



**TINJAUAN YURIDIS PENDAFTARAN STATUS TANAH
SERTIPIKAT HAK MILIK PADA BADAN HUKUM
YAYASAN MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 28
TAHUN 2004 TENTANG PERUBAHAN ATAS
UNDANG-UNDANG NOMOR 16 TAHUN 2001
TENTANG YAYASAN**

SKRIPSI

**Ditujukan Untuk Memenuhi Tugas-Tugas Dan Memenuhi Syarat-Syarat
Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

Oleh :

PRIYO SANTOSO

**NPM : 1916000286
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Perdata**

**FAKULTAS SOSIAL SAINS
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
MEDAN
2024**

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

JUDUL

: TINJAUAN YURIDIS PENDAFTARAN STATUS TANAH SERTIPIKAT HAK MILIK PADA BADAN HUKUM YAYASAN MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2004 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 16 TAHUN 2001 TENTANG YAYASAN

NAMA

N.P.M

FAKULTAS

PROGRAM STUDI

TANGGAL KELULUSAN

: PRIYO SANTOSO

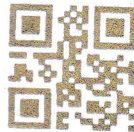
: 1916000286

: SOSIAL SAINS

: Ilmu Hukum

: 04 Juni 2024

DIKETAHUI



Dr. E. Rusiadi, SE., M.Si.

KET



STUDI

Dr Mhd. Azhali Siregar, S.H., M.H.

DISETUJUI
KOMISI PEMBIMBING

PEMBIMBING I



Dra. Hj Irma Fatmawati, SH, M.Hum

PEMBIMBING II



Rika Jamin Marbun, SH., MH

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : PRIYO SANTOSO
NPM : 1916000286
Prodi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : TINJAUAN YURIDIS PENDAFTARAN STATUS TANAH SERTIPIKAT HAK MILIK PADA BADAN HUKUM YAYASAN MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2004 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 16 TAHUN 2001 TENTANG YAYASAN

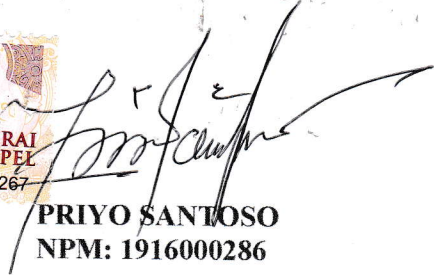
Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Skripsi ini merupakan hasil karya tulis saya sendiri dan bukan merupakan hasil karya orang lain (plagiat);
2. Memberikan ijin hak bebas Royalti Non-Eksklusif kepada Universitas Pembangunan Panca Budi untuk menyimpan, mengalih-media/formatkan, mengelola, mendistribusikan dan mempublikasikan karya skripsi ini melalui internet atau media lain bagi kepentingan akademis.

Pernyataan ini saya buat dengan penuh tanggung jawab dan saya bersedia menerima konsekuensi apapun sesuai dengan aturan yang berlaku apabila di kemudian hari diketahui bahwa pernyataan ini tidak benar.

Medan, Agustus 2024




PRIYO SANTOSO
NPM: 1916000286

ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS PENDAFTARAN STATUS TANAH SERTIPIKAT HAK MILIK PADA BADAN HUKUM YAYASAN MENURUT UNDANG- UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2004 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 16 TAHUN 2001 TENTANG YAYASAN

Priyo Santoso *

Dra. Hj Irma Fatmawati, SH,M.Hum **

Rika Jamin Marbun, SH.,MH **

Status kepemilikan hak milik atas tanah yayasan di masyarakat menjadi persoalan ketidak tertiban administrasi yang kurang diperhatikan oleh berbagai Yayasan sebagai badan hukum. Hal ini dapat menimbulkan berbagai problema bila Yayasan tidak segera membalik nama tanah tersebut.

Jenis penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dengan teknik pengumpulan menggunakan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA, pemerintah bertanggung jawab untuk mencatat semua tanah di Republik Indonesia. Ini termasuk pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, serta memenuhi persyaratan untuk mendapatkan hak atas tanah, penyediaan tanda bukti hak yang sah untuk memverifikasi. Tujuan pendaftaran tanah di badan hukum yayasan adalah untuk melindungi secara hukum pemegang sertipikat hak atas tanah.

Hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis menunjukkan bahwa tanah bersertipikat milik perseorangan atas nama yayasan sesuai dengan Undang - Undang Yayasan tetap sah sebagai milik Yayasan. Yayasan dapat mengambil tindakan hukum tertentu untuk mengembalikan tanah yang didaftarkan atas nama perseorangan kepada Yayasan. Ini harus dilakukan dengan bukti bahwa hak atas tanah diberikan kepada individu yang tercantum dalam sertipikat sebagai pemilik tanah atau ahli warisnya setelah orang tersebut meninggal dunia.

**Kata Kunci : Tinjauan Yuridis, Pendaftaran Tanah, Sertipikat Hak Milik,
Badan Hukum Yayasan.**

*Mahasiswa Fakultas Sosial Sains Program Studi Ilmu Hukum Universitas Panca Budi Medan.

** Dosen Pembimbing I dan II Fakultas Sosial Sains Program Studi Ilmu Hukum Universitas Panca Budi Medan

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat dan kasih sayang-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul : “**Tinjauan Yuridis Pendaftaran Status Tanah Sertipikat Hak Milik Pada Badan Hukum Yayasan Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 Tentang Yayasan**”. Skripsi ini dimaksudkan untuk untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum Fakultas Ilmu Sosial Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Panca Budi.

Penulis menyadari bahwa proses tersusunnya skripsi ini tidak terlepas dari segala bantuan yang telah diberikan oleh banyak pihak dan pada kesempatan ini penulis mengungkapkan rasa penghargaan dan terima kasih yang tulus kepada :

1. Bapak **Dr. Muhammad Isa Indrawan, S.E., M.M.**, selaku Rektor Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
2. Bapak **Assoc. Prof. Dr. E. Rusiadi, S.E., M.Si** selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Panca Budi Medan
3. Bapak **Dr. Muhammad Azhali Siregar, SH., M.H** selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Ilmu Sosial Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Panca Budi Medan
4. Ibu **Dra. Hj Irma Fatmawati, SH,M.Hum**, sebagai Pembimbing I yang telah memberikan masukan dan saran dalam pembuatan skripsi ini, sehingga dapat diselesaikan tepat waktu.

5. Ibu **Rika Jamin Marbun, SH., M.H** selaku pembimbing II yang telah memberikan masukan dan saran dalam pembuatan skripsi ini, sehingga dapat diselesaikan tepat waktu.
6. Kedua orang tua yang telah membesarkan dan mendidik penulis dari kecil hingga dewasa yang senantiasa memberikan doa dan dukungan hingga saat ini, Mereka memiliki peran yang sangat penting dan tak terhitung, rasanya ucapan terima kasih saja tidak akan pernah cukup untuk menggambarkan wujud penghargaan penulis;
7. Keluarga penulis, grup “RUANG BARU KITA” dan pihak-pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu penulis dalam penyelesaian skripsi ini.

Penulis hanya dapat mendo'akan, semoga Allah SWT memberikan limpahan rahmat dan berkahnya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuannya selama ini. Segala kritik dan saran yang bersifat membangun akan penulis terima dengan tangan terbuka. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua. Aamiin Yaa rabbal'alam

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Medan, Mei 2024
Penulis

Priyo Santoso

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	iv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Keaslian Penelitian.....	8
F. Tinjauan Pustaka	11
G. Metode Penelitian	17
H. Sistematika Penulisan	21
BAB II PROSES DAN SYARAT MEMPEROLEH HAK MILIK ATAS TANAH MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERTANAHAN	23
A. Proses Memperoleh Hak Milik Atas Tanah	23
B. Syarat – Syarat Memperoleh Hak Milik Atas Tanah.....	27
C. Penyelenggara dan Pelaksana Pendaftaran Tanah	33

BAB III	TUJUAN DAN HAMBATAN PENDAFTARAN TANAH PADA BADAN HUKUM YAYASAN MENURUT UNDANG -UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2004 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG – UNDANG NOMOR 16 TAHUN 2001 TENTANG YAYASAN	35
	A. Pemberian Hak Milik Atas Tanah Pada Badan Hukum Yayasan	35
	B. Tujuan Pendaftaran Tanah Badan Hukum Yayasan	39
	C. Hambatan Pendaftaran Tanah Badan Hukum Yayasan	43
BAB IV	KEABSAHAN STATUS TANAH MILIK YAYASAN YANG BERSERTIPIKAT ATAS NAMA PERSEORANGAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2004 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 16 TAHUN 2001 TENTANG YAYASAN	50
	A. Status Hukum Hak Atas Tanah Yang dikuasai Yayasan....	50
	B. Upaya Mewujudkan Kepastian Hukum Status Hukum Hak Atas Tanah Yang dikuasai Yayasan	55
	C. Keabsahan Status Tanah Milik Yayasan Yang Bersertipikat Atas Nama Perseorangan Menjadi Atas Nama Yayasan.....	62
BAB V	PENUTUP	68
	A. Kesimpulan	68
	B. Saran.....	69
	DAFTAR PUSTAKA.....	70

LAMPIRAN.....	74
----------------------	-----------

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pemanfaatan tanah atau lahan di negara kesatuan Republik Indonesia, ditempatkan sebagai kebijaksanaan negara yang dituangkan dalam pelbagai peraturan hukum atau perundang-undangan. Hal ini dapat diketahui dari makna yang terkandung dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang berbunyi : “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Ketentuan dasar tersebut memperlihatkan prinsip dasar hubungan antara negara dan warga masyarakat berkaitan dengan tanah.

Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa : “Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.

Keberadaan tanah tidak dapat dipisahkan dalam kehidupan manusia sebagaimana dikemukakan oleh Adrian Sutedi yang menyebutkan bahwa “dalam kehidupan manusia, keberadaan tanah tidak akan terlepas dari segala perbuatan

manusia itu sendiri, sebab tanah merupakan tempat manusia untuk menjalankan dan melanjutkan kehidupannya”.¹

Tanah dan bangunan merupakan benda-benda yang memegang peranan penting dalam kehidupan manusia. Tanah dan bangunan sebagai salah satu kebutuhan pokok manusia yang mempengaruhi eksistensi tiap-tiap individu karena setiap manusia membutuhkan tempat untuk menetap Hak-Hak atas tanah mempunyai peranan sangat penting dalam kehidupan manusia ini, makin maju masyarakat, makin padat penduduknya, akan menambah lagi pentingnya kedudukan hak-hak atas tanah itu.²

Bertambah majunya perekonomian rakyat dan perekonomian nasional Indonesia, bertambah pula keperluan akan kepastian mengenai soal-soal yang bersangkutan dalam kegiatan-kegiatan ekonomi. Tanah rakyat semakin lama semakin banyak tersangkut dalam kegiatan-kegiatan tersebut misalnya jual beli, sewa menyewa, pemberian kredit dan lain-lainnya. Berhubung dengan itulah semakin terasa pula perlunya ada jaminan kepastian hukum dan kepastian dibidang pertanahan.³

Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik sangat penting bagi negara, bangsa, dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agrarian. Tanah yang merupakan kehidupan pokok bagi manusia akan berhadapan dengan berbagai hal, seperti :

¹ Adrian Sutedi (selanjutnya disebut Adrian Sutedi I), *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hal. 31.

² Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hal. 87

³ Andrian Sutedi (selanjutnya disebut Adrian Sutedi II), *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hal.5.

1. Keterbatasan tanah, baik dalam jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus di penuhi.
2. Pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan-perubahan sosial pada umumnya.
3. Tanah disatu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting pada lain pihak telah tumbuh sebagai bahan perniagaan.
4. Tanah di satu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat lahir batin, adil, dan merata, sementara di lain pihak harus dijaga kelestariannya.⁴

Salah satu tujuan UUPA adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat mengenai hak-hak atas tanahnya. Berkaitan dengan arti penting kepastian hukum penguasaan tanah terutama dalam kehidupan bernegara, maka perundang-undangan agraria di Indonesia mengatur tentang pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang dimaksud. Dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, maka menurut undang-undang, sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat sehingga bagi pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Dengan sertifikat itu maka pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensinya.

Berbicara pendaftaran hak atas tanah dalam rangka mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum itu. Artinya kepastian hukum dan perlindungan hukum sebagai

⁴ *Ibid*, hal.6.

salah satu tujuan pendaftaran tanah tergantung kepada sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh suatu negara. Indonesia sebagai negara menganut sistem publikasi pendaftaran tanah yang negatif. Sistem pendaftaran negatif berarti pemerintah tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam sertipikat dan buku tanah.

Yayasan sebagaimana diatur oleh Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 adalah badan hukum yang terdiri atas kekayaan yang dipisahkan dan diperuntukkan untuk mencapai tujuan tertentu di bidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan, yang tidak mempunyai anggota. Kenyataan dalam praktik, yayasan merupakan badan hukum yang bergerak dalam usaha nonkomersial maupun komersial.⁵

Yayasan memiliki visi dan misi yang diperuntukkan bagi kepentingan kemanusiaan, sosial dan keagamaan. Visi dan misi tersebut dapat tercapai dengan optimal apabila pengelolaan yayasan dijalankan dengan transparan dan profesional. Lembaga yayasan yang berperan untuk kesejahteraan dan keadilan sosial serta dalam bidang sosial keagamaan bagi masyarakat. Akan Tetapi, yayasan bukanlah sebuah perusahaan yang kegiatannya bertujuan mencari keuntungan.

Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah menyebutkan “Badan-badan keagamaan dan sosial dapat mempunyai hak milik atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan-keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha

⁵ Chatamarasjid Ais, *Badan Hukum Yayasan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hal. 81

keagamaan dan sosial.” Yayasan badan hukum yang terdiri atas kekayaan yang dipisahkan dan diperuntukkan untuk mencapai tujuan tertentu di bidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah menyebutkan bahwa badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah adalah :

1. Bank-bank yang didirikan oleh negara (Bank Negara);
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-Undang No. 79 Tahun 1958 (Lembaran-Negara tahun 1958 No. 139).
3. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama.
4. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Berdasarkan pengaturan tersebut, jelas kiranya bahwa yayasan keagamaan adalah badan hukum yang berhak memiliki sebidang tanah dengan status kepemilikan hak milik. Proses penerbitan sertipikat hak milik atas nama yayasan keagamaan dimana tanah yang mau dimiliki oleh yayasan keagamaan tersebut sebelumnya belum bersertipikat sehingga untuk memperoleh hak miliknya adalah melalui permohonan hak dengan melakukan pendaftaran tanah untuk pertama kali. Tidak ada prosedur khusus penerbitan sertipikat hak milik atas tanah bagi yayasan keagamaan. Pada umumnya pensertipikatan tanah (pendaftaran tanah untuk pertama kali) itu merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pelaksanaan permohonan hak milik dapat diperoleh oleh yayasan tapi belum banyak dilaksanakan, karena peraturan yang mengharuskan adanya surat penunjukan yayasan badan hukum yang dapat memiliki hak milik dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sangat sulit diperoleh, hak milik yang diberikan atas nama yayasan bila akan dialihkan sebagian atau seluruhnya kepada pihak lain terlebih dahulu dimintakan izin kepada kantor pertanahan, karena kewajiban kepemilikan dicatat dalam buku tanah dan sertifikat bersangkutan, sistem pendaftaran negara Republik Indonesia Stelsel publisitas negatif tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia terdaftarnya nama di dalam register bukanlah berarti *absolute* menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain.

Pertentangan yang sering terjadi adalah antara ahli waris dan pengurus yayasan, seperti yang terjadi dalam kasus di Yayasan Pendidikan “MEV” Surabaya. Pada tahun 1989.⁶ Yayasan “MEV” Surabaya mengadakan pembelian sebidang tanah beserta bangunannya, yang dilakukan oleh ketua Yayasan “MEV” Surabaya. Beberapa tahun kemudian ketua yayasan tersebut meninggal dunia. Persoalannya kemudian muncul, yaitu ahli waris dari ketua yayasan tersebut menuntut kepemilikan tanah dan bangunan yayasan yang bersertipikat atas nama dari Ketua Yayasan tersebut.

Dalam persoalan yang sama terjadi pada Yayasan Al-Fath Medan Barat. Hal tersebut berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan informan P sebagai Pengurus Yayasan Al-Fath Medan Barat yaitu :

⁶ Wenni Indita Yuliardani, “Status Hukum Kepemilikan Tanah Yayasan Yang Bersertipikat Atas Nama Perseorangan”, *Mimbar Yustitia* Vol. 1 No.1 Juni 2017, hal.47.

Yayasan Al-Fath Medan Barat mengalami proses pembalikan nama dari perorangan ke Yayasan hanya mendapatkan sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang notabennya Yayasan tersebut bergerak dalam bidang sosial, keagamaan. Tentu itu sangat merugikan Yayasan, karena setiap 30 Tahun sekali harus memperpanjang izinnya, hal tersebut akan sangat menyita waktu, tenaga dan pikiran serta keuangan (Wawancara, 30 April 2024)⁷

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk menulis skripsi dengan judul skripsi **“Tinjauan Yuridis Pendaftaran Status Tanah Sertipikat Hak Milik Pada Badan Hukum Yayasan Menurut Undang-Undang No 28 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.16 Tahun 2001 Tentang Yayasan”**.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana proses dan syarat untuk memperoleh hak milik atas tanah menurut Undang-Undang Pertanahan ?
2. Bagaimana tujuan dan hambatan dari pendaftaran tanah pada badan hukum Yayasan menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 Tentang Yayasan ?
3. Bagaimana keabsahan status tanah milik Yayasan yang bersertipikat atas nama perseorangan berdasarkan Undang-Undang Yayasan ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dalam penelitian ini adalah :

⁷ Wawancara dengan P, tanggal 30 April 2024 di Kantor Yayasan Al-Fath Medan Barat, Pukul 13.30 WIB

1. Untuk mengetahui proses dan syarat untuk memperoleh hak milik atas tanah menurut Undang-Undang Pertanahan.
2. Untuk mengetahui tujuan dan hambatan dari pendaftaran tanah pada badan hukum Yayasan menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 Tentang Yayasan.
3. Untuk mengetahui keabsahan status tanah milik yayasan yang bersertipikat atas nama perseorangan berdasarkan Undang-Undang Yayasan.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Secara teoritis untuk menambah dan memperluas wawasan ilmu pengetahuan dan memberikan sumbangan pemikiran dalam rangka pengembangan ilmu hukum khususnya tentang pendaftaran status tanah surat hak milik pada badan hukum yayasan.
2. Secara praktis memberikan informasi kepada masyarakat tentang penyelesaian hukum yang dapat dilakukan dalam pendaftaran status tanah surat hak milik pada badan hukum yayasan.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran yang dilakukan di perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Panca Budi Medan, serta melalui *browsing* di internet, belum ada judul penelitian yang sama dengan penelitian yang membahas tentang: “Tinjauan Yuridis Pendaftaran Status Tanah Surat Hak Milik Pada Badan Hukum Yayasan

Menurut Undang-Undang No 28 Tahun 2004”, belum ada judul penelitian yang sama, baik itu topik judul maupun substansi masalah yang sama. Namun demikian, terdapat beberapa penelitian yang relevan terkait dengan judul penelitian, yang antara lain:

1. Skripsi oleh Utand Mahardoyo, NPM : 030810179, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Airlangga. 2020. Penelitian yang dilakukan mengangkat judul skripsi tentang: Perolehan Hak Milik Atas Tanah Oleh Yayasan Walisongo Di Kabupaten Lamongan.⁸ Adapun rumusan masalah yang menjadi objek kajian penelitian ini yaitu:
 - a. Bagaimana prosedur perolehan hak milik atas tanah oleh Yayasan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 ?
 - b. Bagaimana pemberian hak milik atas tanah kepada Yayasan sebagai badan hukum keagamaan dan sosial ?
2. Skripsi oleh Michelle Amanda Esitria Sumampow, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Prima Medan, 2021. Penelitian ini mengangkat judul skripsi tentang: Status Hukum Hak Atas Tanah Yang dikuasai Oleh Yayasan Keagamaan Buddha Di Kota Medan.⁹ Dalam penelitian ini ditentukan rumusan masalah sebagai berikut:

⁸ Utand Mahardoyo, “Perolehan Hak Milik Atas Tanah Oleh Yayasan Walisongo Di Kabupaten Lamongan” Skripsi diunduh melalui <https://repository.unair.ac.id>.

⁹ Michelle Amanda Esitria Sumampow, “Status Hukum Hak Atas Tanah Yang dikuasai Oleh Yayasan Keagamaan Buddha Di Kota Medan”, Skripsi diunduh melalui <http://publikasi.unprimdn.ac.id/posts>.

- a. Bagaimana pengaturan status hukum hak atas tanah yang dikuasai oleh Yayasan Keagamaan Buddha?
 - b. Bagaimana status hukum hak atas tanah yang dikuasai oleh Yayasan Keagamaan Buddha di Kota Medan?
 - c. Bagaimana upaya mewujudkan kepastian hukum status hukum hak atas tanah yang dikuasai oleh Yayasan Keagamaan Buddha di Kota Medan??
3. Skripsi oleh Nabila Hayu Murbaran, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta Tahun 2018. Penelitian ini mengangkat judul penelitian skripsi tentang: Kepastian Hukum Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan Hibah Dari Perseorangan Kepada Yayasan Muhammadiyah Di Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta.¹⁰ Penelitian ini menentukan beberapa rumusan masalah sebagai berikut:
- a. Bagaimana proses peralihan hak milik atas tanah dengan hibah?
 - b. Bagaimana kepastian hukum peralihan hak milik atas tanah dengan hibah dari perseorangan kepada badan hukum Muhammadiyah di Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta.?

Berdasarkan penelitian di atas, terlihat adanya persamaan dan perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian ini. Persamaan antara penelitian ini dengan penelitian sebelumnya ialah sama-sama membahas dan menganalisis tentang masalah

¹⁰ Nabila Hayu Murbaran, “Kepastian Hukum Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan Hibah Dari Perseorangan Kepada Yayasan Muhammadiyah Di Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta”, Skripsi dunduh melalui <https://e-journal.uajy.ac.id>.

status tanah yayasan. Hanya saja dalam penelitian ini, fokus pembahasan ditujukan pada pendaftaran status tanah surat hak milik pada badan hukum yayasan.

Berdasarkan fokus pembahasan penelitian ini terlihat jelas bahwa antara penelitian ini dengan penelitian sebelumnya terdapat perbedaan yang sangat mendasar. Dengan adanya perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian sebelumnya, dapat dikatakan bahwa penelitian ini murni hasil pemikiran penulis, sehingga hasil penelitian ini nantinya dapat dipertanggungjawabkan secara akademis.

F. Tinjauan Pustaka

1. Pengertian Tinjauan Yuridis

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian dari tinjauan adalah mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari dan sebagainya).¹¹ Menurut Kamus Hukum, kata Yuridis berasal dari kata *Yuridisch* yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum.¹²

Tinjauan Yuridis adalah suatu analisis atau evaluasi hukum terhadap suatu masalah, situasi, atau permasalahan tertentu. Dalam konteks hukum, tinjauan Yuridis mencakup pemeriksaan aspek-aspek hukum yang terkait dengan suatu kasus atau isu hukum.¹³

¹¹ Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Pusat Bahasa (Edisi Keempat), (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), hal. 1470.

¹² M. Marwan dan Jimmy P, Kamus Hukum, (Surabaya: Reality Publisher 2009), hal. 651.

¹³ Kamus Hukum Online Indonesia, "*Tinjauan Yuridis*". Sumber dari <http://kamushukum.web.id/arti-kata/tinjauan-yuridis>.

Tujuan utama dari tinjauan Yuridis adalah untuk memahami implikasi hukum suatu masalah dan memberikan pandangan hukum yang akurat.¹⁴

2. Pengertian Pendaftaran Tanah

Istilah pendaftaran tanah atau dalam literature sering disebut *cadastral*, merupakan kegiatan pemerintah dalam bidang keagrariaan yang paling menonjol, baik di negara maju maupun di Negara berkembang pendaftaran tanah menjadi prioritas untuk segera diselesaikan.

Pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan karena atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajian bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.¹⁵

Berdasarkan rumusan pengertian dari pendaftaran tanah dalam Pasal 1 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa unsur-unsur dari pendaftaran tanah yaitu: rangkaian kegiatan, oleh pemerintah, teratur dan terus menerus, wilayah, tanah-tanah tertentu, tanda bukti, dari unsur-unsur tersebut unsur kegiatan pendaftaran tanah di sini dibagi menjadi tiga bagian yaitu :

- a. Mengumpulkan data fisik yang berisikan tentang, letak tanah, batas-batas tanah, luas tanah, dan ada tidak bangunan diatasnya.

¹⁴ *Ibid*

¹⁵Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 2018, hal. 2.

- b. Mengumpulkan data yuridis dari tanah yang bersangkutan yang berisikan tentang status tanah atau hak apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak beban-beban lain di atasnya misalkan hak tanggungan.
- c. Proses pembuatan sertipikat dimana dalam pembuatan sertipikat ini buku tanah disalin menjadi salinan buku tanah dilampiri surat ukur, dijilid, disampul dengan gambar depan garuda dan diberikan kepada pemilik tanah.¹⁶

Selain unsur rangkaian dan unsur teratur ada juga yang dikenal dengan unsur terus menerus yang artinya bahwa pendaftaran tanah seseorang yang diberikan tanda bukti sertipikat tidak hanya berhenti setelah diberikan sertipikat saja akan tetapi tanah tersebut bisa dialihkan haknya kepada pihak lain dengan syarat harus diikuti pendaftaran ke Kantor Pertanahan setempat untuk dilakukan pendaftaran dengan merubah atau mencoret nama pemegang hak lama menjadi nama pemegang hak baru.¹⁷

Unsur-unsur tertentu artinya bahwa pendaftaran tanah dapat menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah sedangkan dalam menjamin kepastian hukum itu sendiri ada tiga pihak yang dapat merasakan atas hal ini yaitu:

- a. Bagi pihak pemilik tanah dalam hal ini pemilik tanah diberikan sertipikat tanah sebagai alat bukti yang kuat tentang data fisik dan data yuridis, sehingga pemilik tanah dengan mudah membuktikan hak atas tanahnya.

¹⁶. *Ibid*, hal. 487

¹⁷ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*. *Op.Cit*, hal. 28

- b. Bagi pihak ketiga terhadap tanah yang bersangkutan, biasanya kreditur atau pembeli dengan mudah dapat diperoleh data atau keterangan yang dapat dipercaya baik data fisik maupun data-data yuridis.
- c. Bagi pemerintah atau negara lebih mudah untuk mengadakan Perencanaan pembangunan atau pengawasan terhadap hak atas tanah tersebut.

Pendaftaran tanah berfungsi untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah. Pendaftaran tanah mempunyai fungsi lain yaitu untuk memenuhi sahnya perbuatan hukum itu, artinya tanpa dilakukan pendaftaran, perbuatan hukum itu tidak terjadi dengan sah menurut hukum ini misalnya berlaku bagi pendaftaran hak tanggungan, peralihan hak dan lain sebagainya.¹⁸

3. Pengertian Sertipikat Hak Milik Atas Tanah

Hak atas tanah meliputi semua hak yang diperoleh langsung dari negara disebut hak primer dan semua hak yang berasal dari pemegang hak atas tanah lain berdasarkan pada perjanjian bersama, disebut hak sekunder. Kedua hak tersebut pada umumnya mempunyai persamaan, di mana pemegangnya berhak untuk menggunakan tanah yang dikuasainya untuk dirinya sendiri atau untuk mendapat keuntungan dari orang lain melalui perjanjian dimana satu pihak memberikan hak-hak sekunder pada pihak lain.

