

**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN KARENA JUAL BELI ATAS NAMA  
YAYASAN KESEJAHTERAAN KARYAWAN PT. PERSERO JAMINAN SOSIAL TENAGA  
KERJA KEPADA PT. JAMINAN SOSIAL TENAGA KERJA ( STUDI PERBANDINGAN  
SECARA YURIDIS ANTARA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURAKARTA  
DAN KABUPATEN KUDUS )**



**TESIS**

Disusun Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan  
Mencapai Derajat Sarjana S-2  
Magister Kenotariatan

Oleh :

SANTOSO C, S.H.

B4B004173

**PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG**

**2006**

**TESIS**

**“ PENDAFTARAN PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN KARENA JUAL BELI ATAS NAMA  
YAYASAN KESEJAHTERAAN KARYAWAN PERSERO PT. JAMINAN SOSIAL TENAGA  
KERJA KEPADA PERUSAHAAN PERSEROAN PT. JAMINAN SOSIAL TENAGA KERJA  
“ ( STUDI PERBANDINGAN SECARA YURIDIS ANTARA KANTOR PERTANAHAN  
KOTA SURAKARTA DAN KABUPATEN KUDUS ) “**

**Disusun oleh :**

**SANTOSO C, S.H.**

**B4B004173**

**Telah disetujui oleh :**

**Dosen Pembimbing**

**Ketua Program Studi**

**Magister Kenotariatan**

**( ANA SILVIANA, S.H., M. Hum. )**

**( MULYADI, S.H., M.S. )**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**“ PENDAFTARAN PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN KARENA JUAL BELI ATAS NAMA  
YAYASAN KESEJAHTERAAN KARYAWAN PERSERO PT. JAMINAN SOSIAL TENAGA  
KERJA KEPADA PERUSAHAAN PERSEROAN PT. JAMINAN SOSIAL TENAGA KERJA  
( STUDI PERBANDINGAN SECARA YURIDIS ANTARA KANTOR PERTANAHAN  
KOTA SURAKARTA DAN KABUPATEN KUDUS ) “**

**Disusun oleh :**

**SANTOSO C, S.H.  
B4B004173**

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji

Pada tanggal 20 Agustus 2006

Telah memenuhi syarat untuk Diterima

Tesis ini telah Diterima Sebagai Persyaratan Untuk

Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Mengetahui :

**Ketua Program Studi**

**Magister Kenotariatan**

**Dosen Pembimbing**

**( ANA SILVIANA, S.H., M. Hum. )**

**( MULYADI, S.H., M.S. )**

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar pada suatu Perguruan Tinggi dan Lembaga Pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, 7 Agustus 2006

Yang menyatakan

(SANTOSO C, S.H.)

B4B004173

## KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang selalu melimpahkan kasih dan sayangnya sehingga penulisan Tesis dengan judul “ **PENDAFTARAN PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN KARENA JUAL BELI ATAS NAMA YAYASAN KESEJAHTERAAN KARYAWAN PERSERO PT. JAMINAN SOSIAL TENAGA KERJA KEPADA PERUSAHAAN PERSEROAN PT. JAMINAN SOSIAL TENAGA KERJA ( STUDI PERBANDINGAN SECARA YURIDIS ANTARA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURAKARTA DAN KABUPATEN KUDUS )** “ dapat terselesaikan.

Adapun maksud dari pembuatan Tesis ini adalah untuk memenuhi sebagai persyaratan mencapai derajat sarjana S-2 di Magister Ilmu Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro.

Di dalam penyusunan Tesis ini, penulis menyadari dengan sepenuh hati akan kurang sempurnanya tulisan ini, mengingat tingkat kemampuan serta pengalaman Penulis yang sangat terbatas. Namun demikian Penulis akan berusaha keras untuk menyusunnya agar Tesis ini dapat tersusun dengan baik.

Meskipun demikian, Penulis dengan senang hati menerima kritik serta saran yang bersifat membangun dari pembaca tulisan ini demi sempurnanya Tesis ini.

Dengan sepenuh hati Penulis menyadari dan merasakan betapa besar bantuan dari beberapa pihak yang telah Penulis terima didalam menyusun Tesis ini, oleh karena itu pada kesempatan ini Penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Eko Budihardjo, MSc., selaku Rektor UNDIP Semarang;

2. Prof. Dr. dr. Suharjo Hadisaputro, Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang;
3. Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Bapak Mulyadi, S.H., M.S. yang telah memberikan fasilitas selama penulis dalam menyusun Tesis ini;
4. Bapak Yunanto, S.H., M.H. , Sekretaris Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
5. Ibu Ana Silviana, 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. Tim Reviewer proposal penelitian serta Tim Penguji Tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan UNDIP;
7. Staf Administrasi Program Magister Kenotariatan UNDIP yang telah memberi bantuan selama penulisan tesis ini;
8. Rekan-rekan Angkatan 2004 yang telah memberi dorongan moril serta menjadi teman diskusi dalam penulisan ini;
9. Ibuku tercinta, kakakku dan adikku yang telah memberikan dorongan dan doa restu kepada penulis selama mengikuti pendidikan dan penyusunan Tesis ini;
10. Serta pihak-pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Akhirnya Penulis memohon kepada Allah SWT, semoga amal dan kebaikan yang telah diberikan memperoleh imbalan yang tidak terhingga dari Nya.

Semarang, 7 Agustus 2006  
Penulis

**( SANTOSO C, S.H. )**

## ABSTRAK

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dalam prakteknya / kenyataannya masih sering terjadi hambatan perbedaan perlakuan seperti yang terjadi pada Pendaftaran Peralihan Hak Guna Bangunan karena jual beli atas nama YKK PT. Persero Jaminan Sosial Tenaga Kerja Cabang Surakarta kepada PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja berkedudukan di Jakarta, di Kantor Pertanahan Kota Surakarta dan Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus. Pendaftaran Peralihan Hak Guna Bangunan nomor : 89/Panularan, karena jual beli oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta ditolak. Sedangkan di Kabupaten Kudus pendaftaran peralihan hak Hak Guna Bangunan nomor : 20/Mlatilor oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus di terima.

Tujuan penelitian Pendaftaran Peralihan Hak Guna Bangunan Karena jual Beli atas Nama YKK Perusahaan Perseroan ( Persero ) PT. Jamsostek kepada PT. Jamsostek untuk : mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi terhadap terjadinya perlakuan yang berbeda, mengetahui alasan penolakan dan penerimaan Pendaftaran Peralihan Hak, akibat hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak, yang ditolak pendaftarannya.

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

Berdasarkan hasil penelitian ada ketentuan yang dilanggar oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus yaitu ketentuan pasal 5 jo. 38 UU nomor : 16 tahun 2001, sedangkan Kantor Pertanahan Kota Surakarta telah sesuai menerapkan ketentuan peraturan yang ada. Faktor-faktor yang mempengaruhi perbedaan pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan adalah : Jual-beli tersebut telah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, kantor Petanahan Kabupaten Kudus tidak mempunyai Kewenangan untuk menguji secara material terhadap akta yang dibuat oleh PPAT, Tidak ada pihak ke tiga yang mengajukan keberatan, tidak adanya petunjuk tentang pelarangan peralihan asset sebuah yayasan. Pertimbangan penolakan pendaftaran peralihan hak oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta yaitu : adanya ketentuan Pasal 5 Jo. 38 Undang-undang nomor : 16 tahun 2001 tentang Yayasan.

Kesimpulan dari penelitian ini bahwa penolakan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta terhadap permohonan pendaftaran HGB karena jual-beli telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sedangkan untuk Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus bahwa penerimaan pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan tersebut tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena perbuatan hukum tersebut melanggar ketentuan Pasal 5 jo. 38 Undang-undang nomor : 16 tahun 2001.

Kata Kunci : Pendafran Tanah, Jual-beli Hak Guna Bangunan.

## ABSTRACT

In the execution of the land rights switchover registration any resistance of different treatment in fact is still often happened as happened to the building usage rights switchover registration because of trade on behalf of YKK PT. Persero Jaminan Sosial Tenaga Kerja Surakarta subdivision to the PT. Persero Jaminan Sosial Tenaga Kerja settled in Jakarta, in Surakarta land office an Kudus Regency land office. Building usege rights switchover regristation number : 89/Panularan, because of trade by the land office of Surakarta is rejected. While Kudus Regency building usage rights switchover registration number : 20/Mlatilor bya the land office of Kudus Regency is accepted.

The research objectives of building usage rights switchover regristation because of trade on behalf of co partnership of YKK PT. Jamsostek to PT. Jamsostek are : to know the factors which influenced the different treatment, to know the reason of rejection and acceptance of rights switchover regristation, legal consequence and law protection for the rigt owner whose registration is rejected.

The method approacch used in this reseach is empirical yuridis. The research specification character is analytical descriptive. Populatian is the entire object observed. Data used in this research is the secundary data and the primary data.

Based on the research result there were rule impinged by the land office of Kudus Regency, that is rule section 5 jo. 38 UU no. year 2001, while the land office of Surakarta has applied the exesting regulation precisely. The factors which is influence the different execution of building usage rights switchover registration are : The trade has executed before the act of land maker functionary, the land office of Kudus Regency doesn't have any authority to test mateially to the guide inexistance about the prohibition of asset switchover of an institution. Rights switchover registration rejection consideration of the land office of Surakarta is : the existence of rule section 5 Jo. 38 UU no. : 16 year 2001 about institution.

The conclusion of this research is that the rejection by the land office of Surakarta to the HGB regristation application while the land office of Kudus regency taking the rights building usage switchover regristation has not conform to the prevailing rule, because of trade has conform to the prevailing rule. Since it is ellegal act of section 5 Jo. 38 no. : 16 year 2001.

Key Word: Land Regristration, The Rights Building Usage of trade on behalf.



## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PERSETUJUAN .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
ABSTRAK .....	vii
ABSTRACT .....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Kegunaan Penelitian .....	7
E. Sistematika Penulisan .....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>9</b>
A. Pendaftaran Hak Atas Tanah.....	9
B. Peralihan Hak Atas Tanah.....	23
C. Tinjauan Umum Tentang Yayasan.....	34
D. Tinjauan Umum Tentang Perseroan Terbatas ( PT ) .....	38
E. Hak-hak Atas Tanah.....	39

<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>46</b>
A. Metode Pendekatan .....	46
B. Spesifikasi Penelitian .....	47
C. Penentuan Sampel .....	47
D. Metode Pengumpulan Data .....	48
E. Lokasi Penelitian .....	50
F. Analisa Data .....	50
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>52</b>
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	52
B. Pelaksanaan Jual-Beli Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Kesejahteraan Karyawan Perusahaan Perseroan ( Persero ) PT. Jamsostek Kepada Perusahaan Perseroan PT. Jamsostek.....	56
C. Faktor-faktor yang mempengaruhi terhadap terjadinya perlakuan yang berbeda dalam pendaftaran Peralihan Hak Guna Bangunan karena jual-beli atas nama Yayasan Kesejahteraan Karyawan PT. Jamsostek kepada PT. Jamsostek, antara Kantor Pertanahan Kota Surakarta dan Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.....	60
D. Akibat Hukum dan Perlindungan terhadap Pemegang Hak Yang Di Tolak Pendaftaran Peralihannya oleh Kantor Pertanahan.....	75
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>78</b>
A. KESIMPULAN .....	78
B. SARAN.....	79

Daftar Pustaka

Lampiran

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah mempunyai peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia dalam bermasyarakat. Tercukupinya kebutuhan manusia akan bahan pangan dikarenakan manusia mampu mengolah dan mendayagunakan tanah. Kemampuan manusia untuk mengolah dan mendayagunakan tanah tersebut, ternyata tidak terbatas pada usaha untuk mencukupi kebutuhan bidang pangan saja, melainkan usaha-usaha yang lebih luas serta menyangkut perkembangan kehidupannya, seperti misalnya tanah untuk perumahan, pendirian berbagai bangunan industri, perkantoran, pendidikan, tempat ibadah, serta tempat pemakaman manusia itu sendiri. Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, atas dasar hak menguasai dari negara maka menjadi kewajiban bagi pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia, untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan dan penguasaan tanah.

