

**TINJAUAN YURIDIS JUAL BELI HAK ATAS TANAH  
KEKAYAAN YAYASAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA  
SEMARANG BERKAITAN DENGAN  
UNDANG-UNDANG NOMOR 16 TAHUN 2001  
JUNTO UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2004**



**TESIS**

**Disusun untuk Memenuhi sebagai Persyaratan  
Mencapai Derajat Sarjana S-2**

**Magister Kenotariatan**

**oleh :**

**LAILI YUNIAR, S.H.  
B4B.005165**

**PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2007**

## TESIS

# TINJAUAN YURIDIS JUAL BELI HAK ATAS TANAH KEKAYAAN YAYASAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG BERKAITAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 16 TAHUN 2001 JUNTO UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2004

Disusun oleh :

LAILI YUNIAR, S.H.  
B4B.005165

Telah disetujui oleh :

Dosen Pembimbing

Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan

Hj. Endang Sri Santi, S.H.MH.  
NIP. 130 929 452

Mulyadi, S.H.MS.  
NIP. 130 529 429

**LEMBAR PENGESAHAN**

**TINJAUAN YURIDIS JUAL BELI HAK ATAS TANAH  
KEKAYAAN YAYASAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA  
SEMARANG BERKAITAN DENGAN  
UNDANG-UNDANG NOMOR 16 TAHUN 2001  
JUNTO UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2004**

Disusun oleh :

**LAILI YUNIAR, S.H.  
B4B.005165**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
pada tanggal 21 Juni 2007  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Tesis ini telah diterima sebagai persyaratan untuk  
memperoleh gelar Magister Kenotariatan

**Mengetahui**

**Dosen Pembimbing**

**Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan**

**Hj. Endang Sri Santi, S.H.MH.  
NIP. 130 929 452**

**Mulyadi, S.H.MS.  
NIP. 130 529 429**

## **PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi atau lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, Juni 2007

Yang menyatakan

**LAILI YUNIAR, S.H.**  
**B4B 005165**

*Motto :*

- ❖ Mencari ilmu wajib hukumnya bagi setiap muslim laki-laki dan perempuan (H.R Baihaqi).
- ❖ Carilah ilmu dari buaian sampai liang lahat.
- ❖ Carilah ilmu walaupun sampai ke negeri Cina.
- ❖ ..... Segala pengetahuan adalah hampa kecuali jika ada pekerjaan, dan segenap pekerjaan adalah sia-sia kecuali jika ada kecintaan, Bekerjalah dengan cinta..... (Kahlil Gibran, *Sang Nabi*)
- ❖ Tidak ada sesuatu yang lebih baik daripada akal yang diperindah dengan ilmu, dan ilmu yang diperindah dengan kebenaran (siddiq), dan kebenaran yang diperindah dengan kebaikan, dan kebaikan yang diperindah dengan takwa.

*Tesis ini dipersembahkan untuk:*

Keluargaku tersayang  
Almamaterku tercinta  
Bangsa dan negaraku  
Orang-orang yang kusayangi dan yang selalu menyayangiku

## KATA PENGANTAR

Segala puji penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala rahmat dan karunia yang telah dilimpahkan sehingga penulis berhasil menyelesaikan tesis yang berjudul “Tinjauan Yuridis Jual Beli Hak atas Tanah Kekayaan Yayasan di Kantor Pertanahan Kota Semarang Berkaitan dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 Juncto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004” dengan lancar.

Penulisan tesis ini bertujuan untuk memenuhi persyaratan mencapai derajat Strata 2 Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro.

Tesis ini terselesaikan bukan semata-mata kemampuan penulis saja, tetapi juga berkat bimbingan, bantuan, dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Rektor Universitas Diponegoro;
2. Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro;
3. Bapak Mulyadi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro ;
4. Bapak Yunanto, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro;
5. Ibu Hajah Endang Sri Santi, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing dalam penulisan tesis ini; yang telah meluangkan waktu guna memberikan

bimbingan, saran, petunjuk dan pikirannya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;

6. Almarhum Bapak Zubaidi, S.H., MHum., selaku dosen wali;
7. Tim Reviewer Proposal Penelitian serta Tim Penguji Tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan;
8. Kepala Seksi Hak atas Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang, Kepala Subseksi Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan Kota Semarang, Kepala Subseksi Peralihan, Pembebanan hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kota Semarang, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terkait yang telah memberikan bantuan kepada penulis baik berupa data-data ataupun bantuan lain dalam penulisan tesis ini;
9. Staf Administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberikan bantuan selama penulisan tesis ini
10. Keluargaku tersayang : Suami, anak, ibu, bapak, kakak-kakakku, mertua, saudara-saudara yang selalu memberikan semangat, dorongan, bantuan materiil dan spiritual, kasih sayang dan selalu berdoa untuk keberhasilan penulis;
11. Teman-teman Angkatan 2005 Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberikan motivasi dan menjadi teman diskusi dalam penulisan tesis ini;

12. Teman-teman kerja di PT. Waringin Internusa Jasa Pratama Semarang dan para kolega yang telah banyak memberikan bantuan baik moril maupun materiil kepada penulis;

13. Dan kepada pihak-pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini masih jauh dari sempurna dikarenakan keterbatasan pengetahuan dari penulis, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran dari berbagai pihak demi kesempurnaan tesis ini. Akhirnya penulis berharap semoga tesis ini bermanfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkan.

Semarang, Juni 2007

Penulis

**LAILI YUNIAR, S.H.**

## ABSTRAK

Peralihan kekayaan yayasan, dalam hal ini jual beli kekayaan yayasan dalam beberapa kasus di Kantor Pertanahan Kota Semarang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan tidak memenuhi salah satu dari empat komponen sebagaimana Surat Edaran Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor 600/2485/33/2006 tanggal 29 September 2006 perihal Petunjuk Penerapan Beberapa Ketentuan dalam Peraturan Pertanahan sebagai peraturan pelaksanaan dari pasal-pasal Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 juncto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 yang mengatur tentang peralihan kekayaan yayasan. Sehingga pendaftaran di Kantor Pertanahan Kota mengalami hambatan yaitu sudah lebih dari enam bulan tidak diproses oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang. Hal ini bisa dilihat pada Jual Beli Hak atas Tanah Kekayaan Yayasan Pendidikan dan Penerbit Mahasiswa Indonesia, Jual Beli Hak atas Tanah kekayaan Yayasan Krisna, Jual Beli Hak atas Tanah PT. Tanahmas Panggung – Yayasan Galilea Semarang.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisa pelaksanaan peralihan hak atas tanah (jual beli hak atas tanah) kekayaan yayasan di Kantor Pertanahan Kota Semarang dan mengetahui upaya Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menghadapi peralihan hak atas tanah (jual beli hak atas tanah) kekayaan yayasan yang tidak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 juncto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 dan peraturan pelaksanaannya.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis. Populasi adalah seluruh obyek yang akan diteliti. Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dan data primer.

Berdasarkan hasil penelitian ada ketentuan-ketentuan yang memang belum dilaksanakan oleh PPAT dalam jual beli hak atas tanah kekayaan yayasan. Dalam Jual Beli Hak atas Tanah Kekayaan Yayasan Pendidikan dan Penerbit Mahasiswa Indonesia tidak ada kelengkapan data yang menyatakan bahwa pembeli adalah bukan organ yayasan dan tidak ada kelengkapan data yang menyatakan tujuan dilakukannya penjualan kekayaan yayasan. Dalam Jual Beli Hak atas Tanah kekayaan Yayasan Krisna tidak ada kelengkapan data yang menyatakan tujuan dilakukannya penjualan kekayaan yayasan. Dalam Jual Beli Hak atas Tanah PT. Tanahmas Panggung – Yayasan Galilea Semarang yayasan yang akan melakukan perbuatan hukum jual beli belum memperoleh status badan hukum sesuai dengan Undang-Undang Yayasan yang baru.

Kesimpulan dari penelitian ini adalah pelaksanaan peralihan (jual beli) hak atas tanah kekayaan yayasan di Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam beberapa kasus dilakukan oleh PPAT dengan tidak memenuhi ketentuan yang diatur dalam pasal-pasal Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 juncto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 yang mengatur tentang peralihan kekayaan yayasan. Upaya Kantor Pertanahan Kota Semarang menghadapi hal ini adalah dengan sosialisasi kepada para Pejabat Pembuat Akta Tanah tentang Surat Edaran Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor 600/2485/33/2006 tanggal 29 September 2006 dan menyarankan kepada para Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memproses pendaftaran haknya untuk memenuhi syarat-syarat tersebut.

Kata Kunci : Jual Beli Hak atas Tanah, Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Kekayaan Yayasan

## ABSTRACT

Switchover of institution properties, in this case sales properties of institution in a few case in Land Office of Semarang conducted by Functionary of Act of land Maker (PPAT) without fulfilling one of the four component as Regional Handbill Chief of Body Land of National Province Central Java Number 600/2485/33/2006 date September 29<sup>th</sup> 2006 as for Guide of Applying Some Provisions in Land Regulation as regulation of execution Law Number sections 16 Year 2001 Law Number junto 28 Year 2004 arranging about switchover of institution properties; so that registration in Land Office of Semarang of resistance that is have six-month more than do not be processed by Land Office of Semarang. This Matter can be seen at Sales Land Right Properties of Institution Education and Publisher of Indonesian Student, Sales Land right properties of Krisna Institution, Sales Land Right of PT. Tanahmas Panggung - Institution of Galilea Semarang.

Target of this research is to know and analyse execution of switchover of land right (land right sales) properties of institution in Land Office of Semarang and know effort Land Office of Semarang in face of switchover of land right (land right sales) properties of institution which disagree with Law Number 16 Year 2001 Law Number junto 28 Year 2004 and regulation of its execution.

Approach method which is used in this research is empirical yuridis. Specification of research have the character of analytical descriptive. Population is entire object to check. Data which is utilized in this research is data of secondary data and primary data.

Pursuant to result of research there is rules which is uncommitted it is true by PPAT in land right sales properties of institution; that is : in Sales Land Right Properties of Institution Education and Publisher of Student Indonesia there no equipment of data expressing that buyer is not institution organ and there no equipment of data expressing target conducting of sale of properties of institution; in Sales Land right properties of Krisna Institution there no equipment of data expressing target conducting of sale of properties of institution, in Sales Land Right of PT. Tanahmas Panggung - Institution of Galilea Semarang institution to conduct deed of sales law not yet obtained legal body status as according to new Law Institution.

Conclusion of this research is execution of switchover (sales) land right properties of institution in Land Office of Semarang in a few case conducted by PPAT without pursuant to which is arranged in Law Number sections 16 Year 2001 Law Number junto 28 Year 2004 arranging about switchover of properties of institution. Effort Office Land of Town of Semarang face this matter is with socialization to all Functionary of Maker of Act of land about Regional Handbill Chief of Body Land of National Province Central Java Number 600/2485/33/2006 tanggal September 29<sup>th</sup> 2006 and suggest to all Functionary of Maker of Act of land which processing registration of its rights to fulfill conditions.

Keyword : Sales Land Right, Registration of Switchover of Land right Properties of Institution

## DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Persetujuan.....	ii
Halaman Pengesahan.....	iii
Halaman Pernyataan.....	iv
Halaman Motto dan Persembahan.....	v
Kata Pengantar.....	vi
Abstrak.....	ix
Abstract.....	x
Daftar Isi.....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Kegunaan Penelitian.....	10
E. Sistematika Penulisan.....	11
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>13</b>
A. Peralihan Hak atas Tanah.....	13
A.1. Pengertian dan Sebab-Sebab Peralihan Hak atas Tanah.....	13
A.2. Peralihan Hak atas Tanah karena Jual Beli.....	15
A.3. Prosedur Peralihan Hak atas Tanah karena Jual Beli.....	17
A.4. PPAT dan Jual Beli Hak atas Tanah.....	23

B. Pendaftaran hak atas Tanah.....	24
B.1. Pengertian dan Tujuan Pendaftaran Tanah.....	24
B.2. Asas-Asas Pendaftaran Tanah.....	27
B.3. Obyek Pendaftaran Tanah.....	28
B.4. Sistem Pendaftaran Tanah dan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah.....	30
B.5. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	36
B.6. Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah karena Jual Beli.....	39
C. Penyelenggara dan Pelaksana Pendaftaran Tanah.....	42
C.1. BPN, Kanwil BPN dan Kantor Pertanahan.....	42
C.2. PPAT.....	45
D. Yayasan.....	47
D.1. Pengertian dan Tujuan Yayasan.....	47
D.2. Kekayaan Yayasan.....	52
D.3. Organ Yayasan.....	55
D.4. Penyesuaian Yayasan dengan UU Nomor 28 Tahun 2004...	56
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>58</b>
A. Metode Pendekatan.....	59
B. Spesifikasi Penelitian.....	60
C. Populasi dan Metode Penentuan Sampel.....	60
D. Teknik Pengumpulan Data.....	62
E. Analisis Data.....	65

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	67
A. Hasil Penelitian.....	67
Tentang Kantor Pertanahan Kota Semarang.....	67
A.1. Pelaksanaan Peralihan Hak atas Tanah (Jual Beli Hak atas Tanah) di Kantor Pertanahan Kota Semarang.....	81
A.2. Upaya Kantor Pertanahan Kota Semarang Menghadapi Jual Beli Hak atas Tanah Kekayaan Yayasan yang tidak Sesuai dengan UU Nomor 28 Tahun 2004.....	94
B. Pembahasan.....	96
B.1. Pelaksanaan Peralihan Hak atas Tanah (Jual Beli Hak atas Tanah) di Kantor Pertanahan Kota Semarang.....	96
B.2. Upaya Kantor Pertanahan Kota Semarang Menghadapi Jual Beli Hak atas Tanah Kekayaan Yayasan yang tidak Sesuai dengan UU Nomor 28 Tahun 2004.....	115
BAB V PENUTUP.....	119
A. KESIMPULAN.....	119
B. SARAN.....	120
DAFTAR PUSTAKA.....	122
LAMPIRAN	

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah sebagai salah satu komponen dari bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sangat penting bagi kehidupan manusia dalam bermasyarakat. Manfaat tanah tersebut tidak hanya dalam hal pendayagunaan tanah untuk memenuhi kebutuhan pangan saja tetapi juga usaha-usaha lain yang menyangkut perkembangan kehidupannya, seperti tanah untuk perumahan, industri, perkantoran, pendidikan, tempat ibadah, serta lain sebagainya.

Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia, oleh karena itu manusia mempunyai kewajiban untuk mempergunakan dan memeliharanya guna mencapai kemakmuran seluruh hidupnya.

Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Penjelasan UUD RI 1945 tidak menjelaskan mengenai lingkup hak menguasai dari negara, yang meliputi bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya. Hanya diberi penegasan bahwa karena

merupakan pokok-pokok kemakmuran rakyat, bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya harus dikuasai oleh Negara.

Dengan kelahiran Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 baru diberikan penjelasan resmi (otentik) mengenai sifat dan lingkup hak menguasai dari negara tersebut.<sup>1</sup>

Menurut Pasal 2 ayat (2) UUPA hak menguasai dari negara meliputi kewenangan untuk :

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

UUPA tersebut memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat untuk memanfaatkan fungsi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya; khususnya dalam hal ini pemerintah mewajibkan setiap pemilik tanah untuk mendaftarkan tanahnya. Hal ini secara tegas diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA :

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta : Djambatan, 2005), hal. XXXVIII

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah.

Peraturan Pemerintah yang mengatur masalah Pendaftaran Tanah adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Seperti yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah pertama kali meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis, penyimpanan daftar umum dan dokumen. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan atas data tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan sebagai pelaksana pendaftaran tanah.

Perubahan data tanah tersebut diakibatkan karena terjadinya peralihan hak atas tanah, yaitu berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Peralihan hak tersebut dapat terjadi karena pewarisan dan karena pemindahan hak yang dapat terjadi karena tukar menukar, hibah, pemberian menurut hukum adat, pemasukan dalam perusahaan atau inbreng dan hibah wasiat atau legaat.

Para pemegang hak atas tanah harus taat pada kewajiban atau keharusan untuk mendaftarkan haknya kepada yang berwenang, baik demi kepentingan masa kini maupun masa datang (keturunannya). Hal ini dilakukan karena akal manusia yang tinggi dengan didasari kekuasaan dapat saja merugikan hak-hak yang sah, seperti :

- a. pemalsuan surat hibah dan warisan
- b. perampasan hak oleh rentenir
- c. pemalsuan surat-surat pemberian hak (sertipikat)
- d. penyerobotan hak orang lain
- e. pengambilan hak secara tidak sah atas bagian-bagian tanah waris anak-anak oleh saudaranya yang lebih tua karena itikadnya yang tidak baik dan lain sebagainya..<sup>2</sup>

Yayasan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan juncto Undang-Undang

---

<sup>2</sup> Kartasapoetra; R.G. Kartasapoetra, A.G. Kartasapoetra; A Setiady, *HukumTanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah* (Jakarta : Ringka Cipta, 1991), hal. 133 - 134

Nomor 28 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 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.

