

**MANIPULASI TERHADAP AKTA JUAL BELI ATAS TANAH HAK GUNA
BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN (BERDASARKAN
PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 239 PK/PDT/2018)**

Oleh:

Muhammad Razaq ¹⁾

Flora Dianti ²⁾

Universitas Indonesia, Depok ^{1,2)}

E-mail:

muhammadrazaq64@gmail.com ¹⁾

flo_di@yahoo.com ²⁾

ABSTRACT

Land rights refer to the entitlement of an individual to use or benefit from a specific piece of land. The transfer of building use rights and land management rights from the developer to the buyer is only possible if the buyer fulfills all necessary requirements. However, a study was conducted to understand the legal implications of manipulating the Deed of Sale and Purchase and the consequences of not extending land use rights. The research used normative methods and secondary data to draw conclusions. The study revealed that Defendants I and II committed an illegal act by deliberately infiltrating the Management of the Association of Residents of Flats, which violated the subjective rights of others and moral rules. The ownership status of the plaintiff's land was lost due to the change in status from Building Use Right to Management Rights, which is a right of use owned by the DKI Regional Government. The study emphasizes the importance of complying with legal requirements to avoid legal consequences.

Keywords : Transfer, Building Use Rights, Management Rights, Land Rights.

1. PENDAHULUAN

Hak atas tanah ialah hak yang memberi wewenang kepada pemiliknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya (Ningtyas, 2023). Ciri khasnya ialah si empunya hak berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya. Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur oleh hukum agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari

aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menentukan “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah permukaan bumi, yang disebut tanah dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum” (Lubis & Alamsyah, 2022).

Dialihkan artinya berpindahnya hak atas

tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum adalah jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemasukan dalam modal perusahaan (inbreng), lelang. Beberapa waktu yang lalu di Pengadilan Tinggi Jakarta ada kasus sengketa tanah antara sebuah PT. DUTA PERTIWI Tbk tujuan dan untuk memasarkan unit / kios mal yang ada pada Rumah Susun Campuran Mal Mangga Dua Jakarta in casu, maka seperti halnya Developer lainnya, Developer/Pengembang Rumah Susun Campuran Mal Mangga Dua, melakukan berbagai cara dalam memasarkan kios mal tersebut dengan cara - cara yang sangat maksimal dan dengan segala daya upaya dan teknik marketing/penjualan pada umumnya, sehingga seluruh kios mal yang ada pada Rumah Susun Campuran Mal Mangga Dua Jakarta in casu, terjual habis dengan memberikan jaminan dan kepastian hukum bahwa kios mal yang dijual adalah dengan status tanah dan bangunan adalah Strata Title (Hak Milik). Penggugat mendapat berita yang sangat mengejutkan, dimana tanah tempat berdirinya unit / kios mal yang telah Penggugat beli tersebut bukanlah milik bukan Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas Hak Pengelolaan (HPL) milik Pemda DKI Jakarta.

Hak Guna Bangunan yang berdiri di

atas Hak Pengelolaan selama 20 tahun, maka Hak Pengelolaan harus kembali ke pemegang Hak Pengelolaan, yaitu Pemda DKI, dan itu berarti sebenarnya penjualan unit yang dilakukan oleh Tergugat I sebenarnya hanya untuk jangka waktu 20 tahun dan sama halnya dengan hak pakai, maka oleh karena itu status tanah Hak Pengelolaan a quo sengaja ditutup - tutupi dengan tujuan untuk meningkatkan nilai jual, dan dugaan ini diperkuat dengan penyembuyian Perjanjian Kerjasama Nomor 6 Tahun 1984 tanggal 6 Juni 1984. Dengan cara rekayasa sengaja menyusupkan di Kepengurusan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) Campuran Mal Mangga Dua Jakarta Pusat yang terdiri dari orang/karyawan Tergugat I dan II yang tujuannya adalah demi kepentingan Tergugat I dan II untuk menutup - nutupi status Hak Pengelolaan in casu. Maka dari pertimbangan dan latar belakang sebagaimana yang telah disebutkan diatas, maka disusunlah judul penelitian berupa “Manipulasi Terhadap Akta Jual Beli Atas Tanah Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan (Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 239 Pk/Pdt/2018)”.