Dalam rangka untuk mencapai hal tersebut, pada tanggal 24 September 1960 diundangkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ( UUPA ). Undang-undang Pokok Agraria tersebut memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil. Adanya jaminan kepastian hukum ini tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria yang selanjutnya diberi sebutan Undang Undang Pokok Agraria ( UUPA ) berbunyi :

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

Ketentuan Pasal 19 ayat (1) di atas adalah merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria ( UUPA ), pendaftaran tersebut dimaksud untuk menjamin kepastian hukum demi terjaminnya ketertiban dalam masalah pertanahan, mengingat hak atas tanah tidak selamanya ada pada si pemegangnya. Adanya pemindahan hak disebabkan karena kepentingan-kepentingan mereka yang bersangkutan, seperti jual beli, hibah, hibah wasiat ( sepanjang mengenai penyerahannya ), tukar menukar, pemasukan pokok ( *inbrengen* ), serta pemisahan dan pembagian harta bersama / harta warisan. Sudargo Gautama dan G. Sukahar Badawi dalam bukunya Bachtiar Efendi, mengemukakan bahwa dengan adanya pendaftaran tanah ini barulah dapat dijamin tentang hak-hak dari seseorang atas tanah. Pihak ketigapun secara mudah dapat melihat hak-hak atau beban-beban apa yang terletak di atas sebidang tanah, sehingga terpenuhi syarat tentang pengumuman ( "*openbaarheid*" ), yang merupakan salah satu syarat yang melekat pada hak-hak yang bersifat kebendaan. <sup>1</sup> .

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 misalnya :

---

<sup>1</sup> Bachtiar Efendi, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya, ( Bandung :Alumni, 1993), hal. 9.

- 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>

Boedi Harsono, ahli hukum agraria Indonesia menyatakan bahwa usaha-usaha dalam bidang agraria dilarang mengandung unsur-unsur pemerasan.<sup>3</sup> Selain untuk mencegah itikad-itikad tidak baik manusia seperti tersebut di atas juga untuk membantu atau memperlancar kepentingan si pemegang hak yang sah dalam hal memperoleh pinjaman-pinjaman dari pemerintah dan atau pembebanan hak-hak lainnya atas tanah, seperti hak tanggungan, serta hak guna bangunan yang didirikan diatas tanah hak milik.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan pemindahan hak lainnya, kecuali melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Namun di dalam pelaksanaannya masih terjadi hambatan perbedaan perlakuan seperti yang terjadi pada Pendaftaran Peralihan Hak Guna Bangunan karena jual beli atas nama Yayasan Kesejahteraan PT. Persero Jaminan Sosial Tenaga Kerja Cabang Surakarta kepada PT. Jaminan Sosial Tenaga

---

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

<sup>3</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya (Jakarta : Jambatan, 1997), hal. 244.

Kerja disingkat PT. JAMSOSTEK (Persero) berkedudukan di Jakarta, di Kantor Pertanahan Kota Surakarta dan Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus. Pada tanggal lima belas bulan Nopember tahun dua ribu tiga ( 15-11-2003 ) telah diadakan jual beli antara Yayasan Kesejahteraan Karyawan Perusahaan Perseroan (Persero ) PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja berkedudukan di Jakrta dengan Perusahaan Perseroan PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja berkedudukan di Jakarta, atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan, Nomor : 89/Panularan, Kelurahan Panularan, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta. Pendaftaran Peralihan Hak Guna Bangunan tersebut oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta ditolak. Pada tanggal 30 Juni 2003 diadakan perjanjian jual beli antara Yayasan Kesejahteraan Karyawan Perusahaan Perseroan ( Persero ) PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja dengan Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja berkedudukan di Jakarta, atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan, Nomor : 170/Mlatilor, terletak di Desa Mlatilor, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus pendaftaran peralihan haknya oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus di terima.

Berkaitan dengan peristiwa tersebut bagaimana jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak dalam peristiwa Pendaftaran Peralihan Hak Guna Bangunan karena jual beli atas nama Yayasan Kesejahteraan Karyawan Perusahaan Perseroan ( Persero ) PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja berkedudukan di Jakarta, atas Hak Guna Bangunan yang berada di Kota Surakarta dan Kabupaten Kudus kepada Perusahaan Perseroan (Persero ) PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja berkedudukan di Jakarta, karena terhadap perbuatan hukum yang sama yaitu jual-beli telah diperlakukan berbeda di dalam pendaftaran peralihan haknya ( balik nama ) .

Berdasarkan hal tersebut di atas mendorong penulis untuk menelitinya, faktor-faktor apa yang mempengaruhi terhadap terjadinya perlakuan yang berbeda dalam perbuatan hukum

yang sama dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah antara Kantor Pertanahan Kota Surakarta dan Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, apakah penolakan dan penerimaan perbuatan hukum pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan bagaimana akibat hukum dan perlindungan hukumnya bagi pemegang Hak Guna Bangunan tersebut.

Berkaitan dengan permasalahan tersebut diatas penulis kemudian menyusun dalam bentuk Tesis dengan judul : “ **Pendaftaran Peralihan Hak Guna Bangunan Karena jual Beli atas Nama Yayasan Kesejahteraan Karyawan Perusahaan Perseroan ( Persero ) PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja kepada PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja ( Studi Perbandingan Secara Yuridis antara Kantor Pertanahan Kota Surakarta dan Kabupaten Kudus ) “ .**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pada uraian di atas, maka penulis merumuskan permasalahan yang ada yaitu :

1. Faktor-faktor apa yang mempengaruhi terhadap terjadinya perlakuan yang berbeda dalam Pendaftaran Peralihan Hak Guna Bangunan Karena jual beli atas Nama Yayasan Kesejahteraan Karyawan PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja kepada PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja antara Kantor Pertanahan Kota Surakarta dan Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus ?
2. Apakah penolakan dan penerimaan Pendaftaran Peralihan Hak Guna Bangunan Karena jual beli atas Nama Yayasan Kesejahteraan Jaminan Sosial Tenaga Kerja kepada PT.

Jaminan Sosial Tenaga Kerja antara Kantor Pertanahan Kota Surakarta dan Kabupaten Kudus telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku ?

3. Bagaimana akibat hukum dan perlindungan hukum Pendaftaran Peralihan Hak Guna Bangunan Karena jual beli atas Nama Yayasan Kesejahteraan Karyawan PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja kepada PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja tersebut bagi pemegang Hak, yang ditolak pendaftarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta ?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi terhadap terjadinya perlakuan yang berbeda Pendaftaran Peralihan Hak Guna Bangunan Karena jual Beli atas Nama Yayasan Kesejahteraan Jaminan Sosial Tenaga Kerja kepada PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja antara Kantor Pertanahan Kota Surakarta dan Kabupaten Kudus .
2. Untuk mengetahui alasan penolakan dan penerimaan Pendaftaran Peralihan Hak Guna Bangunan Karena jual beli atas Nama Yayasan Kesejahteraan Karyawan Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja kepada PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja antara Kantor Pertanahan Kota Surakarta dan Kabupaten Kudus.
3. Untuk mengetahui akibat hukum dan perlindungan hukum Pendaftaran Peralihan Hak Guna Bangunan Karena jual beli atas Nama Yayasan Kesejahteraan Karyawan PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja kepada PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja tersebut bagi pemegang hak, yang ditolak pendaftarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta.



## **D. Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan dari dua sisi, yaitu :

1. Kegunaan secara Teoritis. Hasil 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 Tanah.
2. Kegunaan secara Praktis. Hasil penelitian ini nantinya diharapkan dapat memberikan masukan bagi pemerintah, khususnya Kantor Pertanahan Kota Surakarta dan Kabupaten Kudus untuk menemukan jalan keluar dalam pendaftaran peralihan hak Guna Bangunan yang telah dilakukan oleh para pihak dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak.

## **E. SISTEMATIKA PENULISAN**

Hasil penelitian diperoleh setelah dilakukan analisis, kemudian disusun dalam bentuk laporan akhir dengan sistematika penulisannya seagai berikut :

### **1. Bab I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini diuraikan tentang latar belakang Masalah, Pembatasan, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian dan Sistematika Penulisan Tesis.

### **2. Bab II : TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini diuraikan tentang tinjauan Umum Pendaftaran Tanah, Peralihan Hak Atas Tanah, Tinjauan Umum Tentang Yayasan, Tinjauan Umum Tentang Perseroan Terbatas ( PT ), Hak-hak Atas Tanah.

### 3. Bab III : METODE PENELITIAN

Dalam bab ini diuraikan tentang metode pendekatan, spesifikasi penelitian, penentuan sample, metode pengumpulan data, lokasi penelitian, analisa data.

### 4. Bab IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini diuraikan tentang gambaran umum lokasi penelitian, pelaksanaan Jual-beli Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Kesejahteraan Karyawan Perusahaan Perseroan ( Persero) PT. Jamsostek kepada Perusahaan Perseroan PT. Jamsostek, faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya perlakuan yang berbeda dalam pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan karena jual-beli atas nama Yayasan Kesejahteraan Karyawan PT. Jamsostek kepada PT. Jamsostek, antara Kantor Pertanahan Kota Surakarta dan Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, Akibat hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak yang ditolak pendaftaran peralihannya oleh Kantor Pertanahan.

### 5. Bab V : PENUTUP

Bab ini berisikan kesimpulan dari pembahasan yang telah diuraikan dan saran-saran sebagai rekomendasi temuan-temuan yang diperoleh dalam penelitian.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Pendaftaran Hak Atas Tanah

##### A.1. Pengertian pendaftaran hak atas tanah

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

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di Seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran Tanah tersebut, dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
  - a. pengukuran, perpetaan 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.

Dari ketentuan pasal tersebut, pendaftaran tanah di Indonesia bersifat recht-cadaster, yaitu pendaftaran tanah dalam rangka memberikan kepastian hukum suatu hak atas tanah. Inti dari kepastian tersebut bahwa data yang tercantum di dalam daftar umum pendaftaran tanah baik data yuridis maupun data fisiknya adalah benar. Implikasinya adalah nama yang terdafar di dalam buku tanah, data letak dan batas tanah

merupakan data yang sebenarnya. Dengan demikian nama yang terdaftar di dalam Buku Tanah adalah pemilik tanah yang sebenarnya.

Namun demikian kondisi ideal tersebut, di dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia tidak selalu dapat diwujudkan. Hal ini terlihat dari adanya kemungkinan suatu hak atas tanah dapat dibatalkan. Di samping mengenai hak atas tanah, kepastian hukum juga berkaitan dengan jaminan mengenai perlindungan hukum terhadap hak-hak keperdataan setelah hak atas tanah berakhir.

Bagi pemegang hak, perlindungan terhadap hak atas tanah dan perlindungan terhadap hak keperdataan tersebut merupakan suatu hal yang sangat penting. Implikasi dari suatu perlindungan hukum, tidak ada pihak lain yang berhak atau lebih berhak atas tanah.

Pengertian Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan tertur , 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 sertipikat sebagai surat tanda buktihakny bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada hakny dan hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

#### A.2. Asas–asas Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah ( PP ) Nomor : 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau , mutakhir dan terbuka.

Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah. Sedangkan asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

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 bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

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.

Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang nyata dilapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat jika diperlukan. Untuk itulah diberlakukan pula asas terbuka.