Bahwa yayasan harus bertujuan sosial dan kemanusiaan sangat jelas dari pandangan Hayati Soeroredjo dan Rochmat Soemitro. Menurut Hayati Soeroredjo, yayasan harus bersifat sosial dan kemanusiaan serta idealistis dan pasti tidak diperbolehkan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan atau kesusilaan.<sup>3</sup>

Rochmat Soemitro mengemukakan bahwa yayasan merupakan suatu badan usaha yang lazimnya bergerak di bidang sosial dan bukan menjadi tujuannya untuk mencari keuntungan, melainkan tujuannya ialah untuk melakukan usaha yang bersifat sosial.<sup>4</sup>

Tujuan yayasan haruslah bersifat idealistis, sosial dan kemanusiaan. Keberadaan yayasan disebabkan oleh sifat dan tujuannya yang bukan komersial. Berbagai kemudahan yang diperoleh yayasan seperti kemudahan dalam pendiriannya, cara pengumpulan dana, sumbangan dari masyarakat, subsidi pemerintah dan fasilitas perpajakan tidak terpisahkan dari tujuan yayasan yang bersifat sosial dan kemanusiaan itu. Hal ini lebih jelas terlihat dari pendirian yayasan yang tidak boleh bertujuan melakukan pemberian/ kontra prestasi kepada para

---

<sup>3</sup> Hayati Soeroredjo dalam makalahnya : *"Status Hukum dari Yayasan dalam Kaitannya dengan Penataan Badan-Badan Usaha di Indonesia"*, hal. 7.

<sup>4</sup> Rochmat Soemitro. *Yayasan, Status Hukum dan Sifat Usahanya*, hal. 9

pendiri atau para pengurusnya, ataupun kepada pihak ketiga kecuali bila yang disebut terakhir ini dilakukan dengan tujuan sosial.<sup>5</sup>

Sebagai badan hukum yang mempunyai maksud dan tujuan bersifat sosial, keagamaan, dan kemanusiaan tentunya organ yayasan yang terdiri dari pembina, pengurus, dan pengawas juga harus berjiwa sosial dalam arti tidak memikirkan keuntungan untuk dirinya. Hal ini jelas sekali diatur dalam undang-undang tentang yayasan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 juncto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 Pasal 3 ayat (2) dan Pasal 5.

Dalam Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 :

Yayasan tidak boleh membagikan hasil kegiatan usaha kepada Pembina, Pengurus, Pengawas.

Pasal 5 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 :

Kekayaan yayasan baik berupa uang, barang, maupun kekayaan lain yang diperoleh yayasan berdasarkan undang-undang ini, dilarang dialihkan atau dibagikan secara langsung atau tidak langsung, baik dalam bentuk gaji, upah, maupun honorarium, atau bentuk lain yang dapat dinilai dengan uang kepada Pembina, Pengurus, dan Pengawas.

---

<sup>5</sup> Hayati Soeroredjo, Op. Cit, hal. 221.

Pengecualian dari hal tersebut dapat ditentukan dalam Anggaran Dasar Yayasan bahwa pengurus menerima gaji, upah, atau honorarium dalam hal pengurus yayasan :

- a. bukan pendiri yayasan dan tidak terafiliasi dengan pendiri, pembina, dan pengawas; dan
- b. melaksanakan kepengurusan yayasan secara langsung dan penuh

Sebagaimana tersebut di atas kekayaan yayasan pada dasarnya dilarang dialihkan kepada pembina, pengurus, dan pengawas; sehingga apabila dengan suatu alasan atas kekayaan yayasan (hak atas tanah) akan dialihkan, maka pengalihannya dilakukan kepada pihak lain (selain kepada pembina, pengurus, pengawas). Namun demikian perlu diingat bahwa fungsi yayasan adalah sebagai pranata hukum dalam rangka mencapai tujuan tertentu di bidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan, artinya bahwa :

- a. Pengalihan hak atas tanah tersebut tidak dibagikan kepada pembina yayasan, pengawas yayasan, dan pengurus yang terafiliasi dengan pendiri, pembina, dan pengawas yayasan.
- b. Pengalihan hak atas tanah tersebut hanya boleh dilakukan apabila hasilnya diperuntukkan bagi pengembangan yayasan sesuai dengan maksud dan tujuan yayasan
- c. Pengalihan hak atas tanah tersebut hanya boleh dilakukan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Yayasan.

d. Yayasan yang mengalihkan hak atas tanah tersebut telah memperoleh status badan hukum sesuai dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 juncto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004.

Hal ini diatur dalam Surat Edaran Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor 600/2485/33/2006 tanggal 29 September 2006 perihal Petunjuk Penerapan Beberapa Ketentuan dalam Peraturan Pertanahan.

Jadi setiap peralihan hak atas tanah aset/kekayaan yayasan harus berdasarkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 juncto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 dan untuk wilayah Jawa Tengah mendasarkan pada Surat Edaran Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor 600/2485/33/2006 tanggal 29 September 2006 perihal Petunjuk Penerapan Beberapa Ketentuan dalam Peraturan Pertanahan sebagai peraturan pelaksanaannya.

Dalam kenyataannya tidak selalu demikian, karena peralihan kekayaan yayasan, dalam hal ini jual beli kekayaan yayasan dalam beberapa kasus di Kantor Pertanahan Kota Semarang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan tidak memenuhi empat komponen sebagaimana Surat Edaran Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor 600/2485/33/2006 tanggal 29 September 2006 perihal Petunjuk Penerapan Beberapa Ketentuan dalam Peraturan Pertanahan sebagai peraturan

pelaksanaannya tersebut; sehingga pendaftaran di Kantor Pertanahan Kota mengalami hambatan yaitu sudah lebih dari enam bulan tidak diproses oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang. Padahal sesudah berlakunya Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 junto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 seharusnya setiap peralihan hak atas tanah (jual beli hak atas tanah) kekayaan yayasan harus berpedoman pada undang-undang tersebut dan peraturan pelaksanaannya. Hal ini bisa dilihat pada Jual Beli Yayasan Pendidikan dan Penerbit Mahasiswa Indonesia, Jual Beli Yayasan Krisna, Jual Beli PT. Tanahmas Panggung – Yayasan Galilea Semarang.

Hal-hal tersebut di atas yang mendasari penulis untuk mengambil tesis dengan judul : “TINJAUAN YURIDIS JUAL BELI HAK ATAS TANAH KEKAYAAN YAYASAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG BERKAITAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 16 TAHUN 2001 JUNTO UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2004 “.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan pada uraian di atas, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan peralihan hak atas tanah (jual beli hak atas tanah) kekayaan yayasan di Kantor Pertanahan Kota Semarang ?

2. Bagaimana upaya Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menghadapi peralihan hak atas tanah (jual beli hak atas tanah) kekayaan yayasan yang tidak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 junto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 dan peraturan pelaksanaannya ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisa :

1. Pelaksanaan peralihan hak atas tanah (jual beli hak atas tanah) kekayaan yayasan di Kantor Pertanahan Kota Semarang.
2. Upaya Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menghadapi peralihan hak atas tanah (jual beli hak atas tanah) kekayaan yayasan yang tidak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 junto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 dan peraturan pelaksanaannya.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan yang diperoleh dari penelitian ini adalah :

1. Kegunaan secara teoritis. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pikiran bagi peningkatan dan pengembangan Hukum Agraria pada umumnya dan khususnya Pendaftaran Tanah, serta dapat dipergunakan sebagai bahan kajian untuk menyempurnakan

Hukum Tanah Nasional, khususnya tentang Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah.

2. Kegunaan secara praktis. Hasil penelitian ini nantinya diharapkan dapat memberikan masukan bagi pemerintah khususnya Kantor Pertanahan Kota Semarang bagaimana upaya Kantor Pertanahan Kota Semarang menghadapi peralihan hak atas tanah (jual beli hak atas tanah) kekayaan yayasan yang tidak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 junto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 dan peraturan pelaksanaannya.

#### **E. Sistematika Penulisan**

Hasil penelitian disusun dalam sebuah tesis yang terdiri dari lima bab, yang disusun dalam sistematika penulisan sebagai berikut :

Bab I : PENDAHULUAN

Terdiri dari; Latar Belakang Penelitian, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Sistematika Penulisan

Bab II : TINJAUAN PUSTAKA

Menguraikan tentang teori-teori dan peraturan yang mendasari masalah yang akan dibahas. Dalam bab ini akan diuraikan : Peralihan Hak atas Tanah, Pendaftaran Hak atas Tanah, Penyelenggara Pendaftaran Tanah, Yayasan.

Bab III : METODE PENELITIAN

Metode Penelitian terdiri dari Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, Populasi dan Metode Penentuan Sampel, Teknik Pengumpulan Data, Teknik Analisis Data

**Bab IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini, berisi pembahasan yang memuat uraian mengenai analisis penulisan terhadap hasil penelitian dan permasalahan yang ada, memuat Hasil Penelitian dan Analisis.

**Bab V : PENUTUP**

Bab ini berisi kesimpulan dari yang telah diuraikan sebelumnya serta saran-saran yang dianggap perlu berdasarkan temuan-temuan yang diperoleh dalam penelitian.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Peralihan Hak atas Tanah**

##### **A.1. Pengertian dan Sebab-Sebab Peralihan Hak atas Tanah**

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena :

##### **1. Pewarisan tanpa wasiat**

Menurut Hukum Perdata jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Peralihan hak tersebut kepada para ahli warisnya, yaitu siapa-siapa yang termasuk ahli warisnya, berapa bagian masing-masing dan bagaimana cara pembagiannya diatur oleh Hukum Waris almarhum pemegang hak yang bersangkutan, bukan oleh Hukum Tanah. Hukum Tanah memberikan ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemilikannya oleh para ahli waris.

Menurut Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dalam waktu 6 bulan sejak meninggalnya pemegang hak ahli warisnya wajib meminta pendaftaran peralihan haknya.

## 2. Pemindahan hak

Berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya bisa :

- a. jual-beli,
- b. tukar-menukar,
- c. hibah,
- d. pemberian menurut adat,
- e. pemasukan dalam perusahaan atau “inbreng” dan
- f. hibah-wasiat atau “legaat”.<sup>6</sup>

Pasal 26 UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960) :

- (1) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah
- (2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping

---

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 329-330

kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

## **A.2. Peralihan Hak atas Tanah karena Jual Beli**

UUPA sebagai landasan hukum pengaturan tentang hukum pertanahan di Indonesia tidak memberi penjelasan mengenai apa yang dimaksud dengan jual beli hak atas tanah (jual beli tanah). Dalam Konsiderans dan Penjelasan Umum UUPA menyebutkan : “Hukum Agraria Indonesia berdasarkan Hukum Adat”, artinya dalam pembangunan hukum tanah nasional, hukum adat merupakan sumber utama, yaitu memakai sistem dan asas-asas hukum adat. Sehingga pengertian jual beli tanah seyogyanya menggunakan pengertian hukum adat, yaitu perbuatan hukum yang merupakan penyerahan hak atas tanah (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual.

Sifat jual beli yang tunai/kontan, artinya harga tanah dianggap selalu dibayar penuh/lunas. Jual-beli dilakukan oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat

aktanya. Dengan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan di hadapan PPAT dipenuhi syarat “terang”. Akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata atau “riil” perbuatan hukum jual beli yang dilakukan. Dengan demikian ketiga sifat jual-beli yaitu tunai, terang dan riil harus dipenuhi.

Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut secara implisit juga membuktikan bahwa penerima hak sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Tetapi hal itu baru diketahui oleh dan karenanya juga baru mengikat para pihak dan ahli warisnya karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.

Untuk memperoleh surat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya pemindahan haknya didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, untuk dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan. Dengan dicatatnya pemindahan hak tersebut pada sertifikat haknya diperoleh surat tanda bukti yang kuat. Demikian dinyatakan dalam Pasal 23, 32, dan 38. Karena administrasi yang berada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya mempunyai sifat terbuka untuk umum, maka dengan dicatatnya pemindahan hak tersebut pada buku-buku haknya, bukan hanya yang memindahkan hak dan ahli

warisnya tetapi pihak ketiga pun dianggap mengetahui, bahwa penerima hak adalah pemegang haknya yang baru.<sup>7</sup>

### **A. 3. Prosedur Peralihan Hak atas Tanah karena Jual Beli**

Prosedur peralihan hak atas tanah karena jual beli harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dihadiri oleh pihak penjual atau kuasanya, pihak pembeli atau kuasanya, dengan dihadiri oleh dua orang saksi.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebelum jual beli dilakukan, harus mengecek terlebih dahulu setipikat hak atas tanah yang bersangkutan di kantor pertanahan kabupaten/kota setempat. Setelah diadakan pengecekan oleh kantor pertanahan apabila datanya sesuai dengan yang ada di kantor pertanahan kemudian kantor pertanahan membuat catatan dalam lembar halaman peralihan bahwa telah diadakan pengecekan, bahwa datanya sesuai dengan yang ada di kantor pertanahan.

Berdasarkan hasil pengecekan tersebut kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat akta jual beli tanah yang bersangkutan yang ditandatangani oleh para pihak (penjual-pembeli) dan saksi-saksi serta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan, dibuat dalam rangkap dua.

---

<sup>7</sup> *Ibid*, hal. 331

Jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di mana letak tanah yang bersangkutan berada dengan disaksikan oleh dua orang saksi.

Dalam jual beli tanah ada 2 (dua) hal yang perlu diperhatikan, yaitu:

1. Subyek

Subyek yaitu penjual dan pembeli. Siapa yang bertindak sebagai penjual dan siapa yang bertindak sebagai pembeli. Dalam hal ini ada beberapa pertanyaan yang harus diperoleh jawabannya secara jelas tentang subyek jual beli tanah tersebut, yaitu :

- a. Apakah penjual berhak menjual yang menjadi obyek jual beli. Hal yang perlu diperhatikan dengan jelas ialah bahwa calon penjual memang berhak menjual tanah itu. Siapa yang berhak menjual suatu bidang tanah, tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah
- b. Apakah penjual atau pembeli berwenang melakukan tindakan jual beli. Kita tahu seseorang berhak atas tanah, tetapi orang itu tidak berwenang menjualnya, kalau tidak dipenuhi syarat tertentu. Misalnya tanah adalah milik seorang anak berumur 12 tahun dan dalam sertipikat tercatat atas nama anak tersebut. Anak tersebut tidak berwenang melakukan jual beli. Jika suatu jual beli tanah dilakukan, tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli, sekalipun penjual

adalah berhak atas tanah tersebut atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak yang berkepentingan.

- c. Apakah penjual boleh menjual. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah, juga orang itu berwenang melakukan penjualan tetapi ia tidak atau belum boleh menjual tanah tersebut. Misalnya Tuan X mempunyai harta pribadi sebidang tanah yang ternyata sedang dalam perkara di pengadilan atau ada orang yang menggugat haknya Tuan X tersebut. Maka meskipun Tuan X berhak dan berwenang menjual tanah itu tetapi belum boleh menjual tanah itu sebab masih terlibat dalam perkara di pengadilan.
- d. Apakah penjual atau pembeli bertindak untuk diri sendiri atau sebagai kuasa. Penjual atau pembeli mungkin bertindak sendiri atau melalui kuasa. Baik penjual atau pembeli bertindak sendiri ataupun melalui kuasa identitasnya harus jelas.

Bila penjual - pembeli adalah perorangan maka identitasnya :

- nama,
- umur,
- kewarganegaraan,
- pekerjaan,
- tempat tinggal.

Bila penjual – pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya :

- nama,
- bentuk hukum (PT, Yayasan, Perusahaan Negara, dan lain-lain),
- kedudukan,
- pengurus-pengurusnya.

Semua itu dapat diketahui dari akta pendirian/anggaran dasarnya.

Dalam hal penjual – pembeli bertindak selaku kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum, yang lazimnya hanya untuk tindakan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Syarat-syaratnya :

- Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang akan dijual,
- bentuk kuasa harus tertulis,
- minimal dilegalisasi oleh notaris/panitera pengadilan negeri,
- atau dengan kuasa otentik yang dibuat oleh dan di hadapan notaris.

e. Apakah pembeli boleh membeli. Setelah jual beli tentu saja tanah akan menjadi hak pembeli. Persoalannya ialah apakah pembeli boleh menjadi subyek (pemegang) hak atas tanah yang dibeli. Suatu perseroan terbatas tidak boleh menjadi subyek hak milik atas tanah, berarti perseroan terbatas itu tidak boleh membeli tanah yang berstatus hak milik.

## 2. Obyek

Obyek jual beli yaitu hak atas tanahnya, meliputi :

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Bangunan
- c. Hak Guna Usaha
- d. Hak Pakai
- e. Hak atas Satuan Rumah Susun.

Yang harus diperhatikan mengenai obyek adalah :

- a. Letak tanahnya

Letak tanahnya berada di mana, dalam hal ini terletak di desa/kelurahan, kecamatan, kabupaten/kota, propinsi. Hal ini terkait dengan siapa yang berhak membuat akta jual belinya, atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mana yang berhak membuat akta jual belinya; dan siapa saksi-saksinya. Khususnya untuk tanah yang belum bersertifikat maka saksinya adalah Kepala Desa dan Pamong Desa di mana letak tanah yang bersangkutan berada.

- b. Luas dan batasnya

Tanah tersebut batas-batasnya mana : utara, timur, selatan dan barat serta luasnya berapa; khususnya untuk tanah-tanah yang belum bersertipikat; karena bias terjadi setelah dilakukan pengukuran ternyata luasnya tidak cocok.

- c. Jenis tanahnya

Yang dimaksudkan di sini adalah tanah pekarangan, tegalan atau sawah. Dan apakah di atas tanah tersebut ada benda-benda atau tanaman yang ada di atasnya Hal ini berkaitan dengan asas

pemisahan horizontal, yaitu apakah tanah yang diperjualbelikan tersebut beserta benda-benda yang ada di atasnya atau sekedar tanahnya saja.

d. Haknya

Apakah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, atau Hak Pakai; karena ada status hak atas tanah yang tidak dapat diperjualbelikan antara lain hak pakai selama dipergunakan, hak milik atas tanah wakaf.

e. Alat buktinya

Apakah tanah tersebut sudah bersertipikat atau belum. Apabila sudah bersertipikat disebutkan hak tanah yang bersangkutan, misalnya Hak Milik, nomor : ...../Desa/Kelurahan. Apabila belum ada sertipikatnya disebutkan cirri-ciri hak adatnya, misalnya : bekas hak milik adapt, nomor persil ....., ketitir ..... dan lain-lain.