2. TINJAUAN PUSTAKA

Dalam UUPA terkait jual-beli perihal

tentang jual-beli sendiri sudah dijabarkan di dalam Pasal 26 UUPA Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 26). Dalam jual-beli dibuat dan dilakukam oleh masing-masing para pihak di hadapan Pejabat yang berwenang yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikarena pejabat tersebut punya peranan tugas untuk pembuatan akta. Terkait melakukannya dihadapan pejabat yang berwenang yakni PPAT jadi terpenuhinya ketentuan ataupun syarat berbuatan hukum yang benar (Ulfah, 2020). Menurut Pasal 1 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Sedangkan berdasarkan Penjelasan Pasal 2 ayat (3) huruf f Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya, antara lain berupa perencanaan dan peruntukan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerjasama dengan pihak ketiga. Bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan tersebut dapat diberikan kepada pihak lain dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan

atau Hak Pakai. Pemberiannya dilakukan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang berwenang, atas usul pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan. Dalam Pasal 67 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 diatur mengenai siapa saja yang dapat diberikan Hak Pengelolaan (Larasati, Pattitingi, & Paserangi, 2021).

Ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan (HGB) disebutkan dalam Pasal Pasal 16 ayat (1) huruf c UUPA (salza Nastiti, Darmawan, Irawan, & Arifah, 2023). Secara khusus diatur dalam Pasal 35 sampai Pasal 40 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai HGB diatur dengan peraturan perundangan. Peraturan perundangan yang dimaksud di sini adalah Peraturan Pemerintah dengan Pasal 38. Definisi Hak Guna Bangunan (HGB) disebutkan didalam Pasal 35 UUPA, adalah hak untuk mendirikan ataupun mempunyai bangunan di tanah tersebut bukan milik pribadi dalam waktu 30 tahun paling lama dan dapat diperbaharui selama 20 tahun (Sari, 2020).

Terkait akibat hapusnya HGB didalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yakni akibat hapusnya Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara otomatis tanah tersebut akan kembali dan dikuasai oleh Negara (Thomas, 2022). Perihal hapusnya Hak Guna Bangunan di

atas tanah Hak Pengelolaan otomatis juga akan kembali tanah tersebut kembali dipegang dan dikuasai oleh pemilik Hak Pengelolaan (Thomas, 2022). Penjelasan Pasal 2 ayat (3) huruf f Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya, antara lain berupa perencanaan dan peruntukan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerjasama dengan pihak ketiga.

Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Hak Milik Satuan Rumah Susun sebagaimana diatur dalam UU Nomor 16 Tahun 1985, Ketentuan mengenai hak guna bangunan yang diberikan di atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan, diatur lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 22 dan Pasal 23 Peraturan Permerintah Nomor 40 Tahun 1996. Ketentuan jangka waktu berlakunya hak guna bangunan baik yang diberikan di atas tanah negara maupun di atas hak pengelolaan, diatur dalam Pasal 25 hingga Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Dalam Pasal 33 (3) UUD 1945 Pemerintah mempunyai kewajiban untuk mengatur pemanfaat tanah serta menjamin kepastian hukum dan

perlindungan hukum bagi pemegang hak atas bidang tanah yang dimilikinya, sehingga tanah bisa berfungsi secara optimal untuk meningkatkan kemakmuran bagi rakyat sesuai dengan amanat (Sulistio, 2020). Perbuatan melawan hukum sudah mulai muncul sekitar tahun 1993 yaitu ketika pertama kali Tergugat I dan II melakukan penjualan kios mal satuan pada rumah susun Campuran Mal Mangga Dua Jakarta dimana yang seharusnya yang dijual kios mal dengan status HGB yang berdiri di atas Hak Pengelolaaan milik Pemda DKI Jakarta, akan tetapi agar kios mai a quo bisa terjual, Tergugat I dan II sengaja menutup–nutupi dan mengatakan bahwa tanahnya adalah milik Tergugat I dan II sehingga dengan demikian Tergugat I dan II gampang menjual kios mal a quo terutama dengan harga yang sangat mahal (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 239 PK/Pdt/2018).