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

### A.3 Tujuan Pendaftaran Tanah

Menurut ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria ( UUPA) jo. Pasal 3 Peraturan Pemerintah ( PP ) nomor : 24 tahun 1997, tujuan dari pendaftaran tanah adalah :

1. Untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Karena kepada mereka masing-masing diberikan surat tanda bukti hak ( sertipikat ) oleh pemerintah.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, karena keterangan-keterangan tersebut yang disimpan Penyelenggara Pendaftaran Tanah, terbuka bagi umum. Dalam arti umum boleh mengetahui, dengan melihat sendiri daftar dan dokumen yang bersangkutan atau meminta keterangan tertulis mengenai data yang diperlukan di Kantor tersebut.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

### A.4 Obyek Pendaftaran Tanah

Obyek pendaftaran tanah menurut pasal 9 Peraturan Pemerintah ( PP ) Nomor : 24 tahun 1997 meliputi :

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Pakai, Hak Guna Usaha, hak Guna bangunan dan Hak pakai;
2. Tanah Hak Pengelolaan;

3. Tanah Wakaf;
4. Hak Milik atas satuan rumah susun;
5. Hak Tanggungan;
6. Tanah Negara.

Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai ada yang diberikan oleh Negara, dimungkinkan juga dapat diberikan oleh Pemegang Hak Milik atas tanah

Berbeda dengan obyek-obyek pendaftaran tanah yang lain, dalam hal tanah Negara pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang bersangkutan dalam daftar tanah. Untuk tanah negara tidak disediakan buku tanah dan karenanya juga tidak diterbitkan sertipikat. Obyek pendaftaran tanah yang lain didaftar dengan membukukannya dalam peta pendaftaran dan buku tanah serta menerbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya.

Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 dirumuskan, bahwa tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.

#### A.5 Sistem Pendaftaran Tanah

Ada dua sistem pendaftaran yang dipakai dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, yaitu sistem pendaftaran akta ( "*registration of deeds*" ) dan sistem pendaftaran hak ( "*registration of titles*", title dalam arti hak ).<sup>4</sup>

Sistem pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono mempermasalahkan :

---

<sup>4</sup> Ibid , hal 462

1. Apa yang didaftar;
2. Bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya;
3. Bentuk tanda bukti haknya, dan
4. Bagaimana jika terjadi perubahan data.<sup>5</sup>

Dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendafataran hak, tiap pemberian atau penciptaan hak baru serta pemindahan dan pembebanannya dengan hak lain kemudian, harus dibuktikan dengan suatu akta. Dalam akta tersebut dengan sendirinya dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan : perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya, hak apa yang dibebankan.

#### 1. Sistem Pendafataran Akta ( *Registration of deeds* ).

Dalam sistem pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah ( PPT ). Dan setelah dibubuhi tanda pendaftaran, diserahkan kepada pemegang haknya yang baru ( misalnya pembeli atau pemegang hypotheek ) sebagai tanda bukti haknya. Di kantor Pejabat Pendaftaran Tanah ( PPT ) disimpan salinannya, yang terbuka bagi umum.

Untuk pembeli selaku pemegang haknya yang baru dan Kreditur selaku pemegang hypotheek dibuatkan grosse aktanya, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti haknya ( Penerapannya dalam pasal 224 RIB ). Contoh negara yang menggunakan sistem ini adalah Belanda dan wilayah Hindia Belanda bagi pendaftaran hak-hak Barat.

---

<sup>5</sup> Ibid, hal 76



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 apa yang disebut "title search", yang bisa memakan waktu dan biaya karena untuk title search 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 mengadakan title search pada akta-akta yang ada. Torrens pernah menjabat Registrar General of Deeds di Adelaide ( South Australia ) pada tahun 1853. Dalam kedudukannya sebagai pejabat Tertinggi pendaftaran tanah itu menciptakan sistem " registration of titles ", yang kemudian dikenal dengan sistem Torrens.<sup>6</sup>

Sebagaimana telah dikemukakan di atas, dalam sistem pendaftaran hak setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan dikemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendafatarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang 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.

---

<sup>6</sup> Ibid, hal 77

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 pencatannya 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 ia bersifat aktif.

Sistem ini buku tanah disimpan di Kantor PPT dan terbuka bagi umum. Sebagai tanda bukti hak diterbitkan sertipikat yang merupakan salinan register ( "*sertificate of title*" ). Dalam pendaftaran 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.

Sistem pendaftaran menurut Peraturan Pemerintah nomor : 24 tahun 1997 semua data yang terdapat dalam buku tanah dicantumkan juga pada salinannya yang merupakan bagian dari sertipikat. Sebagaimana halnya dengan buku tanah, jika terjadi perubahan kemudian, tidak dibuatkan sertipikat baru, melainkan

perubahannya dicatat pada salinan buku tanah tersebut. Maka data yuridis yang diperlukan, baik data pada waktu pertama kali di daftar haknya maupun perubahan-perubahannya yang terjadi kemudian, dengan mudah dapat diketahui dari buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan. 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.

#### A.6 Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah.

Seperti telah diketahui, bahwa dalam penyelenggaraan suatu *legal cadastre*, kepada pemegang hak atas tanah diberikan surat tanda bukti hak. Dengan surat tanda bukti hak tersebut ia dengan mudah dapat membuktikan, bahwa dialah yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Data yang telah ada di kantor Pertanahan mempunyai sifat “ terbuka ” bagi umum yang memerlukan. Dengan demikian calon pembeli dan calon kreditor dengan mudah bisa memperoleh keterangan yang diperlukannya untuk mengamankan perbuatan hukum yang dilakukan, baik yang diperolehnya dari pihak Pejabat Pendaftaran Tanah ( PPT ) maupun perbuatan hukum yang dilakukan, baik yang diperolehnya dari pihak Pejabat Pendaftaran Tanah ( PPT ) maupun dari pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Sistem Publikasi menurut Boedi Harsono mempermasalahkan :

- 1) Sejauhmana orang boleh mempercayai kebenaran data yang disajikan itu ?
- 2) Sejauhmana hukum melindungi kepentingan orang yang melakukan perbuatan hukum mengenai tanah yang sudah didaftar, berdasarkan data yang disajikan di

Kantor PPT atau yang tercantum dalam surat tanda bukti hak yang diterbitkan atau didaftarkan oleh PPT, jika kemudian ternyata data tersebut tidak benar ? <sup>7</sup>

Jawaban atas pertanyaan tersebut tergantung pada sistem publikasi apa yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh negara yang bersangkutan.

Pada garis besarnya dikenal dua sistem publikasi dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yaitu sistem *publikasi positif* dan sistem *publikasi negatif*.<sup>8</sup>

#### 1. Sistem Publikasi Positif

Sistem publikasi positif 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 membikin orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan . ( ‘ *Title by registration* “ , “ *the Register is everything* “ ).

Orang boleh mempercayai penuh data yang disajikan dalam register. Orang yang membeli tanah atau kreditor yang akan menerima tanah sebagai agunan kredit yang akan diberikan, tidak perlu ragu-ragu mengadakan perbuatan hukum dengan pihak yang namanya terdaftar dalam Register sebagai pemegang hak.

Dalam sistem publikasi positif, orang yang dengan itikad baik dan dengan pembayaran ( “ *the purchaser in good faith and for value* “ ) memperoleh hak dari

---

<sup>7</sup> Ibid, hal 80

<sup>8</sup> lo. Cit.

orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam Register, memperoleh apa yang disebut suatu hak yang tidak dapat diganggu gugat ( *indefeasible title* ) dengan didaftarnya namanya sebagai pemegang hak dalam register. Demikian pula jika kemudian terbukti bahwa yang terdaftar sebagai pemegang hak tersebut bukan pemegang hak sebenarnya.

Dalam sistem ini, dengan beberapa pengecualian, data yang dimuat dalam Register, mempunyai daya pembuktian mutlak.

Dengan selesainya dilakukan pendaftaran atas nama penerima hak, pemegang hak yang sebenarnya menjadi kehilangan haknya. Ia tidak dapat menuntut pembatalan perbuatan hukum yang memindahkan hak yang bersangkutan kepada pembeli. Dalam keadaan tertentu ia hanya bisa menuntut ganti kerugian kepada negara. Untuk menghadapi tuntutan ganti rugi kerugian tersebut disediakan suatu dana khusus.<sup>9</sup>

## 2. Sistem Publikasi Negatif

Dalam sistem publikasi negatif bukan pendafatran, tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak membikin orang yang memperoleh tanah dari pihak lain yang tidak berhak, menjadi pemegang hak yang baru.

Dalam sistem ini berlaku asas yang dikenal sebagai *nemo plus juris*. Asas ini berasal dari Hukum Romawi yang lengkapnya : “ *nemo plus juris in alium tranfere*

---

<sup>9</sup> Ibid, hal 81

*potest quam ipse habet*" yang artinya , orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai.

Data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem publikasi negatif tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Walaupun sudah melakukan pendaftaran, pembeli masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan, bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya.

Kelemahan ini oleh negara-negara yang menggunakannya diatasi dengan lembaga "*acquisitive verjaring*" yaitu, lampaunya waktu sebagai sarana untuk memperoleh hak.

Overschrijving Ordonnantie 1834 menggunakan sistem ini. Sebagaimana diketahui dalam pendaftaran menurut ordonansi tersebut tidak ada buku tanah dan sertifikat, karena sistem pendaftarannya sistem pendaftaran akta. Kalau digunakan sistem pendaftaran akta, sistem publikasinya selalu negatif. Pasal 1 dari ordonansi tersebut menyatakan bahwa perbuatan hukum pemindahan hak dan pembebanan hypotheek hanya dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Overschrijving Ambtenaar. Ini berarti bahwa bagi perbuatan-perbuatan hukum tersebut grosse akta yang dibuat pejabat Overschrijving yang merupakan satu-satunya alat bukti.

Adanya akta Pejabat Overschrijving merupakan syarat bagi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan. Namun ketentuan itu tidak berarti, bahwa akta tersebut juga membuktikan sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Sistem publikasi yang digunakan oleh Undang-Undang Pokok Agraria ( UUPA ) dan Peraturan Pemerintah ( PP ) nomor : 24 tahun 1997 adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif.<sup>10</sup>

Sistemnya bukan sistem negatif murni, karena dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria ( UUPA ) , bahwa sertipikat yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Demikian juga dinyatakan dalam Pasal 23 ayat (2), 32 ayat (2) dan 38 ayat (2) UUPA. Apa yang dimaksud dengan “ kuat “ dalam pasal-pasal tersebut tidak diberi penjelasan lebih lanjut dalam Undang-Undang Pokok Agraria, namun dengan keluarnya Peraturan Pemerintah ( PP) nomor : 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 32 ayat (1) dijelaskan bahwa ;

*“ Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridisnya tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan “.*

Dalam sistem publikasi negatif yang murni tidak akan ada pernyataan demikian.

Menurut Boedi Harsono, pernyataan tersebut mengandung arti bahwa Pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus berusaha, agar sejauh mungkin dapat menyajikan data yang benar dalam buku tanah dan peta pendaftaran harus diterima sebagai bukti yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam perkara di Pengadilan.<sup>11</sup> Tetapi walaupun demikian sistemnya juga bukan positif. Dalam sistem positif data disajikan dijamin kebenarannya sebagai data yang mutlak. Bukan hanya berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Di atas

---

<sup>10</sup> Ibid, hal 82

<sup>11</sup> . Ibid Hal 83

telah dikemukakan, bahwa data yang dimuat dalam Register mempunyai daya pembuktian yang mutlak.

Sistem publikasinya bukan sistem positif, hal ini dinyatakan juga dalam Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah ( PP ) nomor : 10 tahun 1961, bahwa pendaftaran tidak menghasilkan suatu *indefeasible title*. Dinyatakan dalam Penjelasan Umum huruf C angka 7 bahwa :

*“ Pembukuan suatu hak dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan bahwa orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu, akan kehilangan haknya; orang tersebut masih dapat menggugat hak dari orang yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak. Jadi cara pendaftaran yang diatur dalam Peraturan ini tidaklah positif, tetapi negatif”.*

Kelamahan dari sistem publikasi yang dianut oleh Undang-Undang Pokok Agraria ( UUPA ), oleh Peraturan Pemerintah ( PP ) nomor : 24 tahun 1997, diatasi dengan lembaga “ *Rechts verwerking* ”, yang di tegaskan dalam pasal 32 ayat (2) menentukan bahwa :

*“ Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat di kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”.*

“*Rechts verwerking*”, yaitu lampaunya waktu sebagai sebab kehilangan hak atas tanah, kalau tanah yang bersangkutan selama waktu lama tidak diusahakan oleh pemegang haknya dan dikuasai pihak lain melalui perolehan hak dengan itikad baik maka pemegang hak tidak dapat menuntut pemenuhan haknya.