Untuk tanah yang belum bersertipikat harus disaksikan oleh dua orang saksi, yaitu kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa/kelurahan letak bidang tanah yang bersangkutan.

Sedangkan untuk tanah yang sudah bersertipikat tidak diharuskan kedua saksi dimaksud di atas. Saksi-saksi dapat diambil orang-orang lain yang dikehendaknya, dapat juga pegawai Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan.

#### **A.4. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Jual Beli Hak atas Tanah**

Sebelum membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib untuk mencocokkan sertipikat yang bersangkutan ke kantor pertanahan kabupaten/kota dan meneliti kelengkapan surat-surat/dokumen-dokumen untuk membuat akta jual belinya.

Menurut Pasal 39 Peraturan Pemerintah (PP) nomor 24 tahun 1997 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan menolak membuat akta jual beli apabila :

1. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan; atau
2. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :
  - a. surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan kepala desa/kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
  - b. surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan , atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan

Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau

3. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
4. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang pada diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
5. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
6. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

## **B. Pendaftaran Hak atas Tanah**

### **B.1. Pengertian dan Tujuan Pendaftaran Tanah**

Pengertian pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (1) yang merupakan pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah adalah :

Pendaftaran tanah adalah 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-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.

Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tanah tersebut meliputi :
  - a. pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah
  - b. pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
  - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

Tujuan dari pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang hak diberi sertifikat sebagai tanda buktinya.
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 sudah terdaftar. Penyajian data tersebut diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang terbuka untuk umum. Ini sesuai dengan dengan asas pendaftaran tanah yang terbuka untuk umum.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

## **B.2. Asas-asas Pendaftaran Tanah**

Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas-asas :

1. Asas sederhana; dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan.
2. Asas aman; untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah.
3. Asas terjangkau; dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bias terjangkau oleh para pihak yang memerlukan,
4. Asas mutakhir; dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

5. Asas terbuka; bahwa setiap orang / pihak-pihak yang berkepentingan dapat untuk mengetahui atau memperoleh keterangan yang diperlukan berkaitan dengan data pendaftaran tanah yang ada.

### **B.3. Obyek Pendaftaran Tanah**

Obyek pendaftaran tanah menurut pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi :

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai;
2. Tanah Hak Pengelolaan
3. Tanah Wakaf
4. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun
5. Hak Tanggungan
6. Tanah Negara

Hak Milik menurut Pasal 20 UUPA adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dengan demikian maka sifat-sifat Hak Milik adalah :

1. Turun temurun

Artinya Hak Milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seseorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli waris.

2. Terkuat

Artinya bahwa Hak Milik atas tersebut yang paling kuat di antara hak-hak lain atas tanah

3. Terpenuhi

Artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan.

4. Dapat beralih dan dialihkan

5. Dapat dibebani kredit dengan dibebani Hak Tanggungan

6. Jangka waktu tidak terbatas

Hak Guna Usaha menurut Pasal 28 dan Pasal 33 UUPA adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu 25 atau 30 tahun dan dapat diperpanjang 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan yang luasnya paling sedikit 5 hektare dengan ketentuan bila luasnya 25 Ha atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak Guna Usaha lebih lanjut diatur dalam Pasal 2 – 18 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah. Dengan demikian maka sifat-sifat dari Hak Guna Usaha adalah :

1. Hak atas tanah untuk mengusahakan tanah negara untuk keperluan perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan

2. Jangka waktu 25 atau 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu 25 tahun
3. Luas minimum 5 Hektare jika luasnya lebih dari 25 Hektare harus mempergunakan teknik perusahaan yang baik
4. Dapat beralih dan dialihkan
5. Dapat dijadikan jaminan kredit dengan dibebani Hak Tanggungan

Hak Guna Bangunan menurut Pasal 35 dan 39 UUPA adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun lagi, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak Guna Bangunan lebih lanjut diatur dalam Pasal 21 – 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Dengan demikian maka sifat-sifat dari Hak Guna Bangunan adalah :

1. Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, cq. tanah negara, tanah Hak Pengelolaan, tanah Hak Milik
2. Jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi
3. Dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain.
4. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Hak Pakai menurut Pasal 41 UUPA adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai

langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau perjanjian pengolahan tanah dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini. Hak Pakai lebih lanjut diatur dalam Pasal 39 – 58 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

Dengan demikian maka sifat-sifat dari Hak Pakai adalah :

1. Hak Pakai atas tanah bangunan maupun tanah pertanian yang meliputi tanah negara, tanah Hak Pengelolaan, tanah Hak Milik
2. Dapat diberikan oleh pemerintah maupun oleh s pemilik tanah
3. Dapat diberikan untuk jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.
4. Dapat diberikan dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.
5. Hanya dapat dialihkan kepada pihak lain sepanjang dapat ijin pejabat yang berwenang, apabila mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan apabila mengenai tanah milik.
6. Tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibeban Hak Tanggungan
7. Pemberian Hak Pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung pemerasan.

Hak Pengelolaan adalah hak penguasaan atas tanah negara dengan maksud disamping untuk dipergunakan sendiri oleh pemegang, juga oleh pihak pemegang memberikan sesuatu hak kepada pihak ketiga kepada si pemegang hak diberikan wewenang untuk :

1. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut.
2. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya
3. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.
4. Sedang pemberian hak atas bagian-bagian tanah tetap dilakukan oleh pejabat berwenang.
5. Menerima uang pemasukan / ganti rugi dan / atau wajib tahunan (Pasal 5 dan 6 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965).

Dengan demikian maka sifat-sifat Hak Pengelolaan adalah :

1. Hak penguasaan atas tanah Negara
2. Untuk dipergunakan sendiri oleh si pemegang dan sebagian atas tanah tersebut diberikan kepada pihak ketiga sesuatu hak.
3. Kepada si pemegang hak diberikan beberapa wewenang termasuk dapat menerima uang pemasukan dan / atau wajib tahunan
4. Setelah jangka waktu hak atas tanah yang diberikan kepada pihak ketiga itu berakhir maka tanah dimaksud kembali ke dalam penguasaan sepenuhnya dari pemegang hak pengelolaan yang bebas dari hak tanggungan.
5. Apabila sebagian dari hak pengelolaan itu diberikan dengan hak milik kepada pihak ketiga, maka dengan sendirinya hak milik tersebut

menjad lepas dari hak pengelolaan dan / atau hapus, sejak hak milik tersebut didaftarkan pada Kantor Agraria kabupaten setempat.

#### **B.4. Sistem Pendaftaran Tanah dan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah**

Menurut Boedi Harsono sistem pendaftaran tanah mempermasalahkan :

1. Apa yang didaftar;
2. Bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya;
3. Bentuk tanda bukti haknya<sup>8</sup>

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah ada 2 sistem yang dipakai, yaitu :

1. Sistem Pendaftaran Akta (*Registration of Deeds*)

Dalam sistem ini, akta-akta itulah yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). Dalam sistem ini PPT bersikap pasif. Setelah dibubuhi tanda pendaftaran diserahkan kepada pemegang haknya yang baru sebagai tanda bukti haknya. Di kantor Pejabat Pendaftaran Tanah ( PPT ) disimpan salinannya yang terbuka untuk umum.

Untuk pembeli selaku pemegang haknya yang baru dan kreditur selaku pemegang *hypotheek* dibuatkan *grosse* aktanya, yang

---

<sup>8</sup> *Ibid*, hal. 76

berfungsi sebagai surat tanda bukti haknya (penerapannya dalam Pasal 224 RIB)<sup>9</sup>. Contoh negara yang menggunakan sistem ini adalah Belanda dan wilayah Hindia Belanda bagi pendaftaran hak-hak barat.

Tiap terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Maka dalam sistem ini data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Cacat hukum pada suatu akta bisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian. Untuk memperoleh data yuridis harus dilakukan "*title search*", yaitu meneliti akta-akta sebelumnya, yang bisa memakan waktu dan biaya karena diperlukan bantuan ahli.

## 2. Sistem Pendaftaran Hak ( *Registration of Titles* )

Robert Richard Torrens menciptakan sistem baru yang lebih sederhana dan memungkinkan orang memperoleh keterangan dengan cara yang mudah, tanpa harus melakukan *title search* terlebih dahulu. Torrens pernah menjabat Registrar General of Deeds di Adelaide (South Australia) pada tahun 1853. Dalam kedudukannya sebagai pejabat tertinggi pendaftaran tanah itu Torrens menciptakan sistem "*registration of title*", yang kemudian dikenal dengan Sistem Torrens.

Dalam sistem ini setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan di kemudian hari juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya bukan aktanya yang didaftar melainkan haknya yang

---

<sup>9</sup> *Ibid*, hal. 77

diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian, akta merupakan sumber datanya.

Untuk sistem pendaftaran hak dan perubahan-perubahannya yang terjadi kemudian disediakan suatu daftar isian, yang dalam bahasa Inggris disebut *register*. Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia menurut Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 disebut *buku tanah*.

Akta pemberian hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah. Demikian juga akta pemindahan dan pembebanan hak berfungsi sebagai sumber data untuk mendaftarkan perubahan-perubahan pada haknya dalam buku tanah hak yang bersangkutan.

Jika terjadi perubahan, tidak dibuatkan buku tanah baru, melainkan dilakukan pencatatannya pada ruang mutasi yang disediakan pada buku tanah yang bersangkutan. Sebelum dilakukan pendaftaran haknya dalam buku tanah dan pencatatan perubahan kemudian, oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan. Berbeda dengan Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) dalam sistem pendaftaran akta, dalam sistem pendaftaran hak bersifat aktif.

Dalam sistem ini buku tanah disimpan di Kantor PPT dan terbuka bagi umum. Sebagai tanda bukti hak diterbitkan sertifikat yang merupakan salinan register (*certificate of title*).

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan di Indonesia adalah sistem pendaftaran hak (*Registration of Titles*), sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, bukan sistem pendaftaran akta. Hal tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat bukit tanda hak yang didaftar.<sup>10</sup>

Hal ini bisa dilihat di Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 :

- (1) Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.
- (2) Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut Peraturan Pemerintah ini.

---

<sup>10</sup> *Ibid*, hal. 477.

Dalam pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sertipikat hak atas tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen (Pasal 13). Semua data yang terdapat dalam buku tanah dicantumkan juga pada salinannya yang merupakan bagian dari sertifikat. Sebagaimana halnya dengan buku tanah, jika terjadi perubahan kemudian, tidak dibuatkan sertifikat baru, melainkan perubahannya dicatat pada salinan buku tanah tersebut. Maka data yuridi yang diperlukan, baik data pada waktu pertama kali didaftar haknya maupun perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, dengan mudah dapat diketahui dari buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan.<sup>11</sup>

Menurut Boedi Harsono sistem publikasi pendaftaran tanah mempermasalahkan :

1. Sejauh mana orang boleh mempercayai kebenaran data yang disajikan ?
2. Sejauh mana hukum melindungi kepentingan orang yang melakukan perbuatan hukum mengenai tanah yang sudah didaftar, berdasarkan data yang disajikan di Kantor PPT atau yang tercantun dalam surat

---

<sup>11</sup> *Ibid.*, hal. 78.

bukti tanda hak yang diterbitkan atau didaftarkan oleh PPT, jika kemudian ternyata data tersebut tidak benar ?<sup>12</sup>

Pada garis besarnya dikenal 2 sistem publikasi dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yaitu :

#### 1. Sistem Publikasi Positif

Dalam sistem ini selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, sehingga ada register atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat hak sebagai surat tanda bukti hak.

Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang haklah yang membuat orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan (“Title by registration”, “The Register is everything”).<sup>13</sup>

Dengan menggunakan sistem ini negara menjamin kebenaran data yang disajikan. Orang yang beritikad baik dan dengan pembayaran memperoleh hak dari orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, yaitu apa yang disebut *indefeasible title* (hak yang tidak dapat diganggu gugat) dengan didaftarnya namanya sebagai pemegang hak dalam register. Juga jika kemudian terbukti bahwa yang terdaftar sebagai pemegang hak

---

<sup>12</sup> *Ibid.*, hal. 80.

<sup>13</sup> *Ibid.*, hal. 80.

tersebut bukan pemegang hak yang sebenarnya. Data yang dimuat dalam register mempunyai daya pembuktian yang mutlak.<sup>14</sup>

## 2. Sistem Publikasi Negatif

Dalam sistem ini bukan pendaftaran yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli melainkan sahnya perbuatan hukum yang dilakukan. Pendaftaran tidak membuat orang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak menjadi pemegang hak yang baru.

Dalam sistem ini berlaku asas *nemo plus juris*, artinya orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang ia punyai sendiri<sup>15</sup>. Maka data yang disajikan tidak boleh begitu saja dipercayai kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Jadi biarpun sudah melakukan pendaftaran, pembeli selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan dialah pemegang hak yang sebenarnya.

Sistem publikasi yang digunakan di Indonesia tetap seperti dalam pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Bukan

---

<sup>14</sup> *Ibid.*, hal. 81.

<sup>15</sup> *Ibid.*, hal. 82.

sistem publikasi yang negatif yang murni. Sistem publikasi yang negatif murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak. Juga tidak akan ada pernyataan seperti dalam pasal-pasal UUPA tersebut, bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat.<sup>16</sup>

Ketentuan-ketentuan yang mengatur prosedur pengumpulan sampai penyajian data fisik dan data yuridis yang diperlukan serta pemeliharannya dan penerbitan sertifikat haknya, biarpun sistem publikasinya negatif, tetapi kegiatan-kegiatan yang bersangkutan dilaksanakan secara seksama, agar data yang disajikan sejauh mungkin dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.<sup>17</sup>

## **B.5. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah**

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah terdiri dari :

### **1. Pendaftaran Tanah Pertama Kali ( *Initial Registration* )**

Pendaftaran tanah pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.<sup>18</sup> Tadinya tanah belum terdaftar masih petuk pajak kemudian dilakukan pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah pertama kali terbagi :

---

<sup>16</sup> *Ibid*, hal. 477.

<sup>17</sup> *Ibid*, hal. 478

<sup>18</sup> *Ibid*, hal.. 474.

- a. Pendaftaran tanah secara sistematis, adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan.

Pendaftaran tanah ini diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN.

- b. Pendaftaran tanah secara sporadik, adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan e\secara individual atau missal.

Pendaftaran tanah ini dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.<sup>19</sup>

Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali, meliputi :

- a. pengumpulan dan pengelolaan data fisik;
- b. pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya;
- c. penerbitan sertipikat;

---

<sup>19</sup> *Ibid*, hal. 475.

- d. penyajian data fisik dan data yuridis, dan
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen

## 2. Pemeliharaan Data Tanah (*Maintenance*)

Setiap terjadi perubahan atas tanah harus didaftarkan. Dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar.

Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan.

Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 :

(1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar

(2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah ini meliputi :

- a. Pemeliharaan data karena pemindahan hak yang tidak melalui lelang
- b. Pemeliharaan data karena pemindahan hak yang melalui lelang
- c. Pemeliharaan data disebabkan peralihan hak karena pewarisan
- d. Pemeliharaan data disebabkan peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi
- e. Pemeliharaan data karena pembebanan hak

- f. Pemeliharaan data karena perpanjangan jangka waktu hak atas tanah
- g. Pemeliharaan data karena pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah
- h. Pemeliharaan data karena pembagian hak bersama
- i. Pemeliharaan data karena peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan
- j. Pemeliharaan data karena perubahan nama
- k. Pemeliharaan data berdasarkan Putusan atau Penetapan Ketua Pengadilan
- l. Pemeliharaan data sehubungan dengan perubahan hak atas tanah

Pemeliharaan data karena pemindahan hak dengan jual beli termasuk dalam Pemeliharaan data karena pemindahan hak yang tidak melalui lelang.

#### **B.6. Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah karena Jual Beli**

Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah (PP) nomor 24 tahun 1997 mengatur :

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Kemudian Pasal 40 Peraturan Pemerintah (PP) nomor 24 tahun 1997 menentukan :

- (1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.
- (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Dalam hal ini menurut Peraturan Pemerintah (PP) nomor 24 tahun 1997 yang wajib mendaftarkan di kantor pertanahan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai salah satu tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kemudian diadakan pendaftaran hak atas tanah di kantor pertanahan kabupaten/kota setempat yaitu dengan memenuhi persyaratan permohonan sebagai berikut :

1. Surat Permohonan Pendaftaran;
2. Surat pengantar pendaftaran akta jual beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

3. Akta jual beli
4. Sertipikat hak atas tanah;
5. Fotokopi atau identitas diri penjual dan pembeli
6. Fotokopi KTP atau identitas diri penerima kuasa yang disertai surat kuasa jika permohonannya dikuasakan;
7. Fotokopi SPPT-PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) tahun berjalan;
8. Bukti BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan);
9. Bukti pelunasan PPh (Pajak Penghasilan) terutang;
10. Pernyataan pembeli tentang batasan kepemilikan tanah yang dipunyai.

#### Penolakan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah karena Jual Beli

Pasal 45 Peraturan Pemerintah (PP) nomor 24 tahun 1997 mengatur tentang penolakan melakukan pendaftaran peralihan dan pembebanan sebagai berikut :

1. Kepala Kantor Pertanahan menolak melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi :
  - a. Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan
  - b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);

- c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
  - d. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
  - e. Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di pengadilan;
  - f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap; atau
  - g. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.
2. Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis dengan menyebutkan alasan-alasan penolakan itu.
  3. Surat penolakam disampaikan kepada orang yang berkepentingan disertai pengembalian berkas permohonannya dengan salinan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Kepala kantor Lelang yang bersangkutan.