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif, ini merupakan penelitian yang mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, teori hukum dan dapat berupa pendapat para ahli (Ulfah, 2020).

Sifat penelitian yang digunakan yaitu penelitian deskriptif analisis penelitian ini

diharapkan diperoleh gambaran secara sistematis dan terperinci tentang permasalahan yang diteliti (Justiasari & Muriani, 2021).

1. Cara Penarikan Kesimpulan

Cara penarikan kesimpulan dari pernyataan-pernyataan yang sifatnya umum menjadi kesimpulan yang bersifat khusus (Rachmadi & Poerwandari, 2020). Dalam hal pengambilan kesimpulan penulis menggunakan pola pikir deduktif, yaitu berdasarkan data yang bersifat umum dibandingkan dengan data yang bersifat umum dibandingkan dengan data yang bersifat khusus, kemduain diperoleh suatu kesimpulan. Metode ini dilakukan melalui cara analisis pengertian atau konsep umum, kajian terhadap konsep yang bersifat umum tersebut akan dianalisis secara mendalam dari aspek Pasal 20 sampai 45 UUPA dapat disebut Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk bangunan. Dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah tentang Jabatan Notaris.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

a. Akibat hukum dari Manipulasi Akta Jual Beli terhadap Obyek Jual Beli dan Subyek Hukum serta Status Yuridis kepemilikan hak atas Obyek Jual Beli

yang terikat dalam Akta Jual Beli (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 239 PK/Pdt/2018)

Semua tanah yang ada di dalam wilayah Negara Republik Indonesia adalah tanah negara, yaitu tanah yang dikuasai oleh Negara. Didasarkan pada Pasal 2 ayat (1) UUPA: “Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasan termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.” Hak Pengelolaan menurut Pasal 1 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Sedangkan berdasarkan Penjelasan Pasal 2 ayat (3) huruf f Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya, antara lain berupa perencanaan dan peruntukan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerjasama dengan pihak ketiga. Bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan tersebut dapat diberikan kepada pihak lain

dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

Pasal 36 ayat (1) UUPA menentukan bahwa yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah warganegara Indonesia dan Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria). Pemberiannya dilakukan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang berwenang, atas usul pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan.

Pada Pasal 67 ayat (2) ditambahkan ketentuan pemberian haknya yaitu : “Badan-badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan Hak Pengelolaan sepanjang sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah.”

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 No. 3 Tahun 1999, yang diubah oleh Pasal 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2011. Prosedur terjadinya HGB ini diatur dalam Permen Agraria/Kepala No. 9 Tahun 1999.

Perbuatan melawan hukum sudah mulai

muncul sekitar tahun 1993 yaitu ketika pertama kali Tergugat I dan II melakukan penjualan kios mal satuan pada rumah susun Campuran Mal Mangga Dua Jakarta dimana yang seharusnya yang dijual kios mal dengan status HGB yang berdiri di atas Hak Pengelolaan milik Pemda DKI Jakarta, akan tetapi agar kios mai a quo bisa terjual, Tergugat I dan II sengaja menutup – nutupi dan mengatakan bahwa tanahnya adalah milik Tergugat I dan II sehingga dengan demikian Tergugat I dan II gampang menjual kios mal a quo terutama dengan harga yang sangat mahal (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 239 PK/Pdt/2018).

Berlaku Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian Tanah Hak Pengelolaan Dan Pendaftarannya, dimana pada Pasal 10 menyatakan bahwa setelah jangka waktu Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang diberikan kepada pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 7 berakhir, maka tanah yang bersangkutan kembali ke dalam penguasaan sepenuhnya dari pemegang Hak Pengelolaan. Berdasarkan Pasal 10 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 terlihat jelas bahwa setelah jangka waktu perpanjangan Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas Hak

Pengelolaan selama 20 tahun, maka Hak Pengelolaan harus kembali ke pemegang Hak Pengelolaan, yaitu Pemda DKI, dan itu berarti sebenarnya penjualan unit yang dilakukan oleh Tergugat I sebenarnya hanya untuk jangka waktu 20 tahun dan sama halnya dengan hak pakai, maka oleh karena itu status tanah Hak Pengelolaan a quo sengaja ditutup - tutupi dengan tujuan untuk meningkatkan nilai jual, dan dugaan ini diperkuat dengan penyembuyian Perjanjian Kerjasama Nomor 6 Tahun 1984 tanggal 6 Juni 1984 antara Tergugat I dan II dengan Pemda DKI sehubungan dengan Hak Pengelolaan a quo (Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian Tanah Hak Pengelolaan Dan Pendaftarannya Pasal 10).

Pada tahun 1998 keluar Surat Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 17 September 1998 Nomor 630.1 - 3433, tentang Pedoman Hak Tanggungan Atas Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan, yang menyatakan bahwa setiap pembebanan Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas Hak Pengelolaan Bahwa selain Akta Jual Beli a quo, pada dokumen - dokumen dan surat lainnya juga tidak satupun menunjukkan adanya status Hak Pengelolaan.

b. Penyelesaian terhadap Perpanjangan

Tanah Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan serta dampak terhadap Pemilik apabila tidak terjadi perpanjangan hak dalam Akta Jual Beli dikaitkan dengan Bagian Kedua Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 239 PK/Pdt/2018)?

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan II adalah Tergugat I dan II dengan cara rekayasa sengaja menyusupkan di Kepengurusan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) Campuran Mal Mangga Dua Jakarta Pusat yang terdiri dari orang/karyawan Tergugat I dan II yang tujuannya adalah demi kepentingan Tergugat I dan II untuk menutup-nutupi status Hak Pengelolaan in casu, apalagi mendapatkan dokumen-dokumen penting lainnya seperti Akta Pemisahan, Pertelaan dan uraian serta lampiran, Sertifikat Induk, Perjanjian Kerjasama antara Tergugat I dan II dengan Pihak Pemda DKI Jakarta, dsb, padahal pada dokumen - dokumen a quo dapat dilihat status tanah yang sebenarnya yang menyangkut unit - unit / kios - kios in casu dan bagi Pemilik yang tidak bersedia mengakui dan membayar izin dan rekomendasi tertulis kepada Pemda DKI Jakarta sebesar 16 kali lipat HGB di atas

tanah negara, maka diancam dengan denda sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu perhari) per unit semenjak pembayaran perpanjangan HGB di atas HPL a quo, sehingga banyak dari Para Pemilik yang merasa terintimidasi dan takut, harus membayar uang izin dan rekomendasi tertulis kepada Pemda DKI a quo, meskipun Para pemilik a quo tidak mengakui keberadaan HPL in casu; karena tujuan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud Pasal 19 (1) Undang-Undang Nomor 5 - 1960 Tentang Undang - Undang Pokok Agraria juncto Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 - 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, adalah untuk mendapatkan kepastian hukum pelanggaran undang-undang dan peraturan lainnya (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 239 PK/Pdt/2018).

Akibat status kepemilikan berubah menjadi milik Pemda DKI Jakarta dengan status Hak Pengelolaan (HPL) maka status tanah kepemilikan Penggugat menjadi hilang karena yang tadinya Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah negara beralih status menjadi HGB yang berdiri di atas Hak Pengelolaan (HPL) yang merupakan hak pakai, hak garap/hak sewa karena pemiliknya adalah pihak Pemda DKI dan biaya perpanjangan menjadi melambung tinggi sampai 16 kali biaya HGB di atas tanah negara.

Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Maka kerugian yang Penggugat alami adalah: Hal mana kerugian sebesar Rp3.391.610.000,- (tiga miliar tiga ratus sembilan puluh satu juta enam ratus sepuluh ribu rupiah) Membatalkan Akta Jual Beli Nomor 137/Sawah Besar/1997 tanggal 12 Desember 1997 antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi; Melakukan Wanprestasi Pasal 1339 KUH Perdata yang secara tegas menyatakan suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan namun juga segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undangundang. Atas hal tersebut, maka sesuai Pasal 52 Ayat (1) PP Nomor 4 Tahun 1988, “ Sebelum Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Negara yang di atasnya berdiri rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 haknya berakhir, para pemilik melalui perhimpunan penghuni mengajukan permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.” Pembatalan Perjanjian

berdasarkan Kerugian yang Diderita. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata, syarat batal dianggap selalu tercantum dalam suatu perjanjian bertimbal balik. Adanya wanprestasi oleh salah satu pihak sudah merupakan syarat kebatalan suatu perjanjian.

