penyewa memiliki kewajiban yang harus dilakukan berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa yang telah disepakati.

Pemerintah mempunyai kewajiban untuk memberikan pengayoman dan rasa aman kepada setiap warga negara, termasuk Badan Hukum yang ada di Indonesia. Hal ini senada dengan pendapat Satjipto Raharjo bahwa 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. Perlindungan hukum juga dapat didefinisikan sebagai perlindungan yang dapat diberikan kepada rakyat secara individual ketika mereka berhadapan dengan pemerintah.

Ditinjau dari isi perjanjian sewa yang diterbitkan Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Pemerintah Kota Tangerang Selatan, pelaksanaan pemberian Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan bagi sekolah swasta di Kota Tangerang Selatan di satu sisi sudah memberikan perlindungan hukum. Perlindungan hukum ini dapat dilihat dari isi perjanjian yang mencantumkan besarnya jumlah uang sewa oleh masing – masing Yayasan pengelola sekolah yang ditentukan berdasarkan ketentuan dalam dalam Lampiran Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 05 Tahun 2011 tentang Retribusi Jasa Usaha tertanggal 9 September 2011. Ruang lingkup dari perjanjian sewa sudah disebutkan secara jelas, yaitu pemanfaatan tanah milik Pemerintah Kota

Tangerang Selatan oleh Yayasan untuk pendidikan non negeri. Luas dan lokasi tanah sebagaimana dimaksud telah disebutkan secara jelas dalam perjanjian sewa. Jangka waktu dalam Perjanjian Sewa ditetapkan selama 5 tahun terhitung sejak ditandatangani para pihak dan dapat diperpanjang dengan mengajukan permohonan kembali 3 (tiga) bulan sebelum habis masa waktunya. Mengenai hak dan kewajiban dari Pihak Kesatu sebagai pemberi sewa dan Pihak Kedua sebagai penyewa sudah diuraikan secara jelas dalam isi perjanjian. Apabila suatu ketika terjadi perselisihan di antara para pihak, telah ditentukan pula dalam perjanjian sewa, yaitu bisa diselesaikan secara musyawarah mufakat. Jika tidak terjadi mufakat, maka akan diselesaikan pada Pengadilan Negeri Tangerang. Bentuk penyelesaian hukum dalam perjanjian ini senada dengan pendapat CST Kansil, perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.

Perlindungan hukum bagi Wajib Retribusi Jasa Usaha juga diatur dalam Pasal 48 dan Pasal 49 Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 05 Tahun 2011 Tentang Retribusi Jasa Usaha. Ditegaskan dalam Pasal 48:

- (1) Wajib Retribusi tertentu dapat mengajukan keberatan hanya kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk atas SKRD atau dokumen lain yang dipersamakan.
- (2) Keberatan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas.
- (3) Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal SKRD (Surat Keputusan Retribusi Daerah) diterbitkan, kecuali jika Wajib Retribusi tertentu dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.

(4) Keadaan di luar kekuasaannya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah suatu keadaan yang terjadi di luar kehendak atau kekuasaan Wajib Retribusi.

(5) Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar Retribusi dan pelaksanaan penagihan Retribusi.

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, penyewa atau Wajib Retribusi diberi peluang untuk mengajukan pengurangan, keringanan dan pembebasan dari kewajiban membayar Retribusi. Dalam perjanjian sewa yang diterbitkan oleh Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Pemerintah Kota Tangerang Selatan tidak ada pasal yang menegaskan hal ini. Sebagaimana perjanjian pada umumnya, para pihak berhak mengajukan keberatan terhadap isi perjanjian baik secara lisan maupun secara tertulis meskipun mengenai prosedur pengajuan keberatan tersebut tidak dituangkan dalam perjanjian. Pengajuan keberatan tersebut juga dilakukan oleh para pengurus yayasan yang menjadi responden dalam penelitian ini. Pengurus yayasan mengajukan keberatan secara tertulis dan diajukan kepada Kepala Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Pemerintah Kota Tangerang Selatan. Sampai saat dilakukannya penelitian ini, surat keberatan yang mereka ajukan kepada Kepala Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Pemerintah Kota Tangerang Selatan sebagian besar belum mendapatkan tanggapan.

Pasal 3 ayat (3) perjanjian sewa yang diterbitkan oleh Pemerintah Kota Tangerang Selatan menegaskan bahwa "Pemerintah Kota Tangerang Selatan berhak atas tanah yang menjadi obyek sewa untuk pemanfaatan lain berdasarkan rencana umum tata ruang dan dibebaskan dari kewajiban mengganti nilai pemakaian tanah sebelum habis masa pemanfaatan termasuk tanaman dan bangunan yang berdiri di atasnya." Dengan ketentuan pasal ini, yayasan pengelola sekolah menjadi pihak yang dirugikan karena jauh sebelum

perjanjian ini dibuat oleh Pemerintah Kota Tangerang Selatan, pihak Yayasan telah mendirikan bangunan sekolah dengan segala fasilitas yang menunjang kelancaran pendidikan di atasnya. Di sisi lain, belum adanya tanggapan terhadap surat keberatan yang diajukan para pengurus yayasan dan dari ketentuan Pasal 3 ayat (3) perjanjian sewa, menunjukkan bahwa belum ada kepastian hukum terhadap yayasan pengelola sekolah. Dengan demikian perlindungan hukum bagi yayasan pengelola sekolah juga belum sepenuhnya terwujud.

Penetapan nilai uang sewa yang terlalu tinggi, bertentangan dengan tujuan didirikannya yayasan yang diutarakan oleh Gatot Supramono yaitu “Sebuah yayasan didirikan bukan untuk tujuan komersial atau untuk mencari keuntungan, akan tetapi tujuannya tidak lebih dari membantu atau meningkatkan kesejahteraan hidup orang lain.”<sup>6</sup> Bertentangan pula dengan ketentuan dalam Pasal 53 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional yang menegaskan “Badan hukum pendidikan berprinsip nirlaba dan dapat mengelola dana secara mandiri untuk memajukan satuan pendidikan.”

Ketentuan pasal ini sudah menjelaskan bahwa yayasan sebagai salah satu bentuk badan hukum penyelenggara pendidikan berprinsip nirlaba dan tidak mencari keuntungan dari kegiatan yang dijalankannya. Pemerintah perlu mempertimbangkan masa depan dari sekolah-sekolah yang dikenai Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan tersebut. Mengingat Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan merupakan hak yang bersifat sementara, maka perlu kebijakan dari pemerintah untuk memberikan kemungkinan memberikan hak atas tanah lain yang sifatnya lebih kuat dan mendukung untuk berlangsungnya pendidikan jangka panjang.

Peraturan perundang-undangan dapat berlaku efektif dan dapat memberikan perlindungan hukum apabila disosialisasikan pada pihak-pihak terkait yaitu yayasan pengelola sekolah swasta sebagai pihak penyewa. Melalui sosialisasi dari Pemerintah kepada pihak penyewa diharapkan akan terjadi kesepakatan dan pemahaman dari kedua belah pihak perlindungan hukum secara preventif sehingga dapat terwujud. Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa melalui perlindungan hukum preventif rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif.<sup>7</sup> Perlindungan preventif yang ditempuh dengan cara sosialisasi dapat mengurangi timbulnya permasalahan antara Pemerintah dan yayasan pengelola sekolah.

#### 4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan dan pengolahan data yang diperoleh dari responden, maka penulis dapat menyimpulkan beberapa hal sebagai berikut :

1. Pelaksanaan pemberian Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan bagi sekolah swasta di Kota Tangerang Selatan merupakan wewenang dari Pemerintah Kota Tangerang Selatan dalam hal ini adalah Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah karena tanah yang menjadi obyek sewa adalah tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tangerang Selatan. Pengaturan mengenai Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan tersebut sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA. Pemberian Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan dibuat atas dasar perjanjian sewa antara Pemerintah Kota

---

<sup>6</sup> Gatot Supramono, 2008, *Hukum Yayasan di Indonesia*, Jakarta, Rineka Cipta, hlm. 1.

---

<sup>7</sup> Philipus M Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Surabaya, Bina Ilmu, hlm. 2.

- Tangerang Selatan dengan pengurus yayasan pengelola sekolah.
2. Pelaksanaan pemberian Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan bagi sekolah swasta di Kota Tangerang Selatan belum sepenuhnya mewujudkan perlindungan hukum bagi yayasan pengelola sekolah swasta sebagai pihak penyewa. Ditinjau dari isi perjanjian sudah memenuhi syarat – syarat perjanjian. Meskipun demikian syarat “sepakat mereka yang mengikatkan diri” belum terpenuhi dalam perjanjian sewa tersebut.

## 5. REFERENSI

- Santoso Urip, 2012, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta, Edisi Pertama Cetakan ke-1, Kencana.
- Mukti Fajar, Yulianto Ahmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar.
- Maria S.W. Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, Kompas.
- R.M. Suryodiningrat, 1982, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Bandung, Penerbit Tarsito.
- R. Subekti, 1992, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Gatot Supramono, 2008, *Hukum Yayasan di Indonesia*, Jakarta, Rineka Cipta.
- Philipus M Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Surabaya, Bina Ilmu.