Menurut Pasal 20 UUPA menyebutkan :

¹⁸ Effendi Perangin-Angin. *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hal. 95.

- a. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6.
- b. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.¹⁹

Asasnya hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain. Di samping itu, badan hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan yang telah ditunjuk oleh pemerintah dapat mempunyai hak milik atas tanah sepanjang tanahnya dipergunakan langsung dalam bidang sosial dan keagamaan.²⁰

Pasal 20 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa hak milik atas tanah mempunyai fungsi sosial. Lebih tegas lagi disebutkan dalam Pasal 6 UUPA bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Memori penjelasan mengenai rancangan UUPA, dijelaskan lebih lanjut mengenai fungsi sosial tersebut; "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial". Ini berarti, bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan bagi pemiliknya, masyarakat dan negara. Artinya bukanlah kepentingan perseorangan akan terdesak

¹⁹ AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Madju, Bandung, 2018, hal.124.

²⁰ Muhammad Yamin, *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2018, hal.32.

demikian kepentingan umum (masyarakat). UUPA juga memperhatikan kepentingan-kepentingan perseorangan.

4. Yayasan

Yayasan sebagai badan hukum merupakan *artificial person* (orang ciptaan hukum) yang hanya dapat melakukan perbuatan hukum dengan perantaraan manusia selaku wakilnya. Yayasan sangat tergantung pada wakil-wakilnya dalam melakukan perbuatan hukum, karenanya agar yayasan dapat dengan mudah melakukan perbuatan hukum tersebut yayasan harus mempunyai organ.²¹

Keberadaan Yayasan merupakan suatu kebutuhan bagi masyarakat yang menginginkan adanya wadah atau lembaga yang bersifat dan bertujuan sosial, keagamaan dan kemanusiaan, pada beberapa waktu lalu, Yayasan merupakan alat yang secara fungsional menjadi sarana untuk hal-hal atau pekerjaan dengan tujuan sosial, kebudayaan dan ilmu pengetahuan.

Pertimbangan hakikinya adalah bahwa sifat dasar manusia sebagai makhluk sosial yang mau tidak mau harus atau setidaknya mempunyai keinginan untuk memperhatikan nasib dan kebutuhan sosial sesamanya untuk memperhatikan nasib dan kebutuhan sosial mereka atau dalam arti kata memberikan cinta kasih dan menambah arti dan kualitas hidup yang positif bagi sesamanya. Dengan adanya Yayasan, maka segala keinginan diwujudkan dalam suatu lembaga yang telah diakui dan diterima

²¹ Irma Fatmawati, *Hukum Yayasan Pendidikan*, Deepublish, Yogyakarta, 2020, hal. 23.

keberadaannya. Keinginan manusia untuk bersifat sosial, keagamaan dan kemanusiaan ini kadang kala merupakan wujud dari kebutuhan kerohanian manusia itu sendiri.²²

Menurut Hayati Soeroredjo, bahwa “yayasan harus bersifat sosial dan kemanusiaan serta idealistis dan pasti tidak diperbolehkan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan atau kesusilaan”.²⁸ Rochmat Soemitro mengemukakan bahwa “yayasan merupakan suatu badan hukum yang lazimnya bergerak di bidang sosial dan bukan menjadi tujuannya untuk mencari keuntungan, melainkan tujuannya adalah untuk melakukan usaha yang bersifat sosial”.²⁹

Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2004 Tentang Yayasan dengan tegas menyebutkan bahwa, ”Yayasan adalah badan hukum yang terdiri atas kekayaan yang dipisahkan dan diperuntukkan untuk mencapai tujuan tertentu di bidang sosial, keagamaan dan kemanusiaan, yang tidak mempunyai anggota.” Walaupun Undang-undang ini tidak secara tegas menyatakan Yayasan adalah badan hukum non profit/nirlaba, namun tujuannya yang bersifat sosial, keagamaan dan kemanusiaan itulah yang menjadikan Yayasan sebagai suatu badan hukum non profit/nirlaba.

Berdasarkan Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2004 Tentang Yayasan bahwa yayasan didirikan oleh satu orang atau lebih dengan memisahkan sebagian harta kekayaan pendirinya sebagai kekayaan awal. Yayasan terdiri atas

²² Gatot Supramono, *Hukum Yayasan di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 2018, hal. 6.

²⁸ Hayati Soeroredjo, *Hukum Yayasan Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hal.71

²⁹ Rochmat Soemitro, *Hukum Perseroan Terbatas, Yayasan dan Wakaf Alumni*, Bandung, 2019, hal.161

kekayaan yang dipisahkan dan itu merupakan konsekuensi logis dari bentuk hukum yayasan sebagai badan hukum. Kekayaan yayasan yang dipisahkan itu sendiri merupakan modal bagi usaha yayasan yang berasal dari modal para pendiri sebagai modal awal, dan kekayaan yang berasal dari sumber-sumber lainnya.²³

G. Metode Penelitian

1. Sifat Penelitian

Ditinjau dari sifatnya, penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan objek atau gejala-gejala yang bersifat umum.²⁴ Penelitian preskriptif adalah suatu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran atau merumuskan masalah sesuai dengan keadaan atau fakta yang ada.²⁵

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini disesuaikan dengan permasalahan dan pembahasan penelitian. Sesuai permasalahan dan tujuan penelitian, dalam penelitian ini digunakan beberapa metode pendekatan penelitian, yaitu : pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*).

2. Jenis Penelitian

²³ Arie Kusumastuti Maria Suhardiadi, *Hukum Yayasan di Indonesia*, Center Publishing, Jakarta, 2016, hal.22.

²⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2015, hal. 22.

²⁵ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2015, hal. 9.

Dilihat dari jenisnya, penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yang merupakan penelitian yang berkaitan dengan asas-asas hukum, sistematika hukum, sinkronisasi hukum, perbandingan hukum dan sejarah hukum.²⁶ Penelitian hukum normatif ini juga merupakan penelitian yang mempergunakan sumber data sekunder yang penekanannya pada teoritis dan analisis kualitatif yang dapat juga disebut dengan penelitian perpustakaan atau studi dokumen.²⁷ Dalam penelitian ini penekanannya pada peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pendaftaran status tanah surat hak milik pada badan hukum Yayasan.

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis yaitu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan serta menganalisa peraturan perundang-undangan yang berkaitan pada tujuan penelitian ini. Tujuan penelitian deskriptif adalah untuk menggambarkan secara tepat sifat-sifat individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan frekuensi atau penyebaran suatu gejala atau frekuensi adanya hubungan tertentu antara gejala dan gejala lain dalam masyarakat.²⁸ Maksud utama analisis terhadap bahan hukum adalah mengetahui makna yang dikandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam aturan undang-undang secara konsepsional, sekaligus mengetahui penerapannya dalam praktik.²⁹

3. Metode Pengumpulan Data

²⁶ Ediwarman, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2018, hal. 1

²⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodelogi Penelitian Hukum*, Ghalia, Jakarta, 2018, hal.10.

²⁸ Kontjaraningrat, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta, 2016, hal.42.

²⁹ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2018, hal. 310

Adapun teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah dengan cara penelitian kepustakaan (*library research*) yang dilakukan terhadap data sekunder yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan untuk mencari konsep-konsep, teori-teori, pendapat-pandapat atau penemuan-penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan.

4. Jenis Data

Sumber data dalam penelitian ini bersumber dari data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan, berupa bahan-bahan hukum, yang terdiri atas:

- a. Bahan hukum primer, yaitu:
 - 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - 2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 Tentang Yayasan
 - 3) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria.
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah
 - 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- b. Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya ilmiah, buku-buku dan lain sebagainya.

- c. Bahan hukum tertier, yakni bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, dan seterusnya.³⁰

5. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif atau dijabarkan dengan kalimat. Analisis kualitatif adalah analisa yang didasarkan pada paradigma hubungan dinamis antara teori, konsep-konsep dan data yang merupakan umpan balik atau modifikasi yang tetap dari teori dan konsep yang didasarkan pada data yang dikumpulkan.³¹

H. Sistematika Penulisan

Bab I Pendahuluan berisi pembahasan tentang latar belakang penelitian, perumusan masalah penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teori dan kerangka konsep yang mendasari penelitian, keaslian penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan laporan penelitian.

Bab II Proses dan Syarat memperoleh hak milik atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pertanahan menguraikan tentang proses memperoleh hak milik atas tanah, syarat-syarat memperoleh hak milik atas tanah Penyelenggara dan Pelaksana Pendaftaran tanah

³⁰Soerjono Soekanto dan Sri Madmuji, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016, hal. 13.

³¹Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*, hal. 28.

Bab III Tujuan dan Hambatan dari Pendaftaran Tanah pada badan hukum Yayasan menurut Undang-Undang No. 28 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang No.16 tahun 2001 Tentang Yayasan menguraikan tentang Pemberian Hak Milik atas tanah pada Badan Hukum Yayasan, Tujuan pendaftaran tanah Badan Hukum Yayasan, Hambatan pendaftaran tanah Badan Hukum Yayasan.

Bab IV Keabsahan Status Tanah Milik Yayasan yang Bersertipikat atas nama Perseorangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 16 tahun 2001 Tentang Yayasan menguraikan tentang Status hukum hak atas tanah yang dikuasai Yayasan, Upaya mewujudkan kepastian hukum status hukum hak atas tanah yang dikuasai Yayasan, Keabsahan status tanah milik Yayasan yang bersertipikat atas nama Perseorangan menjadi atas nama Yayasan.

Bab V Penutup memuat tentang kesimpulan dan saran.

BAB II

PROSES DAN SYARAT MEMPEROLEH HAK MILIK ATAS TANAH MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERTANAHAN

A. Proses Memperoleh Hak Milik Atas Tanah

Tanah yang dulu dipandang dari sudut sosial, yang tercakup dalam lingkup hukum adat, hak ulayat dan fungsi sosial, kini mulai dilihat dari sudut ekonomi, sehingga tepat apabila Perserikatan Bangsa-bangsa mensinyalir bahwa saat ini masalah pertanahan tidak lagi menyangkut isu kemasyarakatan tetapi telah berkembang menjadi isu ekonomi.³²

Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain. Untuk mencegah masalah tanah tidak sampai menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat, diperlukan pengaturan, penguasaan dan penggunaan tanah atau dengan kata lain disebut dengan hukum tanah.³³

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau

³² Muhammad Yamin dan Rahim Lubis, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2014, hal.26.

³³ K. Wantijk Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2012, hal.7.

tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.³⁴

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Hal ini dapat diketahui dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menyebutkan :

- (1) Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 UUPA 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-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.

Hak-hak atas tanah merupakan salah satu perwujudan dari hak menguasai negara dalam bidang pertanahan sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan

³⁴ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hal.283

dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Menurut Urip Santoso yang dimaksud hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Kata “Menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya rumah, toko, hotel, kantor, pabrik, kata “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan.

Pendaftaran tanah dilakukan dalam bentuk peta dan daftar dan salah satu rangkaian kegiatan pendaftaran tanah adalah pemeliharaan data fisik dan data yuridis yang juga dilakukan dalam bentuk peta dan daftar yang memuat data fisik dan data yuridis dari bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun.

1. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.
2. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.³⁵

Data yuridis sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 ayat (7) PP No. 24 Tahun 1997 adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan

³⁵ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hal. 472.

rumah susun yang didaftar, pemegang hak nya dan hak pihak lain serta beban lain yang membebaninya. Data fisik sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 ayat (6) PP No. 24 Tahun 1997 adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bangunan lain di atasnya. Dari definisi di atas dapat diketahui bahwa yang menjadi obyek-obyeknya adalah bidang tanah dan satuan rumah susun mengenai letak batas luas serta bangunan yang ada di atasnya.

Proses tahapan peralihan hak perorangan kepada Yayasan untuk tetap memperoleh Hak Milik atas Tanah :

1. Tanah hak milik perorangan dengan status tanah Non Pertanian.
2. Membuat akta pernyataan hibah dengan kuasa dari perorangan kepada Yayasan Notaril atau Akta Notaris.
3. Membuat daftar aset Yayasan.
4. Memohon rekomendasi kepada Kementerian Agama yang ada di Kabupaten/Kota atau Propinsi atau Pusat.
5. Memohon kepada ATR / BPN RI untuk memperoleh SK penunjukan bahwa Yayasan boleh memiliki Sertipikat Hak Milik atas tanah.
6. Membuat akta hibah dari Petugas Pembuat Akta Tanah.
7. Pendaftaran ke kantor ATR / BPN RI untuk penggantian nama perorangan menjadi nama Yayasan

B. Syarat-syarat Memperoleh Hak Milik Atas Tanah

Hak atas tanah disebut hak primer jika diberikan langsung kepada negara. Hak sekunder jika diberikan oleh pemegang hak atas tanah lain yang dimiliki oleh pihak lain berdasarkan perjanjian bersama. Dalam kebanyakan kasus, dua hak ini memiliki kesamaan. Hak untuk menggunakan tanah dimiliki oleh pemilik tanah. untuk keuntungan pribadi atau untuk keuntungan pihak lain. Namun, hak sekunder diberikan kepada pihak lain melalui perjanjian.

Hak milik dapat berpindah tangan, menurut "hak milik, berdasarkan ketentuan Pasal 6, adalah hak turun temurun, terkuat, dan terlengkap yang dapat dimiliki seseorang atas tanah," kata Pasal 20 UU Tanah.³⁶ Pada dasarnya, satu-satunya orang yang memiliki hak atas tanah diberikan kepada warga negara Indonesia (WNI), baik secara individual maupun bersama orang lain. Selain itu, organisasi sosial dan keagamaan yang diberi wewenang oleh pemerintah mungkin memiliki tanah yang digunakan secara langsung untuk tujuan tersebut.³⁷

Pasal 6 UUPA menyatakan, selain hak milik yang diatur dalam Pasal 20 Ayat (1) UUPA, bahwa "Semua hak tanah memiliki tujuan sosial". Ada alasan sosial untuk hak tanah, yang berarti bahwa penggunaan tanah harus dilakukan dengan cara yang menguntungkan masyarakat, negara, dan mereka sendiri daripada hanya karena

³⁶AP. Parlindungan, *Op.Cit*, hal.124.