## **C. Penyelenggara dan Pelaksana Pendaftaran Tanah**

### **C.1. Badan Pertanahan Nasional, Kanwil BPN Provinsi dan Kantor**

#### **Pertanahan**

Pasal 19 ayat (1) ) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan, untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Jadi pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah , dalam hal ini oleh Badan Pertanahan Nasional sebagaimana tersebut dalam Pasal 5 dan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pengaturan mengenai penyelenggara dan pelaksana pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :

1. Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional
2. Tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan
3. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu.

Mengenai Badan Pertanahan Nasional ini lebih lanjut diatur dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Dalam Pasal 2 disebutkan bahwa Badan

Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.

Selanjutnya dalam Pasal 3 Perpres tersebut disebutkan, dalam melaksanakan tugas tersebut Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi :

1. perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan;
2. perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan;
3. koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
4. pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan;
5. penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan;
6. pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
7. pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah;
8. pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agrarian dan penataan wilayah-wilayah khusus;
9. penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan;
10. pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah;
11. kerja sama dengan lembaga-lembaga lain;
12. penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;

13. pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan;
14. pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan;
15. pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan;
16. penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
17. pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan;
18. pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan;
19. pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan;
20. pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
21. fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jadi jelas di poin 6 bahwa salah satu fungsi Badan Pertanahan nasional adalah pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.

Mengenai struktur organisasi dari BPN diatur dalam Pasal 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006, terdiri dari :

1. Kepala;
2. Sekretariat Utama;

3. Deputi Bidang Survei, Pengukuran, dan Pemetaan;
4. Deputi Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah;
5. Deputi Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan;
6. Deputi Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat;
7. Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan;
8. Inspektorat Utama;
9. Pusat Data dan Informasi Pertanahan;
10. Pusat Hukum dan Hubungan Masyarakat;
11. Pusat Penelitian dan Pengembangan;
12. Pusat Pendidikan dan Pelatihan;
13. Kantor Wilayah BPN Provinsi;
14. Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di daerah dibentuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi di Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di Kabupaten/Kota.

Mengenai organisasi dan tata kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ditetapkan lebih lanjut oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah

mendapat persetujuan dari Menteri yang bertanggung jawab di bidang pendayagunaan aparatur Negara.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan dalam Pasal 4 disebutkan mengenai struktur organisasi Kanwil BPN terdiri dari :

1. Bagian Tata Usaha;
2. Bidang Survei, Pengukuran, dan Pemetaan;
3. Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah;
4. Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan;
5. Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat;
6. Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan.

Sedangkan struktur organisasi Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 32 terdiri dari :

1. Subbagian Tata Usaha;
2. Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan;
3. Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah;
4. Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan;
5. Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan;
6. Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara.

## **C.2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Sebagaimana telah disebutkan di atas dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 :

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Dalam Pasal 7 disebutkan bahwa peraturan jabatan PPAT diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri; yaitu dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 :

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Dalam Pasal 2 disebutkan tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah

Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud di sini adalah :

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan;
8. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. PPAT diangkat untuk daerah kerja tertentu; di mana daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

Pada hakikatnya jabatan PPAT adalah, bahwa

1. PPAT adalah pejabat umum yang diberi tugas dan wewenang khusus memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa pembuatan akta yang membuktikan, bahwa telah dilakukan di hadapannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atau pemberian Hak Tanggungan atas tanah;
2. Akta yang dibuatnya adalah akta otentik, yang hanya dialah yang berhak membuatnya;

3. PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara, karena tugasnya di bidang penyelenggaraan pendaftaran tanah yang merupakan kegiatan di bidang Eksekutif/Tata Usaha Negara;
4. Akta PPAT bukan surat keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, karena akta adalah relaas, yaitu suatu laporan tertulis dari pembuat akta berupa pernyataan mengenai telah dilakukannya oleh pihak-pihak tertentu suatu perbuatan hukum di hadapannya pada suatu waktu yang disebut dalam akta yang bersangkutan;
5. Yang merupakan Keputusan PPAT sebagai Pejabat Tata Usaha Negara adalah keputusan menolak atau mengabulkan permohonan pihak-pihak yang datang kepadanya untuk dibuatkan akta mengenai perbuatan hukum yang mereka akan lakukan di hadapannya. Memberi keputusan menolak atau mengabulkan permohonan tersebut merupakan kewajiban PPAT. Dalam hal syarat-syarat dipenuhi wajib ia mengabulkan permohonannya. Sebaliknya dalam hal ada syarat yang tidak dipenuhi ia wajib menolaknya.<sup>20</sup>

## **D. Yayasan**

### **D.1. Pengertian dan Tujuan Yayasan**

Pengertian yayasan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 :

---

<sup>20</sup> *Ibid*, hal. 485.

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.

Dari pengertian tersebut tujuan yayasan adalah bersifat sosial, keagamaan, dan kemanusiaan, sehingga seorang yang menjadi anggota Pembina, Pengurus, dan Pengawas yayasan harus bekerja secara sukarela tanpa menerima gaji, upah, atau honor tetap.

Yayasan merupakan badan hukum yang berbeda dengan badan hukum perkumpulan ataupun Perseroan Terbatas. Yayasan tidak mempunyai anggota atau pesero, karena dalam hal yayasan yang dianggap badan hukum adalah sejumlah kekayaan berupa uang dan lain-lain benda kekayaan.

Paul Scholten mengemukakan bahwa yayasan adalah suatu badan hukum, yang dilahirkan oleh suatu pernyataan sepihak; pernyataan itu harus berisikan pemisahan suatu kekayaan untuk tujuan tertentu, dengan penunjukan bagaimana kekayaan itu harus diurus dan dipergunakan.<sup>21</sup>

Menurut N.H. Bregstein; yayasan adalah suatu badan hukum yang didirikan dengan suatu perbuatan hukum, yang tidak bertujuan untuk membagikan kekayaan dan atau penghasilan kepada pendiri atau penguasanya di dalam yayasan itu, atau kepada orang-orang lain, kecuali

---

<sup>21</sup> Ali Rido. *Badan Hukum dan Kedudukan Badan Hukum Perseroan, Perkumpulan, Koperasi, Yayasan, Wakaf*. Bandung : Alumni, 1986, hal. 112

sepanjang mengenai yang terakhir ini adalah sesuai dengan tujuan yayasan yang idealistis.<sup>22</sup>

W.L.G. Lemaire menyatakan bahwa yayasan diciptakan dengan suatu perbuatan yakni pemisahan suatu harta kekayaan untuk tujuan yang tidak mengharapkan keuntungan (altruistische doel) serta penyusunan suatu organisasi (berikut pengurus), dengan mana sungguh-sungguh dapat terwujud tujuannya dengan alat-alat itu.<sup>23</sup>

Mengikuti pandangan Meijers maka yayasan terdapat pokok-pokok sebagai berikut :

1. penetapan tujuan dan organisasi oleh para pendirinya;
2. tidak memiliki anggota;
3. tidak ada hak bagi pengurusnya untuk mengadakan perubahan yang berakibat jauh dalam tujuan organisasi;
4. perwujudan dari suatu tujuan, terutama dengan modal yang diperuntukkan untuk itu.<sup>24</sup>

Menurut A. Pitlo, sebagaimana halnya untuk tiap-tiap perbuatan hukum, maka untuk pendirian yayasan harus ada sebagai dasar suatu kemauan yang sah. Selanjutnya perbuatan hukum itu harus memenuhi tiga syarat materiil, yaitu adanya pemisahan harta kekayaan, tujuan dan

---

<sup>22</sup> Chidir Ali. *Badan Hukum*. Bandung : Alumni, 1987, hal. 86

<sup>23</sup> *ibid.* hal. 86

<sup>24</sup> *ibid.* hal. 86

organisasi, serta satu syarat formil yakni surat. Yayasan adalah suatu badan hukum tanpa diperlukan turut campurnya penguasa (pemerintah).<sup>25</sup>

Bahwa yayasan harus bertujuan sosial dan kemanusiaan sangat jelas dari pandangan Hayati Soeroredjo dan Rochmat Soemitro. Menurut Hayati Soeroredjo, yayasan harus bersifat sosial dan kemanusiaan serta idealistis dan pasti tidak diperbolehkan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan atau kesusilaan.<sup>26</sup>

Rochmat Soemitro mengemukakan bahwa yayasan merupakan suatu badan usaha yang lazimnya bergerak di bidang sosial dan bukan menjadi tujuannya untuk mencari keuntungan, melainkan tujuannya ialah untuk melakukan usaha yang bersifat sosial.<sup>27</sup>

Selanjutnya dapat dikemukakan, bahwa untuk adanya yayasan perlu :

1. adanya pemisahan modal yang nyata sedemikian rupa, hingga orang yang menghendaki pemisahan itu atau ahli warisnya tidak lagi mempunyai kekuasaan secara nyata atas kekayaan yang dipisahkan itu; bahwa ia/mereka karena tindakannya/mereka tidak dapat mengambil kekayaan itu tanpa diketahui orang lain, dan tanpa adanya suatu penghalang;

---

<sup>25</sup> *ibid.* hal. 87

<sup>26</sup> Hayati Soeroredjo dalam makalahnya : “*Status Hukum dari Yayasan dalam Kaitannya dengan Penataan Badan-Badan Usaha di Indonesia*”, hal. 7.

<sup>27</sup> Rochmat Soemitro. “*Yayasan , Status Hukum dan Sifat Usahanya*”, hal. 9

2. adanya perumusan secara jelas dari tujuannya yang diperkenankan, dan sedikit banyak ditentukan untuk tujuan mana modal dan penghasilannya disediakan secara kekal atau sedikit banyak kekal;
3. adanya pengisian atau penunjukan pengurus dalam penguasaan kekayaan dan penghasilannya dalam batas-batas yang ditetapkan dalam sub 1 dan sub 2, kecuali bila dapat diatur dengan jalan lain berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam perundnag-undangan;
4. bahwa untuk mencapai tujuannya itu ada kehendak, tidak sekedar menyerahkan pengurusannya itu kepada suatu badan hukum yang telah ada, tetapi untuk mewujudkan suatu badan hukum baru guna keperluan tersebut.<sup>28</sup>

Pada dasarnya untuk pendirian yayasan diperlukan, sebagaimana dikemukakan Dr. Chatamarrasjid, S.H., M.H. dalam disertasinya di Universitas Indonesia :

1. syarat-syarat materiil
  - a. harus ada suatu pemisahan kekayaan suatu tujuan;
  - b. suatu organisasi.
2. syarat-syarat formal  
dengan akta otentik.<sup>29</sup>

Suatu yayasan sekurang-kurangnya harus meliputi hal-hal sebagai berikut:

---

<sup>28</sup> Chidir Ali, *Op. Cit.* hal. 88-89.

<sup>29</sup> Chatamarrasjid. *Tujuan Sosial Yayasan dan Kegiatan Usaha Bertujuan Laba.* Bandung : Citra Aditya Bakti, 2000, hal. 46.

1. harus bertujuan sosial dan kemanusiaan;
2. tujuannya tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan;
3. dana yayasan berasal dari harta kekayaan para pendiri yang dipisahkan dari sumbangan masyarakat;
4. kekayaan yang dipisahkan oleh para pendiri untuk mendirikan yayasan haruslah sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai oleh yayasan tersebut;
5. fasilitas yang diperoleh dan dana yang berhasil dihimpun oleh yayasan harus dipergunakan atau dimanfaatkan sesuai dengan tujuan yayasan, bukan untuk kepentingan para pendirinya, pengurus yayasan atau pihak ketiga kecuali untuk tujuan sosial;
6. yayasan dapat melakukan usaha atau kegiatan yang menghasilkan laba, tetapi memperoleh laba bukanlah tujuannya dan laba yang diperoleh harus digunakan untuk tujuan sosial (nonkomersial);
7. yayasan harus terbuka untuk partisipasi masyarakat luas, di samping para karyawannya

Tujuan yayasan haruslah bersifat idealistis, sosial dan kemanusiaan. Keberadaan yayasan disebabkan oleh sifat dan tujuannya yang bukan komersial. Berbagai kemudahan yang diperoleh yayasan seperti kemudahan dalam pendiriannya, cara pengumpulan dana, sumbangan dari masyarakat, subsidi pemerintah dan fasilitas perpajakan tidak terpisahkan dari tujuan yayasan yang bersifat sosial dan

kemanusiaan itu. Hal ini lebih jelas terlihat dari pendirian yayasan yang tidak boleh bertujuan melakukan pemberian/ kontra prestasi kepada para pendiri atau para pengurusnya, ataupun kepada pihak ketiga kecuali bila yang disebut terakhir ini dilakukan dengan tujuan sosial.<sup>30</sup>

Yayasan dapat melakukan berbagai kegiatan atau usaha. Lebih tegas yayasan dapat melakukan kegiatan yang memperoleh laba, tetapi mengejar laba bukanlah tujuannya. Kegiatan dengan tujuan mengejar laba harus tidak diperbolehkan memilih bentuk badan hukum yayasan, tetapi bentuk badan hukum lain yang tersedia untuk maksud mengejar laba seperti Perseroan Terbatas umpamanya.<sup>31</sup>

Yayasan boleh memperoleh laba dengan melakukan berbagai kegiatan usaha, sejauh laba yang diperoleh dipergunakan untuk tujuan idealistis, sosial dan kemanusiaan. Usaha yang memperoleh laba ini diperlukan agar yayasan tidak bergantung selamanya pada bantuan dan sumbangan.<sup>32</sup>

Mengenai siapa pemilik yayasan, diantara berbagai kemungkinan seperti pendiri, penerima sumbangan, dan masyarakat; maka secara filsafati masyarakatlah yang paling mungkin merupakan pemilik dari yayasan itu. Pendiri dan penerima sumbangan tidak mungkin merupakan pemilik yayasan. Pendiri atas kehendaknya sendiri telah memisahkan sebagian dari kekayaannya untuk yayasan; sedangkan penerima

---

<sup>30</sup> *Ibid*, hal. 221.

<sup>31</sup> *Ibid*, hal. 221.

<sup>32</sup> *Ibid*, hal. 222.

sumbangan terbatas atas apa yang diberikan oleh yayasan, dan harus dipergunakan sesuai dengan tujuan yayasan, dan harus dipergunakan sesuai dengan tujuan yayasan, sebagaimana ditetapkan oleh pendiri/anggaran dasar yayasan. Dalam hal yayasan bubar, maka sisa harta kekayaan yayasan, yaitu setelah dikurangi kewajiban-kewajibannya, hutang-hutang dan lain sebagainya, harus diberikan kepada yayasan lain dengan tujuan yang sama atau hampir sama, atau menjadi milik Negara.<sup>33</sup>

## **D. 2. Kekayaan Yayasan**

Yayasan dapat melakukan kegiatan usaha untuk menunjang pencapaian maksud dan tujuannya dengan cara mendirikan badan usaha dan/atau ikut serta dalam badan usaha. Yayasan tidak boleh membagikan hasil kegiatan usaha kepada Pembina, Pengurus, Pengawas.

Pasal 5 UU RI No. 28 tahun 2004 :

Kekayaan yayasan baik berupa uang, barang, maupun kekayaan lain yang diperoleh yayasan berdasarkan undang-undang ini, dilarang dialihkan atau dibagikan secara langsung atau tidak langsung, baik dalam bentuk gaji, upah, maupun honorarium, atau bentuk lain yang dapat dinilai dengan uang kepada Pembina, Pengurus, dan Pengawas. Pengecualian dari hal tersebut dapat ditentukan dalam Anggaran Dasar Yayasan bahwa pengurus

---

<sup>33</sup> *Ibid*, hal. 222.

menerima gaji, upah, atau honorarium dalam hal pengurus yayasan

:

1. bukan pendiri yayasan dan tidak terafiliasi dengan pendiri, pembina, dan pengawas; dan
2. melaksanakan kepengurusan yayasan secara langsung dan penuh/

Pasal 37 ayat (1) UU No. 28 tahun 2004; Pengurus tidak berwenang:

1. Mengikat yayasan sebagai penjamin utang
2. Mengalihkan kekayaan yayasan kecuali dengan persetujuan Pembina, dan
3. Membebani kekayaan yayasan untuk kepentingan pihak lain

Yayasan dilarang mengadakan perjanjian dengan organisasi yang terafiliasi dengan yayasan, Pembina, pengurus, dan/atau pengawas yayasan, atau seseorang yang bekerja pada yayasan.

Hak atas Tanah yang dapat dipunyai sebuah yayasan yaitu :

1. Hak Milik dengan ketentuan yang telah ditunjuk oleh pemerintah yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963 tentang penunjukan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, yaitu :
  - a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara)

- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara tahun 1958 Nomor 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

2. Hak Guna Bangunan

3. Hak Pakai

4. Hak Guna Usaha

Sebagaimana tersebut di atas kekayaan yayasan pada dasarnya dilarang dialihkan kepada pembina, pengurus, dan pengawas; sehingga apabila dengan suatu alasan atas kekayaan yayasan (hak atas tanah) akan dialihkan, maka pengalihannya dilakukan kepada pihak lain (selain kepada pembina, pengurus, pengawas). Namun demikian perlu diingat bahwa fungsi yayasan adalah sebagai pranata hukum dalam rangka mencapai tujuan tertentu di bidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan, artinya bahwa :

- 1. Pengalihan hak atas tanah tersebut tidak dibagikan kepada pembina yayasan, pengawas yayasan, dan pengurus yang terafiliasi dengan pendiri, pembina, dan pengawas yayasan.

2. Pengalihan hak atas tanah tersebut hanya boleh dilakukan apabila hasilnya diperuntukkan bagi pengembangan yayasan sesuai dengan maksud dan tujuan yayasan
3. Pengalihan hak atas tanah tersebut hanya boleh dilakukan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Yayasan.
4. Yayasan yang mengalihkan hak atas tanah tersebut telah memperoleh status badan hukum sesuai dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 juncto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004.