## **B. Peralihan Hak Atas Tanah.**

### **B.1. Pengertian Peralihan Hak atas Tanah**

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

#### **1. Pewarisan**

Peralihan hak atas tanah karena pewarisan terjadi karena pemegang haknya telah meninggal dunia, secara hukum hak tersebut beralih kepada ahli warisnya. Perbuatan ini dilakukan secara tidak sengaja, karena hukum maka hak atas tanah berpindah kepada orang lain ( ahli waris ). Mengenai siapa para ahli warisnya, berapa bagian masing-masing dan cara pembagiannya diatur oleh hukum perdata, lebih khusus lagi diatur oleh hukum waris yang dianut almarhum pemegang hak yang bersangkutan bukan oleh Hukum Tanah.

#### **2. Pemindahan Hak**

Pengertian pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan hak atas tanah berpindah dari seorang kepada orang lain. Pemindahan hak atas tanah dapat terjadi karena :

- a. Tukar-menukar.
- b. Hibah.
- c. Pemberian menurut hukum adat.
- d. Pemasukan dalam perusahaan atau inbreng.

e. Hibah wasiat atau legaat.<sup>12</sup>

Perbuatan hukum pewarisan dan pewarisan tanpa wasiat tidak termasuk perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah. Pemindahan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ).

Pasal 26 UUPA menyatakan :

1. Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung kepada
3. orang asing, 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 diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

#### B.2.1. 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 Konsideran dan Penjelasan Umum UUPA menyebutkan, bahwa : “ Hukum Agraria Indonesia berdasarkan hukum Adat “. Artinya dalam pembangunan hukum Tanah Nasional, hukum adat merupakan sumber utama,

---

<sup>12</sup> Ibid, halaman 333

yaitu memakai sistem dan asas-asas hukum Adat. Maka pengertian jual beli tanah seyognya memakai pengertian hukum Adat. Yaitu perbuatan hukum yang merupakan penyerahan hak atas tanah oleh penjual kepada pembeli ( penyerahan tanah untuk selama-lamanya ) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga membeli menyerahkan harganya kepada penjual. Dengan sifat jual beli yang “ Tunai / Kontan “, artinya harga tanah dianggap selalu dibayar penuh/lunas.

#### 1. Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual beli :

Prosedur peralihan hak atas tanah karena jual beli harus dilakukan dihadapan 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 sertipikat 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 ditanda tangani oleh para pihak ( penjual pembeli ) dan saksi-saksi serta Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) yang bersangkutan dibuat dalam rangkap dua .

Jual beli tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dimana letak tanah yang bersangkutan berada dengan disaksikan oleh 2 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, sipemegang yang sah dari hak atas tanah itu.
- b. Apakah penjual / 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 itu 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 itu 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 itu, misalnya Tuan Jody mempunyai harta pribadi sebidang tanah yang ternyata sedang dalam perkara di pengadilan atau ada orang yang menggugat haknya Tuan Jody tersebut. Maka meskipun Tuan Jody berhak dan berwenang menjual tanah itu tetapi ia belum boleh menjual tanah itu sebab masih terlibat dalam perkara di pengadilan.

d. Apakah Penjual / Pembeli bertindak untuk diri sendiri atau sebagai kuasa.

Penjual/pembeli mungkin bertindak sendiri atau melalui kuasa. Baik penjual/pembeli bertindak sendiri ataupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual / pembeli adalah orang ( manusia ), maka identitas itu ialah : nama, umur , kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal.

Bila penjual / pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya adalah : nama, bentuk hukum ( PT, Yayasan, Perusahaan negara dan lain-lain), kedudukan, pengurus-pengurusnya. Semua itu dapat diketahui dari akta pendirian / anggaran dasar / peraturan perundang pembentukannya.

Dalam hal penjual / pembeli bertindak selaku kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada, kuasa umum, yang menurut lazimnya hanya untuk tindakan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang dijual, bentuk kuasa harus tertulis, minimal dilegalisasi oleh Notaris / Panitera Pengadilan Negeri, atau dengan kuasa otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris.

e. Apakah pembeli boleh membeli.

Setelah jual beli, tentu saja tanah itu 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 PT. itu tidak boleh membeli tanah yang berstatus Hak Milik.

## 2. Obyek

Obyek jual beli yaitu hak atas tanahnya ( tanah ) meliputi : Hak Guna Bangunan, Hak Milik, Hak Pakai, Hak Guna Usaha, Hak Atas Satuan Rumah Susun ( Sarusun ). Yang harus diperhatika terhadap jual beli tanah adalah :

### 1. Letak Tanahnya.

Letak tanahnya berada di mana dalam hal ini terletak di Desa/Kelurahan, Kecamatan, Kabupaten / Kota, Propinsi. Hal ini terkait dengan siapa ang berhak membuat akta jual belinya atau Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) mana yang berhak membuat akta jual beli. Dan siapa saksi-saksinyakhususnya untuk tanah yang belum bersertipikat maka saksinya adalah Kepala Desa dan Pamong Desa dimana letak tanah yang bersangkutan berada.

### 2. Luas dan batasnya

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

### 3. Tanahnya.

Maksudnya disini jenis tanahnya yaitu tanah pekarangan, tegalan atau sawah. Dan apakah diatas tanah tersebut ada benda-benda atau tumbuhan / tanaman yang ada diatasnya. Hal ini berkaitan dengan asas pemisahan horizontal apakah tanah yang diperjual belikan tersebut beserta benda-benda yang ada diatasnya atau sekedar tanahnya saja.

### 4. Haknya

Disini harus diketahui jenis haknya : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Pakai. Karena ada status hak atas tanah yang tidak dapat dijual belikan antara lain hak pakai selama dipergunakan, hak milik atas tanah wakaf.

### 5. 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 ciri-ciri hak adatnya , misalnya : bekas milik adat, 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 diatas yang terdiri dari pamong Desa / Kelurahan. Saksi-saksi

dapat dapat diambil orang-orang lain yang dikehendakinya, dapat juga pegawai Kantor Pejabat Pembuat Akta tanah ( PPAT ) yang bersangkutan.

#### B.2.2. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah karena Jual beli

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

*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 nomor : 24 tahun 1997, menentukan, bahwa :

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 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 ).

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.

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 suatu 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.

Berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah 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. Foto kopi SPPT-PBB tahun berjalan;

8. Bukti BPHTB;

9. Bukti pelunasan PPh terutang;

10. Pernyataan pembeli tentang batasan pemilikan tanah yang dipunyai .

### B.2.3 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 dibawah 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 memperoleh 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 menyebut alasan-alasan penolakan itu.
  3. Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.

## C. Tinjauan Umum Tentang Yayasan

### C.1. Pengertian Yayasan

Ketentuan Pasal 1 Undang-Undang Nomor : 16 Tahun 2001 Jo. UU Nomor : 28 Tahun 2004 tentang Yayasan menyatakan :

*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.*

### C.2. Organ Yayasan terdiri dari :

1. Pembina.

Pembina adalah organ Yayasan yang mempunyai kewenangan yang tidak diserahkan kepada Pengurus atau Pengawas.

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.

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.

Dalam hal Yayasan karena sebab apa pun 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 menjadi pengurus Yayasan adalah orang

perseorangan yang mampu melakukan perbuatan hukum. Pengurus tidak boleh merangkap sebagai Pembina atau Pengawas.

Pengurus Yayasan diangkat oleh Pembina berdasarkan keputusan rapat Pembina untuk jangka waktu selama 5 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 nasehat kepada Pengurus dalam menjalankan kegiatan Yayasan. Yayasan memiliki 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.

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 dan Pengawas.

Yayasan mempunyai tempat kedudukan dalam wilayah Negara Republik Indonesia yang ditentukan dalam Anggaran Dasar.

Kekayaan Yayasan baik berupa uang, barang, maupun kekayaan lain yang diperoleh Yayasan berdasarkan Undang-undang Yayasan, dilarang dialihkan atau dibagikan secara langsung atau tidak langsung kepada pembina, Pengurus, Pengawas, karyawan, atau pihak lain yang mempunyai kepentingan terhadap Yayasan.

#### 4. Hak Atas Tanah Yang Dapat Di Punyai Oleh Yayasan :

Hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh sebuah yayasan yaitu :

1. Hak Milik dengan ketentuan yang telah ditunjuk oleh Pemerintah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah ( PP ) 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 atas Undang-undang No. 79 tahun 1958 ( lembaran Negara tahun 1958 No. 139 ):
  - c. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian / Agraria, setelah mendengar Menteri Agama;

d. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

2. Hak Guna Bangunan.
3. Hak Pakai.
4. Hak Guna Usaha.

#### **D. Tinjauan Umum Tentang Perseroan Terbatas ( PT ).**

##### 1. Pengertian Perseroan Terbatas ( PT ) :

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas, BAB I Pasal 1, memuat Ketentuan Umum menyatakan bahwa :

- 1) Perseroan Terbatas yang selanjutnya disebut dengan perseroan adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham, dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam undang-undang ini serta peraturan pelaksanaannya.
- 2) Organ Perseroan adalah Rapat Umum Pemegang Saham, Direksi, dan Komisaris.
- 3) Rapat Umum Pemegang Saham yang selanjutnya disebut RUPS adalah organ perseroan yang memegang kekuasaan tertinggi dalam perseroan dan memegang segala wewenang yang tidak diserahkan kepada Direksi atau Komisaris.
- 4) Direksi adalah organ perseroan yang bertanggung jawab penuh atas pengurusan perseroan untuk kepentingan dan tujuan perseroan serta mewakili perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar.



- 5) Komisaris adalah organ perseroan yang bertugas melakukan pengawasan secara umum dan atau khusus serta memberikan nasihat kepada Direksi dalam menjalankan perseroan.
- 6) Perseroan Terbuka adalah perseroan yang modal dan jumlah pemegang sahamnya memenuhi kriteria tertentu atau perseroan yang melakukan penawaran umum sesuai dengan peraturan perundang-perundangan di bidang pasar modal.
- 7) Menteri adalah Menteri Kehakiman Republik Indonesia.

## 2. Hak Atas Tanah Yang Dapat Di Punyai Oleh Perseroan Terbatas :

Hak-hak yang dapat dipunyai oleh sebuah perseroan terbatas yaitu :

1. Hak Guna Bangunan.
2. Hak Pakai.
3. Hak Guna Usaha.
4. Hak Pengelolaan.

Sehubungan dengan berbagai macam jenis hak tersebut diatas maka nantinya yang akan dibahas lebih mendalam hanya Hak Guna Bangunan karena hal ini yang berkaitan secara langsung dengan obyek penulisan tesis yaitu Hak Guna Bangunan.

## **E. Hak-Hak Atas Tanah**

### 1. Pengertian Hak Atas Tanah

Dalam tataran ilmu hukum, yang dimaksud dengan hak pada hakekatnya adalah suatu kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang terhadap sesuatu benda maupun orang, sehingga diantaranya menimbulkan hukum.<sup>13</sup>

Satjipto Rahardjo memberikan pengertian hak sebagai pengalokasian suatu kekuasaan kepada seseorang untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti ditentukan keluasannya dan kedalamannya.<sup>14</sup> Jika dikaitkan dengan pengertian hak atas tanah, maka bila seseorang memperoleh hak atas tanah tersebut dengan dibatasi oleh kewajiban yang diperintahkan oleh hukum. Dengan demikian Hak Atas Tanah adalah hak yang diterima oleh perseorangan atau badan hukum selaku pemegang kuasa atas tanah. Hak atas tanah memberikan wewenang kepada yang mempunyai untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan.<sup>15</sup>

Hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria ( UUPA ) ialah memberi wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.<sup>16</sup>

## 2. Macam-macam Hak Atas Tanah :

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Bangunan
- c. Hak Pakai

---

<sup>13</sup> Rusmadi Murad, Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah, ( Bandung : Alumni, 1991), hal 28

<sup>14</sup> Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, ( Bandung : CitraA ditya Bakti, 2000), hal 53.

<sup>15</sup> Hasan Wargakusumah, Hukum Agraria I, ( Jakarta : Gramedia Pusaka Utama, 1992 ) , hal 72.

<sup>16</sup> Ibid, hal 6.

d. Hak Pengelolaan.

### 3. Hak Guna Bangunan.

#### 1. Pengertian Hak Guna bangunan

Pasal 35 UUPA mengatur tentang pengertian Hak Guna Bangunan yaitu :  
menyatakan sebagai berikut :

- (1.) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- (2.) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat 1 dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
- (3.) Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Ketentuan lebih lanjut tentang Hak Guna Bangunan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor : 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

#### 2. Subyek Hak Guna Bangunan

Bahwa didalam pasal 36 Undang Undang Pokok Agraria ( UUPA ) menyatakan sebagai berikut :

- (1.) Yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah :
  - a. warga Negara Indonesia;
  - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

(2.) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna-bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat 1 pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna-bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna-bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

### 3. Obyek Hak Guna Bangunan :

Pasal 37 Undang Undang Pokok Agraria ( UUPA ) jo. Pasal 21 Peraturan Pemerintah ( PP ) Nomor : 40 tahun 1996, Hak Guna Bangunan dapat diberikan terhadap :

1. Tanah Negara;
2. Tanah Hak Pengelolaan;
3. Tanah Hak Milik.

Hak Guna Bangunan atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

Hak Guna Bangunan atas hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak.

Hak Guna Bangunan atas hak milik harus terlebih dahulu ada perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna-bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Di dalam ketentuan Pasal 38 UUPA menyatakan sebagai berikut :

- (1.) Hak Guna-bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- (2.) Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna-bangunan serta sahnyanya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

#### 4. Hapusnya Hak Guna Bangunan :

Hak Guna-Bangunan hapus karena :

1. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberian;
2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir , karena :
  - a. tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan / atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan yang ada;
  - b. tidak dipenuhinya syarat-syarat dan kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan;
3. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
4. dicabut berdasarkan Undang-undang nomor 20 Tahun 1961;
5. diterlantarkan;

6. tanahnya musnah;
7. pemegang hak tidak memenuhi syarat lagi sebagai subyek hak .

Peraturan lebih lanjut tentang hapusnya Hak Guna Bangunan diatur dalam pasal 36, 37 dan 38 Peraturan Pemerintah nomor : 40 tahun 1996.

Pasal 36 menyatakan :

1. *Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara.*
2. *Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali kedalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.*
3. *Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya ke dalam penguasaan pemegang Hak Milik.*

Pasal 37 menyatakan :

1. *Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui, maka pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan.*
2. *Dalam hal bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) masih diperlukan, maka kepad bekas pemegang hak diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.*
3. *Pembongkaran bangunan dan benda-benda seaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan.*

4. *Jika bekas pemegang Hak Guna Bangunan lalai dalam memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat ( 1 ), maka bangunan dan benda-benda yang ada diatas bekas Hak Guna Bangunan itu dibongkar oleh Pemerintah atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan.*

Pasal 38 menyatakan :

*Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Ha Milik hapus sebagaimana dimaksud Pasal 35, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.*

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu.<sup>17</sup> Cara ilmiah berarti kegiatan penelitian itu didasarkan pada ciri-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>18</sup>

Dengan cara ilmiah itu diharapkan data yang akan diperoleh adalah data yang obyektif, valid dan reliable. Obyektif berarti semua orang akan memberikan penafsiran yang sama, valid berarti adanya ketepatan antara data yang dikumpulkan oleh peneliti dengan data yang terjadi pada obyek sesungguhnya, dan reliable berarti adanya ketetapan / keajegan data yang didapat dari waktu ke waktu.<sup>19</sup>

Dengan demikian penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari suatu gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisa dan memeriksa secara mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul didalam gejala yang bersangkutan.<sup>20</sup>

#### **A. Metode Pendekatan**

---

<sup>17</sup> Soegiyono, Metode Penelitian Administrasi, ( Bandung : Alfabeta, 2004 ) , hal 1

<sup>18</sup> Loc. cit

<sup>19</sup> Ibid, hal 2

<sup>20</sup> Soeryono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, ( Jakarta : Universitas Indonesia Pres, 1986 ) , hal 43



Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian adalah yuridis empiris. Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisa berbagai macam peraturan perundang-undangan di bidang hukum agraria dan peraturan tertulis. Pendekatan secara empiris karena penelitian ini bertujuan untuk memperoleh pengetahuan empiris tentang pendaftaran peralihan hak Guna Bangunan Karena Jual Beli atas nama Yayasan Kesejahteraan Karyawan PT. Persero Jaminan Sosial Tenaga Kerja Kepada PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja antara Kantor Pertanahan Kota Surakarta dan Kabupaten Kudus.

## **B. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Dikatakan deskriptif karena penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan proses pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut diatas. Analitis karena penelitian ini juga menganalisa apa yang terjadi pada akibat pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut. Dengan mengumpulkan data kemudian hasilnya dianalisa untuk memecahkan masalah yang timbul. Sedang apabila dikaitkan dengan tujuan-tujuannya, maka penelitian ini merupakan penelitian yang bertujuan untuk menemukan fakta belaka .

## **C Penentuan Sampel.**

Populasi adalah seluruh obyek / seluruh gejala / seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena itu populasi biasanya sangat besar dan luas, maka seringkali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel. Dalam penelitian ini populasinya adalah semua pihak yang terkait dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan Karena Jual Beli atas nama

Yayasan Kesejahteraan Karyawan PT. Jamsostek kepada PT. Jamsostek antara Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus dan Kota Surakarta yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah, Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus dan Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Karena seluruh populasi dalam penelitian ini akan diteliti semua sehingga dipilih sebagai obyek penelitian adalah :

1. 1 orang Pejabat di Kantor Pertanahan Kota Surakarta.
2. 1 orang Pejabat di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.
3. 1 orang Pejabat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah.

#### **D. Metode Pengumpulan Data**

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data skunder dan data primer.

##### **D.1. Data Skunder**

Data Skunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Untuk memperoleh data skunder dilakukan dengan melalui studi dokumen melalui bahan-bahan hukum yaitu :

##### **1. Bahan-bahan Hukum Primer .**

Bahan-bahan Hukum Primer yang dipergunakan sebagai berikut :

- a. Undang-Undang Dasar 1945.
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- c. Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- d. Undang-Undang Nomor : 5 tahun 1995, tentang Perseroan Terbatas.
- e. Undang-Undang Nomor : 21 tahun 1997, tentang Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan.

- f. Undang-Undang Nomor : 16 tahun 2001, tentang Yayasan.
  - g. Undang-Undang Nomor : 28 tahun 2004, tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor : 16 tahun 2001 tentang Yayasan.
  - h. Peraturan Pemerintah Nomor : 40 Tahun 1996 , tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangnan dan Hak Pakai Atas Tanah.
  - i. Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.
  - j. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor : 2 tahun 1997.
  - k. Peraturan Pemerintah Nomor : 37 tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.
  - l. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor : 37 tahun 1998.
2. bahan-bahan Hukum Skunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer adalah : <sup>21</sup>
- a. Buku-Buku tentang hukum Pertanahan.
  - b. Hasil Karya ilmiah dan hasil penelitian tentang Pendaftaran Tanah.
  - c. Majalah Hukum yang mengupas tentang hukum pertanahan.

#### D.2. Data Primer

---

<sup>21</sup> Ronny Hanitiyo Soemitro, Metode Penelitian Hukum, ( Jakarta : Ghalia Indonesia, 1983 ) , hal 25.

Data Primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dilapangan melalui penelitian lapangan. Alat pengumpul data yang dipergunakan dalam penelitian lapangan adalah wawancara dengan obyek penelitian. Jenis wawancara yang dipergunakan adalah wawancara bebas terpimpin, yaitu dalam pedoman interview hanya mencantumkan pokok-pokok penting yang ditanyakan, selanjutnya didalam bertanya dapat dilakukan bebas dalam kalimatnya sendiri sehingga setiap informasi dapat digali secara mendalam.

#### E. Lokasi Penelitian.

Lokasi dalam penelitian ini adalah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus dan Kota Surakarta sebagai obyek penelitian.

#### F. Analisis data.

Setelah data selesai dikumpulkan dengan lengkap dari lapangan, tahap berikutnya yang harus dilakukan adalah analisis data, pada tahap ini data yang dikumpulkan akan diolah dan dimanfaatkan sedemikian rupa sehingga dapat digunakan untuk menjawab permasalahan.

Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif yaitu data yang diperoleh akan disusun secara sistematis agar terdapat kejelasan masalah yang akan dibahas. Hasil penelitian kepustakaan akan dipergunakan untuk menganalisa data yang diperoleh dari lapangan. Kemudian data primer dan data skunder dianalisa secara kualitatif untuk menjawab permasalahan dalam Tesis ini.

Menurut Sorerjono Soekanto, analisis data kualitatif adalah tata cara penelitian yang menghasilkan data diskriptif analisis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara

tertulis dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, ( Jakarta : Universitas Indonesia Pres, 1986 , cetakan ke 3 ) , hal. 32.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

##### A.1. Lokasi penelitian

- a. Hasil penelitian diperoleh data umum bahwa kabupaten Kudus merupakan salah satu Kabupaten di Wilayah Propinsi Jawa Tengah, dengan ibukota Kudus, terdiri atas 9 wilayah Kecamatan yaitu :

Tabel : 1 Kecamatan dan Luas Wilayah

NO.	Nama Kecamatan	Luas Wilayah KM2
1	Kaliwungu	32,67
2	Kota Kudus	10,47
3	Jati	26,30
4	Undaan	71,77
5	Mejobo	36,77
6	Jekulo	82,92
7	Bae	23,32
8	Gebog	55,10
9	Dawe	85,84
	Jumlah	425,16

Sumber data : Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, tahun 2004.

Berdasarkan kedudukan geografis Kabupaten Kudus terletak diantara, 110°36' - 110°50 Bujur Timur, 6°51' - 7°16 Lintang Selatan. Letak Kabupaten

Kudus terletak pada posisi yang strategis, yaitu dilalui jalan Negara Semarang-Kudus-Surabaya.

Secara administratif wilayah Kabupaten Kudus dibatasi oleh:

- Sebelah Utara : Kabupaten Jepara dan Kabupaten Pati
- Sebelah Timur : Kabupaten Pati
- Sebelah Selatan : Kabupaten Grobogan dan Kabupaten Pati
- Sebelah Barat: Kabupaten Demak dan Kabupaten Jepara

Kabupaten Kudus memiliki topografi yang berupa daerah dataran rendah.

Dari data umum di atas, lokasi Hak Guna Bangunan Nomor : 20/Mlatilor, Atas Nama Yayasan Kesejahteraan Karyawan Perusahaan Perseroan PT. Jamsostek, terletak di Desa Mlatilor, Kecamatan Kota , Kabupaten Kudus. Luas Hak Guna Bangunan Nomor : 20 /Desa Mlatilor, seluas 1.203 M2 ( Seribu dua ratus tiga meter persegi )

- b. Dari hasil penelitian diperoleh data umum bahwa Kota Surakarta merupakan salah satu Kabupaten di Wilayah Propinsi Jawa Tengah dengan ibukota Surakarta, wilayahnya terdiri atas 5 Kecamatan yaitu :

Tabel : 2 Kecamatan dan Luas Wilayah

NO.	Nama Kecamatan	Luas Wilayah KM2
1	Laweyan	8,64
2	Serengan	3,19
3	Pasar Kliwon	4,82
4	Jebres	12,58
5	Banjarsari	14,81

	Jumlah	44,04
--	--------	-------

Sumber Data Kantor Pertanahan Kota Surakarta 2004.

Berdasarkan kedudukan geografis Kota Surakarta terletak diantara  $110^{\circ}45'15''$  -  $110^{\circ}45'35''$  Bujur Timur dan  $6^{\circ}51'$  -  $7^{\circ}16'$  Lintang Selatan. Letak Kota Surakarta terletak pada posisi yang strategis, yaitu dilalui jalan Negara Semarang-Surakarta-Surabaya.

Secara administratif wilayah Kota Surakarta dibatasi oleh:

- Sebelah Utara : Kabupaten Karanganyar dan kabupaten Boyolali.
- Sebelah Timur : Kabupaten Sukoharjo dan Kabupaten Karanganyar.
- Sebelah Selatan : Kabupaten Sukoharjo.
- Sebelah Barat : Kabupaten Sukoharjo dan Kabupaten Karanganyar.

Kota Surakarta memiliki topografi berupa daerah dataran rendah.

Dari data umum di atas, lokasi Hak Guna Bangunan Nomor : 89/Panularan, Atas Nama Yayasan Kesejahteraan Karyawan Perusahaan Perseroan PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja atau disebut PT. Jamsostek, berkedudukan di Jakarta, terletak di Kelurahan Panularan, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Luas Hak Guna Bangunan tersebut seluas 1.349 M<sup>2</sup> ( seribu tiga ratus empat puluh sembilan meter persegi ).

#### **A.2. Yayasan Kesejahteraan Karyawan Perusahaan Perseroan PT. Persero Jaminan Sosial Tenaga Kerja ( PT. Jamsostek ).**

Yayasan Kesejahteraan Karyawan Perusahaan Perseroan ( Persero) PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja didirikan oleh PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja atau “ P.T. Jamsostek ( Persero ) “ yang kemudian disebut dengan YKK PT. Jamsostek



sesuai dengan akta notaris nomor : 1 , tanggal satu Agustus seribu sembilan ratus sembilan puluh enam ( 1-8-1996 ), yang dibuat oleh dan dihadapan Harun Kamil, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, anggaran dasar mana telah dimuat dalam Tambahan Berita Negara, tanggal lima Nopember seribu sembilan ratus sembilan puluh enam ( 5-11-1996 ), nomor : 89, dan terakhir diubah dengan akta pernyataan Keputusan Rapat, nomor : 42, tanggal dua puluh enam Maret seribu sembilan ratus sembilan delapan ( 26-3-1998 ), yang dibuat oleh dan dihadapan Harun Kamil, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta.

Maksud dan Tujuan Yayasan tersebut adalah :

- 2.1. Menyelenggarakan program kesejahteraan Karyawan baik yang masih aktif maupun telah pensiun, dengan mengelola dana program kesejahteraan karyawan Perusahaan Perseroan ( Persero) P.T. Jaminan Sosial Tenaga Kerja atau disingkat P.T. Jamsostek ( Persero ).
- 2.2. Memberikan bantuan ataupun santunan baik dalam bentuk uang maupun barang kepada karyawan aktif dan pensiun beserta keluarganya.
- 2.3. Tujuan lain yang bersifat meningkatkan kesejahteraan dalam arti yang seluas-luasnya, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku.

**A.3. Perusahaan Perseroan ( Persero) PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja atau disebut “PT. Jamsostek “berkedudukan di Jakarta.**

Perusahaan Perseroan PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja memperoleh status badan hukum sejak tanggal delapan belas April tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh satu ( 19-4-1991 ) yang anggaran dasar berikut perubahan-perubahannya telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia :

1. tertanggal 04 Juni 1991 nomor : 45, tambahan nomor 1518.
2. tertanggal 23 Pebruari 1996 nomor : 16, tambahan nomor: 1977.
3. tertanggal 01 Oktober 2002 nomor : 79, tambahan nomor 11824.
4. tertanggal 16 Januari 2004 nomor : 5, tambahan nomor : 563.

Perseroan tersebut di atas didirikan untuk jangka waktu tidak terbatas.

Maksud dan Tujuan serta kegiatan usaha :

- 3.1. Maksud dan Tujuan Perseroan ialah turut melaksanakan dan menunjang kebijaksanaan dan Program pemerintah di bidang dan pembangunan nasional pada umumnya, dan khususnya mewujudkan peningkatan perlindungan dan kesejahteraan tenaga kerja beserta keluarganya melalui sistem jaminan sosial dengan menetapkan prinsip-prinsip perseroan Terbatas.
- 3.2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut diatas, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut :
  - a. Jaminan Kecelakaan Kerja.
  - b. Jaminan Kematian.
  - c. Jaminan Hari Tua.
  - d. Jaminan Pemeliharaan Kesehatan.

**B. Pelaksanaan Jual-Beli Hak Guna Bangunan Atas Nama Yayasan Kesejahteraan Karyawan Perusahaan Perseroan ( Persero ) PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja kepada Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Jamsostek.**

- B.1. Jual Beli Hak Guna Banguna Asset YKK PT. ( Persero ) Jamsostek kepada PT ( Persero ) Jamsostek di Kota Surakarta

Berdasarkan hasil penelitian telah diajukan permohonan pengecekan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 89/Panularan, atas nama Yayasan Kesejahteraan Karyawan Perusahaan Perseroan ( Persero ) PT. Jamsostek, terletak di Kelurahan Panularan, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, yang diajukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) Haji Made Tony Rodhiyanto, SE, SH. yang berdasarkan surat keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 06-10-2000, nomor 31-Xi-2000, dengan hasil datanya sesuai dengan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Surakarta.

Berdasarkan hasil pengecekan sertipikat tersebut di Kantor Pertanahan Kota Surakarta maka pada tanggal lima belas bulan Nopember tahun dua ribu tiga ( 15-11-2003 ) telah diadakan perjanjian jual beli antara Yayasan Kesejahteraan Karyawan Perusahaan Perseroan ( Persero ) PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja atau “ PT. JAMSOSTEK berkedudukan di Jakarta, dengan Perusahaan Perseroan PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja atau PT. JAMSOSTEK berkedudukan di Jakarta, atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan , Nomor : 89/Panularan, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 20-1-1997, Nomor : 325/1997, seluas  $\pm$  1.349 m<sup>2</sup> ( kurang lebih seribu tiga ratus empat puluh sembilan meter persegi ) dengan batas-batas :

- Utara : M. 883
- Timur : Jalan
- Selatan : M. 1092
- Barat : HP. 1

berdasarkan alat-alat bukti berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 89 Kelurahan Panularan, letak Hak Guna Bangunan tersebut di Jalan Bayangkara,

Kelurahan Panularan, Kota Surakarta, Kecamatan Laweyan, Propinsi Jawa Tengah. Jual beli dilakukan dengan harga Rp. 2.200.000.000,- ( Dua milyar dua ratus juta rupiah ) dihadapan : Haji Made Tony Rodhiyanto, S.E, S.H. Yang berdasarkan surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 06-10-2000. nomor : 31-X-2000 diangkat sebagai Pejabat Pemuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kota Surakarta dan berkantor di Jalan Anggur VII / 30 a Jajar, Surakarta. dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yakni :

1. Didik Ichwanushova;
2. Rosita Ruhani, SH.

Keduanya adalah sebagai pegawai kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT) yang bersangkutan.

Dokumen-dokumen yang diserahkan oleh YKK PT. Jamsostek kepada PPAT adalah : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 89/Panularan, atas nama Yayasan Kesejahteraan Karyawan Perusahaan Perseroan PT. Jamsostek, Surat Kuasa nomor : SKS/52/102003, Surat persetujuan nomor : B.8069/102003, Keputusan Badan Pendiri Yayasan Kesejahteraan Karyawan PT. Jamsostek, Anggaran Dasar Yayasan Kesejahteraan Karyawan PT. Jamsostek, foto copy PBB, foto copy pengurus Yayasan.

## **B.2. Jual-beli Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Kesejahteraan Karyawan PT. Jamsostek kepada PT. Jamsostek Di Kabupaten Kudus.**

Berdasarkan hasil penelitian telah diajukan permohonan pengecekan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 20/Mlatilor, atas nama Yayasan Kesejahteraan Karyawan Perusahaan Perseroan ( Persero ) PT. Jamsostek, terletak di Desa Mlatilor, Kecamatan

Kota, Kabupaten Kudus, yang diajukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) Syamsubar, S.H. yang berdasarkan surat keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 06-10-2000, nomor : 15-XI-1998, dengan hasil datanya sesuai dengan data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.

Setelah diadakan pengecekan tersebut di atas kemudian pada tanggal 28 Juni 2004 diadakan perjanjian jual beli antara Yayasan Kesejahteraan Karyawan Perusahaan Perseroan ( Persero ) PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja dengan Perusahaan Perseroan ( Persero ) PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja atau “ PT. JAMSOSTEK “ berkedudukan di Jakarta, atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan, Nomor : 20/Mlatilor, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi, tanggal 09 Juni 1997, Nomor : 3260/1997, seluas  $\pm$  1.203 M2 ( kurang lebih seribu dua ratus tiga meter persegi ) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Sapudin.
- Timur : Mochamad.
- Selatan : Jalan Pramuka.
- Barat : Jalan Desa.

berdasarkan alat bukti berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20 / Mlatilor. Terletak di Jalan Pramuka, Desa Mlatilor, Kecamatan Kota Kudus, Kabupaten Kudus, Propinsi Jawa Tengah.

Jual beli dilakukan dengan harga Rp. 688.840.000,- ( Enam ratus delapan puluh delapan juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah ). Jual beli tersebut dilakukan dihadapan : Syamsubar, S.H. Yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 24 September 1998, nomor : 15-XI-1998 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud

dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Kudus dan berkantor di Jalan AKBP R. Agil Kusumadya, nomor : 79 , Kudus, dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yakni :

1. Siti Shofiyah.

2. Sugiarti.

Keduanya adalah sebagai pegawai Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) Yang bersangkutan.

Dokumen-dokumen yang diserahkan kepada PPAT oleh YKK PT. Jamsostek untuk dibuat akta Jual beli kepada PT. Jamsostek adalah : Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor : 20/Mlatilor, atas nama Yayasan Kesejahteraan Karyawan PT. Jamsostek, foto copy surat kuasa nomor : SKS/40/06/2004 telah didaftar didalam buku Gwarmarken oleh Not. Syamsubanar, SH dari Drs. A. Djunaidi, AK kepada H. Amzar Anwar, foto copy risalah Rapat Badan Pendiri, pengawas dan pengurus YKK PT. Jamsostek ( Persero), foto copy Kartu Nomor wajib Pajak atas nama YKK PT. Jamsostek, dan foto copy atas nama Drs. Odang Muchtar, foto copy keputusan Badan Pendiri Yayasan Kesejahteraan Karyawan PT. Jamsostek ( Persero) No. Kep/YKK/BP/01/0699, foto copy anggaran dasar Yayasan Kesejahteraan Karyawan Perusahaan Perseroan ( Persero ) PT. Jamsostek, SSP Pph Final.

**C. Faktor-faktor yang mempengaruhi terhadap terjadinya perlakuan yang berbeda dalam Pendaftaran Peralihan Hak Guna Bangunan karena jual beli atas nama YKK PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja Kepada PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja antara Kantor Pertanahan Kota Surakarta dan Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.**

C.1. Pertimbangan dilaksanakan Jual Beli Hak Guna Bangunan sebagai Asset YKK PT.

Jamsostek kepada PT Jamsostek. Pelaksanaan penjualan asset YKK PT. Jamsostek didasarkan atas pertimbangan yaitu :

a. Hasil surat Risalah Rapat Badan Pendiri, Pengawas dan Pengurus Yayasan Kesejahteraan Karyawan PT. Jamsostek ( Persero) tertanggal 11 Juni 2003, terutama point (5) tentang persiapan likuidasi Yayasan Kesejahteraan Karyawan Perusahaan Perseroan ( Persero ) PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja atau PT. Jamsostek perlu melaksanakan penjualan asset berupa tanah dan bangunan.

b. Anggaran Dasar Yayasan Kesejahteraan Persero PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja atau PT. Jamsostek sebagaimana termuat dalam Berita Negara tertanggal 5-11-1996 Nomor 89 tambahan Lembaran Negara Nomor : 107 dan berdasarkan keterangan Pengurus Yayasan, bahwa Anggaran dasar Yayasan tersebut belum diadakan penyesuaian dengan Undang-undang yang baru ( UU nomor : 16 tahun 2001 )

Kekayaan Yayasan baik berupa uang maupun kekayaan lain yang ada sekarang diperoleh sebelum adanya UU nomor : 16 tahun 2001, sehingga kekayaan yayasan harus diadakan penyesuaian dengan UU Nomor : 16 tahun 2001.

c. Berdasarkan Pasal 71 ayat (1) UU nomor : 16 tahun 2001 ditentukan bahwa :  
UU ini berlaku untuk :

1. Yayasan yang telah didaftarkan di pengadilan Negeri dan diumumkan dalam tambahan Berita Negara Republik Indonesia; atau
2. didaftarkan di pengadilan Negeri dan mempunyai izin melakukan kegiatan dari instansi terkait; tetap diakui sebagai badan hukum, dengan ketentuan dalam waktu paling lambat 5 ( lima ) tahun sejak mulai berlakunya Undang-undang ini

Yayasan tersebut wajib menyesuaikan Anggaran Dasarnya dengan ketentuan Undang-undang ini.

Maka Yayasan Kesejahteraan Karyawan Perusahaan Perseroan ( Persero ) PT. PT. Jamsostek sampai dengan dibuatnya Akta Jual Beli tanggal 28 Juni 2004 nomor : 273/KT-029/2004 belum melampaui batas waktu sehingga, masih merupakan badan hukum yang belum diatur / tunduk pada ketentuan UU No. 16 tahun 2001.

## **C.2. Pendaftaran Peralihan Hak Guna Bangunan**

### **C.2.1. Pendaftaran Peralihan Hak Guna Bangunan Karena Jual-Beli Di Kantor**

#### **Pertanahan Kabupaten Kudus.**

Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 28 Juni 2004, Nomor : 273/KT-029/2004 yang dibuat oleh Syamsubanar, S.H, yang berdasarkan surat keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 24 September 1998, nomor : 15-XI-1998, diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah , dengan daerah kerja Kabupaten Kudus berkantor di Jalan AKBP R. Agil Kusumadya nomor : 79 , Kudus. Berdasarkan akta tersebut diatas diajukan permohonan pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus sesuai suratnya tanggal 30-6-2004 nomor : - dengan dilampiri berkas-berkas pendukung sebagai berikut :



### Daftar Pengantar

No.	Jenis berkas	Keterangan
1.	Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20/Mlatilor.	Penjual : Yayasan
2.	Akta Jual Beli No. 273/KT-029/2004, tanggal 28 Juni 2004	Kesejahteraan Karyawan
3	Surat permohonan pengajuan balik nama, ditandatangani AMZAR ANWAR bertindak untuk dan atas nama PT. Jamsostek.	Perusahaan Perseroan PT. Jamsostek.
4.	Surat Pernyataan tidak dalam sengketa tanggal 28 Juni 2005 ditandatangani oleh Drs. Odang Muchtar bertindak untuk dan atas nama Yayasan Kesejahteraan Perusahaan Perseroan ( Persero ) PT. Jamsostek.	Pembeli : PT. Jamsostek (Persero) berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta.
5.	Foto copy Surat Kuasa No. SKS/40/06/2004 telah didaftar didalam buku Gwaarmarken oleh Not. Syamsubanar, SH dari Drs. A Djunaidi, AK kepada H.	

	Amzar Anwar.	
6.	<p>Foto copy Risalah Rapat Badan Pendiri, Pengawas dan Pengurus YKK PT. Jamsostek ( Persero ).</p> <p>Petikan Keputusan Direksi PT. Jamsostek (Persero) tanggal 7 Nopember 2003, No.Kep/ Kep/ 221/112003.</p>	
7.	<p>Foto copy Kepmen.Keh dan HAM RI tanggal 25-7-2002 Nomor C137776 HT.01.04.Th.2002 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar PT.</p>	
8.	<p>Kep. Men Keh dan HAM tgl 28-72003 No. C-17514 HT.01.04.th.2003 tentang Persetujuan Akta Perubahan AD. PT.</p>	
9.	<p>Foto copy Kartu Nomor Wajib Pajak atas nama Yayasan Kesejahteraan Karyawan PT. Jamsostek Persero, dan Foto</p>	

	Copy KTP atas nama Drs. Odang Muchtar.	
10.	Foto copy Keputusan Badan Pendiiri Yayasan Kesejahteraan Karyawan PT. Jamsostek ( Persero ) No. Kep/YKK/BP/01/0699.	
11.	Foto copy Anggaran Dasar Yayasan Kesejahteraan Karyawan Perusahaan Perseroan ( Persero ) PT. Jaminan Sosial Tenaga kerja atau PT. Jamsostek (Persero)	
12	SSB	
13	SSP	

Sumber data : Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.

Permohonan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut dibukukan dalam D.I 307 tanggal 12 Juli 2004 Nomor : D. 7273/2004 dan D.I 208 tanggal 12 Juli 2004 Nomor : D.8294/2004, oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus . Yang menjadi pertimbangan penerimaan pendaftaran peralihak hak tersebut adalah :

1. Bahwa Jual-beli tersebut telah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Bahwa kantor Petanahan Kabupaten Kudus tidak mempunyai Kewenangan untuk menguji secara material terhadap akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ).
3. Tidak ada pihak ke tiga yang mengajukan keberatan terhadap pendaftaran peralihan hak tersebut.
4. Tidak adanya petunjuk tentang pelarangan peralihan harta kekayaan sebuah yayasan yang berupa hak atas tanah.

Pasal 45 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 menyatakan sebagai berikut :

1. Kepala Kantor pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah 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 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 PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh 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 menyebut alasan-alasan penolakan.
  3. Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.

**C.2. 2. Pendaftaran Peralihan Hak Guna Bangunan Karena Jual Beli Di Kantor Pertanahan Kota Surakarta.**

Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 170/Laweyan/2003 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, Haji Made Rodhiyanto, S.E., S.H, Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) yang berdasarkan surat keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 06-10-2000, nomor 31-XI-2000, diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 peraturan pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah , dengan daerah kerja Kota Surakarta dan berkantor di Jalan Anggur VII / 30 A Jajar, Surakarta. Diajukan permohonan pendaftaran peralihan hak tersebut di kantor Pertanahan Kota Surakarta sesuai suratnya tanggal 15 Nopember 2003, nomor : 225/PH/PPAT/XI/2003 dengan dilampiri berkas pendukung sebagai berikut :

Daftar Pengantar \*

No.	Macam Surat	Keterangan
1.	Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 89/Panularan	Penjual : Yayasan
2.	Akta Jual Beli No. 170/Laweyan/2003, tanggal 15 nopember 2003.	Kesejahteraan Karyawan Perusahaan
3.	Surat Permohonan Peralihan hak.	Perseroan
4.	Surat pernyataan tidak melebihi batas tanah.	PT. Jamsostek ( Persero )
5.	Surat kuasa mengambil sertipikat.	
6.	SSB.	Pembeli :
7.	SSP	PT. JAMSOSTEK
8.	Surat kuasa No. SKS/52/102003	(PERSERO)
9.	Surat persetujuan No. B.8069/102003.	Berkedudukan dan berkantor Pusat Di
10.	Keputusan Badan Pendiri Yayasan Kesejahteraan Karyawan PT. JAMSOSTEK.	Jakarta.
11.	Anggaran Dasar Yayasan Kesejahteraan KaryawanPT. JAMSOSTEK ( Persero)	
12.	Foto Copy PBB	
13.	Foto Copy KTP para pihak	

\* Sumber data : Kantor Pertanahan Surakarta.

Berdasarkan berkas tersebut Kantor Pertanahan Kota Surakarta menolak permohonan pendaftaran peralihan hak ( balik nama ) sesuai surat penolakan tanggal 8 Desember 2003, dengan alasan penolakan bahwa peralihan hak karena jual beli yang telah dilakukan melanggar ketentuan Pasal 5 Undang-Undang nomor : 16 tahun 2001.

Pasal 45 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 menyatakan sebagai berikut :

1. Kepala Kantor pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah 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 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 PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh 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 menyebut alasan-alasan penolakan.
3. Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.

**C.3. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi penerimaan / penolakan pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Kesejahteraan Karyawan PT. Persero Jaminan Sosial Tenaga Kerja kepada PT. Persero Jaminan Sosial Tenaga Kerja.**

- 1.1. Faktor-faktor yang mempengaruhi penerimaan pendaftaran peralihan Hak Guna bangunan karena jual beli atas nama Yayasan Kesejahteraan Karyawan Perusahaan perseroan PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja adalah sebagai berikut :
  - a. Peralihan hak tersebut telah dibuat dihadapan oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Syamsubanar, SH yang berdasarkan surat keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 24 September 1998, nomor 31-XI-2000, diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 peraturan pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Kudus dan berkantor di Jalan AKBP R. Agil Kusumadya No. 79 , Kudus.
  - b. Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus tidak mempunyai kewenangan untuk menguji kebenaran akta otentik tersebut dalam hal ini akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) yang bersangkutan dengan demikian Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus tidak mempunyai alasan untuk melakukan



penolakan pendaftaran peralihan tersebut karena persyaratan–persyaratan yang diperlukan telah dipenuhi oleh pemohon.

- c. Tidak ada pihak ketiga yang mengajukan keberatan terhadap pendaftaran peralihan tersebut
- d. Tidak ada ketentuan peraturan yang mengatur untuk tidak memperbolehkan pendaftaran jual beli yang dilakukan antara Yayasan Kesejahteraan Karyawan Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja kepada Perusahaan Persero ( Persero ) PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja.

Seperti yang telah penulis uraikan dalam Bab II, bahwa sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku, PPAT sebelum membuat akta jual beli mempunyai kewajiban untuk meneliti terlebih dahulu apakah perbuatan hukum yang akan dilakukan bertentangan atau tidak dengan ketentuan yang berlaku.

PPAT wajib untuk menolak membuat akta 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;
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;
4. Salah satu pihak atau para pihak bertindak tidak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan tidak dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya;
6. Sudah dipenuhi syarat lain atau tidak melanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Sedangkan dalam ketentuan tentang Kekayaan Yayasan ada larangan yang harus diperhatikan oleh para pihak yaitu Pasal 5 UU nomor : 16 tahun 2001 yang menyatakan :

*Kakayaan Yayasan baik berupa uang, barang, maupaun kekayaan lain yang diperoleh Yayasan berdasarkan undang-undang ini, dilarang dialihkan atau dibagikan secara langsung, atau tidak langsung kepada Pembina, Pengurus, Pengawas, karyawan, atau pihak lain yang mempunyai kepentingan terhadap Yayasan.*

Dan Pasal 38 ayat (1) menyatakan , bahwa :

*Pengurus dilarang mengadakan perjanjian dengan organisasi yang terafiliasi dengan Yayasan, Pembina, Pengurus, dan /atau Pengawas Yayasan, atau seseorang yang bekerja pada Yayasan.*

Dari ketentuan tersebut pengurus, pembina, pengawas, karyawan atau pihak lain yang bekerja pada Yayasan dilarang untuk mengalihkan asset Yayasan kepada Yayasan yang menjadi afiliasinya ( Pasal 5 Jo. Pasal 38 UU Nomor : 16 tahun 2001 )

Sehingga ada salah satu syarat yang tidak dipenuhi / dilanggar. Yang semestinya PPAT berhak untuk menolak untuk membuat akta jual-beli tersebut, khususnya pada

point 6 yaitu : Sudah dipenuhi syarat lain atau tidak melanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Namun ternyata PPAT tetap membuat akta jual beli tersebut.

Pertimbangan Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus menerima pendaftaran peralihan hak Hak Guna Bangunan karena jual-beli, karena Kantor Pertanahan tidak mempunyai kewenangan untuk menguji kebenaran akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam hal ini akta jual beli yang dibuat oleh PPAT Syamsubanar, S.H. yang berkantor di Jalan AKBP R. Agil Kusumadya nomor : 79 Kudus. Kepala Kantor mempunyai kewenangan untuk menolak pendaftaran peralihan hak , apabila akta yang menjadi dasar peralihan hak tersebut tidak dipenuhi syarat lain atau tidak melanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Dalam hal ini tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 45 Peraturan Pemerintah ( PP ) Nomor : 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

Kepala Kantor Pertanahan menolak melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah 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.

Ketentuan tersebut telah dipenuhi oleh PT. Jamsostek. Sehingga Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus menerima permohonan pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan atas nama YKK PT. Jamsostek kepada PT. Jamsostek.

Akan tetapi hal yang sama ditolak pendaftaran peralihan haknya oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta.

Pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta menolak pendaftaran peralihan haknya karena tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu ketentuan Pasal 5 UU nomor : 16 tahun 2001 tentang Yayasan.

Meskipun Yayasan tersebut belum disesuaikan dengan UU yang baru, akan tetapi pada prinsipnya Yayasan tersebut terikat dengan ketentuan UU tersebut. Sesuai dengan Surat dari Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusi cq. Dirjen Administrasi Hukum Umum tanggal 1 Agustus 2003 Nomor : C2HT-04-10-1998 perihal pelaksanaan UU nomor : 16 tahun 2001 menjelaskan sebagai berikut , bahwa : dengan diundangkannya UU nomor : 16 tahun 2001 tentang Yayasan yang berlaku secara efektif tanggal 6 Agustus 2002 maka terhadap Yayasan yang keberadaannya diakui sebagai badan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (10 ) meskipun belum menyesuaikan anggaran dasarnya dengan Undang-undang tersebut tetap dilarang untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain. Hal ini diatur secara limitatif dalam Pasal 5 tersebut di atas.

Sehingga Kantor Pertanahan Kota Surakarta menolak pendaftaran peralihan haknya karena perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh para pihak telah melanggar ketentuan Pasal 5 Undang-undang nomor : 16 tahun 2001

**D. Akibat Hukum dan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Yang ditolak Pendaftaran Peralihannya oleh Kantor Pertanahan.**

Pasal 1320 KUHPerdata mengatur untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 ( empat ) syarat , yaitu :

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

Syarat-syarat yang dimaksud pada poin 1 dan 2 disebut syarat subyektif, yaitu menyangkut subyek yang mengadakan perjanjian. Apabila syarat ini tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut dapat diminta pembatalan ke Pengadilan Negeri. Untuk syarat 3 dan 4 disebut sebagai syarat obyektif, yaitu yang menyangkut obyek yang menjadi isi perjanjian. Apabila syarat ini dilanggar oleh para pihak yang melakukan perjanjian maka perjanjian itu dengan sendirinya batal demi hukum, artinya bahwa perbuatan hukum tersebut dianggap tidak pernah ada.

Masing-masing syarat-syarat perjanjian yang disebutkan di atas dapat diterangkan sebagai berikut :

1. Sepakat Mereka Yang mengikatkan diri.

Sepakat merupakan satu pihak dengan pihak lain untuk melakukan apa yang diperjanjikan. Kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak yaitu pernyataan pihak yang menawarkan kehendak dan pihak yang menerima tawaran. Kata sepakat para pihak dalam perjanjian harus kesepakatan yang bebas, artinya didasarkan dari kemauan para pihak yang melakukan perjanjian.

2. Kecakapan Untuk Membuat Perjanjian

Yang dimaksud dengan kecakapan dalam membuat perjanjian adalah orang tersebut menurut undang-undang berwenang, kecuali yang disebutkan dalam Pasal 1330 KUHPerdara yaitu :

- a. orang yang belum dewasa.
- b. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan.
- c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian tertentu.

### 3. Suatu Hal Tertentu

Maksud “ suatu hal tertentu “ yaitu agar dalam perjanjian jelas diketahui oleh para pihak apa yang menjadi obyek perjanjian.

### 4. Suatu Sebab Yang Halal.

Maksud “ dari suatu sebab yang halal “ adalah isi dan tujuan dari perjanjian, atau maksud yang dituju oleh para pihak dalam membuat perjanjian, sehingga maksud dan isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Dari ketentuan-ketentuan tersebut ada salah satu syarat tidak dipenuhi dalam perjanjian jual-beli Hak Gunan Bangunan atas nama YKK PT. Jamsostek kepada PT. Persero Jamsostek, yaitu syarat poin 4 yaitu “ Suatu Sebab Yang Halal “. Karena perjanjian ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 5 dan Pasal 38 ayat ( 1 ) Undang-undang nomor : 16 tahun 2001. Maka perjanjian yang telah dilakukan tersebut batal demi hukum. Sehingga perjanjian tersebut sejak semula dianggap tidak pernah ada dengan demikian kedudukannya kembali seperti sebelum adanya perjanjian. Konsekwensinya penjual harus mengembalikan uang pembayaran jual beli yang telah

dilakukan dan pembeli wajib menyerahkan obyek jual beli yang telah dilakukan. Sehingga perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada PT. Jamsostek sebagai pihak pembeli yang ditolak pendaftaran peralihan haknya di Kantor Pertanahan Kota Surakarta, dapat diminta kembali uang pembayaran untuk jual-beli yang telah dilakukan dan PT. Jamsostek juga wajib untuk menyerahkan kembali tanah Hak Guna Bangunan nomor : 89 / Panularan, terletak di Kelurahan Panularan, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta kepada YKK PT. Jamsostek cabang Surakarta sebagai penjual tanpa syarat apapun.

Pendapat penulis tentang pelaksanaan pendaftaran peralihan hak Guna Bangunan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus adalah tidak sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku dalam hal ini melanggar ketentuan UU nomor : 16 tahun 2001 khususnya pasal 5 dan 38 sehingga dengan demikian Kepala Kantor Pertanahan harus membatalkan pendaftaran peralihan hak Guna Bangunan nomor : 20/Mlatilor atas nama Perusahaan Perseroan ( Persero) PT. Jamsostek yang telah dilakukan karena perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh para pihak adalah batal demi hukum dengan demikian perbuatan yang telah dilakukan dianggap tidak pernah ada. Kepala Kantor Pertanahan harus mencatat kembali tentang peralihan tersebut tidak pernah ada didalam buku tanah sehingga keadaannya kembali seperti semula sebelum terjadi perbuatan hukum jual beli dimaksud sehingga nama didalam buku tanah menjadi tetap atas nama Yayasan Kesejahteraan Karyawan Perusahaan Perseroan ( Persro) PT. Jamsostek.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Faktor-faktor yang mempengaruhi perbedaan pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Kesejahteraan Karyawan Perusahaan Perseroan PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja kepada PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja berkedudukan di Jakarta antara kantor Pertanahan Kabupaten Kudus dengan kantor Pertanahan Kota Surakarta adalah :

a. Pertimbangan penerimaan pendaftaran peralihan hak oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus sebagai berikut :

1. Bahwa Jual-beli tersebut telah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Bahwa kantor Petanahan Kabupaten Kudus tidak mempunyai Kewenangan untuk menguji secara material terhadap akta yang dibuat oleh PPAT.
3. Tidak ada pihak ke tiga yang mengajukan keberatan terhadap pendaftaran peralihan hak tersebut.
4. Tidak adanya petunjuk tentang pelarangan peralihan harta kekayaan sebuah yayasan yang berupa hak atas tanah.

b. Pertimbangan penolakan pendaftaran peralihan hak karena jual-beli oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta yaitu :

Adanya ketentuan Pasal 5 Jo. Pasal 38 Undang-undang nomor : 16 tahun 2001 tentang Yayasan yang secara tegas menyatakan bahwa asset Yayasan dilarang dialihkan atau dibagikan secara langsung atau tidak langsung kepada Pembina,



Pengurus, Pengawas, karyawan, atau pihak lain yang mempunyai kepentingan terhadap Yayasan.

2. Penolakan dan penerimaan Pendaftaran Peralihan Hak Guna Bangunan Karena jual-beli atas nama Yayasan Kesejahteraan Karyawan PT. Jamsostek Kepada PT. Jamsostek antara Kantor Pertanahan Kota Surakarta dan Kabupaten Kudus adalah sebagai berikut :
  - a. Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak karena jual-beli oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus tidak sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.
  - b. Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak karena jual beli oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta telah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.
3. Perlindungan hukum bagi pembeli terhadap penolakan pendaftaran peralihan hak karena jual-beli yaitu pihak pembeli berhak untuk meminta kembali uang yang telah dibayarkan kepada penjual dan begitu juga pembeli harus menyerahkan obyek jual beli tersebut kepada penjual tanpa adanya suatu syarat apapun seperti keadaan sediakala sebelum terjadinya jual-beli.

## **B. Saran :**

1. Untuk Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota:

Di dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota harus bersikap cermat dan hati-hati didalam melaksanakan ketentuan-ketentuan peraturan yang berlaku dalam pendaftaran hak atas tanah.

2. Untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) dalam menjalankan tugasnya harus bersikap cermat dan hati-hati didalam melaksanakan ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang dilakukan.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah harus dapat menjadi filter atas semua produk-produk akta yang dibuatnya.
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah harus dapat menguji data-data / dokumen-dokumen secara akurat sehingga dikemudian hari tidak menimbulkan cacat hukum.
4. Pejabat Pembuat Akta Tanah harus dapat menjamin atas kebenaran akta dari tuntutan pihak-pihak ( tuntutan perdata maupun pidana ).

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku :

- A. Ridwan Halim, Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab, Penerbit : Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998.
- Achmad Chulaimi, Hukum agraria Perkembangan Macam-Macam Hak Atas Tanah dan Peminahannya, Penerbit : Fakultas Hukum Undip, Semarang, 1986.
- A.P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Penerbit : Mandar Maju, Bandung, 1999.
- -----, Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform bagian II, Penerbit : Mandar Maju, Bandung, 1994.
- Bachtiar Efendi, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya, Penerbit : Alumni, Bandung, 1993.
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, halaman 244. Penerbit: Jambatan, Jakarta, 2003.
- Effendi Perangin, Praktek Hukum Agraria Mengamankan Hak Atas Tanah, Penerbit : Esa Study Club, Jakarta, 1982.
- -----, Praktej Jual Beli Tanah, Penerbit : Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1987.
- Kartasapoetra; R.G. Kartasapoetra, AG. Kartasapcetra; Drs. A Setiady, Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendavagunaan Tanah, Penerbit : Rinka Cipta, Jakarta, 1991.
- K. Wantjik Saleh, Hak Anda Atas Tanah, Penerbit : Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982.
- Lexy J. Moloeng, Penelitian Kualitatif, Penerbit : Remaja Rosda Karya, Bandung, 1994.
- Maria S.W Sumardjono, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, Penerbit : Kompas, Jakarta, Juni, 2001.

- Marmin M. Roosadijo, Tinjauan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya, Penerbit : Ghalia Indonesia, Jakarta, 1979.
- Ronny Hanitiyo Soemitro, Metode Penelitian Hukum, Penerbit : Ghalia Indonesia, Jakarta 1983.
- Rusmadi Murad, Administrasi Pertanahan, Penerbit : Mandar Maju, Bandung, 1997.
- S. Chandra, Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah, Penerbit : Grasindo, Jakarta, 2005.
- Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Penerbit : UI Pres, Jakarta, 1986.
- -----, Penelitian Hukum Normatif, Penerbit : CV. Rajawali, Jakarta 1986.
- Suardi, Hukum Agraria, Penerbit : IBLAM, Jakarta, 2005.
- Sudargo Gautama, Tafsiran undang-Undang Pokok Agraria, Penerbit : Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1993.

## **B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :**

- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ( UUPA ).
- Undang-Undang No. 1 tahun 1995 Tentang Perseroan Terbatas ( PT. ).
- Undang-Undang No. 16 Tahun 2001 Jo. Undang-Undang No. 28 tahun 2004 Tentang Yayasan.
- Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
- Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP. No. 24 Tahun 1997.

- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1997 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.