³⁷Muhammad Yamin, *Op.Cit*, hal.32.

haknya. Namun, ini tidak berarti bahwa kepentingan umum (masyarakat) akan lebih penting daripada kepentingan perseorangan.

Orang yang memiliki hak atas tanah tidak dapat memutuskan apakah itu harus digunakan untuk kepentingan pribadi mereka sendiri. Apalagi jika dampak negatif terhadap masyarakat dan kewajiban tersebut tidak berarti bahwa kepentingan individu tidak lebih penting daripada kepentingan umum.

Fungsi sosial atas tanah adalah jalan kompromis antara hak mutlak pada tanah tersebut seperti dalam memori penjelasan UUPA. Penggunaan tanah tidak diperkenankan semata-mata hanya untuk kepentingan sendiri, tetapi kegunaannya seharusnya disesuaikan dengan kondisi dan karakteristik hak agar bermanfaat, baik untuk kebahagiaan dan kesejahteraan pemegang hak, serta untuk kepentingan negara dan masyarakat. Kepentingan masyarakat dan individu harus seimbang.

Dalam hal ini, sangat penting bahwa hak milik atas tanah memiliki tujuan sosial. Ini menunjukkan bahwa kepemilikan tanah di Indonesia tidak lagi sewenang-wenang, tetapi harus mengutamakan kepentingan masyarakat daripada kepentingan pribadi. Namun, kepentingan individu (perseorangan) tetap menjadi prioritas utama ketika melihat hak *eigendom* kepemilikannya. Perbatasan hak *eigendom* biasanya disebutkan sebagai mempertimbangkan kepentingan perseorangan lain yang mutlak, menurut prinsip individualistis hukum perdata.

Ditinjau dari segi kewenangan untuk mempunyai hak *eigendom* terdapat kebebasan yaitu orang dari golongan rakyat mana saja diperbolehkan untuk memperoleh hak *eigendom* atas tanah tersebut. Sedangkan kepemilikan tanah menurut

UUPA dipakai asas kebangsaan, artinya sesuai dengan hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang berhak atas tanah di Indonesia, menurut Pasal 1 dan Pasal 9 dan Pasal 21 Ayat (1).³⁸

Hak atas tanah harus dibuktikan dengan sertipikat, bukti kepemilikan tanah oleh seseorang bahwa mereka adalah pemilik tanah tersebut. Dalam sertipikat, anda akan menemukan bukti kepemilikan tanah yang menunjukkan nama pemilik dan lokasi tanah. Selain nama dan lokasi tanah, sertipikat termasuk gambar ukuran, batas, dan luas tanah.

Sertipikat menurut PP No. 24 Tahun 1997 adalah surat tanda bukti hak. Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sertipikat ini, diberikan bagi yang sudah ada ukurannya, ataupun tanah-tanah yang sudah diselenggarakan pengukuran desa demi desa, karenanya sertipikat ini merupakan pembuktian yang kuat, baik subyek maupun obyeknya. Sertipikat sangat penting bagi kepemilikan hak atas tanah guna menjamin kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah.

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Sertipikat

³⁸*Ibid*, hal.12

sebagai tanda bukti yang kuat mengandung arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sebagaimana juga dapat dibuktikan dari data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukurnya.³⁹

Hal-hal yang dibuktikan dalam sertipikat hak atas tanah yaitu :

1. Jenis Hak Tanah

Sertipikat hak atas tanah dapat diketahui tentang status hukum yang dipunyai apakah berstatus Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Pakai atau Pengelolaan, selain hak milik hak-hak tersebut kesemuanya dapat diketahui juga tentang jangka waktu hak itu diberikan dan kapan waktunya berakhir.

2. Nama Pemegang Hak

Nama pemegang hak dapat diketahui pada kolom kedua bagian atas dari salinan Buku Tanah pada sertipikat tersebut. Apabila hak berganti, maka nama pemegang terdahulu atau pertama dicoret oleh pejabat yang berwenang dan selanjutnya pada kolom pencatatan peralihan hak atau perubahan hak dituliskan nama pemegang hak yang baru dan juga ditulis sebab perubahannya, bisa dengan dijual-beli, hibah, warisan, lelang ataupun tukar-menukar.

3. Keterangan Fisik Tanah

Karena dalam sertipikat hak atas tanah terdapat surat ukur, maka dari surat ukur inilah dapat diketahui tentang bentuk (gambar peta) dari bidang tanah, luas tanah,

³⁹*Ibid.*, hal. 72.

letak tanah, yang mencakup (Desa/Kelurahan, Kecamatan, Kabupaten/Kota, serta Propinsi), keadaan tanah dan bangunan-bangunan yang ada diatasnya.

4. Beban di atas Tanah Hak

Dari bagian salinan buku tanah pada sertipikat tersebut dapat diketahui apakah ada beban hak tanggungan di atas tanah hak tersebut, atau ada hak sewa, atau ada sita atas perintah Pengadilan.

5. Peristiwa yang berhubungan dengan Tanah

Semua peristiwa penting sehubungan dengan tanah tersebut atau tertentu juga dicatat oleh Kantor Pertanahan dalam sertipikat, misalkan adanya jual-beli, atau hibah serta lelang dalam suatu PT atau terjadinya pewarisan atau adanya penyitaan dan terjadinya beban-beban seperti diuraikan di atas, atau sebaliknya dengan penghapusannya.⁴⁰

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA sertipikat merupakan surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan demikian, sertipikat hak atas tanah yang ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan tersebut sudah dijamin mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti yang kuat mengenai pemilikan terhadap hak atas tanah. Hal ini sesuai dengan sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh Indonesia yaitu sistem publikasi negatif bertendensi positif.

⁴⁰ Boedi Harsono. *Op Cit*, hal. 472

Dengan demikian syarat untuk memperoleh hak milik atas tanah Yayasan adalah :

1. Mengisi permohonan dan ditanda tangani oleh pemohon atau kuasanya untuk ditujukan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, bermaterai cukup.
2. Melampirkan Salinan identitas dan kartu keluarga pemohon atau kuasa apabila dikuasakan.
3. Melampirkan salinan akta pendirian Yayasan, pengesahan badan hukum / persetujuan perubahan dari pejabat yang berwenang.
4. Rekomendasi dari Menteri Agama atau Menteri Sosial agar dapat ditunjuk sebagai badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah.
5. Melampirkan surat keterangan domisili dari Lurah atau Kepala Desa.
6. Surat pernyataan mengenai tanah yang dimiliki atau dikuasai dengan menyebutkan status tanah, letak, luas dan penggunaannya.

C. Penyelenggara dan Pelaksana Pendaftaran Tanah.

Kegiatan dalam Pendaftaran Tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) UUPA, meliputi :

1. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
3. Pemberian surat tanda bukti hak yang beraku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kegiatan Pendaftaran Tanah dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan Pendaftaran Tanah sporadis.⁴¹

Adapun perbedaan sistematis dan sporadis dalam pendaftaran tanah yang mana secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah yang ditentukan oleh Menteri Agraria. Sedangkan secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Sedangkan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan yang terjadi di kemudian (Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).⁴²

Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah sporadis. Pendaftaran Tanah secara sistematis diatur dalam Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa : “Pendaftaran Tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek

⁴¹ Effendi Perangin-Angin, *Op.Cit*, hal.97.

⁴² *Ibid*, hal.98.

pendaftaran tanah yang belum di daftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.”

Pendaftaran tanah secara sporadik diatur dalam Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa “Pendaftaran Tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian suatu wilayah desa/kelurahan secara individual atau massal.”

Perbedaan antara pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik adalah pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah yang ditentukan oleh Menteri Agraria. Contoh pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis dalam Pasal 3 ayat (6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 yaitu PRONA/PRODA, Program Lintas Sektor, Kegiatan dari Dana Desa, Kegiatan massal swadaya masyarakat, Program sertifikat massal redistribusi tanah obyek landreform, konsolidasi tanah, dan transmigrasi atau kegiatan massal lainnya. Pendaftaran Tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak berkepentingan.⁴³

⁴³ *Ibid*, hal.33.

BAB III

TUJUAN DAN HAMBATAN PENDAFTARAN TANAH PADA BADAN HUKUM YAYASAN MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2004 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 16 TAHUN 2001 TENTANG YAYASAN

A. Pemberian Hak Milik Atas Tanah Pada Badan Hukum Yayasan

Pasal 1 PP Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah disebutkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, masing-masing dengan pembatasan yang disebutkan pada Pasal 2, 3 dan 4 peraturan ini yaitu :

1. Bank-bank yang didirikan oleh negara (bank negara).
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas UU No. 79 tahun 1958 (Lembaran–Negara tahun 1958 No. 139).
3. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama
4. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Berdasarkan pengaturan Pasal 1 PP Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah tersebut di atas, diketahui bahwa badan keagamaan yang berbentuk yayasan adalah badan hukum yang dimungkinkan untuk memiliki sebidang tanah dengan status hak milik, kerana tanah yang dimiliki oleh Yayasan dipergunakan untuk keperluan-keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha kegiatan keagamaan dan sosial. Hal ini lebih lanjut,

dijelaskan dalam Pasal 4 PP Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah yang menyatakan bahawa: “Badan-badan keagamaan dan sosial dapat mempunyai hak milik atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan-keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial.”

Selain yang ditegaskan dalam Pasal 4 Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, juga ditegaskan lagi dalam Pasal 49 ayat (1) dan (2) UUPA Tahun 1960, yang menyatakan bahawa hak milik tanah-tanah yang diberikan pada badan keagamaan dan sosial diakui dan dilindungi haknya sepanjang tanah tersebut dipergunakan semata-mata hanyalah untuk usaha yang langsung berhubungan dalam bidang agama dan sosial. Dengan demikian Yayasan yang melakukan kegiatan yang sangat erat hubungan dengan keagamaan, pendidikan, sosial dan budaya, dimungkinkan untuk mempunyai hak milik atas tanah.

Mengetahui apakah Yayasan Lembaga sebagai badan keagamaan yang bergerak dalam bidang sosial dan keagamaan berhak memiliki sebidang tanah dengan status hak milik atas tanah, terlebih dahulu perlu diketahui status badan hukumnya, tujuan dan maksud dari yayasan itu didirikan.

Menurut sifatnya badan hukum itu dapat dibagi dua, iaitu badan hukum publik dan badan hukum privat. Dilihat dari sifat badan hukum yang dikategorikan dalam lingkup badan hukum privat yaitu yayasan yang didirikan dengan akta notaris dan telah

mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

Apabila dilihat dari segi maksud dan tujuan pendiriannya, dikategorikan sebagai yayasan (badan) keagamaan sesuai dengan maksud dan tujuan didirikan yayasan adalah untuk melakukan berbagai kegiatan yang berhubungan dengan keagamaan, sosial dan dakwah, maka tanah yang dikuasai oleh yayasan dimanfaatkan untuk mendirikan dan mengembangkan pembangunan di bidang pendidikan baik pendidikan formal maupun pendidikan informal, sosial dan dakwah, maka sesuai dengan Pasal 2 dan 4 PP Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah serta hal yang demikian itu sesuai dengan apa yang diatur dalam Pasal 1 angka 1 UU Yayasan yang menyebutkan bahwa yayasan sebagai badan hukum didirikan untuk mencapai tujuan tertentu di bidang keagamaan, sosial, dan kemanusiaan. Dengan demikian Yayasan tersebut dikategorikan sebagai badan keagamaan, bentuknya adalah Yayasan yang berhak memiliki hak milik atas tanah.

Apabila Yayasan adalah badan hukum yang tidak ditunjuk oleh kementerian di atas sebagai badan sosial/keagamaan, maka Yayasan tersebut tidak dapat memiliki hak milik atas tanah. Sebuah yayasan akan memperoleh hak atas tanah, cara perolehan hak atas tanahnya disamakan dengan badan hukum lain yaitu hanya dapat memiliki status

hak atas tanah sesuai dengan UUPA Pasal 30 (HGU), Pasal 36 (HGB), Pasal 42 (Hak Pakai), Pasal 45 (hak sewa).⁴⁴

Menentukan Yayasan sebagai badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama dapat diberikan hak milik atas tanah perlu untuk mengetahui hubungan hukum yang terjadi antara tanah dengan yayasan itu. Hubungan hukum itu diartikan sebagai hubungan yang menimbulkan akibat hukum. Hubungan hukum itu meliputi: subyek, obyek, tindakan, kewenangan, hak dan kewajiban, yang dapat berlaku secara timbal balik atau sebaliknya.⁴⁵

Secara keperdataan, tanah disebutkan sebagai obyek hukum, sedangkan yayasan disebut sebagai subyek hukum. Dalam hukum pertanahan, tanah disebut sebagai obyek hak, sedangkan yayasan sebagai badan hukum disebut sebagai subyek hak. Apabila Yayasan di kategorikan sebagai badan keagamaan yang berbentuk yayasan, maka hubungan hukum yang terjadi antara yayasan dengan tanah dimungkinkan hubungan hak milik. Dalam hubungan ini tanah hak milik itu dijadikan sebagai obyeknya dan Yayasan sebagai subyek (pemilik) hak milik tersebut.⁴⁶

Meskipun Yayasan ditetapkan sebagai badan hukum (subyek) yang boleh mempunyai hak milik atas tanah, tetapi berbeda dengan hak milik yang dipunyai oleh perorangan warga negara Indonesia. Perbedaannya adalah hak milik yang dipunyai oleh perorangan mempunyai hak untuk mengalihkan/beralih dan dijadikan objek hak

⁴⁴ Thamrin S Arifin Bur & Ardiansyah, "Pemberian Hak Milik Atas Tanah Badan Keagamaan Menurut Hukum Pertanahan Indonesia", *Asian Journal of Environment, History and Heritage*, Vol. 3, Issue. 1, June 2019, hal.103.

⁴⁵ *Ibid.*

⁴⁶ *Ibid*, hal.104.

tanggungan (*right of disposal*). Hak milik yang dipunyai oleh badan hukum tertentu seperti badan keagamaan ini tidak mempunyai *right of disposal*, artinya Yayasan sebagai subyek dari hak milik tersebut tidak boleh melakukan peralihan terhadap hak milik itu termasuk juga dijadikan sebagai jaminan utang.

Hal di atas sejalan dengan pendapat A.P. Parlindungan yang menyebutkan bahawa hak milik yang diberikan pada badan-badan keagamaan itu tidak mempunyai hak untuk mengalihkan/beralih dan dijadikan objek hak tanggungan (*right of disposal*) yang ada hanya *right to use*, artinya hak atas tanah tersebut ditarik dari peredaran lalu lintas ekonomi, sehingga hak itu tidak boleh diasingkan ataupun dijadikan jaminan utang.⁴⁷ Dengan demikian Yayasan sebagai badan keagamaan berbentuk yayasan boleh mempunyai hak milik tetapi hak milik tersebut tidak mempunyai hak untuk mengalihkan/beralih dan dijadikan objek hak tanggungan (*right of disposal*).

B. Tujuan Pendaftaran Tanah Badan Hukum Yayasan

Pendaftaran tanah berfungsi untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah. Pendaftaran tanah mempunyai fungsi lain yaitu untuk memenuhi sahnya perbuatan hukum itu, artinya tanpa dilakukan pendaftaran, perbuatan hukum itu tidak terjadi dengan sah menurut hukum ini misalnya berlaku bagi pendaftaran hak tanggungan, peralihan hak dan lain sebagainya.

Tujuan pendaftaran tanah menurut UUPA adalah untuk menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, pendaftaran ini harus meliputi dua hal yaitu :

⁴⁷ A.P. Parlindungan, *Op.Cit*, hal. 25

1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah yang menghasilkan peta pendaftaran dan surat ukur untuk memperoleh kepastian tentang : letak, batas, dan luas tanah yang bersangkutan (*asas spesialitas*).
2. Pendaftaran hak-hak dan peralihan hak, termasuk pendaftaran dan pencatatan dari hak-hak lain serta beban lain terhadap tanah yang bersangkutan untuk memberi keterangan tentang status tanah dan siapa yang berhak atas tanah tersebut. Memberikan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti hak yang kuat (sertipikat).

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tujuan pendaftaran tanah yang juga meliputi :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan, dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan oleh Pasal 19 UUPA, maka dalam memperoleh sertipikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang atas tanah yang dijamin oleh undang-undang. Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi :

- (1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan

perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.

- (2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar.

- (3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Untuk mencapai tertib administrasi pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan satuan rumah susun wajib didaftar.

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar.

Terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Pemerintah maupun masyarakat dengan adanya pendaftaran tanah dapat dengan mudah memperoleh informasi tentang data fisik dan data yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota apabila akan mengadakan suatu perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar,

misalkan pengadaan tanah untuk kepentingan pemerintah atau perusahaan swasta, jual beli, lelang, pembebanan hak tanggungan.

3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dimana setiap bidang tanah termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah wajib didaftar

Program Pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan catur tertib pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah, dan tertib pemeliharaan tanah dan kelestarian lingkungan hidup. Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *rehtcadaster*. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

Berdasarkan uraian di atas, maka tujuan dari pendaftaran tanah pada badan hukum Yayasan adalah dalam rangka memberikan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah. Dengan melakukan pendaftaran tanah maka masyarakat perorangan maupun badan hukum akan memperoleh sertipikat hak atas tanah. Sesuai ketentuan Pasal 32 Ayat (1) UUPA Tahun 1960, sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat dalam arti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai yang benar.⁴⁸

Ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penjabaran dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal

⁴⁸ Muhammad Syukur, "Perlindungan Hukum Kepada Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah", *Journal of Lex Generalis (JLG)*, Vol.2, No. 10, Oktober 2021, hal.2641

32 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, yang berisikan bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka system publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah system publikasi negatif, yaitu sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian, pengadilanlah yang berwenang memutuskan alat bukti mana yang benar dan apabila terbukti sertifikat tersebut tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan sebagaimana mestinya.

Pemberian perlindungan hukum kepada pemegang sertifikat hak milik atas tanah dalam memberikan perlindungan terhadap masyarakat melalui pendaftaran tanah yang dimana salah satu tujuan dari pendaftaran tanah, memberikan kepastian hukum hak atas tanah yang dimiliki oleh pemegang sertifikat.⁴⁹

C. Hambatan Pendaftaran Tanah Badan Hukum Yayasan

Masyarakat memerlukan kepastian dan perlindungan hukum dalam kepemilikan hak milik atas tanah, oleh karena itu diperlukan pendaftaran tanah untuk memperoleh Sertifikat Hak Atas Tanah sebagaimana dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan

⁴⁹ *Ibid*, hal.2645

pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan diatur dengan peraturan pemerintah.

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Berdasarkan rumusan pengertian dari pendaftaran tanah dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dapat disebutkan bahwa unsur-unsur dari pendaftaran tanah yaitu:

1. Adanya serangkaian kegiatan;
2. Dilakukan oleh Pemerintah;
3. Secara terus-menerus, berkesinambungan;
4. Secara teratur;
5. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun;
6. Pemberian surat tanda bukti hak;
7. Hak-hak tertentu yang membebaninya.⁵⁰

⁵⁰Rahmat Ramadhani, *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*,. Pustaka Prima, Medan, 2018, hal. 22.

Berdasarkan uraian di atas maka diketahui bahwa pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.

Menurut A.P Parlindungan bahwa pendaftaran tanah adalah pendaftaran hukum (*rechts kadaster*) bukan *fiscal kadaster* ataupun *wirtschaftlichen kadaster*.⁵¹ Menurut Urip Santoso bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang bertujuan memberikan kepastian hukum yaitu pendaftaran tanah yang bersifat *rechts cadaster* atau *legal cadaster* bukan *fiscal cadaster*. *Rechts cadaster* atau *legal cadaster* adalah pendaftaran yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum yang menghasilkan surat tanda bukti berupa sertipikat, sedangkan *fiscal cadaster* adalah pendaftaran tanah yang bertujuan menetapkan wajib pajak atas tanah yang menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah.⁵²

Dibawah naungan Yayasan pendidikan “MEV” Surabaya mereka berlomba-lomba untuk melengkapi fasilitas pendidikan, untuk menarik minat masyarakat. Keadaan ini kadang membuat lupa pengurus Yayasan terhadap ketentuan-ketentuan terhadap perolehan kepemilikan kekayaan Yayasan. Kekayaan awal ini

⁵¹ A.P. Parlindungan. *Op.Cit*, hal. 113.

⁵² Urip Santoso. *Pejabat Pembuat akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*. Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, hal. 3.

untuk membiayai kegiatan seperti pembelian tanah, pembangunan gedung, pembelian kendaraan, mebel, alat tulis kantor, pemasangan listrik, air dan sebagainya. Oleh karena itu dalam Pasal 9 Ayat (1) Undang-Undang Yayasan disebutkan bahwa, sebagai kekayaan awal Yayasan, maka pendiri Yayasan diwajibkan untuk memisahkan harta kekayaannya dan kemudian diserahkan kepada Yayasan. Pertentangan yang sering terjadi adalah antara ahli waris dan pengurus Yayasan, seperti yang terjadi dalam kasus di Yayasan Pendidikan “MEV” Surabaya. Pada tahun 1989, Yayasan “MEV” Surabaya mengadakan pembelian sebidang tanah beserta bangunanya, yang dilakukan oleh ketua Yayasan “MEV” Surabaya. Beberapa tahun kemudian ketua Yayasan tersebut meninggal dunia. Persoalannya kemudian muncul, yaitu ahli waris dari ketua Yayasan tersebut menuntut kepemilikan tanah dan bangunan Yayasan yang bersertipikat atas nama dari ketua Yayasan tersebut.⁵³

Proses birokrasi yang sulit, panjang dan lama serta minimnya informasi yang diperoleh termasuk menjadi hambatan bagi Yayasan Al-Fath Medan Barat untuk mendapatkan sertipikat Hak Milik atas nama Yayasan. Yayasan Al-Fath Medan Barat sudah mencoba melakukan pembalikan nama sertipikat Perorangan Hak Milik dialihkan atas nama Yayasan Al-Fath Medan Barat dengan status hak milik dilakukan setelah pembina Yayasan meninggal dunia. Dalam proses awal ada sedikit kendala dalam proses pembalikan nama kepada Yayasan, dikarenakan beberapa ahli waris ada yang berada di luar negeri.

⁵³ Wenni Indita Yuliardani, “Status Hukum Kepemilikan Tanah Yayasan Yang Bersertipikat Atas Nama Perseorangan”, *Mimbar Yustitia* Vol. 1 No.1 Juni 2017, hal.47.

Selain hambatan tersebut, ketika berkas sudah berada pada BPN sertipikat tidak langsung bisa diproses balik nama atas Yayasan dengan status hak milik dikarenakan tidak adanya surat penunjukan dari Kementerian Agama atau Kementerian Sosial. Itulah termasuk salah satu kurangnya sosialisasi dari Instansi-Instansi terkait kepada masyarakat khususnya kepada Yayasan, salah satunya Yayasan Al-Fath Medan Barat.

Ketika surat penunjukan sudah diajukan ke kantor Kementerian Agama Kabupaten, maka surat tersebut diteruskan ke kantor Wilayah Kementerian Agama Propinsi dan Pusat. Proses itu sudah menyita waktu yang sangat lama sampai waktu 1 tahun tidak ada perkembangan dalam proses tersebut. Dan pada akhirnya Yayasan memutuskan untuk membalikkan sertipikat hak milik perorangan ke Yayasan dengan status HGB (Hak Guna Bangunan), tentu itu sangat merugikan Yayasan Al-Fath Medan Barat.

Dalam ketentuan pasal 21 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria disebutkan bahwa hanya warga negara Republik Indonesia yang berhak mempunyai hak milik atas tanah. Hanya saja, dalam pasal 21 ayat 2 UUPA adanya pengecualian, yaitu Pemerintah dapat menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik.

Pengecualian subjek hukum yang dapat mempunyai tanah hak milik ini dapat dilihat dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah ("PP No. 38/1963"). Berdasarkan Pasal 1 PP No. 38/1963, badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah hak milik, yaitu:

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara).
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-Undang No. 79 Tahun 1958 (Lembaran-Negara Tahun 1958 No. 139
- c. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama
- d. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Disamping itu minimnya sosialisasi dari Instansi-Instansi terkait juga menjadi hambatan bagi Yayasan untuk mendapatkan informasi yang penting bagi Yayasan, sehingga itu sangat merugikan dari pihak Yayasan.

UUPA dan PP Nomor 10 Tahun 1961 telah meletakkan dua kewajiban pokok bagi pelaksanaan pendaftaran tanah, yaitu :

- 1. Kewajiban bagi pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Kewajiban tersebut meliputi :
 - a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan haknya;
 - c. Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;
 - d. Kewajiban yang menjadi beban Pemerintah ini lazim disebut dengan pendaftaran tanah

2. Kewajiban bagi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan hak-hak atas tanah yang dimilikinya.

Adapun hak-hak atas tanah yang wajib didaftarkan tersebut adalah hak milik (Pasal 23 UUPA), hak guna usaha (Pasal 32 UUPA), hak guna bangunan (Pasal 38 UUPA), dan hak pakai (Pasal 43 PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah). Kewajiban yang menjadi beban pemegang hak atas tanah ini lazim disebut dengan pendaftaran hak atas tanah

BAB IV

KEABSAHAN STATUS TANAH MILIK YAYASAN YANG BERSERTIPIKAT ATAS NAMA PERSEORANGAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2004 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG- UNDANG NOMOR 16 TAHUN 2001 TENTANG YAYASAN

A. Status Hukum Hak Atas Tanah Yang dikuasai Yayasan

Pemegang hak atas tanah yaitu orang atau Badan Hukum yang mempunyai hak atas tanah, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Hak Pengelolaan, baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar.⁵⁴ Badan hukum terdiri dari Badan Hukum publik dan Badan Hukum privat. Badan Hukum publik misalnya, Pemerintah, Pemerintah Daerah, BUMN dan BUMD. Badan hukum privat contohnya adalah Perseroan Terbatas (PT), Koperasi, Yayasan dan Perserikatan.

Hak atas tanah yang dapat diberikan kepada Badan Hukum antara lain, Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai (HP).⁵⁵ Tidak semua Badan Hukum dapat menjadi subjek hak milik. Badan Hukum yang dapat memiliki hak milik yaitu Badan Hukum tertentu yang ditunjuk oleh Pemerintah berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan Hukum yang dapat Mempunyai Hak Milik Tanah.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Badan Hukum yang bergerak di bidang pertanian,

⁵⁴ Pasal 1 angka 9 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

⁵⁵ Pasal 16 UU Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa Hak-hak atas tanah ialah: (1) Hak milik; (2) Hak guna usaha; (3) Hak Guna Bangunan; (4) Hak Pakai; (5) Hak Sewa; (6) Hak Membuka Hutan; (7) Hak Memungut Hasil Hutan; (8) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dalam undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

perikanan atau peternakan dapat diberikan hak berupa HGU, sedangkan untuk Badan Hukum yang usahanya selain pertanian, perikanan atau peternakan dapat diberikan hak berupa HGB. Yayasan adalah Badan Hukum yang menjalankan usahanya di bidang pendidikan, sosial dan keagamaan atau bisnis. Yayasan yang usahanya di bidang pendidikan, sosial dan keagamaan dapat diberikan hak berupa hak pakai selama dipergunakan, sedangkan yang menjalankan usaha di bidang bisnis dapat diberikan hak berupa hak guna bangunan.

Salah satu bentuk badan hukum yang digunakan untuk mewartakan kegiatan masyarakat di bidang sosial adalah yayasan. Yayasan yang merupakan badan hukum yang bergerak dalam bidang keagamaan, sosial dan pendidikan dapat memiliki hak atas tanah sebagai pemilik yang tercantum dalam sertifikat hak milik.⁵⁶

Perolehan hak atas tanah terhadap Yayasan terhadap tanah yang sudah dikuasai atau dimiliki orang lain berupa hak milik, tidak dapat langsung melalui peralihan hak, karena Yayasan tidak dapat menjadi subjek hak milik, maka perolehan hak atas tanahnya melalui proses penyerahan atau pelepasan hak atas tanah menjadi tanah negara dan pemberian hak atas tanah baru sesuai dengan usahanya. Proses perolehan hak atas tanah tersebut sama dengan prinsip pengadaan tanah. Proses perolehan hak atas tanah untuk badan hukum dapat melalui dua cara, yaitu melalui pemberian hak atas tanah secara individual dan pemberian hak atas tanah secara umum. Tata cara pemberian hak atas tanah tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Negara

⁵⁶ Sumarni, "Peran Dan Fungsi Yayasan Dalam Pengelolaan Pendidikan Madrasah," *Jurnal Penelitian Pendidikan Agama Dan Keagamaan*, Vol.16, No. 2 (2018), h 218,

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Pemberian Hak dan Pembatalan Hak Atas Tanah.

Pemberian hak berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 (PMNA/Ka.BPN Nomor 9 Tahun 1999) pada prinsipnya sama seperti pengadaan tanah, yaitu adanya proses pelepasan atau penyerahan hak atas tanah menjadi tanah negara, pemeriksaan tanah dan pemberian hak atas tanah yang baru sesuai dengan bidang usahanya. Perolehan hak atas tanah berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 (KMNA/Ka.BPN Nomor 16 Tahun 1997) adalah proses penyederhanaan dari pelepasan hak atas tanah semula dan pemberian hak atas tanah jenis baru. Pada KMNA/Ka.BPN Nomor 16 Tahun 1997, surat permohonan hak atas tanah berlaku sebagai keterangan melepaskan hak atas tanah, sehingga dapat langsung dilakukan pemberian hak atas tanah baru sesuai dengan usahanya.

Adapun syarat-syarat Yayasan untuk mendapatkan hak milik atas tanah badan hukum yang bergerak di bidang keagamaan dan sosial adalah:

3. Mengajukan permohonan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional c.q. Dirjen Hubungan Hukum Keagrariaan.
4. Menyampaikan akta pendirian badan hukum/persetujuan perubahan dari pejabat yang berwenang dan Tanda Daftar Badan Hukum Keagamaan/sosial;
5. Rekomendasi dari Menteri Agama agar ditunjuk sebagai badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah; (d) Surat keterangan domisili badan hukum dari Lurah/Kepala Desa;

6. Surat pernyataan mengenai tanah yang dimiliki/dikuasai dengan menyebutkan status tanah, letak tanah, luas dan penggunaannya.⁵⁷

Pengaturan terhadap perolehan hak atas tanah terhadap yayasan keagamaan dan sosial harus mengikuti aturan yang sama dengan badan hukum lain dalam memperoleh hak atas tanah. Meskipun begitu, dalam penerapannya tidak semata-mata sama karena bentuk yayasan penyelenggara yang bergerak dalam bidang keagamaan dan sosial adalah yayasan yaitu badan hukum non profit, sehingga terkait cara perolehan tanah sebagai kekayaan yayasan mengikuti dan perlu disesuaikan dengan UU Yayasan yang berlaku.

Dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Yayasan, maka yayasan telah diakui sebagai badan hukum privat dan juga sebagai subjek hukum mandiri yang terlepas dari kedudukan subjek hukum para pendiri atau pengurusnya. Sebagai subjek hukum mandiri berarti yayasan dapat menyanggah hak dan kewajiban, dapat menjadi debitur maupun kreditur, atau dengan kata lain yayasan dapat melakukan hubungan hukum dengan pihak lain.

Yayasan dapat melakukan upaya-upaya hukum untuk mengubah nama dalam sertifikat hak atas tanah yayasan yang beratas nama perseorangan menjadi atas nama Yayasan. Beberapa upaya hukum itu adalah pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.⁵⁸

⁵⁷ Arifin Bur, Thamrin S & Ardiansyah, *Op.Cit*, hal.103

⁵⁸Wenni Indita Yuliardani, *Op.Cit*, hal.49.

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pengertian tentang kata beralih adalah suatu peralihan hak yang dikarenakan pemilik hak telah meninggal dunia maka haknya dengan sendiri menjadi beralih kepada ahli warisnya.

Adanya surat pelepasan hak atas tanah dan surat pernyataan ahli waris tentang pengalihan hak atas tanah tersebut, maka pengurus yayasan dapat merubah nama dalam sertipikat menjadi atas nama yayasan. Untuk memperkuat kedudukan tanah tersebut sebagai harta kekayaan yayasan, maka pengurus melalui rapat pengurus yayasan yang memasukkan tanah tersebut sebagai harta kekayaan yayasan di anggaran dasar Yayasan.

Berdasarkan Pasal 32 UU Yayasan, rapat pembina juga membahas tentang pengangkatan dan pemberhentian pengurus yayasan. Melalui rapat yayasan, maka pembina dapat mengevaluasi harta kekayaan yayasan (dalam hal ini khususnya tanah) yang belum bersertipikat atas nama Yayasan untuk dirubah menjadi nama Yayasan.

Yayasan juga dapat memiliki tanah melalui lembaga wakaf. Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2008 tentang Pelaksanaan Undang-Undang tentang Yayasan berhubungan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2013 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2008 tentang Pelaksanaan Undang-Undang tentang Yayasan, menyatakan bahwa Yayasan dapat menerima kekayaan berupa wakaf atau bertindak sebagai nazhir (penerima wakaf dari wakif. Perbuatan perolehannya harus tunduk pada Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf yaitu perbuatan yang dilakukan oleh wakif atas hartanya untuk dikelola dan

dimanfaatkan untuk kepentingan ibadah atau kesejahteraan umum. Dalam hal ini jika yayasan sebagai penerima harta wakaf, maka yayasan berkedudukan sebagai nazdir. Yayasan akan menerima harta yang diwakafkan sebagai harta kekayaan yayasan, untuk dikelola dan digunakan dalam mencapai maksud dan tujuan yayasan.⁵⁹

Berdasarkan UU Yayasan dan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, maka Yayasan merupakan salah satu badan hukum yang dapat memiliki hak atas tanah, sehingga tanah yayasan yang masih bersertifikat atas nama perseorangan adalah sah sebagai milik yayasan, dengan melalui upaya hukum tertentu.

Upaya hukum yang dapat dilakukan yayasan agar tanah milik yayasan yang bersertifikat atas nama perseorangan dapat berubah menjadi atas nama Yayasan adalah dengan cara melakukan balik nama berdasarkan bukti pelepasan hak atas tanah oleh orang yang tersebut dalam sertipikat sebagai pemilik tanah Yayasan atau ahli warisnya bila yang bersangkutan telah meninggal dunia, setelah adanya pelepasan hak tersebut, pengurus yayasan menyelenggarakan rapat untuk memasukkan tanah tersebut ke dalam harta kekayaan yayasan, setelah itu dilegalkan di hadapan notaris untuk kemudian didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional.

B. Upaya Mewujudkan Kepastian Hukum Status Hukum Hak Atas Tanah Yang Dikuasai Yayasan

⁵⁹ *Ibid*, hal.50.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Yayasan menjadi dasar hukum yang kuat dalam mengatur kehidupan yayasan di Indonesia serta menjamin kepastian dan ketertiban hukum agar yayasan berfungsi sesuai dengan maksud dan tujuannya. Pasal 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Yayasan bahwa organ tersebut terdiri atas pembina, pengurus dan pengawas dengan fungsi dan wewenang serta tugas masing-masing.⁶⁰

Yayasan dalam kehidupan hukum dipandang sebagai badan hukum yang bergerak dalam bidang sosial dan keagamaan. Namun bagi yayasan penyelenggara pendidikan, keberadaannya dalam kepemilikan hak atas tanah dibedakan dengan yayasan yang secara murni bergerak dalam bidang sosial dan keagamaan.

Meskipun yayasan yang pada dasarnya bergerak dalam bidang sosial dan keagamaan, namun dalam praktiknya Yayasan masih memungut dana dari masyarakat. Hal ini sering dianggap sebagai keuntungan bagi yayasan dan menghilangkan pemaknaan bahwa yayasan yang bergerak dalam bidang keagamaan dan sosial adalah yayasan sosial non-profit.⁶¹

Pengurus yayasan yang bertugas menjadi perwakilan dalam menjalankan kegiatan pengelolaan keuangan yayasan sesuai dengan yang tertera dalam anggaran dasar/disebut perwakilan *statuer* ini di lain sisi diberikan pula batasan agar segala perbuatan yang dilakukan selama menjalankan tugasnya dapat

⁶⁰ Nira Hustiana and Muhammad Ardi Pradana, "Pemberian Gaji Kepada Pengurus Yayasan Berdasarkan Undang-Undang Yayasan Nira," *Jurnal Ius Constituendum*, Vol 2, No. 2 (2017), hal.223.

⁶¹ Vidiya Indriani Idris, Budi Santoso, "Pengaturan Kepemilikan Hak Atas Tanah bagi Yayasan Penyelenggara Pendidikan", *Jurnal Law Review*, Vol.6 No.2 Tahun 2023, hal.647.

dipertanggungjawabkan. Berangkat dari hal tersebut proses balik nama tanah milik yayasan menjadi penting untuk memberikan kepastian hukum terkait kepemilikan hak atas tanah.

Hukum secara hakiki harus pasti dan adil dan sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis.⁶²

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma yang menekankan aspek seharusnya atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan tersebut dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁶³

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian

⁶² Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami Dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2018, hal. 59.

⁶³ Ramadhani, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah". *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Vol. 2 No.1, Thn. 2021, hal.34.

tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Kepemilikan hak atas tanah oleh yayasan terdapat kepastian hukum yang perlu diperhatikan. Kepastian hukum mengacu pada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten, dan konsekuen yang tidak dipengaruhi oleh keadaan subjektif dan dalam konteks ini, proses balik nama tanah milik yayasan menjadi penting untuk memberikan kepastian hukum terkait kepemilikan hak atas tanah.

Proses balik nama tanah Yayasan memberikan sebuah kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah oleh yayasan. Kepastian hukum membuat masyarakat mengetahui kejelasan akan hak dan kewajiban mereka menurut hukum. Hal ini dapat diwujudkan melalui penormaan yang jelas dalam suatu undang-undang dan jelas pula penerapannya. Kepastian hukum yang timbul adalah perolehan hak atas tanah sebagai yayasan penyelenggara keagamaan dan sosial sama halnya dengan badan hukum lainnya yang diatur dalam undang-undang.⁶⁴

Sesuai dengan Pasal 30 UUPA dapat memiliki hak guna usaha, Pasal 36 UUPA dapat memiliki hak guna bangunan, dan Pasal 42 UUPA dapat memiliki hak pakai dikarenakan yayasan termasuk salah satu badan hukum yang diatur dalam Pasal 1653 KUHPerdara, maka Yayasan dapat memiliki HGB dalam kepemilikan tanahnya selayaknya badan hukum yang lain.

⁶⁴ Wardhani, "Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah. *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam*, Vol. 21 No. 1 Thn. 2019, hal.68.

Perkara tanah ditinjau untuk memberikan kepastian hukum mengenai penguasaan, kepemilikan, pemanfaatan dan penggunaan akan tanah untuk memastikan tidak adanya tumpang tindih baik terhadap hak, penguasaan, dan pemanfaatan tanahnya.⁶⁵ Realitanya bahwa yayasan penyelenggara pendidikan tidak dapat memiliki sertifikat tanah hak milik, memberikan pengertian bahwa keberadaan tanah hak milik Yayasan tersebut tidak dapat diakui oleh negara. Menurut R. Subekti bahwa badan hukum pada pokoknya adalah suatu badan/perkumpulan yang dapat memiliki hak-hak dan melakukan perbuatan seperti manusia, serta memiliki kekayaan sendiri, dapat digugat/menggugat di depan hakim.⁶⁶

Berdasarkan uraian di atas, maka dalam hal ini Yayasan dapat melakukan upaya-upaya hukum untuk mengubah nama dalam sertifikat hak atas tanah yayasan yang beratas nama perorangan menjadi atas nama yayasan sesuai dengan Pasal 1 angka 6 Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 yaitu: “Pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.”

Berangkat dari hal tersebut Yayasan berinisiatif untuk meminta ahli waris untuk melakukan pelepasan hak atas tanah yang bersertifikat hak milik kepada yayasan agar kembali menjadi nama Yayasan pemilik sebenarnya atas tanah tersebut, maka status atas tanah tersebut harus berganti terlebih dahulu menjadi HGB agar dapat dimiliki

⁶⁵ Vidiya Indriani Idris, Budi Santoso, *Op.Cit*, hal.648.

⁶⁶ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2015, hal.19.

oleh Yayasan sebagai yayasan penyelenggara pendidikan. Oleh karena itu, proses hibah tanah dapat dijadikan solusi untuk memecahkan masalah hukum yang ada.

Pelaksanaan hibah tanah milik yayasan yang diatasnamakan perorangan ketika pihak yang namanya melekat pada sertifikat meninggal dunia. Hal tersebut menimbulkan akibat hukum dari terjadinya peristiwa-peristiwa hukum yang ada, dalam hal ini terjadi akibat hukum berupa peralihan hak dari pewarisan hingga hibah kepada yayasan. Sehubungan dengan fungsi hibah sebagai fungsi sosial yang dapat diberikan kepada siapa saja tanpa memandang ras, agama dan golongan, maka hibah dapat dijadikan sebagai solusi untuk memecahkan masalah hukum yang ada.⁶⁷

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat 2 UUPA yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pengertian tentang kata “beralih” adalah suatu peralihan hak yang dikarenakan pemilik hak telah meninggal dunia maka haknya dengan sendiri menjadi beralih kepada ahli warisnya.

Adanya surat pelepasan hak atas tanah dan surat pernyataan ahli waris tentang pengalihan hak atas tanah tersebut, maka pengurus yayasan dapat merubah nama dalam sertifikat menjadi atas nama yayasan. Ketika badan usaha didirikan oleh sebuah yayasan, maka dari segi yuridis terdapat dua lembaga yang kedudukannya terpisah di dalamnya yaitu lembaga yayasan dan lembaga badan usaha yang didirikan oleh yayasan itu sendiri.⁶⁸

⁶⁷ Vidiya Indriani Idris, Budi Santoso, *Op.Cit*, hal.649.

⁶⁸ Fendi Supriono, “Implementasi Undang-Undang Yayasan Dalam Mencapai Maksud Dan Tujuan Yayasan,” *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion* , Volume 3, Edisi 1 Tahun 2019, hal.104

Perolehan hak atas tanah melalui hibah oleh yayasan didasarkan pada cara perolehan kekayaan oleh yayasan yang terdapat dalam Pasal 26 ayat (2) UU Yayasan yang dijabarkan lebih dalam bahwa sumbangan atau bantuan yang tidak mengikat sehingga berarti yayasan tidak berkewajiban untuk memberikan balas jasa, misalnya pengembalian atau mengikuti keinginan pihak yang memberikan sumbangan. Termasuk dalam kategori ini adalah sumbangan dari masyarakat, badan usaha, ataupun sumbangan bantuan dari negara. Wakaf, yakni perbuatan hukum wakaf untuk memisahkan dan atau menyerahkan sebagian harta miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu, sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan atau kesejahteraan umum menurut syariah (hukum Islam).⁶⁹

Perlu ditekankan bahwa jika kekayaan berasal dari wakaf maka berlaku peraturan perundang-undangan di bidang perwakafan, yakni Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Hibah, yakni perbuatan penyerahan barang yang dilakukan sepihak dari pemberi hibah yang masih hidup kepada penerima hibah dengan cara cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi hibah. Hibah wasiat, yakni pemberian/penyerahan barang yang berasal dari wasiat orang yang sudah meninggal dunia. Perolehan lain yang tidak bertentangan dengan anggaran dasar yayasan dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku, misalnya bunga atas deposito simpanan yayasan di bank, sewa alat atau bangunan milik yayasan, dividen

⁶⁹ Vidiya Indriani Idris, Budi Santoso, *Op.Cit*, hal.650

sebagai keuntungan atas saham yang ditanamkan di perseroan terbatas, ataupun perolehan dari hasil usaha Yayasan.⁷⁰

Meskipun dalam kepemilikan hak atas tanah yayasan masih tumpang tindih sehingga dipandang layaknya badan hukum pada umumnya, namun cara perolehan kekayaan yayasan tetap diatur dalam UU Yayasan, sehingga pertimbangan tindakan yang paling tepat yang dapat diambil ketika proses peralihan hak atas tanah tersebut adalah melalui hibah tanah.

Proses hibah tanah yang merupakan cara perolehan tanah yang cukup sederhana dan tidak terlalu banyak memakan biaya memberikan kepastian hukum terkait kepemilikan hak atas tanah bagi sebuah lembaga non profit layaknya sebuah yayasan yang hasil pemungutan dananya digunakan kembali untuk memfasilitasi masyarakat sesuai dengan tujuan yayasan.

C. Keabsahan Status Tanah Milik Yayasan Yang Bersertipikat dialihkan Atas Nama Perseorangan Menjadi Atas Nama Yayasan

Berdasarkan perjanjian bersama, hak atas tanah terdiri dari hak primer negara dan hak sekunder dari pemegang hak lain. Dalam sebagian besar kasus, kedua hak tersebut sama: hak seseorang untuk menggunakan tanahnya untuk keuntungan sendiri atau untuk keuntungan pihak lain. Namun, hak sekunder diberikan kepada pihak lain melalui perjanjian.

⁷⁰ Adib Bahari, *Prosedur Pendirian Yayasan*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2019, hal.4.

Pasal 20 UUPA menyatakan:

- c. Hak milik adalah hak terkuat, lengkap, dan turun temurun yang dapat dimiliki oleh orang yang tinggal di atas tanah.
- d. Hak milik dapat berpindah tangan.⁷¹

Dalam hal ini, hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki tanah, baik secara individual maupun bersama orang lain. Selain itu, lembaga yang ditunjuk oleh pemerintah untuk tujuan agama dan sosial dapat memiliki hak atas tanah yang digunakan secara langsung untuk tujuan tersebut.⁷²

Menurut Pasal 20, ayat (1) UUPA, hak tanah memiliki tujuan sosial. "Setiap hak atas tanah memiliki tujuan sosial," seperti yang dinyatakan dalam Pasal 6 dari UUPA. Memori penjelasan mengenai rancangan UUPA, dijelaskan lebih lanjut mengenai fungsi sosial tersebut; "Semua hak tanah memiliki tujuan sosial". Ini menunjukkan bahwa tidak mungkin bagi seseorang untuk memanfaatkan hak tanahnya untuk kepentingan pribadi, apalagi jika itu berdampak negatif pada masyarakat. Dibandingkan dengan haknya, penggunaan tanah harus sesuai dengan keadaan dan sifatnya untuk keuntungan pemilik, masyarakat, dan negara. Ini berarti bahwa kepentingan pribadi tidak akan diprioritaskan atas kepentingan masyarakat secara keseluruhan. UUPA juga mempertimbangkan kepentingan individu.

⁷¹ AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Madju, Bandung, 2018, hal.124.

⁷² Muhammad Yamin, *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2018, hal.32.

Sudargo Gautama mengatakan “tidaklah benar tidak ada tempat bagi kepentingan perseorangan, tidak pada tempatnya untuk mengatakan bahwa kepentingan masyarakat lebih penting daripada kepentingan individu”.⁷³ Semua hak atas tanah, termasuk hak milik, memiliki tujuan sosial. Setiap hak agraria memiliki tujuan sosial yang harus dipenuhi. Oleh karena itu, tidak hanya tanah saja yang dilindungi, tetapi juga hak agraria yang mencakup seluruh kekayaan alam, termasuk bumi, air, dan ruang angkasa juga mempunyai fungsi sosial.⁹

Kekuasaan dan kepemilikan tanah tanpa batas tidak diperbolehkan jika tidak merugikan kepentingan umum, menurut Pasal 7 UUPA. Karena itu tidaklah dapat dipandang menurut ketentuan Pasal 570 KUHPdata, hak milik ini adalah mutlak dan tidak dapat diganggu gugat.

Tanah harus bersifat dualistis, artinya harus memiliki fungsi sosial:

- a. Pribadi
- b. Mengabdikan untuk kepentingan masyarakat.

Hak atas tanah menurut UUPA di negara Indonesia dengan ketentuan :

- a. Harus atau wajib mempergunakan
- b. Sesuai dengan tujuan pemberian hak, penggunaan hak harus dilakukan untuk kepentingan umum.

⁷³ Sudargo Gautama., *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 2017, hal.77-78

⁹ *Ibid*, hal.83.

Fungsi sosial atas tanah dapat didefinisikan sebagai cara untuk mencapai kesepakatan antara hak mutlak atas tanah, seperti yang disebutkan dalam memori penjelasan UUPA. Tidak boleh menggunakan tanah hanya untuk kepentingan pribadi. Namun, untuk menguntungkan pemilik, komunitas, dan negara, keuntungan harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya. Individu dan masyarakat harus setara.

UUPA menyatakan bahwa hak milik atas tanah adalah hak yang paling kuat. Di sini, kata "ter" harus diterjemahkan menjadi "paling" dalam konteks "terkuat dan terpenuh". Dalam Hukum Perdata, istilah ini tidak boleh digunakan untuk menggambarkan hak *eigendom* secara mutlak.⁷⁴

Keyakinan hak milik yang paling kuat, tidak boleh ditafsirkan sedemikian rupa sehingga diartinya menjadi mutlak dan tidak dapat diganggu gugat dengan cara yang sama seperti hak kepemilikan yang dijelaskan dalam Pasal 570 KUHPerdata. KUHPerdata membedakan hak milik dari hak milik menurut UUPA, disini tidak ada kemutlakan dari hak tersebut sebagaimana terdapat pada Pasal 570 KUH Perdata. Penggunaan hak milik yang diatur dalam Pasal 570 KUHPerdata tidak sama dengan penggunaan hak milik dalam UUPA. Dalam hal ini walaupun rumusan menurut UUPA, hak milik yang kuat dan lengkap tidak selalu mutlak seperti yang dirumuskan oleh hak *eigendom* yang tidak dapat diganggu gugat.⁷⁵

⁷⁴ *Ibid*, hal.98.

⁷⁵ Efendi Perangin-Angin, *Op. Cit*, hal.124.

Hak atas tanah adalah hak yang "terkuat dan terpenuh" yang dimiliki seseorang, menurut Pasal 20 UUPA. Namun, tidak seperti hak *eigendom* adalah "mutlak, tidak terbatas", dan tidak dapat diganggu, hak tersebut tidak ditunjukkan dengan status ini.⁷⁶

Gugat tidak dapat mengganggu hak milik. Untuk membedakan hak-hak ini dengan hak-hak lain atas tanah, seperti hak untuk membangun, berbisnis, dan memakai, istilah terkuat dan terpenuhi digunakan.

Wujud konkrit dari hak milik tanah dan lengkap tersebut terlihat pada :

- a. Penggunaannya (*right to use*) yang lebih luas tidak tertentu, hanya saja harus sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan di tempat tersebut.
- b. Nilai jualnya lebih tinggi.
- c. Tidak dibatasi oleh waktu.
- d. Jika dijadikan objek hak tanggungan nilai jaminan dari kredit yang diperoleh lebih besar.
- e. Jika terkena pencabutan hak atau pembebasan tanah ganti kerugian yang diterima lebih besar.⁷⁷

Sudah menjadi asas di Indonesia, bahwa jika seseorang mempergunakan hak miliknya atas tanah harus yang diperhatikan kepentingan-kepentingan orang lain. Artinya Kepentingan pribadi tidak boleh diutamakan, tetapi kepentingan orang lain juga harus diperhatikan.

⁷⁶ Tampil Anshari Siregar, *Undang-Undang Pokok agraria Dalam Bagan*, Kelompok Studi Hukum dan Masyarakat Fakultas Hukum USU, Medan, 2017, hal.123.

⁷⁷ *Ibid.*, hal.124.

Keadilan sosial harus diperhatikan sehingga antara kepentingan masyarakat terdapat suatu perimbangan yang harmonis. Jadi dalam hal ini konsepsi hak milik atas tanah tidaklah didasarkan pada hukum Perdata Barat yang bersifat individualistis tersebut di atas.

Menurut pendapat dari Boedi Harsono menyebutkan bahwa : “asas yang diletakkan di dalam Pasal 6 tersebut terang berlainan dengan konsepsi hukum Barat yang liberal individualistis, hak yang berisikan wewenang untuk mempergunakan benda yang berhak, tidak ada kewajiban (hukum) baginya untuk mempergunakan benda itu”.⁷⁸

Memperhatikan hak milik menurut UUPA (Pasal 6 UUPA) menetapkan bahwa hak milik atas tanah harus memiliki fungsi sosial. Ini menunjukkan bahwa kepemilikan tanah di Indonesia tidak lagi sewenang-wenang tetapi harus memperhatikan kepentingan masyarakat di samping kepentingan pribadi. Sedangkan jika dilihat hak *eigendom* pemilikannya tetap lebih mengutamakan kepentingan individu (perseorangan).

Berhubungan dengan prinsip perseorangan yang pada umumnya meletak pada hukum Barat (*individualistis*), maka perbatasan hak *eigendom* pada umumnya disebutkan sebagai hal memperhatikan kepentingan-kepentingan perseorangan lain yang bersifat mutlak. Ditinjau dari segi kewenangan untuk mempunyai hak *eigendom* terdapat kebebasan yaitu orang dari golongan rakyat mana saja diperbolehkan untuk

⁷⁸ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hal.221.

memperoleh hak *eigendom* atas tanah tersebut. Sedangkan pemilikan tanah menurut UUPA dipakai asas kebangsaan, artinya hanya penduduk Indonesia, menurut hak atas tanah di Indonesia, menurut Pasal 1, 9, dan 21 (1).⁷⁹

⁷⁹ *Ibid*, hal.12

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Proses dan syarat untuk memperoleh hak milik atas tanah merupakan kewajiban Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA yang meliputi pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
2. Tujuan dari pendaftaran tanah pada badan hukum Yayasan dalam memberikan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah adalah untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang atas suatu bidang tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang sah. Hambatan yang dihadapi dalam pendaftaran tanah Badan Hukum Yayasan agar mendapatkan hak milik yaitu keterbatasan informasi yang diperoleh dan panjangnya birokrasi yang harus dilalui.
3. Keabsahan status tanah milik yayasan yang bersertipikat atas nama perseorangan berdasarkan UU Yayasan adalah sah sebagai milik yayasan, dengan melalui upaya hukum tertentu dan upaya hukum yang dapat dilakukan yayasan agar tanah milik yayasan yang bersertifikat atas nama perseorangan dapat berubah menjadi atas nama Yayasan adalah dengan cara melakukan balik nama berdasarkan bukti pelepasan hak atas tanah oleh orang yang tersebut dalam sertipikat sebagai pemilik tanah Yayasan atau ahli warisnya bila yang

bersangkutan telah meninggal dunia, setelah adanya pelepasan hak tersebut, pengurus yayasan menyelenggarakan rapat untuk memasukkan tanah tersebut ke dalam harta kekayaan yayasan, setelah itu dilegalkan di hadapan notaris untuk kemudian didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional.

B. Saran

1. Agar Kantor Pertanahan dalam proses dan syarat untuk memperoleh hak milik atas tanah Kantor Pertanahan memberikan kegiatan sosialisasi pada pihak Yayasan dan menggunakan sistim *online* untuk proses pengajuan pengalihan dan pendaftaran tanah serta adanya petugas yang dapat dihubungi di kantor ataupun *hotline* dalam membantu memberikan penjelasan yang apabila terjadi kendala pada proses tersebut, sehingga pihak Yayasan mendapatkan kemudahan dan kelancaran dalam proses pengurusan pengalihan dan pendaftaran tanah.
2. Agar Pengurus Yayasan berperan aktif dalam pendaftaran tanah dan pengurusan sertifikat hak atas tanah. Pengurus Yayasan juga harus ikut serta dalam tertib administrasi pertanahan dengan memberikan konfirmasi perkembangan dari tanah tersebut.
3. Agar Masyarakat dapat memproses peralihan hak ke pihak Yayasan dilakukan untuk menghindari resiko pengingkaran janji atas nama perseorangan yang dipakai dan bilamana atas nama perseorangan yang dipakai meninggal dunia maka kemungkinan pihak ahli waris tidak mengakui itu tanah milik Yayasan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adib Bahari, *Prosedur Pendirian Yayasan*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2019,
- Ais, Chatamarasjid, *Badan Hukum Yayasan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016.
- Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Pusat Bahasa (Edisi Keempat), (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), hal. 1470.
- Ediwarman, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2018
- Gautama. Sudargo, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 2017.
- Harsono. Boedi, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 2018.
- HS, Salim dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2015.
- Ibrahim, Johnny, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2018
- Irma Fatmawati, *Hukum Yayasan Pendidikan*, Deepublish, Yogyakarta, 2020.
- Kontjaraningrat, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta, 2016.
- Limbong, Benhard, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2015.
- M. Marwan dan Jimmy P, Kamus Hukum, (Surabaya: Reality Publisher 2009).
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2015.
- Parlindungan, AP. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Madju, Bandung, 2018.
- Perangin-Angin, Effendi, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014.

- Ramadhani, Rahmat, *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*,. Pustaka Prima, Medan, 2018.
- Rato, Dominikus, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami Dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2018.
- Saleh, K. Wantijk, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 201
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2016.
- ; *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2011.
- ; *Pejabat Pembuat akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*. Prenadamedia Group, Jakarta, 2016.
- Siregar, Tampil Anshari, *Undang-Undang Pokok agraria Dalam Bagan*, Kelompok Studi Hukum dan Masyarakat Fakultas Hukum USU, Medan, 2017.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Madmuji, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016.
- Soemitro, Rochmat, *Hukum Perseroan Terbatas, Yayasan dan Wakaf Alumni*, Bandung, 2019.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metodelogi Penelitian Hukum*, Ghalia, Jakarta, 2018.
- Soeroredjo, Hayati *Hukum Yayasan Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015.
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2015.
- Suhardiadi, Arie Kusumastuti Maria, *Hukum Yayasan di Indonesia*, Center Publishing, Jakarta, 2016.
- Supramono, Gatot *Hukum Yayasan di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 2018.
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017.
- ; *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Gravika, Jakarta, 2012.
- Yamin, Muhammad, *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2018.

Yamin, Muhammad dan Rahim Lubis, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2014.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 Tentang Yayasan.

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.

Peraturan Pemerintahan Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Permeneg Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintahan Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

C. Jurnal

Abdul Razak Nasution, Muhammad Juang Rambe, & Rahul Ardian Fikri. (2024). REGULATORY AUTONOMY OF DEVELOPING COUNTRIES IN THE INTERNATIONAL TRADE LEGAL SYSTEM: NORMATIVE AND INSTITUTIONAL CHALLENGES. Multidiciplinary Output Research For Actual and International Issue (MORFAI), 3(4). Retrieved from <https://radjapublika.com/index.php/MORFAI/article/view/5411>

Bur, Thamrin S Arifin & Ardiansyah, “Pemberian Hak Milik Atas Tanah Badan Keagamaan Menurut Hukum Pertanahan Indonesia”, *Asian Journal of Environment, History and Heritage*, Vol. 3, Issue. 1, June 2019.

Hustiana, Nira and Muhammad Ardi Pradana, “Pemberian Gaji Kepada Pengurus Yayasan Berdasarkan Undang-Undang Yayasan Nira,” *Jurnal Ius Constituendum*, Vol 2, No. 2 (2017).

Idris, Vidiya Indriani dan Budi Santoso, “Pengaturan Kepemilikan Hak Atas Tanah bagi Yayasan Penyelenggara Pendidikan”, *Jurnal Law Review*, Vol.6 No.2 Tahun 2023

- Nababan, Febri Hariono, Abdul Razak Nasution, and Riza Zarzani. "Analysis Legal Treatment Law to Detention Which Has Violated Public Order (Case Study: Rudenim Medan)." *International Conference Epicentrum of Economic Global Framework*. 2024
- Ramadhani, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah". *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Vol. 2 No.1, Thn. 2021.
- Sumarni, "Peran Dan Fungsi Yayasan Dalam Pengelolaan Pendidikan Madrasah," *Jurnal Penelitian Pendidikan Agama Dan Keagamaan*, Vol.16, No. 2 (2018).
- Supriono, Fendi, "Implementasi Undang-Undang Yayasan Dalam Mencapai Maksud Dan Tujuan Yayasan," *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Volume 3, Edisi 1 Tahun 2019.
- Syukur, Muhammad, "Perlindungan Hukum Kepada Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah", *Journal of Lex Generalis (JLG)*, Vol.2, No. 10, Oktober 2021.
- Wardhani, "Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah. *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam*, Vol. 21 No. 1 Thn. 2019.
- Yuliardani, Wenni Indita, "Status Hukum Kepemilikan Tanah Yayasan Yang Bersertipikat Atas Nama Perseorangan, *Mimbar Yustitia*, Vol. 1 No.1 Juni 2017.

D. Internet

- Kamus Hukum Online Indonesia, "Tinjauan Yuridis". <http://kamushukum.web.id/arti-kata/tinjauan-yuridis>. Tanggal 6 Desember 2023, Pukul 14.00 WIB.
- Mahardoyo, Utand, "Perolehan Hak Milik Atas Tanah Oleh Yayasan Walisongo Di Kabupaten Lamongan" Skripsi diunduh melalui <https://repository.unair.ac.id>. Tanggal 6 Desember 2023, Pukul 14.00 WIB.
- Murbaran, Nabila Hayu, "Kepastian Hukum Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan Hibah Dari Perseorangan Kepada Yayasan Muhammadiyah Di Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta", Skripsi dunduh melalui <https://e-journal.uajy.ac.id>. Tanggal 6 Desember 2023, Pukul 14.00 WIB.
- Sumampow, Michelle Amanda Esitria, "Status Hukum Hak Atas Tanah Yang Dikuasai Oleh Yayasan Keagamaan Buddha Di Kota Medan", Skripsi dunduh melalui <http://publikasi.unprimdn.ac.id/posts>. Tanggal 6 Desember 2023, Pukul 14.00 WIB.

LAMPIRAN

TABEL PERTANYAAN WAWANCARA PENULIS DENGAN INFORMAN P SELAKU PENGURUS YAYASAN AL-FATH MEDAN BARAT TANGGAL 30 APRIL 2024 PUKUL 13.30 WIB

NO	PERTANYAAN	JAWABAN
1	Bagaimana proses pembalikan nama sertipikat hak milik atas nama pribadi menjadi atas nama Yayasan pada Yayasan Al-Fath Medan Barat?	Hal tersebut sesuai dengan penjelasan informan P selaku pengurus Yayasan Al-Fath Medan Barat Tanggal 30 April 2024 Pukul 13.30 yakni : “Untuk pengurusan proses pembalikan nama sertipikat hak milik perseorangan menjadi hak milik atas nama Yayasan sangat panjang proses dan birokrasinya”.
2	Bagaimana jika Yayasan tidak membalikkan sertipikat hak milik atas nama pribadi menjadi atas nama Yayasan?	Berdasarkan hasil wawancara dengan informan P selaku pengurus Yayasan yaitu tentu sangat merugikan pihak Yayasan karena pada setiap 30 tahun sekali akan mengurus perpanjangan masa berlaku HGB, tentunya itu sangat menyita waktu, tenaga dan pikiran serta keuangan Yayasan.
3	Bagaimana jika proses pembalikan sertipikat hak milik atas nama pribadi	Yayasan akan mendapatkan sertipikat Hak Guna Bagunan

	menjadi atas nama Yayasan tidak selesai?	(HGB). Dan pada akhirnya Yayasan Al-Fath Medan Barat hanya mendapatkan status sertipikat HGB dikarenakan kebutuhan yang mendesak untuk pendaftaran ijin operasional.
--	--	--

1. Foto Sertipikat Surat Tanah Yayasan Al-Fath Medan Barat Status Tanah Hak Guna Bangunan



PENDAFTARAN - PERTAMA	
Halaman HAKEKUNABANGUMIN a) HAK MILIK No. 1124 667 Desa / Ret. Sawit Rejo Tgl. berakhirnya hak 17-11-2041 b) NIB 02.04.04.12.01421 Letak Tanah	d) NAMA PEMEGANG HAK PUTRA GINULINGGA Tanggal lahir / akta pendirian 23-05-1988
e) ASAL HAK 1. Konversi 2. Pemberian hak 3. Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang M.644.	g) PEMBUKUAN Lubuk Pakam Tgl 01 JUL 2016 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Deli Serdang id
d) DASAR PENDAFTARAN 1. Daftar Gsm 202 Tgl No. 2. Surat Keputusan Tgl No. 3. Permohonan Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang Tgl No.	h) PENERBITAN SERTIPIKAT Lubuk Pakam Tgl 01 JUL 2016 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Deli Serdang  IR. KALVYN A. SEMBIRING NIP 19670105 199203 1 003
e) SURAT UKUR Tgl 08 - 06 - 2016 No. 242/Sawit Rejo/2016 Luas 1566.-M²	IR. KALVYN A. SEMBIRING NIP 19670105 199203 1 003
f) PENUNJUK Lihat DI. 208 No.28723/2010 Tanggal 20 - 12 - 2010	

PENDAFTARAN PERALIHAN HAK, PEMBEBANAN DAN PENCATATAN LAINNYA

Halaman :

Sebab perubahan, Tanggal pendaftaran, No. Daftar isian	Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya	Tanda tangan Kepala Kantor dan Cap Kantor
--	--	--

Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar
 di Kantor Pertanahan Kab. Deli Serdang
 Diperiksa oleh : DANNY W. S. M. SI
 Tanggal : 10-12-2016
 T. Tangan :

BERDASARKAN SURAT KEPUTUSAN MENTERI NEGARA
 AGRARIA / KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
 NOMOR 18 TAHUN 1997 TANGGAL 22-06-1997 HAK MILIK
 NOMOR 1124 DESA Sawit Rejo
 KECAMATAN Kutalimbaru DIHAPUS DAN
 DIUBAH MENJADI HAK GUNA BANGUNAN NOMOR
 667 DESA Sawit Rejo KECAMATAN
 Kutalimbaru DENGAN MASA BERLAKU 20
 TAHUN SAMPAI DENGAN TANGGAL 17-11-2041
 DI. 208 : 48491
 DI. 307 : 71258



JUAL BELI

Berdasarkan Akta Jual Beli
 Nomor : 276 / 2022
 Tanggal : 17-06-2022
 Yang dibuat oleh
 HENNY TRIANA BARUS, SH
 PPAT Kabupaten Deli Serdang

YAYASAN AL FATH MEDAN BARAT
 Berkedudukan di Kota Medan
 Nomor : AHU-AH.01.06-0029757
 Tahun 2021
 Tanggal : 11-11-2021

Tanggal : 24-06-2022
 DI.208.No. : 16312/2022
 DI.307.No. : 32551/2022



OUTLINE

TINJAUAN YURIDIS PENDAFTARAN STATUS TANAH SERTIPIKAT HAK MILIK PADA BADAN HUKUM YAYASAN MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2004 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 16 TAHUN 2001 TENTANG YAYASAN

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Perumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Keaslian Penelitian
- F. Tinjauan Pustaka
- G. Metode Penelitian
- H. Sistematika Penulisan

BAB II PROSES DAN SYARAT MEMPEROLEH HAK MILIK ATAS TANAH MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERTANAHAN

- A. Proses Memperoleh Hak Milik Atas Tanah
- B. Syarat – Syarat Memperoleh Hak Milik Atas Tanah
- C. Penyelenggara dan Pelaksana Pendaftaran Tanah

BAB III TUJUAN DAN HAMBATAN PENDAFTARAN TANAH PADA BADAN HUKUM YAYASAN MENURUT UNDANG - UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2004 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG – UNDANG NOMOR 16 TAHUN 2001 TENTANG YAYASAN

- A. Pemberian Hak Milik Atas Tanah Pada Badan Hukum Yayasan
- B. Tujuan Pendaftaran Tanah Badan Hukum Yayasan
- C. Hambatan Pendaftaran Tanah Badan Hukum Yayasan

BAB IV KEABSAHAN STATUS TANAH MILIK YAYASAN YANG BERSERTIPIKAT ATAS NAMA PERSEORANGAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2004 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 16 TAHUN 2001 TENTANG YAYASAN

- A. Status Hukum Hak Atas Tanah Yang dikuasai Yayasan
- B. Upaya Mewujudkan Kepastian Hukum Status Hukum Hak Atas Tanah Yang dikuasai Yayasan
- C. Keabsahan Status Tanah Milik Yayasan Yang Bersertipikat Atas Nama Perseorangan Menjadi Atas Nama Yayasan