Hal ini diatur dalam Surat Edaran Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor 600/2485/33/2006 tanggal 29 September 2006 perihal Petunjuk Penerapan Beberapa Ketentuan dalam Peraturan Pertanahan.

Jadi setiap peralihan hak atas tanah aset/kekayaan yayasan harus berdasarkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 juncto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 dan untuk wilayah Jawa Tengah mendasarkan pada Surat Edaran Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor 600/2485/33/2006 tanggal 29 September 2006 perihal Petunjuk Penerapan Beberapa Ketentuan dalam Peraturan Pertanahan sebagai peraturan pelaksanaannya.

### **D. 3. Organ Yayasan**

Organ yayasan terdiri dari :

a.

### 1. Pembina

Pembina adalah organ yayasan yang mempunyai kewenangan yang tidak diserahkan kepada pengurus atau pengawas.

Yang dapat diangkat menjadi anggota pembina adalah orang perseorangan sebagai pendiri yayasan dan / atau mereka yang berdasarkan keputusan rapat anggota pembina dinilai mempunyai dedikasi yang tinggi untuk mencapai maksud dan tujuan yayasan.

Pembina yayasan mempunyai kewenangan sebagai berikut :

- a. memutus mengenai perubahan anggaran dasar
- b. pengangkatan dan pemberhentian anggota pengurus dan anggota pengawas
- c. penetapan kebijakan umum yayasan berdasarkan anggaran dasar yayasan
- d. pengesahan program kerja dan rancangan anggaran tahunan yayasan, dan
- e. penetapan keputusan mengenai penggabungan atau pembubaran yayasan

Dalam hal yayasan karena sebab apapun tidak lagi mempunyai Pembina, paling lambat dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal kekosongan, anggota pengurus dan anggota pengawas wajib mengadakan rapat gabungan untuk mengangkat Pembina. Anggota pembina tidak boleh merangkap sebagai anggota pengurus dan / atau anggota pengawas.

## 2. Pengurus

Pengurus adalah organ yayasan yang melaksanakan kepengurusan yayasan. Yang dapat diangkat sebagai pengurus adalah orang perseorangan yang mampu melakukan perbuatan hukum. Pengurus tidak boleh merangkap sebagai pembina atau pengawas.

Pengurus diangkat oleh pembina berdasarkan keputusan rapat pembina untuk jangka waktu selama 5 (lima) tahun dan dapat diangkat kembali untuk 1 (satu) kali masa jabatan.

Susunan pengurus sekurang-kurangnya terdiri atas :

- a. seorang ketua
- b. seorang sekretaris, dan
- c. seorang bendahara

## 3. Pengawas

Pengawas adalah organ yayasan yang bertugas melakukan pengawasan serta memberi nasihat kepada pengurus dalam menjalankan kegiatan yayasan. Yayasan mempunyai pengawas sekurang-kurangnya 1 (satu) orang pengawas yang wewenang, tugas dan tanggung jawabnya diatur dalam anggaran dasar. Yang dapat diangkat menjadi pengawas adalah orang perseorangan yang mampu melakukan perbuatan hukum, Pengawas tidak boleh merangkap sebagai pembina atau pengurus.

#### **D.4. Penyesuaian Yayasan dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004**

Dengan keluarnya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan, maka setiap yayasan anggaran dasarnya harus menyesuaikan dengan undang-undang tersebut. Hal ini diatur dalam Pasal 71 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004, sebagai berikut :

- (1) Pada saat undang-undang ini mulai berlaku, Yayasan yang :
  - a. telah didaftarkan di Pengadilan Negeri dan diumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia; atau
  - b. telah didaftarkan di Pengadilan Negeri dan mempunyai izin melakukan kegiatan dari instansi terkait;

Tetap diakui sebagai badan hukum dengan ketentuan dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal undang-undang ini mulai berlaku, Yayasan tersebut wajib menyesuaikan Anggaran Dasarnya dengan ketentuan undang-undang ini.

- (2) Yayasan yang telah didirikan dan tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat memperoleh status badan hukum dengan cara menyesuaikan Anggaran Dasarnya dengan ketentuan undang-undang ini dan mengajukan permohonan kepada Menteri dalam jangka waktu paling lambat

1 (satu) tahun dihitung sejak tanggal undang-undang ini mulai berlaku.

(3) Yayasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib diberitahukan kepada Menteri paling lambat 1 (satu) tahun setelah pelaksanaan penyesuaian.

(4) Yayasan yang tidak menyesuaikan Anggaran Dasarnya dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan Yayasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), tidak dapat menggunakan kata “Yayasan” di depan namanya dan dapat dibubarkan berdasarkan putusan Pengadilan atas permohonan Kejaksaan atau pihak yang berkepentingan.

Jangka waktu 3 (tiga) tahun dalam ketentuan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada yayasan tersebut untuk menentukan apakah akan meneruskan atau tidak keberadaan yayasan. Jika akan diteruskan, dalam jangka waktu tersebut yayasan wajib menyesuaikan anggaran dasarnya dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004.

### **BAB III**

## **METODE PENELITIAN**

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah; sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia. Maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.<sup>34</sup>

Menurut Soetrisno Hadi, penelitian atau research adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan menggunakan metode-metode ilmiah.<sup>35</sup>

Cara ilmiah berarti kegiatan penelitian ini didasarkan pada cirri-ciri keilmuan yaitu rasional, empiris dan sistematis. Rasional berarti kegiatan penelitian itu dilakukan dengan cara-cara yang masuk akal, sehingga terjangkau oleh penalaran manusia. Empiris berarti cara-cara yang dilakukan itu dapat diamati dengan indera manusia. Sedangkan sistematis artinya proses penelitian itu menggunakan langkah-langkah tertentu yang bersifat logis.

---

<sup>34</sup> Soeryono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta : UI Press, 1984), hal. 6

<sup>35</sup> Soetrisno Hadi, *Metodologi Research – Jilid 1* (Yogyakarta : Psikologi UGM, 1993), hal. 4

Dalam penyusunan tesis dengan judul “TINJAUAN YURIDIS JUAL BELI HAK ATAS TANAH KEKAYAAN YAYASAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG BERKAITAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 16 TAHUN 2001 JUNTO UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2004” diperlukan data yang akurat . Data tersebut dapat diperoleh melalui proses penelitian yang menggunakan langkah-langkah :

#### **A. METODE PENDEKATAN**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Pendekatan secara yuridis digunakan untuk menganalisa peraturan perundangan tertulis di bidang hukum agraria, khususnya mengenai peralihan hak atas tanah (jual beli hak atas tanah) yang dihubungkan dengan peraturan mengenai peralihan kekayaan yayasan dalam hal ini kekayaan yang berupa tanah.

Pendekatan secara empiris karena penelitian ini bertujuan untuk memperoleh pengetahuan empiris tentang peralihan hak atas tanah (jual beli hak atas tanah) kekayaan yayasan di Kantor Pertanahan Kota Semarang , di mana dalam kenyataannya antara *das sollen* yaitu peraturan perundang-undangan yang berkaitan - UU No. 16 tahun 2001 junto UU No. 28 tahun 2004 dengan *das seinnya* masih ditemukan ketidaksesuaian.

## **B. SPESIFIKASI PENELITIAN**

Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Deskriptif karena penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran secara rinci , sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan proses peralihan hak atas tanah (jual beli hak atas tanah) kekayaan yayasan tersebut di atas. Analitis karena penelitian ini juga menganalisa apa yang terjadi akibat dari peralihan hak atas tanah aset yayasan tersebut, mengumpulkan data kemudian hasilnya dianalisa untuk memecahkan masalah yang timbul.

## **C. POPULASI DAN METODE PENENTUAN SAMPEL**

### **1. Populasi**

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas : obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan peneliti untuk dipelajari kemudian ditarik kesimpulannya.<sup>36</sup> Populasi dalam penelitian ini adalah semua kasus peralihan hak atas tanah (jual beli hak atas tanah) kekayaan yayasan yang tidak bisa diproses pendaftaran haknya di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

### **2. Metode Penentuan Sampel**

---

<sup>36</sup> Sugiono, *Metode Penelitian Administrasi*, (Bandung : Alfabeta, 2001), hal. 57

Sampel adalah sebagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut.<sup>37</sup>

Dalam penelitian ini metode penentuan sampel yang dipergunakan adalah non random sampling atau non probability sampling yaitu teknik sampling yang tidak memberi peluang/kesempatan yang sama bagi setiap unsur atau anggota populasi untuk dipilih menjadi sampel.<sup>38</sup> Dalam hal ini menggunakan purposive sampling, artinya pengambilan sampel yang bertujuan atau dilakukan dengan cara mengambil subyek atau obyek yang didasarkan pada tujuan tertentu. Teknik ini biasanya dipilih karena keterbatasan waktu, tenaga dan biaya sehingga tidak dapat mengambil sampel yang lebih besar jumlahnya dan jauh letaknya.<sup>39</sup>

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka yang menjadi sampel adalah 3 (tiga) kasus peralihan hak atas tanah (jual beli hak atas tanah) kekayaan yayasan yang tidak bisa diproses pendaftaran haknya di Kantor Pertanahan Kota Semarang, yaitu :

- a. Jual beli hak atas tanah kekayaan Yayasan Pendidikan dan Penerbit Mahasiswa Indonesia
- b. Jual beli hak atas tanah kekayaan Yayasan Krisna

---

<sup>37</sup> *Ibid.* hal. 57

<sup>38</sup> *Ibid.*, hal. 61

<sup>39</sup> Roni Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1990), hal 51

- c. Jual beli hak atas tanah PT Tanahmas Panggung dengan Yayasan Galilea Semarang.

Sebagai responden adalah :

- a. Kepala Seksi Hak atas Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang
- b. Kepala Subseksi Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan Kota Semarang
- c. Kepala Subseksi Peralihan, Pembebanan hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kota Semarang
- d. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terkait dengan jual beli tersebut., dalam hal ini Jual Beli HAT Kekayaan Yayasan Krisna.

#### **D. TEKNIK PENGUMPULAN DATA**

Data yang ingin diperoleh dalam penelitian ini berupa data primer dan data sekunder.

##### **1. Data Primer**

Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui observasi atau pengamatan, interview atau wawancara, kuesioner atau angket. Dalam penyusunan data primer penulis memperoleh data dari lapangan, yaitu bersumber dari hasil wawancara dan observasi dengan responden.

## 2. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan, dengan menelaah buku-buku literatur, undang-undang, peraturan perundang-undangan, kamus, serta bahan-bahan tulisan yang dapat dipergunakan untuk mendukung hasil penelitian. Untuk memperoleh data sekunder dilakukan dengan melalui studi dokumen melalui bahan-bahan hukum :

### a. Bahan-bahan hukum primer

Bahan-bahan hukum primer yang dipergunakan sebagai berikut :

- 1) Undang-Undang dasar 1945.
- 2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 3) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan
- 4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2001
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pengganti PP 10 Tahun 1961
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

- 8) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah
  - 9) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.
  - 10)Himpunan Peraturan Perundang-undangan Pertanahan, Biro Hukum dan Hubungan Masyarakat Badan Pertanahan Nasional, 1997
  - 11)Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Boedi Harsono.
  - 12)Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional RI
  - 13)Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan
- b. Bahan-bahan hukum sekunder; adalah bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, yaitu :<sup>40</sup>
- 1) Buku-buku tentang Hukum Pertanahan
  - 2) Buku-buku tentang Yayasan
  - 3) Karya ilmiah tentang Yayasan

---

<sup>40</sup> *Ibid*, hal. 25.

- 4) Karya ilmiah dan hasil penelitian tentang Pendaftaran Tanah
- 5) Majalah hukum yang mengupas tentang Hukum Pertanahan
- 6) Majalah hukum yang mengupas tentang Yayasan
- 7) Internet

#### **E. ANALISIS DATA**

Setelah seluruh data selesai dikumpulkan dan lengkap, tahap berikutnya adalah tahapan analisi data, sehingga data tersebut dapat menjawab segala permasalahan yang mendasari diadakannya penelitian.. Penelitian dianalisis dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan menginterpretasikan secara logis sistematis dengan pendekatan yuridis empiris. Logis sistematis menuju cara berpikir yang deduktif-induktif yang mengikuti tata tertib dalam penulisan laporan penelitian ilmiah, sedangkan yang dimaksud dengan pendekatan yuridis empiris adalah menjelaskan masalah-masalah yang diteliti dengan hasil penelitian yang diperoleh dalam kaitannya dengan peraturan hukumnya, serta melihat kenyataan sehari-hari dalam praktek. Data yang berhasil dikumpulkan dalam penelitian tersebut (baik data primer maupun sekunder) akan dianalisa dengan menggunakan analisa kualitatif sehingga memungkinkan menghasilkan kesimpulan akhir yang memadai sebagai karya ilmiah dalam bentuk tesis.

Menurut Soerjono Soekanto, analisa data kualitatif adalah tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang

dinyatakan oleh responden secara tertulis dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> Soerjono Soekanto, Op. Cit., hal. 32

**BAB IV**  
**HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

**A. Hasil Penelitian Pelaksanaan peralihan hak atas tanah (jual beli hak atas tanah) kekayaan yayasan di Kantor Pertanahan Kota Semarang**

**Tentang Kantor Pertanahan Kota Semarang**

Susunan Organisasi Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah sebagai berikut :

1. Subbagian Tata Usaha, terdiri dari :
  - a. Urusan Perencanaan dan Keuangan
  - b. Urusan Umum dan Kepegawaian
  
2. Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan, terdiri dari :
  - a. Subseksi Pengukuran dan Pemetaan
  - b. Subseksi Tematis dan Potensi Tanah
  
3. Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, terdiri dari :
  - a. Subseksi Penetapan Hak Tanah
  - b. Subseksi Pengaturan Tanah Pemerintah
  - c. Subseksi Pendaftaran Hak

d. Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah

4. Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan, terdiri dari :
  - a. Subseksi Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu
  - b. Subseksi Landreform dan Konsolidasi Tanah
5. Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan, terdiri dari :
  - a. Subseksi Pengendalian Pertanahan
  - b. Subseksi Pemberdayaan Masyarakat
6. Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, terdiri dari :
  - a. Subseksi Sengketa dan Konflik Pertanahan
  - b. Subseksi Perkara Pertanahan

Tugas masing-masing seksi adalah sebagai berikut :

1. Subbagian Tata Usaha,  
mempunyai tugas memberikan pelayanan administratif kepada semua satuan organisasi Kantor Pertanahan, serta menyiapkan bahan evaluasi kegiatan, penyusunan program, dan peraturan perundang-undangan.

Untuk itu Subbagian Tata Usaha mempunyai fungsi :

- i. Pengelolaan data dan informasi
- ii. Penyusunan rencana, program dan anggaran serta laporan akuntabilitas kinerja pemerintah

- iii. Pelaksanaan urusan kepegawaian
- iv. Pelaksanaan urusan keuangan dan anggaran
- v. Pelaksanaan urusan tata usaha, rumah tangga, sarana dan prasarana
- vi. Penyiapan bahan evaluasi kegiatan dan penyusunan program
- vii. Koordinasi pelayanan pertanahan
  - a. Urusan Perencanaan dan Keuangan,  
mempunyai tugas menyiapkan penyusunan rencana, program, dan anggaran serta laporan akuntabilitas kinerja pemerintah, keuangan dan penyiapan bahan evaluasi.
  - b. Urusan Umum dan Kepegawaian,  
mempunyai tugas melakukan urusan surat menyurat, kepegawaian, perlengkapan, rumah tangga, sarana dan prasarana, koordinasi pelayanan pertanahan serta pengelolaan data dan informasi

2. Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan;

mempunyai tugas melakukan survei, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, ruang dan perairan; perapatan kerangka dasar, pengukuran batas kawasan/wilayah, pemetaan tematik dan survey potensi tanah, penyiapan pembinaan surveyor berlisensi dan pejabat penilai tanah.

Untuk itu Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan mempunyai fungsi :

- i. Pelaksanaan survey, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, ruang dan perairan; perapatan kerangka dasar, pengukuran batas kawasan/wilayah, pemetaan tematik dan survey potensi tanah, penyiapan pembinaan surveyor berlisensi
- ii. Perapatan kerangka dasar orde 4 dan pengukuran batas kawasan/wilayah
- iii. Pengukuran, perpetaan, pembukuan bidang tanah, ruang dan perairan
- iv. Survei, pemetaan, pemeliharaan dan pengembangan pemetaan tematik dan potensi tanah
- v. Pelaksanaan kerjasama teknis surveyor berlisensi dan pejabat penilai tanah
- vi. Pemeliharaan peralatan teknis
  - a. Subseksi Pengukuran dan Pemetaan  
mempunyai tugas menyiapkan perapatan kerangka dasar orde 4, penetapan batas bidang tanah dan pengukuran bidang tanah, batas kawasan/wilayah, kerjasama teknis surveyor berlisensi, pembinaan surveyor berlisensi dan memelihara peta pendaftaran, daftar tanah, peta bidang

tanah, surat ukur, gambar ukur dan daftar-daftar lainnya di bidang pengukuran.

b. Subseksi Tematis dan Potensi Tanah

mempunyai tugas menyiapkan survey, pemetaan, pemeliharaan dan pengembangan pemetaan tematik, survey potensi tanah, pemeliharaan peralatan teknis komputerisasi dan pembinaan pejabat penilai tanah.

3. Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah ,

mempunyai tugas menyiapkan bahan dan melakukan penetapan hak dalam rangka pemberian, perpanjangan dan pembaruan hak tanah, pengadaan tanah, perijinan, pendataan dan penertiban bekas tanah hak; pendaftaran, peralihan, pembebanan hak atas tanah serta pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Untuk itu Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah mempunyai fungsi :

- i. Pelaksanaan pengaturan dan penetapan di bidang hak tanah
- ii. Penyiapan rekomendasi pelepasan, penaksiran harga dan tukar menukar, saran dan pertimbangan serta melakukan kegiatan perijinan, saran dan pertimbangan usulan penetapan hak pengelolaan tanah

- iii. Penyiapan telaahan dan pelaksanaan pemberian rekomendasi perpanjangan jangka waktu pembayaran uang pemasukan dan atau pendaftaran hak
- iv. Pengadministrasian atas tanah yang dikuasai dan/atau milik Negara, daerah bekerjasama dengan pemerintah, termasuk tanah badan hukum pemerintah
- v. Pendataan dan penertiban tanah bekas tanah hak
- vi. Pelaksanaan pendaftaran hak dan komputerisasi pelayanan pertanahan
- vii. Pelaksanaan penegasan dan pengakuan hak
- viii. Pelaksanaan peralihan, pembebanan hak atas tanah dan pembinaan PPAT.

a. Subseksi Penetapan Hak Tanah

mempunyai tugas menyiapkan pelaksanaan pemeriksaan, saran dan pertimbangan mengenai penetapan HaK Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, perpanjangan jangka waktu, pembaharuan hak, perijinan, peralihan hak atas tanah; penetapan dan/rekomendasi perpanjangan jangka waktu pembayaran uang pemasukan dan atau pendaftaran hak tanah perorangan.

b. Subseksi Pengaturan Tanah Pemerintah,

mempunyai tugas menyiapkan pelaksanaan pemeriksaan, saran dan pertimbangan mengenai penetapan hak milik dan hak pakai, Hak Guna Bangunan dan hak pengelolaan bagi instansi pemerintah, badan hukum pemerintah, perpanjangan jangka waktu, pembaharuan hak, perijinan, peralihan hak atas tanah; rekomendasi pelepasan dan tukar menukar tanah pemerintah.

c. Subseksi Pendaftaran Hak,

mempunyai tugas menyiapkan pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah, pengakuan dan penegasan konversi hak-hak lain, hak milik atas satuan rumah susun, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, data yuridis lainnya, data fisik bidang tanah, data komputerisasi pelayanan pertanahan serta memelihara daftar buku tanah, daftar nama, daftar hak atas tanah, dan warkah serta daftar lainnya di bidang pendaftaran tanah.

d. Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

mempunyai tugas menyiapkan pelaksanaan pendaftaran, peralihan, pembebanan hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan dan bimbingan PPAT serta sarana daftar isian di bidang pendaftaran tanah.

4. Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan,

mempunyai tugas menyiapkan bahan dan melakukan penatagunaan tanah, landreform, konsolidasi tanah, penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu lainnya. Untuk itu Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan mempunyai fungsi :

- i. Pelaksanaan penatagunaan tanah, landreform, konsolidasi tanah dan penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu lainnya, penetapan kriteria kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah serta penguasaan dan pemilikan tanah dalam rangka perwujudan fungsi kawasan/zoning, penyesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah, penerbitan ijin perubahan penggunaan tanah, penataan tanah bersama untuk peremajaan kota, daerah bencana dan daerah bekas konflik serta permukiman kembali
- ii. Penyusunan rencana persediaan, peruntukan, penggunaan dan pemeliharaan tanah, neraca penatagunaan tanah kabupaten/kota dan kawasan lainnya
- iii. Pemeliharaan basis data penatagunaan tanah kabupaten/kota dan kawasan
- iv. Pemantauan dan evaluasi pemeliharaan tanah, perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanah pada setiap fungsi

kawasan/zoning dan redistribusi tanah, pelaksanaan konsolidasi tanah, pemberian tanah obyek landreform dan pemanfaatan tanah bersama serta penertiban administrasi landreform

- v. Pengusulan penetapan/penegasan tanah menjadi obyek landreform
- vi. Pengambilalihan dan/atau penerimaan penyerahan tanah-tanah yang terkena ketentuan landreform
- vii. Penguasaan tanah-tanahobyek landreform
- viii. Pemberian ijin peralihan hak atas tanah pertanian dan ijin redistribusi tanah dengan luasan tertentu
- ix. Penyiapan usulan penetapan surat keputusan redistribusi tanah dan pengeluaran tanah dari obyek landreform
- x. Penyiapan usulan ganti kerugian tanah obyek landreform dan penegasan obyek konsolidasi tanah
- xi. Penyediaan tanah untuk pembangunan
- xii. Pengelolaan sumbangan tanah untuk pembangunan
- xiii. Pengumpulan, pengolahan, penyajian dan dokumentasi data landreform.

- a. Subseksi Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu mempunyai tugas menyiapkan bahan penyusunan rencana persediaan, peruntukan, pemeliharaan dan

penggunaan tanah, rencana penataan kawasan, pelaksanaan koordinasi, monitoring dan evaluasi pemeliharaan tanah, perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanah pada setiap fungsi kawasan/zoning, penerbitan pertimbangan teknis penatagunaan tanah, penerbitan ijin perubahan penggunaan tanah, penyusunan neraca penatagunaan tanah, penetapan penggunaan dan pemanfaatan tanah, penyesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah, serta melaksanakan pengumpulan dan pengolahan dan pemeliharaan data tekstual dan spasial.

- b. Subseksi Landreform dan Konsolidasi Tanah, mempunyai tugas menyiapkan bahan usulan penetapan/penegasan tanah menjadi obyek landreform, penguasaan tanah-tanah obyek landreform; pemberian ijin peralihan hak atas tanah dan ijin redistribusi tanah luasan tertentu, usulan penerbitan surat keputusan redistribusi tanah dan pengeluaran dari obyek landreform; monitoring dan evaluasi redistribusi tanah, ganti kerugian, pemanfaatan tanah bersama dan penertiban administrasi landreform serta fasilitas bantuan keuangan/permodalan, teknis dan pemasaran; usulan penegasan obyek penataan tanah bersama untuk peremajaan permukiman

kumuh, daerah bencana dan daerah bekas konflik serta permukiman kembali; penyediaan tanah dan pengelolaan sumbangan tanah untuk pembangunan, pengembangan teknik dan metode; promosi dan sosialisasi; pengorganisasian dan pembimbingan masyarakat; kerja sama dan fasilitasi; pengelolaan basis data dan informasi; monitoring dan evaluasi serta koordinasi pelaksanaan konsolidasi tanah.

5. Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan,

Mempunyai tugas menyiapkan bahan dan melakukan kegiatan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah Negara, tanah terlantar dan tanah kritis serta pemberdayaan masyarakat. Untuk itu

Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan mempunyai fungsi :

- i. Pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah Negara, tanah terlantar dan tanah kritis serta pemberdayaan masyarakat
- ii. Pelaksanaan inventarisasi dan identifikasi pemenuhan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah, pemantauan dan evaluasi penerapan kebijakan dan program pertanahan dan program sektoral, pengelolaan tanah Negara, tanah terlantar dan tanah kritis

- iii. Pengkoordinasian dalam rangka penyiapan rekomendasi, pembinaan, peringatan, harmonisasi dan pensinergian kebijakan dan program pertanahan dan sektoral dalam pengelolaan tanah Negara, penanganan tanah terlantar dan tanah kritis
- iv. Penyiapan saran tindak dan langkah-langkah penanganan serta usulan rekomendasi, pembinaan, peringatan, harmonisasi dan pensinergian kebijakan dan program pertanahan dan sektoral dalam pengelolaan tanah Negara serta penanganan tanah terlantar dan tanah kritis
- v. Inventarisasi potensi masyarakat marjinal, asistensi dan pembentukan kelompok masyarakat, fasilitasi dan peningkatan akses ke sumber produktif
- vi. Peningkatan partisipasi masyarakat, lembaga swadaya masyarakat dan mitra kerja teknis pertanahan dalam rangka pemberdayaan masyarakat
- vii. Pemanfaatan tanah Negara, tanah terlantar dan tanah kritis untuk pembengunan
- viii. Pengelolaan basis data hak atas tanah, tanah Negara, tanah terlantar, dan tanah kritis serta pemberdayaan masyarakat
- ix. Penyiapan usulan keputusan pembatalan dan penghentian hubungan hukum atas tanah terlantar.

- a. Subseksi Pengendalian Pertanahan,  
mempunyai tugas menyiapkan pengelolaan basis data, dan melakukan inventarisasi dan identifikasi, penyusunan saran tindak dan langkah penanganan, serta menyiapkan bahan koordinasi usulan penertiban dan pendayagunaan dalam rangka penegakan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah; pemantauan, evaluasi, harmonisasi dan pensinergian kebijakan dan program peranakan dan sektoral dalam pengelolaan tanah Negara, penanganan tanah terlantar dan tanah kritis.
- b. Subseksi Pemberdayaan Masyarakat,  
mempunyai tugas menyiapkan bahan inventarisasi potensi, asistensi, fasilitasi dalam rangka penguatan penguasaan, dan melaksanakan pembinaan partisipasi masyarakat, lembaga masyarakat, mitra kerja teknis dalam pengelolaan pertanahan, serta melkakukan kerjasama pemberdayaan dengan pemerintah kabupaten/kota, lembaga keuangan dan dunia usaha, serta bimbingan dan pelaksanaan kerjasama pemberdayaan.

6. Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara,

mempunyai tugas menyiapkan bahan dan melakukan kegiatan penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan. Untuk itu

Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara mempunyai fungsi :

- i. Pelaksanaan penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan
- ii. Pengkajian masalah, sengketa dan konflik pertanahn
- iii. Penyiapan bahan dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan secara hukum dan non hukum, penanganan dan penyelesaian perkara, pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitasi dan lainnya, usulan dan rekomendasi pelaksanaan putusan-putusan lembaga peradilan serta usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hokum antara orang, dan/atau badan hokum dengan tanah
- iv. Pengkoordinasian penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan
- v. Pelaporan penanganan dan penyelesaian konflik, sengketa dan perkara pertanahan.
  - a. Subseksi Sengketa dan Konflik Pertanahan, mempunyai tugas menyiapkan pengkajian hukum, sosial, budaya, ekonomi dan politik terhadap sengketa

dan konflik pertanahan, usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan/atau badan hukum dengan tanah, pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa melalui mediasi, fasilitasi, dan koordinasi penanganan sengketa dan konflik.

- b. Subseksi Perkara Pertanahan, mempunyai tugas menyiapkan penanganan dan penyelesaian perkara, koordinasi penanganan perkara, usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan/atau badan hukum dengan tanah sebagai pelaksanaan putusan lembaga peradilan.

**A.1. Pelaksanaan peralihan hak atas tanah (jual beli hak atas tanah) kekayaan yayasan di Kantor Pertanahan Kota Semarang.**

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah dalam hal ini lebih spesifik jual beli hak atas tanah kekayaan yayasan dalam beberapa kasus di Kantor Pertanahan Kota Semarang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan tidak memenuhi salah satu dari empat komponen sebagaimana Surat

Edaran Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor 600/2485/33/2006 tanggal 29 September 2006 perihal Petunjuk Penerapan Beberapa Ketentuan dalam Peraturan Pertanahan; sehingga pendaftaran peralihan haknya di Kantor Pertanahan Kota Semarang mengalami hambatan yaitu sudah lebih dari enam bulan tidak diproses oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang. Sebagaimana diketahui Surat Edaran tersebut merupakan peraturan pelaksana dari pasal-pasal Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 juncto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004. yang mengatur tentang peralihan hak atas tanah kekayaan yayasan.

Menurut responden yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (dalam hal ini PPAT yang membuat Akta Jual Beli Peralihan Hak atas Tanah Yayasan Krisna), proses pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan normalnya adalah kurang lebih dua bulan.

Kasus-kasus jual beli tanah kekayaan yayasan yang sudah lebih dari enam bulan tidak diproses di Kantor Pertanahan Kota Semarang, sebagaimana data yang diperoleh penulis dari Kepala Seksi Hak atas Tanah dan Pendaftaran Hak – Kepala Subseksi Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan Kota Semarang antara lain adalah sebagai berikut :

1. Jual beli hak atas tanah kekayaan Yayasan Pendidikan dan Penerbit Mahasiswa Indonesia 1 dengan Nona Anastasia Priastutirini

a. Penjual

Penjual adalah Yayasan Pendidikan dan Penerbit Mahasiswa Indonesia berkedudukan di Semarang, Akta Pendirian/Anggaran Dasar dengan Akta No. 64 tertanggal 26 Mei 1967 dibuat di hadapan almarhum R.M. Soeprpto, S.H, Notaris di Semarang; yang Anggaran Dasarnya diubah dengan Akta No. 89 tertanggal 15 Juni 1995 dibuat di hadapan Ny. Fransisca Eka Sumarningsih, S.H, M.H, Notaris di Semarang.; diubah lagi dengan Akta No. 174 tertanggal 27 Maret 2002 dibuat di hadapan Nyonya Fransisca Eka Sumarningsih, S.H, M.H, Notaris di Semarang; diumumkan dalam Tambahan Berita Negara RI No. 31 tanggal 16 April 2002 serta berhubungan dengan Akta Nomor 1 tanggal 21 September 2004 dibuat di hadapan Tanty Herawati, S.H, Notaris di Kendal.

Penjual dalam hal ini diwakili oleh Nona Anastasia Priastutirini sebagai kuasa dari Prof. Hadi Wuryan, S.H, M.H (Pengurus dalam hal ini sebagai Ketua Yayasan Pendidikan dan Penerbit Mahasiswa Indonesia) dan Tuan

Budi Dharmakusuma, S.E (Pembina Yayasan Pendidikan dan Penerbit Mahasiswa Indonesia); keduanya merupakan pendiri Yayasan Yayasan Pendidikan dan Penerbit Mahasiswa Indonesia.

b. Pembeli

Pembeli adalah Nona Anastasia Priastutirini

c. Obyek

Obyek : Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 272/Karang Kempel, Semarang seluas 630 m<sup>2</sup> sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 3280/1988 tertanggal 9 Juni 1988, sertifikat tertanggal 18/8/1989.

d. Akta Jual Beli Nomor 54/2007 tertanggal 10 Agustus 2006 yang dibuat di hadapan Prof. DR. Liliana Tedjosaputro, S.H., M.H

e. Pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan kabupaten/Kota Semarang sudah memenuhi persyaratan permohonan sebagai berikut :

- 1) Surat Permohonan Pendaftaran;
- 2) Surat pengantar pendaftaran akta jual beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- 3) Akta jual beli
- 4) Sertipikat hak atas tanah;

- 5) Fotokopi atau identitas diri penjual dan pembeli
- 6) Fotokopi KTP atau identitas diri penerima kuasa yang disertai surat kuasa jika permohonannya dikuasakan;
- 7) Fotokopi SPPT-PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) tahun berjalan;
- 8) Bukti BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan);
- 9) Bukti pelunasan PPh (Pajak Penghasilan) terutang;
- 10) Pernyataan pembeli tentang batasan pemilikan tanah yang dipunyai.

f. Data-data :

- 1) Tidak adanya kelengkapan data yang menyatakan bahwa pembeli adalah bukan pembina, pengawas ataupun pengurus yayasan. Dalam kasus ini penjual adalah orang yang sama dengan pembeli.
- 2) Yayasan telah memperoleh status badan hukum sesuai dengan Undang-Undang Nomor 16 tahun 2001 tentang Yayasan.
- 3) Pengalihan yayasan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Yayasan

4) Tidak ada kelengkapan data yang menyatakan tujuan dilakukannya pengalihan (penjualan) kekayaan yayasan.<sup>42</sup>

2. Jual beli hak atas tanah kekayaan Yayasan Pendidikan dan Penerbit Mahasiswa Indonesia 2 dengan Nona Anastasia Priastutirini

a. Penjual

Penjual adalah Yayasan Pendidikan dan Penerbit Mahasiswa Indonesia berkedudukan di Semarang, Akta Pendirian/Anggaran Dasar dengan Akta Nomor 64 tertanggal 26 Mei 1967 dibuat di hadapan almarhum R.M. Soeprapto, S.H, Notaris di Semarang; yang Anggaran Dasarnya diubah dengan Akta Nomor 89 tertanggal 15 Juni 1995 dibuat di hadapan Ny. Fransisca Eka Sumarningsih, S.H, M.H, Notaris di Semarang.; diubah lagi dengan Akta Nomor 174 tertanggal 27 Maret 2002 dibuat di hadapan Nyonya Fransisca Eka Sumarningsih, S.H, M.H, Notaris di Semarang; diumumkan dalam Tambahan Berita Negara RI No. 31 tanggal 16 April 2002 serta berhubungan dengan

---

<sup>42</sup> Hasil wawancara dengan Kepala Seksi Hak atas Tanah dan Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan Kota Semarang, 8 Mei 2007

Akta Nomor 1 tanggal 21 September 2004 dibuat di hadapan Tanty Herawati, S.H, Notaris di Kendal.