Melanggar kaidah tata susila Mangga Dua, sebagaimana dalam Akta Jual-Beli Nomor 137/ Sawah Besar/ 1997, tanggal 12 Desember 1997 (bukti P-1 = TI&II-1 - T.II-1), yaitu dengan cara pada waktu Tergugat I dan Tergugat II hendak menjual kios kepada Penggugat oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak mengatakan/ tidak memberitahukan bahwa status kios-kios tersebut adalah Hak Milik Satuan Rumah Susun Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan (HPL).

5. SIMPULAN

Penjualan kios mal satuan pada rumah susun Campuran Mal Mangga Dua Jakarta oleh Tergugat I dan II sudah melanggar hukum sejak 1993. Kios mal yang semestinya dijual dengan status HGB di atas Hak Pengelolaan milik Pemda DKI Jakarta dijual dengan status HPL agar bisa terjual. Wanprestasi dan perubahan status kepemilikan menjadi milik Pemda DKI Jakarta menyebabkan status kepemilikan Penggugat hilang dan biaya perpanjangan tinggi. Penjualan ini melanggar kewajiban

hukum, hak subyektif orang lain, dan kaidah tata susila Mangga Dua. Tergugat I dan II tidak memberitahukan status kios-kios tersebut saat hendak menjual kepada Penggugat. Akta Jual-Beli Nomor 137/Sawah Besar/1997 mengkonfirmasi hal ini.

6. DAFTAR PUSTAKA

- Justiasari, Intan, & Muriani, Muriani. (2021). Tinjauan Yuridis Anak Belum Dewasa Sebagai Turut Tergugat Dalam Sengketa Waris (Studi Putusan Pengadilan Agama Sukabumi Nomor 0371/Pdt. G/2017/Pa. Smi). *Reformasi Hukum Trisakti*, 3(1).
- Larasati, Aminda Euginee Putri, Pattitingi, Farida, & Paserangi, Hasbir. (2021). Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Terhadap Eksekusi Jaminan Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Ketika Debitor Wanprestasi. *Jurnal Justitia: Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora*, 8(5), 1282–1291.
- Lubis, Muhammad Dhobit Azhary, & Alamsyah, Muhammad Fachri. (2022). Akibat Hukum Akta Jual Beli Hak Milik Dibuat Dihadapan Ppat Tanpa Mencantumkan Harga. *Justice For Law*, 1(1), 10–17.
- Ningtyas, Dina Catur Ayu. (2023). Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya Dalam

- Hukum Agraria Yang Di Dasari Uupa. *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum (E-Issn: 2776-1916)*, 3(01), 28–35.
- Rachmadi, Agung, & Poerwandari, Elizabeth Kristi. (2020). Studi Kasus: Penggunaan Integrasi Cognitive Behavior Therapy (Cbt) Dan Expressive Writing Pada Individu Dengan Persistent Complex Bereavement Disorder (Pcbd). *Jurnal Ilmu Perilaku*, 4, 20–42.
- Salza Nastiti, Althea, Darmawan, Madeleine Evania, Irawan, Deny, & Arifah, Nurmalita Fajar. (2023). Pembebanan Hak Tanggungan Pada Hak Guna Bangunan Diatas Hak Milik. *Al-Manhaj: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, 5(1), 363–372.
- Sari, Indah. (2020). Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (Uupa). *Jurnal Mitra Manajemen*, 9(1).
- Sulistio, Meiliyana. (2020). Politik Hukum Pertanahan Di Indonesia. *Jurnal Education And Development*, 8(2), 105.
- Thomas, Gloria. (2022). Penggunaan Hak Prioritas Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan Yang Berakhir Jangka Waktunya. *Lex Privatum*, 10(4).
- Ulfah, Maydina. (2020). *Peralihan Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Di Kota Medan (Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan)*. Umsu.