

## ABSTRAK

Pemberian hak atas tanah oleh negara kepada badan hukum jika tidak mampu mengelola sendiri, mengadakan kerjasama dengan pihak lain untuk mengelola hak atas tanah dengan mendirikan bangunan. Bangunan tersebut disewakan kepada pihak yang membangun didasarkan perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa perumahan khususnya yang dikelola oleh Badan Usaha Milik Negara, kadangkala dalam pelaksanaannya kadang menimbulkan suatu permasalahan sebagaimana kasus yang terjadi pada PT Pos dan Giro (Persero) dengan CV. Bina Remaja.

Permasalahan yang timbul yaitu perseroan Terbatas Pos dan Giro (Persero) sebagai pemegang hak atas tanah yang dikuasai oleh negara. Perjanjian sewa menyewa perumahan yang berdiri di atas tanah yang dikelola oleh PT Pos dan Giro (Persero) dengan pihak swasta, dan Perseroan Terbatas Pos dan Giro (Persero) selaku perusahaan yang berbentuk badan hukum mempunyai hak untuk memperoleh bagian-bagian tanah yang dikuasai oleh negara dengan hak milik jika negara menetapkan PT Pos dan Giro (Persero) dapat menguasai hak atas tanah dengan hak milik, atau dengan hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah. Sebagai penegang hak yang sah atas tanah, PT Pos dan Giro (Persero) mempunyai kewenangan untuk membangun atau menyuruh orang lain membangun hak atas tanah dengan suatu perjanjian.

Pembahasan dengan menggunakan metode yuridis normatif, diperoleh jawaban sebagai berikut:

Hak atas tanah yang dikuasai oleh PT Pos dan Giro (Persero) yang dibangun rumah dan toko, dapat disewakan kepada pihak lain yang dibuat dalam perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa perumahan yang berdiri di atas tanah yang dikelola oleh PT Pos dan Giro (Persero) dengan pihak swasta tersebut mempunyai kekuatan sebagaimana mengikatnya undang-undang sebagaimana diatur dalam pasal 1338 B.W. Perjanjian sewa No. 27 tersebut oleh PT Pos dan Giro (Persero) dibatalkan tanpa terlebih dahulu meminta persetujuan CV Bina Remaja. Pembatalan secara sepihak, yang berarti mengakhiri suatu perjanjian sewa sebelum batas waktu berakhir, maka dapat dikatakan ingkar janji, yaitu menyerahkan obyek sewa tetapi tidak sesuai dengan yang dijanjikan.