Penjual dalam hal ini diwakili oleh Nona Anastasia Priastutirini sebagai kuasa dari Prof. Hadi Wuryan, S.H, M.H (Pengurus dalam hal ini sebagai Ketua Yayasan Pendidikan dan Penerbit Mahasiswa Indonesia) dan Tuan Budi Dharmakusuma, S.E (Pembina Yayasan Pendidikan dan Penerbit Mahasiswa Indonesia); keduanya merupakan pendiri Yayasan Yayasan Pendidikan dan Penerbit Mahasiswa Indonesia.

b. Pembeli

Pembeli adalah Nona Anastasia Priastutirini

c. Obyek

Obyek : Tanah bekas HGB Nomor 244/Karang Kempel, Semarang seluas 440 m<sup>2</sup> sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 7447/1984 tertanggal 9 April 1984, sertifikat tertanggal 28/11/1985.

d. Akta Jual Beli Nomor 117/2007 tertanggal 15 Pebruari 2007 yang dibuat di hadapan Prof. DR. Liliana Tedjosaputro, S.H., M.H

e. Pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan kabupaten/Kota Semarang sudah memenuhi persyaratan permohonan sebagai berikut :

- 1) Surat Permohonan Pendaftaran;
- 2) Surat pengantar pendaftaran akta jual beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- 3) Akta jual beli
- 4) Sertipikat hak atas tanah;
- 5) Fotokopi atau identitas diri penjual dan pembeli
- 6) Fotokopi KTP atau identitas diri penerima kuasa yang disertai surat kuasa jika permohonannya dikuasakan;
- 7) Fotokopi SPPT-PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) tahun berjalan;
- 8) Bukti BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan);
- 9) Bukti pelunasan PPh (Pajak Penghasilan) terutang;
- 10) Pernyataan pembeli tentang batasan pemilikan tanah yang dipunyai.

f. Data-data :

- 1) Tidak adanya kelengkapan data yang menyatakan bahwa pembeli adalah bukan pembina, pengawas ataupun pengurus yayasan. Dalam kasus ini penjual adalah orang yang sama dengan pembeli.
- 2) Yayasan telah memperoleh status badan hukum sesuai dengan Undang-Undang Nomor 16 tahun 2001 tentang Yayasan.

- 3) Pengalihan yayasan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Yayasan
- 4) Tidak ada kelengkapan data yang menyatakan tujuan dilakukannya pengalihan (penjualan) kekayaan yayasan.<sup>43</sup>

3. Jual beli hak atas tanah kekayaan Yayasan Krisna dengan Nona Agustina Kristiani Hartanto

a. Penjual

Penjual adalah Yayasan Krisna yang pendiriannya dengan Akta Nomor 102 tertanggal 29 Maret 1976 dan sudah mendapat status badan hukum : Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor C-1926.HT.01.02.Th.2005, Tambahan Berita Negara RI No. 6 tertanggal 20 Januari 2006.

Penjual dalam hal ini diwakili oleh Nyonya Irene Sri Widyanti sebagai kuasa dari Nyonya Theeuwes Gerdina Theodora (Ketua Yayasan Krisna) dan Tuan Tumbuan Frederik Bernardi George (Sekretaris Yayasan Krisna)

b. Pembeli

Pembeli adalah Nona Agustina Kristiani Hartanto

c. Obyek

---

<sup>43</sup> *Ibid*

Obyek : Tanah Hak Guna Bangunan di Jalan Sumbing  
Nomor 341, Lempongsari, Semarang

- d. Akta Jual Beli Nomor 30/2006 tertanggal 23 Nopember 2006 yang dibuat di hadapan R.M. Soetomo Soeprpto, S.H.
- e. Pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan kabupaten/Kota Semarang sudah memenuhi persyaratan permohonan sebagai berikut :
  - 1) Surat Permohonan Pendaftaran;
  - 2) Surat pengantar pendaftaran akta jual beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
  - 3) Akta jual beli
  - 4) Sertipikat hak atas tanah;
  - 5) Fotokopi atau identitas diri penjual dan pembeli
  - 6) Fotokopi KTP atau identitas diri penerima kuasa yang disertai surat kuasa jika permohonannya dikuasakan;
  - 7) Fotokopi SPPT-PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) tahun berjalan;
  - 8) Bukti BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan);
  - 9) Bukti pelunasan PPh (Pajak Penghasilan) terutang;
  - 10) Pernyataan pembeli tentang batasan pemilikan tanah yang dipunyai.

f. Data-data

- 1) Ada surat pernyataan yang menyatakan bahwa pembeli adalah bukan anggota pembina, pengawas ataupun pengurus yayasan dan bukan karyawan yayasan.
- 2) Yayasan telah memperoleh status badan hukum sesuai dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan juncto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang perubahannya.
- 3) Pengalihan yayasan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Yayasan
- 4) Tidak ada kelengkapan data yang menyatakan tujuan dilakukannya pengalihan (penjualan) kekayaan yayasan.<sup>44</sup>

4. Jual beli hak atas tanah PT. Tanahmas Panggung dengan Yayasan Galilea

a. Penjual

Penjual adalah PT. Tanahmas Panggung

b. Pembeli

Pembeli adalah Yayasan Galilea. Akta pendirian yayasan Nomor 12 tertanggal 13 Nopember 1998

c. Obyek

---

<sup>44</sup> *Ibid*

Obyek : Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 257/Panggung Lor, Tanah Mas, Semarang

- d. Akta Jual Beli Nomor 287/2005 tertanggal 25 Mei 2005 dibuat di hadapan Hadi Wibisono, S.H, Notaris di Semarang.
- e. Pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Semarang sudah memenuhi persyaratan permohonan sebagai berikut :
  - 1) Surat Permohonan Pendaftaran;
  - 2) Surat pengantar pendaftaran akta jual beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
  - 3) Akta jual beli
  - 4) Sertipikat hak atas tanah;
  - 5) Fotokopi atau identitas diri penjual dan pembeli
  - 6) Fotokopi KTP atau identitas diri penerima kuasa yang disertai surat kuasa jika permohonannya dikuasakan;
  - 7) Fotokopi SPPT-PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) tahun berjalan;
  - 8) Bukti BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan);
  - 9) Bukti pelunasan PPh (Pajak Penghasilan) terutang;
  - 10) Pernyataan pembeli tentang batasan kepemilikan tanah yang dipunyai.

f. Data-data

Yayasan yang akan melakukan perbuatan hukum jual beli (pengalihan hak) belum memperoleh status badan hukum sesuai dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan juncto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang perubahannya.<sup>45</sup>

Menurut Pejabat Pembuat Akta tanah yang terkait yang merupakan responden, dalam hal ini PPAT yang membuat Akta Jual Beli Peralihan Hak atas Tanah Yayasan Krisna mempunyai argumentasi-argumentasi tertentu mengapa membuat akta jual beli tersebut :

1. Mereka berpendapat tidak adanya pegangan yang pasti mengenai peralihan (jual beli) kekayaan yayasan.
2. Mereka berpendapat sudah memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh kantor pertanahan tentang pendaftaran peralihan hak pada umumnya. Prosedur pengecekan ke kantor pertanahan untuk mencocokkan data obyek jual beli apakah sesuai dengan yang ada di kantor pertanahan sudah dilakukan. Syarat materiil jual beli yaitu adanya pembayaran yang dilakukan oleh pembeli kepada penjual (tunai) sudah terpenuhi.

---

<sup>45</sup> *Ibid*

3. Yang jelas di sini peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh penjual dan pembeli mempunyai itikad baik.
4. Apabila syarat-syarat yang mereka ajukan untuk proses pendaftaran peralihan hak ternyata masih kurang, seharusnya Kantor Pertanahan Kota Semarang melakukan pemberitahuan secara tertulis.<sup>46</sup>

**A.2. Upaya Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menghadapi peralihan hak atas tanah (jual beli hak atas tanah) kekayaan yayasan yang tidak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 junto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 dan peraturan pelaksanaannya**

Upaya Kantor Pertanahan Kota Semarang menghadapi peralihan hak atas tanah yang tidak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 junto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 dan peraturan pelaksanaannya sehingga sudah lebih dari 6 bulan belum diproses pendaftaran haknya, sebagaimana dikemukakan responden adalah :

1. Sosialisasi kepada para Pejabat Pembuat Akta Tanah tentang Surat Edaran Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor 600/2485/33/2006

---

<sup>46</sup> Hasil wawancara dengan Notaris dan PPAT R.M. Soetomo Soeprpto, 30 Mei 2007

tanggal 29 September 2006 perihal Petunjuk Penerapan Beberapa Ketentuan dalam Peraturan Pertanahan yang merupakan peraturan pelaksana dari pasal-pasal Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 juncto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 yang mengatur tentang peralihan hak atas tanah kekayaan yayasan.

2. Menyarankan kepada para Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memproses pendaftaran haknya untuk memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor 600/2485/33/2006 tanggal 29 September 2006 perihal Petunjuk Penerapan Beberapa Ketentuan dalam Peraturan Pertanahan, sebagai berikut :
  1. Pengalihan hak atas tanah tersebut tidak dibagikan kepada pembina yayasan, pengawas yayasan, dan pengurus yang terafiliasi dengan pendiri, pembina, dan pengawas yayasan.
  2. Pengalihan hak atas tanah tersebut hanya boleh dilakukan apabila hasilnya diperuntukkan bagi pengembangan yayasan sesuai dengan maksud dan tujuan yayasan

3. Pengalihan hak atas tanah tersebut hanya boleh dilakukan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Yayasan.
4. Yayasan yang mengalihkan hak atas tanah tersebut telah memperoleh status badan hukum sesuai dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 juncto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004.<sup>47</sup>

## **B. Pembahasan**

### **B.1. Pelaksanaan peralihan hak atas tanah (jual beli hak atas tanah) kekayaan yayasan di Kantor Pertanahan Kota Semarang**

Dalam bagian ini akan dibahas hal-hal sebagaimana telah disebutkan dalam bagian hasil penelitian, yaitu yang pendaftaran peralihan haknya di Kantor Pertanahan Kota Semarang mengalami hambatan yaitu sudah lebih dari enam bulan tidak diproses oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang :

1. Jual beli hak atas tanah kekayaan Yayasan Pendidikan dan Penerbit Mahasiswa Indonesia 1 dengan Nona Anastasia Priastutirini

---

<sup>47</sup> Hasil wawancara dengan Kepala Bidang Hak atas Tanah dan Pendaftaran Tanah Kanwil BPN Jawa Tengah dan Kepala Seksi Hak atas Tanah dan Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan Kota Semarang, 28 Mei 2007

Data-data :

- a. Tidak adanya kelengkapan data yang menyatakan bahwa pembeli adalah bukan pembina, pengawas ataupun pengurus. Dalam kasus ini penjual adalah orang yang sama dengan pembeli.
- b. Pengalihan yayasan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Yayasan
- c. Tidak ada kelengkapan data yang menyatakan tujuan dilakukannya pengalihan (penjualan) kekayaan yayasan.
- d. Yayasan telah memperoleh status badan hukum sesuai dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan.

Sebagaimana telah disebutkan di bab-bab sebelumnya dalam hal pendaftaran peralihan (jual beli) hak atas tanah kekayaan yayasan dalam hal ini di Kota Semarang, setiap Pejabat Pembuat Akta Tanah harus berdasarkan Surat Edaran Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor 600/2485/33/2006 tanggal 29 September 2006 perihal Petunjuk Penerapan Beberapa Ketentuan dalam Peraturan Pertanahan, yang merupakan peraturan pelaksana dari pasal-pasal Undang Nomor 16 Tahun

2001 junto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 yang mengatur tentang peralihan kekayaan yayasan.

Surat Edaran Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor 600/2485/33/2006 tersebut berisi : Kekayaan yayasan pada dasarnya dilarang dialihkan kepada pembina, pengurus, dan pengawas; sehingga apabila dengan suatu alasan atas kekayaan yayasan (hak atas tanah) akan dialihkan, maka pengalihannya dilakukan kepada pihak lain (selain kepada pembina, pengurus, pengawas). Namun demikian perlu diingat bahwa fungsi yayasan adalah sebagai pranata hukum dalam rangka mencapai tujuan tertentu di bidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan, artinya bahwa :

- b. Pengalihan hak atas tanah tersebut tidak dibagikan kepada pembina yayasan, pengawas yayasan, dan pengurus yang terafiliasi dengan pendiri, pembina, dan pengawas yayasan.

Hal ini merupakan realisasi dari Pasal 5 Undang-Undang Nomor 28 tahun 2004 :

Kekayaan yayasan baik berupa uang, barang, maupun kekayaan lain yang diperoleh yayasan berdasarkan undang-undang ini, dilarang dialihkan atau dibagikan secara langsung atau tidak langsung, baik dalam bentuk gaji, upah, maupun honorarium,

atau bentuk lain yang dapat dinilai dengan uang kepada Pembina, Pengurus, dan Pengawas. Pengecualian dari hal tersebut dapat ditentukan dalam Anggaran Dasar Yayasan bahwa pengurus menerima gaji, upah, atau honorarium dalam hal pengurus yayasan :

- 1) bukan pendiri yayasan dan tidak terafiliasi dengan pendiri, pembina, dan pengawas; dan
- 2) melaksanakan kepengurusan yayasan secara langsung dan penuh.

c. Pengalihan hak atas tanah tersebut hanya boleh dilakukan apabila hasilnya diperuntukkan bagi pengembangan yayasan sesuai dengan maksud dan tujuan yayasan.

Hal ini sesuai dengan maksud dan tujuan yayasan, yaitu untuk kepentingan sosial, sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 :

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.

Dari pengertian tersebut tujuan yayasan adalah bersifat sosial, keagamaan, dan kemanusiaan, sehingga ketika terjadi peralihan hak atas tanah kekayaan yayasan harus dipergunakan untuk kepentingan pengembangan yayasan yaitu dalam hal tujuan sosial, keagamaan dan kemanusiaan. Sehingga apabila terjadi peralihan hak atas

tanah kekayaan yayasan yang tidak jelas tujuannya, Kantor Pertanahan belum bisa memproses pendaftaran peralihan haknya. Hal ini dimaksudkan supaya kekayaan yayasan tidak jatuh ke tangan orang-orang yang tidak berhak sehingga melanggar hakikat dari yayasan itu sendiri.

Mengenai yayasan merupakan badan hukum sosial lebih lanjut dikemukakan Dr. Chatamarrasjid, S.H., M.H., dalam disertasinya di Universitas Indonesia dengan judul "*Tujuan Sosial Yayasan dan Kegiatan Usaha Bertujuan Laba*" tahun 2000 bahwa Tujuan yayasan haruslah bersifat idealistis, sosial dan kemanusiaan. Keberadaan yayasan disebabkan oleh sifat dan tujuannya yang bukan komersial. Berbagai kemudahan yang diperoleh yayasan seperti kemudahan dalam pendiriannya, cara pengumpulan dana, sumbangan dari masyarakat, subsidi pemerintah dan fasilitas perpajakan tidak terpisahkan dari tujuan yayasan yang bersifat sosial dan kemanusiaan itu. Hal ini lebih jelas terlihat dari pendirian yayasan yang tidak boleh bertujuan melakukan pemberian/ kontra prestasi kepada para pendiri atau para pengurusnya, ataupun kepada pihak ketiga kecuali bila yang disebut terakhir ini dilakukan dengan tujuan sosial.

Dengan fasilitas-fasilitas dan kemudahan-kemudahan yang diperoleh dari yayasan tersebut jangan sampai disalahgunakan oleh orang-orang yang mempunyai tujuan non sosial dengan yayasan itu sendiri, Hal ini juga yang mendasari mengapa peralihan hak atas tanah tersebut hanya boleh dilakukan apabila hasilnya diperuntukkan bagi pengembangan yayasan sesuai dengan maksud dan tujuan yayasan tersebut.

- d. Peralihan hak atas tanah tersebut hanya boleh dilakukan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Yayasan.

Yayasan adalah suatu badan hukum yang tentu mempunyai Anggaran Dasar, yang mengatur maksud dan tujuan yayasan, kegiatan-kegiatan yayasan, dan lain sebagainya. Untuk itu setiap melakukan perbuatan hukum dalam hal ini peralihan (jual beli) hak atas tanah kekayaan yayasan harus berpedoman pada Anggaran Dasar yayasan tersebut.

- e. Yayasan yang mengalihkan hak atas tanah tersebut telah memperoleh status badan hukum sesuai dengan Undang-

Undang Nomor 16 Tahun 2001 junto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004.

Dengan keluarnya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan, maka setiap yayasan Anggaran Dasarnya harus menyesuaikan dengan undang-undang tersebut. Hal ini diatur dalam Pasal 71 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004, sebagai berikut :

- (1) Pada saat undang-undang ini mulai berlaku, Yayasan yang :
  - a. telah didaftarkan di Pengadilan Negeri dan diumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia; atau
  - b. telah didaftarkan di Pengadilan Negeri dan mempunyai izin melakukan kegiatan dari instansi terkait; tetap diakui sebagai badan hukum dengan ketentuan dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal undang-undang ini mulai berlaku, Yayasan tersebut wajib menyesuaikan Anggaran Dasarnya dengan ketentuan undang-undang ini.

- (2) Yayasan yang telah didirikan dan tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat memperoleh status badan hukum dengan cara menyesuaikan Anggaran Dasarnya dengan ketentuan undang-undang ini dan mengajukan permohonan kepada Menteri dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal undang-undang ini mulai berlaku.
- (3) Yayasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib diberitahukan kepada Menteri paling lambat 1 (satu) tahun setelah pelaksanaan penyesuaian.
- (4) Yayasan yang tidak menyesuaikan Anggaran Dasarnya dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan Yayasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), tidak dapat menggunakan kata “Yayasan” di depan namanya dan dapat dibubarkan berdasarkan putusan Pengadilan atas permohonan Kejaksaan atau pihak yang berkepentingan.

Jangka waktu 3 (tiga) tahun dalam ketentuan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada yayasan tersebut untuk menentukan apakah akan meneruskan atau tidak keberadaan yayasan. Jika akan diteruskan, dalam

jangka waktu tersebut yayasan wajib menyesuaikan Anggaran Dasarnya dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004.

Untuk melakukan perbuatan hukum dalam hal ini peralihan (jual beli) hak atas tanah setiap yayasan harus menyesuaikan dengan undang-undang yayasan yang terbaru sebagaimana tersebut di atas.

Dalam jual beli hak atas tanah kekayaan Yayasan Pendidikan dan Penerbit Mahasiswa Indonesia 1 dengan Nona Anastasia Priastutirini ada dua poin yang tidak dipenuhi sebagaimana yang diatur dalam Surat Edaran Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor 600/2485/33/2006, yaitu :

- Tidak menyatakan bahwa pembeli adalah bukan pembina yayasan, pengawas yayasan, dan pengurus yang terafiliasi dengan pendiri, pembina, dan pengawas yayasan.. Dalam kasus ini penjual adalah orang yang sama dengan pembeli.
- Tidak menyatakan tujuan dilakukannya pengalihan (penjualan) kekayaan yayasan.

Karena dua hal tersebut, pendaftaran peralihan haknya dari bulan Agustus 2006 sampai dengan bulan Juni 2007 tidak

diproses oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang. Sebagaimana disebutkan di atas, jual beli hak atas tanah kekayaan Yayasan Pendidikan dan Penerbit Mahasiswa Indonesia 1 obyeknya : Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 272/Karangkempel, Semarang seluas 630 m2 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 3280/1988 tertanggal 9 Juni 1988, sertifikat tertanggal 18/8/1989. Akta Jual Beli Nomor 54/2007, dibuat tertanggal 10 Agustus 2006

Seperti diketahui menurut Peraturan Pemerintah (PP) nomor 24 tahun 1997 yang wajib mendaftarkan di kantor pertanahan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai salah satu tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT); yaitu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

Menurut responden, normalnya proses pendaftaran peralihan hak tersebut kurang lebih dua bulan sudah bisa keluar sertifikatnya.

2. Jual beli hak atas tanah kekayaan Yayasan Pendidikan dan Penerbit Mahasiswa Indonesia 2 dengan Nona Anastasia Priastutirini

Data-data :

- a. Tidak adanya kelengkapan data yang menyatakan bahwa pembeli adalah bukan pembina, pengawas ataupun pengurus. Dalam kasus ini penjual adalah orang yang sama dengan pembeli.
- b. Pengalihan yayasan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Yayasan
- c. Tidak ada kelengkapan data yang menyatakan tujuan dilakukannya pengalihan (penjualan) kekayaan yayasan.
- d. Yayasan telah memperoleh status badan hukum sesuai dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan.

Dalam jual beli hak atas tanah kekayaan Yayasan Pendidikan dan Penerbit Mahasiswa Indonesia 2 dengan Nona Anastasia Priastutirini ada dua poin yang tidak dipenuhi sebagaimana yang diatur dalam Surat Edaran Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor 600/2485/33/2006, yaitu :

- Tidak menyatakan bahwa pembeli adalah bukan pembina yayasan, pengawas yayasan, dan pengurus yang terafiliasi dengan pendiri, pembina, dan pengawas yayasan.. Dalam kasus ini penjual adalah orang yang sama dengan pembeli.
- Tidak menyatakan tujuan dilakukannya pengalihan (penjualan) kekayaan yayasan.

Karena dua hal tersebut, pendaftaran peralihan haknya dan dari bulan Pebruari 2007 bulan Juni 2007 tidak diproses oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang. Seperti telah disebut di atas jual beli hak atas tanah kekayaan Yayasan Pendidikan dan Penerbit Mahasiswa Indonesia 2 dengan obyek Tanah bekas HGB Nomor 244/Karangkempel, Semarang seluas 440 m<sup>2</sup> sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 7447/1984 tertanggal 9 April 1984, sertifikat tertanggal 28/11/1985. Akta Jual Beli Nomor 117/2007, dibuat tertanggal 15 Pebruari 2007.

Sebagaimana telah disebutkan pengalihan hak atas tanah tersebut hanya boleh dilakukan apabila hasilnya diperuntukkan bagi pengembangan yayasan sesuai dengan maksud dan tujuan yayasan, yaitu untuk kepentingan sosial, keagamaan dan kemanusiaan. Jadi kalau terjadinya peralihan hak atas

tanah tanpa adanya tujuan yang jelas Kantor Pertanahan Kota Semarang belum bisa memprosesnya.

Pengalihan hak atas tanah tersebut tidak boleh dibagikan kepada pembina yayasan, pengawas yayasan, dan pengurus yang terafiliasi dengan pendiri, pembina, dan pengawas yayasan. Hal ini merupakan realisasi dari Pasal 5 Undang-Undang Nomor 28 tahun 2004

3. Jual beli hak atas tanah kekayaan Yayasan Krisna dengan Nona Agustina Kristiani Hartanto

Data-data :

- a. Ada surat pernyataan yang menyatakan bahwa pembeli adalah bukan anggota pembina, pengawas ataupun pengurus yayasan dan bukan karyawan yayasan.
- b. Yayasan telah memperoleh status badan hukum sesuai dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan juncto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang perubahannya.
- c. Pengalihan yayasan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Yayasan
- d. Tidak ada kelengkapan data yang menyatakan tujuan dilakukannya pengalihan (penjualan) kekayaan yayasan.

Dalam jual beli dengan obyek Tanah Hak Guna Bangunan di Jalan Sumbing Nomor 341, Lemponsari, Semarang; Akta Jual Beli Nomor 30/2006,. dibuat tertanggal 23 Nopember 2006 ada 1 poin yang yang tidak dipenuhi yaitu tidak menyatakan tujuan dilakukannya peralihan (penjualan) kekayaan yayasan; sehingga dari bulan Nopember 2006 sampai dengan Juni 2007 belum diproses di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Sebagaimana telah disebutkan pengalihan hak atas tanah tersebut hanya boleh dilakukan apabila hasilnya diperuntukkan bagi pengembangan yayasan sesuai dengan maksud dan tujuan yayasan, yaitu untuk kepentingan sosial, keagamaan dan kemanusiaan sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 :

Ketika terjadi peralihan hak atas tanah kekayaan yayasan harus dipergunakan untuk kepentingan pengembangan yayasan yaitu dalam hal tujuan sosial, keagamaan dan kemanusiaan. Sehingga apabila terjadi peralihan hak atas tanah kekayaan yayasan yang tidak jelas tujuannya, Kantor Pertanahan belum bisa memproses pendaftaran peralihan haknya. Hal ini dimaksudkan supaya kekayaan yayasan tidak jatuh ke tangan orang-orang yang tidak berhak sehingga melanggar hakikat dari yayasan itu sendiri

4. Jual beli hak atas tanah PT. Tanahmas Panggung dengan Yayasan Galilea

Data-data :

- Yayasan yang akan melakukan perbuatan hukum jual beli (pengalihan hak) belum memperoleh status badan hukum sesuai dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan juncto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang perubahannya.

Dalam jual beli dengan obyek Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 257/Panggung Lor, Tanah Mas, Semarang; dengan Akta Jual Beli Nomor 287/2005, dibuat tertanggal 25 Mei 2005; ada 1 poin yang tidak dipenuhi yaitu yayasan yang akan melakukan perbuatan hukum jual beli (pengalihan hak) belum memperoleh status badan hukum sesuai dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan juncto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang perubahannya, sehingga dalam jangka waktu lama belum bisa diproses di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Ketentuan tersebut mengacu pada Pasal 71 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tersebut di atas. Jadi dengan keluarnya undang-undang yayasan yang baru, setiap yayasan

apalagi yang akan melakukan perbuatan hukum (dalam hal ini jual beli hak atas tanah) harus menyesuaikan dulu dengan undang-undang yayasan yang baru, yaitu Undang-Undang Nomor 28 tahun 2004.

Menurut Pasal 39 Peraturan Pemerintah (PP) nomor 24 tahun 1997 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan menolak membuat akta jual beli apabila :

1. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan; atau
2. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :
  - a. surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan kepala desa/kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
  - b. surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan , atau untuk tanah yang terletak di daerah

yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau

3. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
4. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang pada diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
5. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
6. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bisa menolak membuat akta jual beli bila tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan (poin 6). Dalam hal ini bila tidak dipenuhi Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2004 juncto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 dan Surat

Edaran Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor 600/2485/33/2006 Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) bisa menolak untuk membuat akta jual belinya.

Begitu juga kantor Pertanahan bisa menolak melakukan pendaftaran peralihan, yaitu (Pasal 45 Peraturan Pemerintah (PP) nomor 24 tahun 1997) :

1. Kepala Kantor Pertanahan menolak melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi :
  - a. Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan
  - b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);
  - c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;

- d. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
  - e. Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di pengadilan;
  - f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap; atau
  - g. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.
2. Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis dengan menyebutkan alasan-alasan penolakan itu.
  3. Surat penolakan disampaikan kepada orang yang berkepentingan disertai pengembalian berkas permohonannya dengan salinan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Kepala kantor Lelang yang bersangkutan.

Dalam kasus-kasus di atas bisa dilihat ayat (1d) , yaitu apabila tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, Kantor Pertanahan bisa menolak pendaftaran peralihan haknya.

Syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan yaitu Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2004 juncto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 dan Surat Edaran Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor 600/2485/33/2006.

**B.2. Upaya Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menghadapi peralihan hak atas tanah (jual beli hak atas tanah) kekayaan yayasan yang tidak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 juncto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 dan peraturan pelaksanaannya**

Sebagaimana diungkapkan oleh responden, yaitu Pejabat Pembuat Akta tanah yang terkait mengapa mereka membuat akta jual beli tersebut :

1. Mereka berpendapat tidak adanya pegangan yang pasti mengenai peralihan (jual beli) kekayaan yayasan.
2. Mereka berpendapat sudah memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh kantor pertanahan tentang pendaftaran peralihan hak pada umumnya. Prosedur pengecekan ke kantor pertanahan untuk mencocokkan data obyek jual beli apakah sesuai dengan yang ada di kantor pertanahan sudah dilakukan. Syarat materiil jual beli yaitu adanya pembayaran

yang dilakukan oleh pembeli kepada penjual (tunai) sudah terpenuhi.

3. Peralihan hak atas tanah yang dilakukan pembeli dan penjual mempunyai itikad baik.
4. Apabila syarat-syarat yang mereka ajukan untuk proses pendaftaran peralihan hak ternyata masih kurang, seharusnya Kantor Pertanahan Kota Semarang melakukan pemberitahuan secara tertulis.

Melihat hal tersebut berarti upaya Kantor Pertanahan Kota Semarang menghadapi peralihan hak atas tanah yang tidak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 juncto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 dan peraturan pelaksanaannya belum maksimal; yaitu dalam hal sosialisasi kepada para Pejabat Pembuat Akta Tanah tentang Surat Edaran Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor 600/2485/33/2006 tanggal 29 September 2006 perihal Petunjuk Penerapan Beberapa Ketentuan dalam Peraturan Pertanahan, yang merupakan peraturan pelaksana dari pasal-pasal Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 juncto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 yang mengatur tentang peralihan hak atas tanah kekayaan yayasan.

Juga dalam memberi memberi saran kepada para Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memproses pendaftaran haknya untuk memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor 600/2485/33/2006 tanggal 29 September 2006 perihal Petunjuk Penerapan Beberapa Ketentuan dalam Peraturan Pertanahan. Hal ini bisa dilihat bahwa Kantor Pertanahan Kota Semarang tidak secara aktif memberitahukan kepada pihak-pihak yang terkait apabila ternyata persyaratan mereka untuk melakukan pendaftaran peralihan hak belum sesuai dengan yang diharuskan, yaitu dengan tidak adanya pemberitahuan secara tertulis.

Berdasar Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Kantor Pertanahan bisa menolak pendaftaran peralihan hak atas tanah apabila : tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis dengan menyebutkan alasan-alasan penolakan itu. Surat penolakan disampaikan kepada orang yang berkepentingan disertai pengembalian berkas permohonannya dengan salinan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Seharusnya apabila menurut Kantor Pertanahan Semarang pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut tidak sesuai

dengan Pasal 45 Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Kantor Pertanahan Semarang melakukan prosedur sebagaimana ketentuan PP tersebut juga.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada Bab IV dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan jual beli hak atas tanah kekayaan yayasan dalam beberapa kasus di Kantor Pertanahan Kota Semarang dilakukan dengan tidak memenuhi SE Kepala Kanwil BPN Jawa Tengah Nomor 600/2485/33/2006 - peraturan pelaksana dari pasal-pasal Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 junto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004. yang mengatur tentang peralihan hak atas tanah kekayaan yayasan.

Hal ini bisa dilihat dalam Jual Beli Hak atas Tanah Kekayaan Yayasan Pendidikan dan Penerbit Mahasiswa Indonesia , Jual Beli Hak atas Tanah kekayaan Yayasan Krisna, Jual Beli Hak atas Tanah PT. Tanahmas Panggung – Yayasan Galilea Semarang .

2. Upaya Kantor Pertanahan Kota Semarang menghadapi peralihan hak atas tanah yang tidak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 junto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 dan peraturan pelaksanaannya adalah :
  - a. Sosialisasi kepada para Pejabat Pembuat Akta Tanah tentang Surat Edaran Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan

Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor 600/2485/33/2006 tanggal 29 September 2006

- b. Menyarankan kepada para Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memproses pendaftaran haknya untuk memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor 600/2485/33/2006 tanggal 29 September 2006 tersebut.

## **B. SARAN**

1. Kantor Pertanahan Kota Semarang sebaiknya lebih bersifat aktif untuk segera memberitahukan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila akta jual beli yang mereka ajukan belum bisa diproses karena belum memenuhi persyaratan, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan dapat segera mengambil langkah-langkah selanjutnya. Kalau memang tidak memenuhi Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Kantor Pertanahan Kota Semarang seharusnya mengikuti prosedur sebagaimana ketentuan PP tersebut, yaitu memberitahukan secara tertulis beserta alasan-alasan penolakannya kepada PPAT yang bersangkutan.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebelum membuat akta jual beli berkewajiban juga untuk meneliti terlebih dahulu apakah perbuatan hukum yang akan dilakukan betentangan atau tidak

dengan ketentuan yang berlaku. Apabila ternyata sebagaimana diatur dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu dalam hal ini peraturan tentang yayasan; maka PPAT bisa menolak untuk membuat akta jual beli (peralihan) hak atas tanah tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-Buku

- Achmad Chulaimi, 1997. *Hukum Agraria Perkembangan Macam-Macam Hak atas Tanah dan Pemindahannya*. Semarang : Penerbit Fakultas Hukum Undip.
- Ali Achmad Chomzah, 2004. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) – Jilid 1*, Jakarta : Prestasi Pustakaraya.
- , 2004. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) – Jilid 2*, Jakarta : Prestasi Pustakaraya.
- Ali Rido, 1986. *Badan Hukum dan Kedudukan Badan Hukum Perseroan, Perkumpulan, Koperasi, Yayasan, Wakaf*. Bandung : Alumni.
- A.P. Parlindungan, 1990. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung : Mandar Maju.
- , 1994. *Bunga Rampai Hukum Agraria serta Landreform Bagian II*, Bandung : Mandar Maju.
- A. Ridwan Halim, 1998. *Hukum Agraria dalam Tanya Jawab*, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Bachtiar Efendi, 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung : Alumni.
- Boedi Harsono, 2003. *Hukum Agraria Indonesia – Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 – Hukum Tanah Nasional*, Jakarta : Djambatan.
- Chatamarrasjid, 2000. *Tujuan Sosial Yayasan dan Kegiatan Usaha Bertujuan Laba*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Chidir Ali, 1987. *Badan Hukum*. Bandung : Alumni.
- Effendi Perangin, 1982. *Praktek Hukum Agraria Mengamankan Hak atas Tanah*, Jakarta : Study Club.
- , 1987. *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.

- Hayati Soeroredjo. Makalahnya *Status Hukum dari Yayasan dalam Kaitannya dengan Penataan Badan-Badan Usaha di Indonesia* .
- Kartasapoetra; R.G. Kartasapoetra, A.G. Kartasapoetra; A Setiady, 1991. *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah* , Jakarta : Ringka Cipta.
- K. Wantjik Saleh, 1982. *Hak Anda atas Tanah*, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Lexy J. Moloeng, 1994. *Penelitian Kualitatif*, Bandung : Remaja Rosda Karya.
- Maria S.W. Sumardjono. Juni 2001. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi* , Jakarta : Kompas.
- Mudjiono, 1999. *Politik Agraria Nasional – Hubungan Manusia dengan Tanah yang Berdasarkan Pancasila*, Yogyakarta : Gama University Press.
- Marmin M. Roosadijo, 1979. *Tinjauan Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang di atasnya*, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Ratnawati Prasodjo, makalah *Pembahasan atas Makalah Yayasan dan Konsepsi Non Profit Organization*.
- Rochmat Soemitro. “*Yayasan , Status Hukum dan Sifat Usahanya*”, hal. 9
- Roni Hanitijo Soemitro, 1990. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Rusmadi Murad, 1997. *Administrasi Pertanahan*, Bandung : Mandar Maju.
- S. Chandra, 2005. *Sertifikat Kepemilikan Hak atas Tanah*, Jakarta ; Grasindo.
- Soeryono Soekanto, 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press.
- , 1986. *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta : CV. Rajawali.
- Soetrisno Hadi, 1993. *Metodologi Research - Jilid 1*, Yogyakarta : Psikologi UGM.
- Suardi, 2005. *Hukum Agraria*, Jakarta : IBLAM.

Sudargo Gautama. 1933. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung : Citra Aditya Bhakti.

Sugiono, 2001. *Metode Penelitian Administrasi*, Jakarta : Alfabeta.

Suharyo Hadisaputro, 2000. *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian untuk Tesis*, Undip, Semarang.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang dasar 1945.

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2001

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pengganti PP 10 Tahun 1961

Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Himpunan Peraturan Perundang-undangan Pertanahan, Biro Hukum dan Hubungan Masyarakat Badan Pertanahan Nasional, 1997

Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Boedi Harsono.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional RI

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan