



SUKITO

NIM : B4B008265



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH PERORANGAN
YANG TANAHNYA DIPERGUNAKAN UNTUK LEMBAGA PENDIDIKAN
(STUDI DI YAYASAN PENDIDIKAN SUMBER DAYA INSANI KOTA BEKASI)**

TESIS

Disusun

Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2

Program Studi Magister Kenotariatan

Oleh :

SUKITO

NIM : B4B008265

Pembimbing

Nur Adhim, S.H., M.H.

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2010**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH PERORANGAN
YANG TANAHNYA DIPERGUNAKAN UNTUK LEMBAGA PENDIDIKAN
(STUDI DI YAYASAN PENDIDIKAN SUMBER DAYA INSANI KOTA BEKASI)**

Disusun oleh :

Sukito

B4B 008 265

Dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada tanggal 20 Maret 2010

Tesis ini telah diterima

Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar

Magister Kenotariatan

Pembimbing,

**Mengetahui
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro**

**Nur Adhim, S.H., M.H.
NIP. 19640420 19990031 002**

**H. Kashadi, SH.,MH
NIP. 19540624 1982031 001**

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

N a m a : SUKITO

N I M : B4B008265

Alamat : Jl. Pengasinan Raya Nomor 9 Rawalumbu

Kota Bekasi, Telp. (021) 821 0579

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis yang saya buat yang berjudul “ PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH PERORANGAN YANG TANAHNYA DIPERGUNAKAN UNTUK LEMBAGA PENDIDIKAN “ (studi di Yayasan Pendidikan Sumber Daya Insani Kota Bekasi) adalah Original, karya saya sendiri dan bukan Plagiat atau mengambil dari tesis dari perguruan tinggi manapun.
2. Tidak keberatan untuk dipublikasikan oleh Universitas Diponegoro Semarang untuk kepentingan ilmiah atau akademisi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun juga.

Bekasi, Maret 2010

SUKITO

KATA PENGANTAR

Alhamndulillah, Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, Tuhan semesta Alam, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah serta bimbingannya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas penulisan Tesis ini, dengan judul “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH PERORANGAN YANG TANAHNYA DIPERGUNAKAN UNTUK LEMBAGA PENDIDIKAN” (Studi di Yayasan Pendidikan Sumber Daya Insani Kota Bekasi)

Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memenuhi tugas akhir pada Program Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Dengan penuh hormat penulis mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada semua pihak atas segala bantuan bimbingan serta dorongan dan semangat yang diberikan selama ini, sehingga terselesainya tesis ini. Untuk itu kiranya tidak berlebihan apabila dalam kesempatan ini penulis sampaikan dengan segala hormat dan ucapan terima kasih kepada :

1. Bapak H. Kashadi, SH.,MH, selaku ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, yang telah memberikan ijin dan kesempatan kepada penulis untuk menyelesaikan tesis ini.
2. Bapak Dr. Budi Santoso, SH.,MS, selaku sekretaris I Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

3. Bapak. Dr. Suteki, SH,.MH, selaku sekretaris II Progam Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
4. Bapak. Nur Adhim, SH,.MH, Selaku Dosen Pembimbing yang penuh kesabaran dan selalu memberikan arahan dan dorongannya sehingga terselesainya penulisan tesis ini.
5. Seluruh karyawan dan dosen Magistewr Kenotariatan yang selalu memberikan pelayanan dengan baik.
6. Rekan-rekan mahasiswa Magister Kenotariatan yang selalu bekerja sama dengan baik dalam menenpuh perkuliahan.
7. Isteri tercinta Hj. Kusmiyati, yang selalu memberikan semangat dan dorongan untuk dapat menyelesaikan tugas-tugas dalam menempuh perkuliahan di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
8. Kepada anak satu satunya Dimas Gatra Diantoro, yang sekarang masih kuliah di fakultas kedokteran semester VI di Universitas Jenderal Soedirman Purwokerto, yang selalu turut berdoa agar ayahnya dapat menyelesaikan kuliahnya di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi dan subtansi masih banyak kekurangan disana sini dan jauh dari kesempurnaan, hal ini dikarenakan berbagai kekurangan penulis. Oleh karena itu penulis mengharapkan masukan dan saran untuk menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini. Semoga Allah SWT,

Tuhan Yang Maha Esa, dengan penulisan ini dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, Sekali lagi dengan kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih.

Bekasi, Maret 2010

Penulis

ABSTRAK

Penelitian ini dengan judul “ Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Perorangan Yang Tanahnya Dipergunakan Untuk Lembaga Pendidikan “ (Studi di Yayasan Pendidikan Sumber Daya Insani Kota Bekasi) yang melaksanakan 3 (tiga) satuan pendidikan Yaitu SMP, SMA dan SMK. Mulai tahun pelajaran 2006 / 2007.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui status dan perlindungan hukum atas penggunaan Hak atas tanah yang dimiliki oleh pemilik tanah yaitu oleh salah satu pengurus Yayasan Pendidikan Sumber Daya Insani untuk kepentingan lembaga pendidikan tersebut. Karena penggunaannya tanpa dilakukan dengan peralihan Hak yang berupa Hibah atau Wakaf. Ataupun dengan akta perjanjian lainnya, baik surat dibawah tangan maupun Akta otentik yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian berupa pendekatan penelitian *yuridis empiris* dengan spesifikasi penelitian *deskriptif analitis*. Data primer diperoleh dari Yayasan Pendidikan Sumber Daya Insani, Badan Musyawarah Perguruan Swasta (BMPS), Dinas Tata Ruang dan Wilayah dan Dinas Pendidikan Kota Bekasi. Sedangkan data sekunder berupa buku-buku atau literatur-literatur dan perundang-undangan mengenai pertanahan, hasil penelitian terdahulu , artikel, berkas-berkas atau dokumen-dokumen teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen dan studi lapangan. Teknik analisa data adalah menggunakan analisa data kualitatif.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa status Hak atas Tanah yang dipergunakan oleh Yayasan Pendidikan Sumber Daya Insani berawal dari Hak Pengelolaan perum Perumnas Cabang Bekasi, yang diberikan kepada Yayasan Putra Kusuma (masih Yayasan lama) dan oleh Yayasan Putra Kusuma di Hibahkan kepada keluarganya, kemudian oleh keluarganya dijual kepada seorang pengurus Yayasan Pendidikan Sumber Daya Insani, yang sekarang dipergunakan sebagai lembaga pendidikan, SMP, SMA dan SMK Widya Nusantara. Maka peralihan Hak atas tanah tersebut adalah sah menurut hukum. Karena Yayasan Putra Kusuma belum menyesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001, sehingga tidak ada larangan menghibahkan tanah Yayasan kepada pihak lain.

Dari hal tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat pelanggaran terhadap peralihan Hak atas tanah tersebut, baik Hibah maupun peralihan Jual Belinya.

Kata kunci : Tanah Perorangan, Lembaga Pendidikan.

ABSTRACT

The title of the research, The law Protection of Individual Land Owner that Used for Educational Needs (Studied at Yayasan Pendidikan Sumber Daya Insani Kota Bekasi). It uses for three different level of education; they are Junior High School (SMP). Senior High School (SMA) and Vocational School (SMK).

The purpose of this research is to know the status and the law consequences that is given by the land's owner (Yayasan Pendidikan Sumber Daya Insani) for educational needs.

The research uses yuridis empiris method by using descriptive analysis. The primary data is taken from Yayasan Sumber Daya Insani, Badan Musyawarah Perguruan Swasta (BMPS), Dinas Tata Ruang dan Wilayah , Dinas Pendidikan Kota Bekasi, beside that the secondary data is taken from many resources, such as books, literatures, land reform, the research, articles and some documents. The analysis technique uses qualitative.

The result of research shows personal status that used by Yayasan Sumber Daya Insani. It is started from Perum Perumnas Bekasi Branches that was given by Putra Kusuma, next, it was given to his family and Yayasan Sumber Daya Insani bought it from Putra Kusuma's Family. And now, it used for educational institution. It is SMP, SMA and SMK Widya Nusantara. So the land of that is legal based on the law. Because of Putra Kusuma Institution had not the legal license based on UU No. 16 Tahun 2001.

From the paragraphs about, we can conclude that there is no infringement from the land owner, grant or trading.

Key Word : *The using of individual land owner for educational institution.*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	
HALAMAN PENGESAHAN.....	
HALAMAN PERNYATAAN.....	
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK (DALAM BAHASA INDONESIA)	vii
ABSTRAC (DALAM BAHASA INGGRIS)	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	7
E. Kerangka Pemikiran	8
F. Metode Penelitian	26
G. Sistematika Penulisan	30
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	32
A. Negara Hukum dan sistem Perlindungan Hukum di Indonesia .	32
B. Lembaga Peradilan dan Jaminan Kepastian Serta Perlindungan Hukum Terhadap Hak Atas Tanah	39
C. Gambaran Umum Tentang Pendaftaran Tanah di Indonesia	47
D. Sejarah Pendaftaran Tanah di Indonesia	51
E. Keberadaan Lembaga Sosial Yayasan di Indonesia	59
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	64
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	64
B. Perlindungan Hukum Pada HGB Perorangan yang tanahnya Dipergunakan untuk Lembaga Pendidikan.....	79
C. Akibat Hukum Proses Peralihan Hibah Tanah Yayasan Ke Perorangan	81
D. Peningkatan Hak Bagi Pemilik Tanah Perorangan Yang Diper- gunakan Oleh Lembaga Pendidikan	82
BAB IV PENTUP	89
A. Kesimpulan	89
B. Saran – Saran	94
DAFTAR PUSTAKA	

DAFTAR LAMPIRAN

1. Akta Pendirian Yayasan Pendidikan Sumber Daya Insani
2. Pengesahan Akta Pendirian Yayasan Pendidikan Sumber Daya Insani dari Menteri Hukum dan HAM
3. Akta Pendirian Yayasan Putra Kusuma
4. Akta Jual Beli Tanah Pengurus Yayasan Pendidikan Sumber Daya Insani.
5. Akta Hibah Barang-barang tidak bergerak berikut ijin operasional SMP, SMA dan SMK
6. Sertipikat Tanah Hak Guna Bangunan Milik salah seorang pengurus Yayasan Pendidikan Sumber Daya Insani

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kegiatan pembangunan yang tumbuh dan berkembang saat ini hampir semuanya memerlukan tanah sebagai sarana dasar, sehingga kebutuhan tanah terus-menerus meningkat, tetapi luas tanah tidak bertambah yang akhirnya menimbulkan pengaruh pada nilai tanah yang semakin tinggi serta kenaikan harganya cukup tajam.

Salah satu peningkatan kebutuhan tanah terutama untuk bangunan diakibatkan oleh migrasi penduduk yang datang dari daerah lain termasuk dari ibukota Jakarta, penambahan penduduk di kota Bekasi mencapai 5,1% pertahun (Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bekasi tahun 2000-2010) berakibat kepada peningkatan kebutuhan rumah tempat tinggal yang sampai saat ini menjadikan salah satu permasalahan bagi pemerintah di kota-kota besar.

Sebagai wujud pengakuan negara terhadap hak-hak atas tanah perseorangan, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia dengan menerbitkan sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak yang kuat dan menjamin kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah sehingga memudahkan pemilik tanah untuk mempertahankan terhadap gangguan kepemilikannya.

Kegiatan pendaftaran tanah yang menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertipikat, merupakan realisasi salah satu tujuan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) yang dijabarkan dalam penjelasan umumnya yaitu meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Kewajiban untuk melakukan pendaftaran itu pada prinsipnya dibebankan kepada pemerintah dan pelaksanaannya dilakukan secara bertahap, daerah demi daerah berdasarkan pertimbangan ketersediaan peta dasar pendaftaran. Di Indonesia dari sekitar 55 juta bidang tanah yang ada baru sekitar 30 persen yang bersertipikat.¹

Dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diberikan penjelasan resmi mengenai arti dan persyaratan pengertian “berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Dijelaskan bahwa sertipikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Ini berarti, demikian dijelaskan dalam penjelasan Pasal tersebut, bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang

¹ Maria S. W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta : PT. Kompas Media Nusantara 2006).

benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.²

Pentingnya memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum terhadap sertipikat yang diterbitkan pemerintah kepada para pemilik tanah, karena sertipikat yang diterbitkan dengan mudah dapat dibatalkan oleh pengadilan apabila pihak lain dapat membuktikan sebaliknya, hal ini merupakan kelemahan sistem publikasi negatif yang dipakai dalam pendaftaran di Indonesia. Hukum Tanah Nasional yang bersumber pada hukum adat sebelumnya telah ada suatu lembaga yang bisa dipergunakan untuk mengatasi kelemahan diatas yaitu lembaga *Rechtsverwerking* dalam hukum adat yaitu suatu lembaga kehilangan hak untuk menuntut apabila seseorang mempunyai tanah tetapi selama jangka waktu tertentu membiarkan tanahnya tidak terurus, dan tanah itu dikuasai dan dipergunakan orang lain dengan itikad baik, mengakibatkan orang tersebut tidak dapat menuntut pengembalian tanah tersebut. Lembaga ini telah ada dalam hukum adat bahkan telah ada yurisprudensi Mahkamah Agung sejak tahun 1956 yaitu putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 10-1-1956 nomor 210/K/Sip/1955 tetapi yang menjadi persoalan lembaga ini jarang digunakan oleh majelis hakim dalam memeriksa dan memutus perkara-perkara pertanahan.

Tidak kalah pentingnya dalam pemberian jaminan kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah, karena tanah dapat

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta : Djambatan ,2005), hal 478.

dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Jangan sampai pemegang hak tanggungan kehilangan hak untuk mengeksekusi atau melelang akibat debitur cidera janji dengan dibatalkannya sertipikat.

Pentingnya pemberian jaminan kepastian dan perlindungan hukum hak atas tanah juga bermuara pada kebutuhan tanah yang selalu meningkat sedangkan persediaan tanah tidak bertambah (tetap). Kebutuhan akan tanah ini mengakibatkan timbulnya kasus, terutama terhadap tanah garapan atau milik yang hanya mempunyai tanda bukti kepemilikan hanya berupa girik/kikitir/leter C atau Verponding Indonesia karena terbuka terjadinya penyerobotan tanah oleh pihak lain dengan membuat girik lagi. Girik bukan tanda bukti kepemilikan tanah atau hanya sebagai bukti untuk keperluan pembayaran pajak. Lebih rumit lagi kalau tanah sudah beberapa kali berpindah tangan dan tidak pernah didaftarkan konversinya. Lebih lagi di lokasi tanah tersebut bila terjadi pemekaran wilayah baik pemekaran Desa / Kelurahan, pemekaran Kecamatan atau pembentukan kabupaten baru.

Selaras dengan uraian di atas, Maria S. W. Sumardjono mengungkapkan, salah satu jenis sengketa yang sering ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah sengketa-sengketa yang terkait dengan pendaftaran tanah yang berasal dari tumpang tindih girik dan

eigendom, tumpang tindih girik, dan konflik yang berasal dari pelaksanaan putusan pengadilan.³

Untuk melakukan penelitian, penulis mengambil lokasi penelitian di Yayasan Sumber Daya Insani yaitu sebuah lembaga pendidikan formal yang menyelenggarakan 3 (tiga) satuan pendidikan menengah yaitu SMP, SMA dan SMK di daerah Kota Bekasi sebagai studi penelitian, karena tanah yayasan tersebut merupakan tanah Hak Guna Bangunan yang diperoleh dari tanah yayasan yang sudah di hibahkan kepada perorangan sehingga hak atas tanah tersebut sudah menjadi milik perorangan, penulis mencoba mengangkat permasalahan ini untuk dijadikan suatu Tesis, yang akan dihubungkan dengan undang-undang yayasan yang baru yaitu undang-undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2001, tentang Yayasan dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan. Kemudian dengan keluarnya Undang-undangn Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Badan Hukum Pendidikan yang mensyaratkan bahwa sebuah lembaga badan hukum Yayasan tidak boleh lagi untuk dijadikan dasar pendirian penyelenggaraan pendidikan formal maka ini menarik untuk dijadikan sebuah tesis, karena tanah ditempat penelitian merupakan tanah milik perorangan yang dipergunakan untuk sebuah lembaga pendidikan.

³ Maria S. W, Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, (Jakarta : PT. Kompas Media Indonesia 2008).

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan Latar Belakang Permasalahan diatas, dapat diidentifikasi permasalahan sebagai berikut :

- 1 Bagaimana pengaturan dan perlindungan hukumnya terhadap pemilik tanah yang tanahnya dipergunakan untuk keperluan pendidikan ?.
- 2 Bagaimana akibat hukum terhadap proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Yayasan Pendidikan Sumber Daya Insani, yang pada awalnya merupakan tanah milik Yayasan Pendidikan Putra Kusuma, kemudian dihibahkan kepada anggota keluarganya, kemudian dialihkan kepada perorangan dan sekarang sudah dipergunakan untuk proses pendidikan ?.
- 3 Bagaimana kemungkinannya dan apa kendalanya apabila tanah yang merupakan Hak Guna Bangunan atas nama pengurus Yayasan tersebut yang diatasnya sudah didirikan suatu lembaga pendidikan kemudian akan tingkatkan hak atas tanahnya menjadi Hak Milik ?.

C. Tujuan Penelitian

Dengan memusatkan penelitian pada peralihan hak atas tanah Yayasan Sumber Daya Insani yang kemudian pendaftaran tanahnya dilakukan di kantor Pertanahan Kota Bekasi dimaksudkan untuk mendapatkan jaminan dan kepastian hukum terhadap hak atas tanah dengan tujuan :

1. Untuk mengetahui jaminan kepastian dan perlindungan hukum terhadap sertipikat tanah Hak Guna Bangunan yang dimiliki pengurus yayasan sumber Daya Insani sebagai pemegang haknya yang digunakan untuk keperluan pendidikan ?.
2. Untuk mengetahui akibat hukum proses peralihan tanah hibah dari Yayasan Putra Kusuma ke perorangan dan sekarang untuk Yayasan Sumber Daya Insani ?.
3. Untuk mengetahui kendala yang terjadi bila status tanah Hak Guna Bangunan perorangan yang dipergunakan lembaga pendidikan akan ditingkatkan hak tanahnya menjadi tanah Hak milik ?.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan hukum agraria pada khususnya, terutama mengenai penggunaan hak atas tanah kepada Badan Hukum Yayasan sebagai lembaga sosial dan keagamaan.

2. Manfaat Praktis.

- a. Untuk memberikan masukan kepada pemerintah khususnya Badan Pertanahan Nasional untuk mengkaji penggunaan / pemilikan hak atas tanah yang dipakai sebuah lembaga pendidikan yang berbentuk Badan Hukum Yayasan.

- b Untuk dapat dimanfaatkan bagi pihak-pihak yang membutuhkan pokok bahasan yang dikaji, dengan disertai pertanggung jawaban secara ilmiah.

E. Kerangka Pemikiran

1. Kerangka teori

Boedi Harsono memberikan batasan pengertian pendaftaran tanah sebagai berikut, "Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus-menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk penerbitan tanda-buktinya dan pemeliharannya".⁴ Sedangkan Maria S. W. Sumardjono mengemukakan pendaftaran tanah, tujuannya disamping untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, juga dapat mengungkap penguasaan tanah secara guntai.⁵

Lebih lanjut A. P. Parlindungan menyebutkan Pendaftaran tanah sebagai penegasan tentang hak adalah sebagai berikut :

- 1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.⁶

Senada dengan A. P. Parlindungan, Eddy Ruchiyat juga berpendapat dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah maka pihak-pihak yang

⁴ Boedi Harsono, op. Cit, hal 72.

⁵ Maria S. W. Sumardjono, Op.Cit, hal 201.

⁶ A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung : Mandar Maju, 1999), hal 2.

bersangkutan dengan mudah pula dapat mengetahui status atau kedudukan hukum dari pada tanah-tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batas, siapa yang empunya dan beban-beban apa yang ada diatasnya.⁷

Pendaftaran tanah dalam perspektif kesejarahan memiliki sinkronisasi dengan sejarah pemungutan pajak tanah. Pada awalnya kebutuhan uang (dana) untuk membiayai kepentingan masyarakat cukup dengan memberikan kontribusi secara langsung dengan ikut serta dalam mempertahankan daerahnya, namun dengan bertumbuhnya masyarakat dan suku-suku bangsa (*clan*) menjadi masyarakat yang lebih luas (besar), kebutuhan akan dana untuk membiayai kepentingan bersama juga makin berkembang, dan untuk memenuhi kebutuhan akan dana tersebut, dimulailah upaya untuk mendapatkannya dari luar daerahnya dengan cara menaklukkan daerah atau negara lain. Bagi negara yang dijajah atau negara yang kalah perang, membayar kewajiban untuk membayar upeti sebagai kontribusi kepada negara yang menjajahnya, sehingga secara psikologis menimbulkan dampak bahwa membayar pajak tanah merupakan suatu yang hina karena dilakukan oleh masyarakat yang kalah perang. Disamping itu pemungutan pajak tanah oleh negara penjajah adalah hal yang sangat menyakitkan hati negara yang dijajah, karena dilakukan secara paksa.⁸

⁷ Eddy Ruchiyat, *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, (Bandung : Armico, 1989), hal 37.

⁸ Wiratni Ahmadi, *Sinkronisasi Kebijakan Pajak Tanah dengan Kebijakan Pertanian di Indonesia*, (Bandung : PT. Refika Aditama, 2006), hal 43.

Sistem pendaftaran tanah yang dipakai di suatu negara tergantung pada asas hukum yang dianut negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanahnya. Terdapat 2 macam asas hukum yaitu asas itikad baik dan asas nemo plus iuris. Asas itikad baik berbunyi; orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik, akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad baik. Kesulitan muncul; Bagaimana caranya untuk mengetahui seseorang beritikad baik? Pemecahannya adalah hanya orang yang beritikad baik yang bersedia memperoleh hak dari orang yang terdaftar haknya. Guna melindungi orang yang beritikad baik inilah maka perlu daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti. Sistem pendaftarannya disebut system publikasi positif. Lain halnya dengan asas nemo plus iuris yang berbunyi; Orang tak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Ini berarti bahwa pengalihan hak oleh orang yang tidak berhak adalah batal. Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang sebenarnya. Berdasarkan asas ini, pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapa pun, oleh karena itu daftar umumnya tidak mempunyai kekuatan bukti. Sistem pendaftaran tanahnya disebut system publikasi negatif.⁹

Ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan; "Untuk

⁹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2007), hal 118.

menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah". Melihat ketentuan diatas bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah, yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum di bidang pertanahan.

Sebuah persoalan dalam pendaftaran tanah adalah yang menyangkut sistem publikasi adalah masalah bagaimana orang dilindungi oleh hukum dan bagaimana data fisik dan data yuridis yang disajikan wajib dipercayai kebenarannya apabila melaksanakan perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah dengan alat bukti sebuah sertipikat. Untuk menjawab persoalan diatas, dikenal dua sistem publikasi pendaftaran tanah. Pertama Sistem publikasi Positif yang mendapat jaminan secara mutlak dari negara bahwa pendaftaran tanah yang diselenggarakan sudah benar. Kedua, Sistem publikasi Negatif merupakan lawan dari Sistem Positif yaitu negara tidak menjamin subjek hak yang terdaftar sebagai pemilik yang sebenarnya.

Melihat kondisi dari kedua sistem publikasi yang dikenal dalam pendaftaran tanah itu timbul pertanyaan, jaminan kepastian dan perlindungan hukum seperti apa yang diberikan dalam pendaftaran tanah di Indonesia. Sejak PP No. 10 Tahun 1961 maupun PP No. 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah di Indonesia memakai sistem pendaftaran hak yang didaftar dalam buku tanah. Sistem pendaftaran hak biasanya

menganut sistem publikasi positif, tetapi dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia negara tidak menjamin secara mutlak bahwa pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah benar.

PP No. 10 Tahun 1961 dan PP No. 24 Tahun 1997 juga tidak menganut sistem negatif murni, karena biasanya sistem negatif tidak menggunakan sistem pendaftaran hak. Oleh karena itu jaminan kepastian dan perlindungan hukum yang diberikan dalam pendaftaran tanah di Indonesia merupakan persilangan dari dua sistem publikasi diatas dengan istilah yang sering digunakan yaitu Sistem Negatif Bertendensi Positif yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif. Jaminan yang diberikan antara lain dapat dilihat dalam :

- a. Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, yang menyebutkan bahwa sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat.
- b. Dalam penjelasan umum PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan “Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai bagaimana kekuatan pembuktian sertipikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan.

- c. Penjelasan Pasal 32 ayat (1) menyebutkan “Sertipikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar”.

Sebagai salah satu tindak lanjut dari pemberian jaminan kepastian dan perlindungan hukum Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 mencantumkan lembaga *Rechtsverwerking* sebagaimana disebut dalam Pasal 32 ayat (2) yang telah lama ada menurut hukum adat. Lembaga *Rechtsverwerking* dalam hukum adat adalah dianggap melepaskan hak atau kehilangan hak untuk menuntut yang artinya apabila seorang memiliki tanah tetapi selama jangka waktu tertentu membiarkan tanahnya tidak diurus, dan tanah itu dipergunakan oleh orang lain dengan itikad baik, hilanglah hak menuntut pengembalian tanah tersebut.

Pelepasan hak (*rechtsverwerking*) terutama didasarkan pada sikap seseorang dari mana disimpulkan bahwa ia tidak hendak mempergunakan lagi sesuatu hak; lain dari daluwarsa atau lampau waktu (*verjaring*) yang semata-mata didasarkan pada waktu saja.¹⁰

Pendaftaran tanah seperti diuraikan diatas, dikenal dengan istilah *Recht Kadaster* yang diselenggarakan dengan tujuan menjamin kepastian dan perlindungan hukum kepada mereka yang tercantum namanya dalam buku tanah sebagai pemegang hak dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah yang merupakan salinan dari buku tanah dan surat ukur yang

¹⁰ R. Subekti, *Hukum Adat Indonesia Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung*, (Bandung : Alumni, 1983), hal 91.

dijahit menjadi satu. Ini berarti hal-hal yang diterangkan dalam buku tanah dan surat ukur tersebut mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada yang membuktikan sebaliknya. Dalam sejarahnya pendaftaran tanah pada awalnya dilaksanakan untuk tujuan *fiscal (Fiscal Kadaster)*.

Sejarah pemungutan pajak tanah di Indonesia tidak dapat dipisahkan dari sejarah pendaftaran tanah di Indonesia. Sejak awal telah terjalin erat hubungan antara pendaftaran tanah dan pembayaran pajak karena dahulu untuk melaksanakan jual beli tanah, salah satu dokumen yang harus disertakan untuk penegasan konversinya adalah girik/leter C/*verponding* Indonesia sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 tahun 1962 dan data pendaftaran tanah di Indonesia dapat berfungsi juga sebagai data untuk pembayaran pajak termasuk pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 kegiatan pendaftaran tanah meliputi pendaftaran tanah untuk pertama kali yaitu pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertipikat, penyajian data fisik dan data yuridis, penyimpanan daftar umum dan dokumen. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi pendaftaran peralihan dan pembebanan hak dan perubahan data pendaftaran tanah. Pengolahan kegiatan data pendaftaran tanah dan informasi merupakan faktor yang

sangat strategis dalam pemberian jaminan kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah termasuk pemeliharannya. Sebab data pendaftaran tanah sangat dibutuhkan dalam setiap tahap pengolahan, dari tahap perencanaan, pelaksanaan sampai tahap pengendalian.

Pemanfaatan data pendaftaran tanah sangat diperlukan oleh organisasi yang bertanggung jawab dalam pengelolaan pertanahan dan pengembangan administrasi pertanahan. Sebagai jaminan kepastian dan perlindungan hukum pemanfaatan data pendaftaran tanah diperlukan pula oleh berbagai pihak yang berkaitan dan berurusan dengan tanah, mulai dari instansi pemerintah, pihak swasta dan kalangan masyarakat baik masyarakat umum secara perorangan, secara kelompok maupun badan hukum.

Sistem pemeliharaan data pendaftaran tanah diarahkan guna mewujudkan tertib administrasi pertanahan. Dalam era globalisasi sekarang ini tertib administrasi pertanahan memiliki peran sangat menentukan. Sebab hampir seluruh dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan unsur sentral bagi proses pelayanan kepada masyarakat.

Fungsi pendaftaran tanah harus ditujukan pada pengembangan infrastruktur kadastral yang andal dalam memberikan fasilitas pelayanan pendaftaran dan informasi yang lebih efisien untuk kepastian hukum. Di samping itu bersangkutan dengan *accountability*, karena semua aparat Badan Pertanahan Nasional adalah aparat pelayanan, maka semua

perbuatannya harus sesuai dengan peraturan dan dapat dipertanggungjawabkan di depan hukum dan masyarakat luas.

Melihat ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA, perlu diberikan batasan, jaminan kepastian dan perlindungan seperti apa yang diberikan pemerintah kepada mereka yang tercantum namanya dalam sertipikat sebagai pemilik tanah, dan jaminan itu benar-benar diterima oleh masyarakat dan lembaga peradilan sebagai jaminan yang diberikan oleh hukum.

Lebih-lebih negara Indonesia adalah negara hukum, sebagaimana secara tegas dinyatakan dalam Penjelasan Undang-Undang Dasar 1945 sebagai berikut ; “Indonesia ialah negara yang berdasar atas hukum (*Rechtsstaat*).” Berarti Indonesia menganut paham kedaulatan hukum, dimana kekuasaan tertinggi terletak pada hukum.

Konsekuensi dari suatu negara hukum menurut Mochtar Kusumaatmadja, Bahwa negara hukum, kekuasaan itu tidak tanpa batas, artinya kekuasaan itu tunduk pada hukum. Secara populer dikatakan bahwa negara hukum adalah negara berdasarkan hukum, dan kekuasaan harus tunduk pada hukum.¹¹ Sedangkan menurut Kaelan, MS, ciri-ciri suatu negara hukum adalah :

- a. Pengakuan dan perlindungan hak-hak asasi yang mengandung persamaan dalam bidang politik, hukum, sosial, ekonomi dan kebudayaan.
- b. Peradilan yang bebas dari suatu pengaruh kekuasaan atau kekuatan lain dan tidak memihak.

¹¹ Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan*, (Bandung : Alumni, 2006), hal 180.

- c. Jaminan kepastian hukum, yaitu jaminan bahwa ketentuan hukum-nya dapat dipahami, dapat dilaksanakan dan aman dalam melaksanakannya.¹²

Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 27 ayat (1) menyebutkan; “Segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya”. Adanya persamaan setiap orang di hadapan hukum, masalah perlindungan hukum bagi warga negara di Indonesia sangat ditentukan dengan penegakan hukum. Penegakan hukum ini sangat penting untuk menjaga citra Indonesia sebagai negara hukum dan buruknya penegakan hukum bisa berdampak minimnya perlindungan hukum bagi warga negara.

Di dalam negara-negara yang pemerintahannya dijalankan atas dasar hukum, segala tindakan pemerintah harus berdasar atas, setidaknya tidak boleh bertentangan dengan ketentuan dalam undang-undang atau lain-lain peraturan negara. Demikian juga rakyat tidak boleh bertindak sesuka sendiri dengan menyimpang dari yang ditentukan dalam undang-undang atau lain-lain peraturan negara. Ketentuan-ketentuan yang tersebut itu dapat dipaksakan dengan adanya ancaman hukum terhadap mereka yang melanggar, satu dan lain diatur juga dalam peraturan negara yang tertentu. Negara yang demikian itu disebut Negara Hukum (*Rechtsstaat*).¹³

¹² Kaelan, *Pendidikan Pancasila*, (Yogyakarta : Paradigma, 2004), hal 191.

¹³ RM. Mac Ive dan JJ. Schrieke, *Pengantar Ilmu Negara*, Binakawan Study Club, Editing No. 001

Kemudian untuk mewujudkan hak perlindungan hukum di muka pengadilan, ada beberapa asas yang harus diperhatikan oleh hakim dalam melaksanakan peran, fungsi dan kewenangan peradilan (kekuasaan kehakiman) diantaranya asas legalitas (berlandaskan hukum) dan asas equality (persamaan hak/hukum) sebagaimana telah diamanatkan Undang-undang No. 14 Tahun 1970 yang telah mengalami perubahan dengan Undang-Undang No. 35 Tahun 1999. Tentang perubahan ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman.

Asas legalitas yang terdapat di dalamnya berbarengan dengan penegakan hak asasi yang berkenaan dengan persamaan hak dan derajat setiap orang yang berperkara di muka sidang pengadilan. Memang asas legalitas itu sendiri pada hakikatnya termasuk salah satu bentuk hak asasi yaitu hak asasi yang berkenaan dengan “hak perlindungan hukum” sehingga tergabung dua jenis hak asasi. Pertama hak asasi “perlindungan hukum” dan hak “persamaan hukum”.¹⁴

Untuk mewujudkan pendaftaran tanah, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA awalnya dikeluarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961. Kemudian diubah dengan ditetapkan dan diundangkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menggantikan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mendapat pengaturan secara lengkap dan

¹⁴ M. Yahya Harahap, *Kedudukan Kewenangan dan Acara Peradilan Agama* (Jakarta : Sinar Grafika, 2003), hal 82.

rinci dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 sebagai ketentuan pelaksanaannya.

Pelaksanaan pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan PP.10/1961 ternyata lamban karena pelaksanaannya lebih banyak dilakukan secara sporadis (atas dasar permintaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan). Selain itu, peraturan lama belum cukup memberi kemungkinan untuk diselenggarakannya pendaftaran tanah secara sistematis (atas inisiatif pemerintah berdasarkan program terencana dan dalam batas waktu yang ditentukan).¹⁵

Dalam kerangka berfikir diatas, untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah, sebagaimana disebut dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA. Melihat ketentuan diatas bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah, yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum di bidang pertanahan.

Kegiatan pendaftaran tanah pada awal pembentukannya bisa merupakan kegiatan disamping untuk kepentingan *legal Cadastre*, yaitu suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus-menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya, juga bisa dipergunakan untuk kepentingan *fiscal cadastre* yaitu

¹⁵ Badan Pertanahan Nasional, *Dasa warsa Bhumi bhakti Adhiguna*, Jakarta, 1998, hal 179.

kegiatannya sama dan yang menyelenggarakan juga pemerintah, tetapi bukan bagi kepentingan rakyat, melainkan bagi kepentingan negara sendiri, yaitu untuk kepentingan pemungutan pajak tanah.¹⁶

Objek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah nomor 24/1997 meliputi:

- 1) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, 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.

Sedangkan sistem pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia adalah sistem pendaftaran hak (*Registration of Titles*) ditandai dengan pemakaian buku tanah dalam pendaftaran tanah dan sistem publikasi yang dipakai adalah sistem negatif dengan tendensi positif. Disebut sistem negatif dengan tendensi positif, pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah nomor 24/1997 bukanlah sistem negatif murni, karena sistem negatif tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak kemudian pendaftaran tanah di Indonesia menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana disebut dalam Pasal 19

¹⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta : Djambatan, 2005), hal 478.

ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA.

Dilihat dari sudut penyelenggaraannya bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan oleh pemerintah maka sertipikat hak atas tanah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara. Dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah mengalami perubahan dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara secara eksplisit disebutkan "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata."

Menurut Indroharto, "istilah penetapan tertulis terutama menunjuk kepada isi bukan kepada bentuk yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Keputusan itu memang diharuskan tertulis, namun yang diisyaratkan tertulis bukanlah bentuk formalnya, seperti surat keputusan pengangkatan dan sebagainya. Pernyataan tertulis itu diharuskan untuk kemudahan segi pembuktian."¹⁷

Minimnya bukti kepemilikan tanah tidak jarang mengakibatkan konflik bahkan banyak yang berujung dengan sengketa di pengadilan. Data dari Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA) juga menunjukkan kasus pertanahan terus menanjak, sebagian besar bahkan mulai diwarnai tindak kekerasan. Dari Januari sampai April 2007 saja, sedikitnya 13 perkara yang berujung pada penangkapan penyiksaan, penculikan, bahkan korban tewas. Menurut catatan data lama BPN mencatat, dari 2.810 kasus yang

¹⁷ Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara Buku 1*, (Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 2000), hal 161.

punya skala nasional, separuh diantaranya masih berstatus sengketa. Dari jumlah itu, 322 kasus berpotensi memicu konflik kekerasan dan hanya 1.065 kasus yang sudah ditangani pengadilan.¹⁸

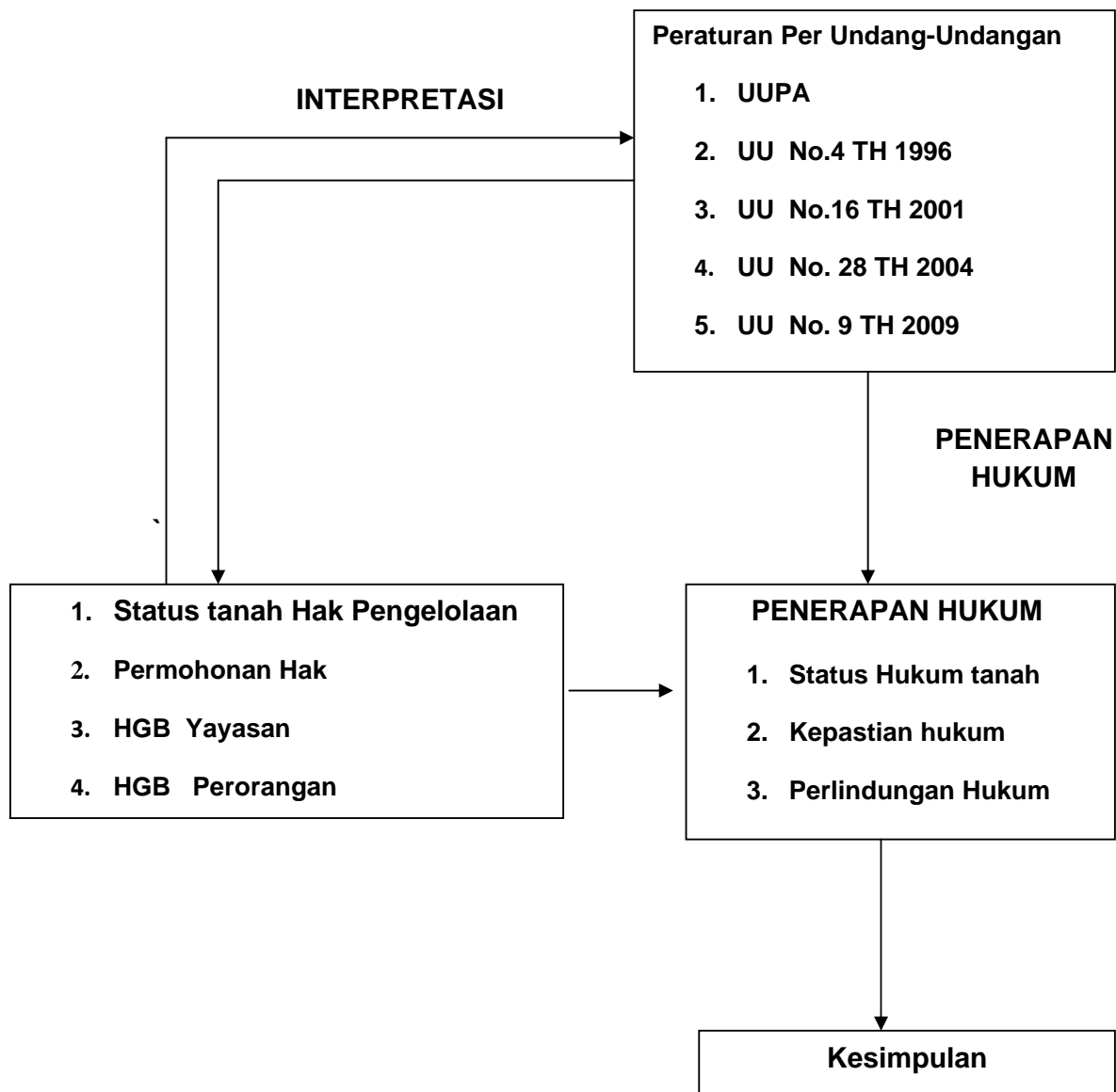
Hukum Agraria sebelum berlakunya UUPA mempunyai sifat dualisme dan adanya perbedaan antara hak-hak tanah menurut hukum adat dan hak-hak tanah menurut hukum barat sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dan pendaftaran tanah pada waktu itu hanyalah pendaftaran untuk hak atas tanah yang tunduk pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Barat dengan didirikannya Kantor Kadaster (*Kantor Overschrijvings Ambtenaar*) Stbl. 1834-27, walaupun ada tetapi sedikit sekali orang-orang bumiputera yang mempunyai hak-hak atas tanah ciptaan Pemerintah Hindia Belanda yang dikenal dengan sebutan *Agrarisch Eigendom* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (7) Indische Staatsregeling (IS), yang mendapat pengaturan dalam Stbl. 1926-121, sedangkan pendaftarannya menurut ketentuan Stbl. 1873-38. Pada saat itu dirasakan bahwa hukum agraria Indonesia bertentangan dengan kepentingan rakyat dan negara di dalam melaksanakan pembangunan karena sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintah jajahan, sehingga bagi rakyat asli Indonesia hukum agrarian penjajah diatas tidak menjamin kepastian hukum.

Terwujudnya Undang-undang Pokok Agraria dengan segala peraturan organiknya sudah dapat menghapus sifat dualisme hukum agraria, sehingga diperoleh :

¹⁸ Majalah Tanah-Air Media Perencanaan BPN-RI, edisi-1, 2007, hal 4.

- 1) Kesatuan hukum agraria, yaitu telah berlaku satu hukum agraria bagi setiap warga negara Indonesia.
- 2) Kepastian hukum dan Kesederhanaan hukum yang berarti setiap pemilik tanah dapat mengetahui hak dan kewajibannya dengan membaca peraturan-peraturan yang ada dan para pemilik tanah itu terjamin haknya oleh Undang-Undang artinya dalam memiliki dan menguasai tanahnya itu, orang lain yang tidak berhak dilarang mengganggu gugat tanahnya.

b. Kerangka konsep



Gambaran kerangka konsep

Dari kerangka konsep ini, penulis ingin memberikan gambaran guna menjawab perumusan masalah yang telah disebutkan pada awal usulan penulisan tesis ini.

Dalam hal ini status tanah pengelolaan dalam rangka perolehan hak Lembaga Pendidikan yang mengajukan perolehan tanah Hak Guna Bangunan, menginterpretasikan terhadap peraturan perundang undangan (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 Tentang Yayasan, Undang-undang Nomor 28 tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan.

Undang-undang Nomor 9 Tahun 2009 tentang Badan Hukum Pendidikan Serta PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Dari Peraturan Perundang-Undangan lalu diterapkan kedalam status hukum tanah Yang dimiliki oleh sebuah Badan Hukum Lembaga Pendidikan Yayasan. Kemudian dibuat kesimpulan Status tanah Hak Guna Bangunan atas nama perorangan yang dimiliki Oleh salah satu pengurus Badan Hukum Yayasan Sumber Daya Insani.

F. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.¹⁹

1. Metode Pendekatan masalah

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan *yuridis normatif*, yaitu mengkaji peraturan perundang-undangan. Teori-teori hukum dan yurisprudensi yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas.²⁰ Dalam penelitian ini lebih difokuskan pada hal-hal yang mengatur atau berkaitan dengan masalah peralihan hak dan pendaftaran tanah khususnya mengenai jaminan kepastian dan perlindungan hukum terhadap Yayasan Sumber Daya Insani.

2. Spesifikasi penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan *deskriptif analitis*, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku secara menyeluruh dan sistimatis yang kemudian dilakukan analisis pemecahan masalahnya yang timbul.

¹⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 1986), Halaman 6.

²⁰ Rony Hanitjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1998) hal, 9

3. Sumber dan jenis data

Secara umum jenis data yang diperlukan dalam suatu penelitian hukum terarah pada penelitian data sekunder dan primer. Penelitian ini menggunakan jenis sumber data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari perpustakaan dan koleksi pustaka pribadi penulis yang terdiri dari ;

a. Bahan hukum primer.

Bahan hukum yang diperoleh secara langsung dan akan dipergunakan dalam penelitian ini yang merupakan bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, yaitu ;

- 1). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Tentang Peraturan Dasar . Pokok Pokok Agraia.
- 2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
- 3) Undang-undang Nomor 16 Tahun 2001 Tentang Yayasan.
- 4) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2004 Tentang perubahan Atas Undang-Undang Nomor 16 tentang Yayasan.
- 5) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Badan Hukum Pendidikan.
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

b. Bahan hukum sekunder

Yaitu berupa literatur, Karya Ilmiah. Hasil penelitian, lokakarya yang berkaitan dengan materi penelitian, selain itu juga digunakan ;

- 1) Dokumen-dokumen yang dimiliki oleh Yayasan Pendidikan Sumber Daya Insani.
- .2) Kepustakaan yang berkaitan dengan Hukum Agraria.
- .3) Bahan-bahan kepustakaan yang berkaitan dengan Pendaftaran tanah, Yayasan, dan Badan Hukum Pendidikan.
- 4) Sumber-sumber lain dari berbagai pihak khususnya lembaga pendidikan yang menenpati tanah perorangan.

c. Bahan hukum tersier

Yaitu berupa kamus, artikel pada majalah atau surat kabar, digunakan untuk melengkapi dan menjelaskan bahan-bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah melalui penelitian kepustakaa bertujuan untuk mengkaji, meneliti, dan menelusuri data-data sekunder mencakup bahan

hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, bahan hukum sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum tertier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

5. Teknik analisis data.

Analisis data merupakan langkah terakhir dalam suatu kegiatan penulisan, analisis data dilakukan secara *kualitatif*, artinya menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun dan logis, tidak tumpang tindih, dan efektif sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis.

Data yang diperoleh melalui pengumpulan data sekunder akan dikumpulkan dan kemudian dianalisis untuk mendapatkan kejelasan terhadap masalah-masalah yang akan dibahas. Semua data yang telah dikumpulkan diedit, diolah dan disusun secara sistematis untuk selanjutnya disajikan secara diskreftif yang kemudian disimpulkan. Metode analisis yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode *interpretasi* yaitu data yang telah dikumpulkan kemudian dideskripsikan secara kualitaif.

Dalam analisis data, penulis menggunakan metode kualitatif artinya semua data yang diperoleh dianalisis secara utuh sehingga terlihat adanya gambaran yang sistematis dan faktual. Dari hasil analisis dan

interpretasi tersebut, penulis menarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan hukum tersebut. Analisis data diakhiri dengan memberikan saran mengenai apa yang seharusnya dilakukan terhadap permasalahan tersebut.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penulisan hukum ini mengacu pada buku Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro. Penulisan hukum ini terbagi menjadi 4 (empat) bab, masing-masing bab saling berkaitan. Adapun gambaran yang jelas mengenai penulisan hukum ini akan diuraikan dalam sistematika sebagai berikut :

Bab I : Pendahuluan

Bab ini berisi Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan/Kegunaan Penelitian, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

Bab II : Tinjauan Pustaka

Bab ini penulis akan memaparkan landasan teori untuk memahami penulisan hukum ini yang akan diuraikan dalam gambaran umum mengenai Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Hak atas Tanah.

Bab III : Hasil Penelitian dan Pembahasan.

Mengacu pada bab II yang merupakan teori sebagai dasar pembahasan yang diuraikan dalam bab II dan disajikan sebagai pembahasan/isi. Kemudian dianalisis berdasarkan teori dan aturan hukumnya.

Bab IV : Penutup

Bab ini berisi kesimpulan sebagai hasil penelitian serta memberi saran yang berkaitan dengan pembahasan yang merupakan kristalisasi dari semua yang telah terurai pada bab-bab sebelumnya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Negara Hukum dan Sistem Perlindungan Hukum di Indonesia

1. Indonesia Sebagai Negara Hukum.

Negara Indonesia yang diproklamkan 17 Agustus Tahun 1945 merupakan Negara hukum bukan berdasarkan atas kekuasaan, sebagaimana dinyatakan secara tegas dalam penjelasan Undang-Undang Dasar 1945.

a. Indonesia adalah Negara yang berdasarkan atas hukum

(*Rechtsstaat*) Negara Indonesia berdasar atas hukum (*Rechtsstaat*) tidak berdasar atas kekuasaan belaka (*Machsstaat*).

b. Sistem konstitusional

Pemerintah berdasarkan sistem konstitusional (hukum dasar) tidak Bersifat absolutisme (kekuasaan yang tidak terbatas)

Menurut Mockhtar Kusuma Atmadja : Negara hukum, kekuasaan itu tidak tanpa terbatas, artinya kekuasaan itu tunduk pada hukum. Secara populer dikatakan bahwa Negara hukum Negara berdasarkan hukum, dan kekuasaan harus tunduk pada hukum²¹

²¹ Mockhtar Kusuma Atmadja, *Konsep-konsep hokum dalam pembangunan*(Bandung : Alumni,2006), hal. 180.

Pendapat itu senada dengan pendapat Padmowahyono bahwa : Indonesia ialah Negara yang berdasarkan atas hukum, dengan rumusan “*rechtsstaat*” diantara kurung dengan anggapan bahwa pola yang diambil tidak menyimpang dari pengertian Negara hukum pada umumnya (*genusbegrip*) disesuaikan dengan keadaan di Indonesia. Oleh karena Negara Indonesia adalah Negara hukum berdasarkan Pancasila, maka sistem perlindungan hukum yang dianut oleh Negara Republik Indonesia, harus berpijak pada prinsip-prinsip Negara hukum berdasarkan Pancasila

22

Pancasila sebagai dasar Negara Republik Indonesia yang berdasarkan atas hukum mengandung pengertian bahwa seluruh peraturan hukum yang ada harus dijiwai oleh Pancasila baik dalam pembentukan maupun dalam pelaksanaannya. Sudah menjadi tekad bangsa Indonesia dalam Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2007 bahwa pembangunan hukum diarahkan pada makin terwujudnya sistem hukum nasional yang mantap bersumber pada Pancasila dan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, yang mencakup pembangunan materi hukum, struktur hukum termasuk aparat hukum, sarana dan prasarana hukum, perwujudan masyarakat yang mempunyai kesadaran dan budaya hukum yang tinggi dalam rangka mewujudkan Negara hukum, serta menciptakan masyarakat yang adil dan demokratis,

²² Sukamto, *Perlindungan Hukum Akibat Pencabutan dan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan UMUM*, (Bandung : Tesis Universitas Pajajaran, 1996), halaman 32.

Pembangunan hukum dilaksanakan melalui pembaruan hukum dengan tetap memperhatikan kemajemukan tatanan hukum yang berlaku dan pengaruh globalisasi sebagai upaya untuk meningkatkan kepastian dan perlindungan hukum, penegakan hukum dan HAM, kesadaran hukum, serta pelayanan hukum yang berintikan keadilan dan kebenaran, ketertiban, dan kesejahteraan dalam rangka penyelenggaraan Negara yang makin tertib dan teratur sehingga penyelenggaraan pembangunan nasional akan makin lancar.

Suatu Negara disebut Negara hukum dapat dilihat dari beberapa hal, Menurut, Kaelan. MS, ciri-ciri suatu Negara hukum adalah :

- a. Pengakuan dan perlindungan hak-hak asasi yang mengandung persamaan dalam bidang politik, hukum, sosial ekonomi dan kebudayaan
- b. Peradilan yang bebas dari suatu pengaruh kekuasaan atau kekuatan lain dan tidak memihak.
- c. Jaminan kepastian hukum, yaitu jaminan bahwa ketentuannya dapat dipahami, dapat dilaksanakan dan aman dalam melaksanakannya²³

²³ Kaelan, MS, *Pendidikan Pancasila*, (Yogyakarta : Paradigma, 2004), hal, 191.

2. Perlindungan Hukum Bagi Warga Negara Indonesia.

Konsekuensi Negara Indonesia suatu Negara hukum, yang terpenting adalah semua warga Negara sama kedudukannya di hadapan hukum. Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 27 ayat (1) menyebutkan : “ segala warga Negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya”

Disamping adanya persamaan setiap orang di hadapan hukum, masalah penegakan hukum tidak bisa dipisahkan dalam perlindungan hukum bagi wargan Negara Indonesia. Penegakan hukum ini sangat penting untuk menjaga citra Indonesia sebagai Negara hukum dan buruknya penegakan hukum bisa berdampak minimnya perlindungan hukum bagi warga Negara. Perubahan ke empat Undang-Undang Dasar 1945 berdampak positif pada sistem perlindungan hukum di Indonesia yaitu dengan dibentuknya Mahkamah Konstitusi berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2003 yang mempunyai hak menguji Undang-Undang terhadap Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan komisi Yudisial berdasarkan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2004 sebagai lembaga yang mempunyai peranan penting dalam usaha mewujudkan kekuasaan kehakiman yang merdeka. Komisi Yudisial akan melakukan pengawasan terhadap sikap tindak dan perilaku hakim. Hak mendapatkan kedudukan yang sama dalam hukum mengharuskan

hukum Negara tidak boleh mengadakan perbedaan terhadap warga negaranya dari segi suku, agama, keturunan, jenis kelamin, dan lain-lain.

Didalam Negara-negara yang pemerintahannya dijalankan atas dasar hukum, segala tindakan pemerintah harus berdasar atas, setidaknya tidak boleh bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-Undang atau lain-lain peraturan Negara. Demikian juga rakyat tidak boleh bertindak sendiri-sendiri dengan menyimpang dari yang ditentukan dalam Undang-Undang atau lain-lain peraturan Negara. Ketentuan-ketentuan yang tersebut itu dapat dipaksakan dengan adanya ancaman hukum terhadap mereka yang melanggar, satu dan lain diatur juga dalam peraturan Negara yang tertentu. Negara yang demikian itu disebut Negara hukum (*Rechtsstaat*)²⁴. Tekanan pada hukum (*Recht*) dihadapkan sebagai lawan dari kekuasaan (*macht*). Hal ini juga memberikan penegasan bahwa sistem pemerintahan dikendalikan dan dibatasi oleh ketentuan-ketentuan konstitusi.

Sebagai Negara hukum, Indonesia tentunya menyediakan tempat untuk tersedianya perlindungan hukum bagi warga negaranya. Negara Republik Indonesia menganut asas bahwa setiap warga Negara mempunyai kedudukan yang sama di hadapan hukum dan pemerintahan ini sebagai konsekuensi prinsip kedaulatan rakyat yang bersifat kerakyatan. Pasal 27 ayat (1) menyatakan kesamaan kedudukan warga Negara dalam hukum dan pemerintahan dan berkewajiban menjunjung

²⁴ RM, Mac Ivey dan JJ.Schrieke, *Pengantar Ilmu Negara*, Bina kawan Study Club, editing No 001.

hukum dan pemerintahan dengan tidak ada kecualinya. Hal ini menunjukkan adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban, dan tidak ada diskriminasi di antara warga Negara baik mengenai haknya maupun mengenai kewajibannya.²⁵

Adanya perlindungan hukum bagi warga Negara dalam Undang-undang Dasar 1945, dapat dilihat dalam pembukaan UUD 1945 dan Pasal-Pasal dalam batang tubuh khususnya yang mengatur hubungan Negara dengan warga Negara / penduduk / masyarakat, yaitu :

a). Pembukaan UUD 1945.

Dalam alinea 1 pembukaan UUD 1945 disebutkan “bahwa sesungguhnya kemerdekaan itu ialah hak segala bangsa dan oleh sebab itu, maka penjajahan di atas dunia harus dihapuskan, karena tidak sesuai dengan prikeantasan dan perikeadilan” melihat kenyataan ini tidak dapat dipungkiri bahwa UUD 1945 mengakui dan mengangkat hak-hak asasi manusia yang ditempatkan dalam pembukaan UUD 1945 sebagai sumber normative bagi hukum positif di Indonesia.

Dalam alenia III Pembukaan UUD 1945 disebutkan “ Atas berkat rahmat Allah Yang Maha Kuasa dan dengan didorong oleh keinginan luhur, supaya berkehidupan kebangsaan yang bebas, maka rakyat Indonesia menyatakan dengan ini kemerdekaannya”. Dalam alenia ini

²⁵ BP-7 Pusat, *Bahan Penataran P4, UUD 1945 dan GBHN*, Jakarta 1990.

terkandung pengakuan dan mengangkat hak-hak manusia untuk memeluk agama.

Perlindungan hukum diatas dapat pula dilihat dalam tujuan Negara Indonesia yang tercantum dalam alenia IV pembukaan UUD 1945, disebutkan " Pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut serta mewujudkan, perdamaian, ketertiban, dunia. Tujuan Negara Indonesia diatas mengandung konsekuensi bahwa Negara berkewajiban melindungi seluruh warganya termasuk didalamnya yang menyangkut hak-hak asasi warganya.

b). Batang Tubuh UUD 1945.

- 1). Pasal 27 ayat (1) dan (2) yang mengatur kesamaan kedudukan warga Negara dalam hukum dan pemerintahan dan mengatur bahwa tiap-tiap warga Negara berhak atas pekerjaan yang layak.
- 2). Pasal 28 yang mengatur kebebasan berserikat dan berkumpul, mengeluarkan pikiran dengan lisan dan tulisan. Dalam perubahan kedua UUD 1945 tahun 2000 Pasal ini ditambah satu bab mengenai Hak Asasi Manusia.
- 3). Pasal 29 ayat (1) dan (2) merupakan kepercayaan bangsa Indonesia terhadap Tuhan Yang Maha Esa, serta Negara menjamin kemerdekaan tiap-tiap penduduk untuk memeluk agamanya.

- 4). Pasal 31 ayat (1) menurut perubahan ke empat UUD 1945 menetapkan bahwa tiap-tiap warga Negara berhak mendapat pendidikan.

B. Lembaga Peradilan dan jaminan kepastian serta perlindungan Hukum terhadap hak atas tanah.

1. Tinjauan Umum Peradilan di Indonesia.

Di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia , Peradilan adalah segala sesuatu mengenai perkara pengadilan. Sedangkan Pengadilan memiliki arti yang banyak, yaitu dewan atau majelis yang mengadili perkara, keputusan hakim ketika mengadili perkara. Sedangkan dalam ilmu hukum peradilan merupakan terjemahan dari “rechtspraak “ dalam bahasa belanda.²⁶

Istilah Peradilan dapat ditemukan di dalam berbagai sumber, istilah badan kehakiman dapat ditemukan dalam Pasal 24 Undang-Undang Dasar 1945 : “ (1) Kekuasaan kehakiman dilaksanakan oleh Mahkamah Agung dan lain-lain badan kehakiman menurut Undang-Undang ; (2) Susunan dan kekuasaan badan-badan kehakiman di diatur dengan Undang-Undang “. Istilah badan peradilan dapat ditemukan didalam berbagai sumber, diantaranya dalam Bab II

²⁶ M.A. Tahir dan Mr.H.Van Der Tas, *Kamus Belanda*,(Jakarta : Imun Mas,1972),hal, 258.

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 Jo Undang-Undang Nomor 35 Tahun 1999.²⁷

Istilah pengadilan dapat ditemukan dari berbagai sumber, diantaranya dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986, Tentang Peradilan Umum, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama. Dari rumusan dalam Undang-Undang tersebut diatas yang dimaksud dengan pengadilan adalah pengadilan dalam lingkungan pengadilan.

Istilah peradilan dan pengadilan Cik Hasan Bisri menyimpulkan bahwa : Peradilan adalah kekuasaan Negara dalam menerima , memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan perkara untuk menegakkan hukum dan keadilan. Adapun yang dimaksud kekuasaan Negara adalah kekuasaan kehakiman. Sedangkan pengertian pengadilan merupakan penyelenggara peradilan atau dengan perkataan lain pengadilan adalah badan peradilan yang melaksanakan kekuasaan kehakiman untuk menegakkan hukum dan keadilan²⁸

2. Wewenang Peradilan Umum

Peradilan sebagai pranata hukum (*legal institution*) mempunyai kewenangan dari masing-masing lembaga peradilan untuk memenuhi

²⁷ Cik Hasan Bisri, Peradilan Agama di Indonesia, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2000), Hal, 2.

²⁸ Cik Hasan Bisri Op.Cit, hal, 6.

kebutuhan penegakan hukum dan keadilan. Kewenangan masing-masing lembaga peradilan diatur dengan Undang-Undang.

Peradilan umum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 meliputi Pengadilan Negeri sebagai Pengadilan tingkat pertama, Pengadilan Tinggi sebagai pengadilan tingkat banding dan Mahkamah Agung sebagai pengadilan tingkat kasasi. Pengadilan Negeri meliputi wilayah Kabupaten / Kota, Pengadilan tinggi meliputi wilayah propinsi, sedangkan Mahkamah Agung sebagai muara terakhir dari semua lembaga-lembaga peradilan. Peradilan umum mempunyai kewenangan, memeriksa dan memutus perkara perdata dan pidana.

Pengadilan Negeri ialah suatu pengadilan (yang umum) sehari-hari yang memeriksa dan memutuskan perkara dalam tingkat pertama dari segala perkara perdata dan perkara pidana sipil untuk semua golongan penduduk(warga Negara dan orang asing). Pengadilan Tinggi ialah Pengadilan Banding yang mengadili lagi pada tingkat kedua (tingkat banding) sesuatu perkara perdata dan / atau perkara pidana, yang telah diadili / diputus oleh pengadilan negeri pada tingkat pertama. Pemeriksaan disini hanyalah atas dasar pemeriksaan berkas perkara saja kecuali bila Pengadilan Tinggi merasa perlu untuk langsung mendengarkan para pihak yang berperkara. Mahkamah Agung

merupakan Badan Pengadilan yang tertinggi di Indonesia, berkedudukan di ibu kota Republik Indonesia (Jakarta).²⁹

3. Wewenang Peradilan Tata Usaha Negara.

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dalam hal yang menjadi obyek sengketa berupa penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan / Pejabat Tata Usaha Negara bersifat kongkret, individual dan vinal yang berisi tindakan hukum tata usaha Negara akan diadili di Pengadilan Tata Usaha Negara. Sedangkan sengketa tata usaha lainnya yang tidak menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara diselesaikan oleh Peradila Umum. Sertipikat hak atas tanah dapat digolongkan termasuk penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan / Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat kongkret, individual dan final. Dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah mengalami perubahan dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undangn Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara secara eksplisit disebutkan “Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, yang bersifat kongkret, individual, dan Final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”

²⁹ C.S.T. Kansil, Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, (Jakarta : Balai Pustaka 1984) hal. 337,338.

Menurut Indroharto, istilah penetapan tertulis terutama menunjuk kepada isi bukan kepada bentuk yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Keputusan itu memang diharuskan tertulis, namun yang disyaratkan tertulis bukanlah bentuk formalnya, seperti surat keputusan pengangkatan dan sebagainya. Persyaratan tertulis itu diharuskan untuk kemudahan segi pembuktian. Oleh karena itu, sebuah memo atau nota dapat memenuhi syarat tertulis tersebut dan akan merupakan suatu Keputusan Badan atau Jabatan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini apabila :

- a. Badan atau Jabatan Tata Usaha Negara mana yang mengeluarkan.
- b. Maksud serta mengenai hak apa isi tulisan itu;
- c. Kepada siapa tulisan itu ditujukan dan apa yang ditetapkan di dalamnya³⁰

Melihat uraian diatas sertipikat hak atas tanah masuk kategori penetapan tertulis, karena merupakan suatu tindakan hukum yang dilakukan oleh Badan atau Pajabat Tata Usaha Negara yang memberikan tanda bukti hak atas tanah kepada pemilik tanah. Sertipikat hak atas tanah masuk kriteria kongkret yaitu suatu penetapan / pemberian tanda bukti hak atas tanah, Individual yaitu diberikan kepada pemilik tanah, final yaitu tidak ada lagi proses setelah terbitnya sertipikat hak atas tanah.

Kepala Kantor Pertanahan adalah sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, kriteria ini dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 2 "Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Untuk menangkap pengertian Pasal 1 angka 2,

³⁰ Indroharto, Usaha Memahami Undang-undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Buku I, (Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 2000), hal, 161.

Indroharto menerangkan ; Untuk menangkap apa yang dimaksud dengan Badan atau Jabatan Tata Usaha Negara sebagai organ dari suatu lembaga hukum publik, dapat kita dekati menurut dua cara :

- a. Sebagai organ –organ dari suatu lembaga hukum publik yang menjadi induknya ;
- b. Sebagai Jabatan-jabatan Tata Usaha Negara yang memiliki wewenang-wewenang pemerintahan.

Dalam banyak hal antara keduanya adalah identik satu dengan yang lain, tetapi tidak selalu demikian , untuk hukum tata usaha Negara cara pendekatan kedualah yang mempunyai arti penting. Karena menurut pendekatan kedua tersebut, Badan atau Jabatan Tata Usaha Negara itu berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku memiliki wewenang pemerintahan. Yang dimaksud di sini adalah kewenangan untuk membentuk hukum positif (yang berlaku) serta mempertahankannya³¹

3. Jaminan Kepastian dan Perlindungan Hukum Terhadap Hak Atas Tanah.

Dalam ketentuan pendaftaran tanah dapat dijumpai Pasal-Pasal yang mengatur mengenai jaminan kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah diantaranya :

- a. Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, yang menyebutkan bahwa sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat.
- b. Dalam penjelasan umum PP Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan “ Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai bagaimana kekuatan pembuktian sertipikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam

³¹ Ibid, Hal. 66.

setipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan.

- c. Penjelasan Pasal 32 ayat (1) menyebutkan “ setipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar”.

Sebagai salah satu tindak lanjut dari pemberian jaminan kepastian dan perlindungan hukum PP Nomor 24 Tahun 1997 mencantumkan lembaga *Rehtverwerking* sebagaimana disebut dalam Pasal 32 ayat (2) yang telah lama ada menurut hukum adat . Lembaga *Rechtsverwerking* dalam hukum adat adalah dianggap melepaskan hak atau kehilangan hak untuk menuntut yang artinya apabila seseorang memiliki tanah tetapi selama jangka waktu tertentu membiarkan tanahnya tidak diurus, dan tanah itu dipergunakan oleh orang lain dengan itikat baik, hilanglah hak menuntut pengembalian tanahtersebut.

Jaminan kepastian hukum terhadap tanah lebih menjurus pada terselenggaranya kepastian hak dalam arti sesuatu hak yang telah diterbitkan sertifikatnya dapat diketahui secara pasti siapa pemiliknya, batas-batasnya dan berapa jumlah luasnya. Sedang perlindungan hukum terhadap hak atas tanah adalah apa yang disajikan dalam pendaftaran tanah dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemiliknya untuk membuktikan kepemilikannya terhadap pihak-pihak yang ingin mengganggu.

Pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 menyatakan dengan tegas bahwa salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan satuan rumah susun agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Dalam Pasal 19 UUPA, pendaftaran tanah yang memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum meliputi :

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c. Memberikan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dalam kalangan para ahli disebutkan pendaftaran itu bertujuan untuk, baik kepastian hak seseorang, pengelakan suatu sengketa perbatasan (karena ada surat ukur yang teliti dan cermat) dan juga untuk penetapan suatu perpajakan.³²

Dalam pembuatan peta bidang tanah sebagai awal pembuatan Surat Ukur sebelumnya dilakukan pengukuran dengan sasaran mengukur batas yang ditunjukkan oleh pemilik tanah merupakan batas yang sah menurut hukum yaitu batas yang disetujui oleh pemilik yang berbatasan (*kontradiktoir delimitatie*).

Jaminan kepastian dan perlindungan hukum yang diberikan sertipikat dapat terlihat disamping tersedianya peta-peta pemilikan tanah

³² AP. Parlindungan, Op.Cit, hal, 12.

(peta kadaster) yang dapat dipakai untuk rekontruksi apabila dikemudian hari dimintakan untuk pengembalian batas, karena hilangnya tanda batas (patok / tembok) atau karena sebab lain seperti sengketa kepemilikan, juga tersedianya Daftar Umum meliputi Daftar Tanah, Daftar Nama, Daftar Surat Ukur dan Daftar Buku Tanah, kesemuanya itu membuktikan pemegang hak yang sah menurut hukum.

Secara garis besar jaminan kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah dapat dikelompokkan menjadi :

- 1) Bidang Yuridis, meliputi status hukum, pemegang hak dan beban-beban di atasnya.
- 2) Bidang Teknis Geodesi, meliputi pengukuran dan pemetaan (batas-batas) bidang tanah.
- 3) Bidang Administrasi, meliputi pembukuan dalam Daftar Umum dan pencatatan peralihan hak.

Dengan demikian terselenggaranya pendaftaran tanah, dapat menentukan secara memuaskan siapa pemilik tanah, dimana batas-batasnya dan apa jenis hak nya.

C. Gambaran umum tentang pendaftaran tanah di Indonesia

Ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan “ Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah

di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah “ Melihat ketentuan di atas bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah, yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum di bidang pertanahan, Boedi Harsono memberikan batasan Pendaftaran Tanah sebagai berikut : “ Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara / Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajian bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya “. ³³

Dalam kerangka teori diatas, kegunaannya atau manfaat pendaftaran tanah meliputi :

1. Kepastian terhadap pemilikan.
2. Jaminan terhadap penguasaan tanah.
3. Mengurangi sengketa tanah.
4. Mempermudah proses peralihan hak.
5. Membantu dalam jaminan kredit / perbankan.
6. Menunjang program Land-Reform.
7. Menunjang pengelolaan tanah Negara.
8. Meningkatkan bursa tanah.

³³ Boedi Harsono, Op.Cit, Hal 72.

9. Menunjang perencanaan fisik dan
10. Menunjang pengelolaan sumber daya pertanahan.

Disamping manfaat yang dapat dirasakan langsung oleh pemilik tanah, pendaftaran tanah juga dapat dimanfaatkan oleh pihak pemerintah untuk perencanaan dan perhitungan perpajakan baik Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) maupun Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) maupun dalam kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Lebih lanjut A.P. Parlindungan menyebutkan Pendaftaran tanah sebagai penegasan tentang hak adalah sebagai berikut :

- 1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.³⁴

Senada dengan A.P. Parlindungan, Eddy Ruchiyat juga berpendapat dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah maka pihak-pihak yang

³⁴ A.P. Parlindungan, Op. Cit, Hal 2.

bersangkutan dengan mudah pula dapat mengetahui status atau kedudukan hukum dari pada tanah-tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batas, siapa yang empunya dan beban-beban apa yang ada di atasnya.³⁵

Sistem pendaftaran tanah yang dipakai di suatu negara tergantung pada asas hukum yang dianut Negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanahnya. Terdapat 2 (dua) macam asas hukum yaitu asas itikad baik dan asas nemo plus iuris. Asas itikad baik berbunyi : Orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik, akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad baik. Kesulitan muncul ; Bagaimana caranya untuk mengetahui seseorang beritikad baik ?. Pemecahannya adalah hanya orang yang beritikad baik yang bersedia memperoleh hak dari orang yang terdaftar haknya. Guna melindungi orang yang beritikad baik inilah maka perlu daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti. Sistem pendaftarannya disebut system positif. Lain halnya dengan dengan asas nemo plus iuris yang berbunyi : Orang tak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Ini berarti bahwa pengalihan hak oleh orang yang tidak berhak adalah batal. Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang sebenarnya. Berdasarkan asas ini, pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar

³⁵ Eddy Ruchiyat, Op. Cit, Hal. 37.

atas nama siapapun. Oleh karena itu, daftar umumnya tidak mempunyai kekuatan bukti. Sistem pendaftaran tanahnya disebut *system negative*.³⁶

Secara garis besar dapat dirinci bahwa sistem pendaftaran tanah yang dikenal adalah sistem pendaftaran akta (*registration of deed*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Sedangkan sistem publikasinya adalah sistem *negative* dan sistem positif. Indonesia menganut sistem campuran dengan istilah yang dikenal yaitu sistem negatif bertendensi positif.

D. Sejarah Pendaftaran Tanah di Indonesia

1. Sinkronisasi sejarah pendaftaran tanah dengan sejarah pemungutan pajak.

Pada awalnya kebutuhan uang (dana) untuk membiayai kepentingan masyarakat cukup dengan memberikan kontribusi secara langsung dengan ikut serta dalam mempertahankan daerahnya, namun dengan bertumbuhnya masyarakat dan suku-suku bangsa (*clan*) menjadi masyarakat yang lebih luas (besar), kebutuhan akan dana untuk membiayai kepentingan bersama juga makin berkembang, dan untuk memenuhi akan dana tersebut dimulailah upaya untuk mendapatkannya dari luar daerahnya dengan cara menaklukkan daerah atau Negara lain. Bagi Negara yang dijajah atau Negara yang kalah perang, memiliki

³⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2007), hal. 118.

kewajiban untuk membayar upeti sebagai kontribusi kepada Negara yang menjajahnya, sehingga secara psikologis menimbulkan dampak bahwa membayar pajak tanah merupakan suatu yang hina karena dilakukan oleh masyarakat yang kalah perang. Disamping itu pemungutan pajak tanah oleh negra penjajah adalah hal yang sangat menyakitkan hati negra yang dijajah, karena dilakukan secara paksa.³⁷

Sejak dulu telah terjalin erat hubungan antara tugas kadastral (pendaftaran tanah) dan tugas fiscal (pemungutan pajak) dapat dilihat pula dari tugas Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yaitu pertama, tugas kadastral : meliputi pemetaan, klasiran atau rincikan. Kedua, tugas fiscal meliputi penetapan pajak tiap pemilik perpersil (Leter B), pengutipan buku Leter B ke dalam buku Leter C yaitu himpunan masing-masing pemilik tanah dengan masing-masing pajaknya dan pengeluaran Petuk D yaitu kutipan dari buku Leter C setelah selesai klasiran / rincikan.

Sebelum berlakunya Undang-undang Pokok Agraria, pengenaan pajak tanah selalu dikaitkan dengan status dari tanahnya. Apabila Hak Barat dikenakan Verponding Eropa, sedangkan tanah milik adapt untuk yang berada di wilayah perkotaan (*gemeente*) dikenakan Verponding Indonesia dan diluarnya dikenakan Land-rente atau pajak bumi dengan menerbitkan surat pengenaan pajak yang lebih dikenal dengan istilah Petuk / Girik / Leter C.

³⁷ Wiratni Ahmadi, Op. Cit, hal. 43.

Sejalan dengan ketentuan bahwa hanya tanah yang berstatus hak milik adat yang dikenakan Landrente dan Verponding Indonesia, serta adanya keinginan dan usaha orang untuk mempunyai petuk pajak dengan dirinya sebagai wajib pajak, membenarkan praktik untuk menggunakan data yang tercantum dalam petuk pajak sebagai petunjuk yang kuat mengenai status tanahnya sebagai tanah hak milik adapt dan wajib pajaknya sebagai pemiliknyanya. Kenyataan tersebut dapat digunakan sebagai unsure pembantu dalam penegasan konversi hak milik adapt menjadi hak milik menurut UUPA mengenai tanah-tanah yang dimintakan pendaftaran menurut PP.10 / 1961 dan PP. 24 / 1997.³⁸

Dalam hal pengakuan kepemilikan tanah, sejak dulu juga sudah terkait antara pemungutan pajak tanah di Indonesia dengan pendaftaran tanah di Indonesia, karena dahulu untuk melaksanakan jual beli tanah, salah satu dokumen yang harus disertakan untuk penegasan konversinya adalah girik / Leter C / Verponding Indonesia sebagaimana diatur dalam Peraturan Meteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 dan data pendaftaran tanah di Indonesia dapat berfungsi juga sebagai data untuk pembayaran pajak termasuk pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

2. Periode Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Indonesia.

Terdapat beberapa periode pelaksanaan pendaftaran tanah sejak sebelum dan sesudah diundangkannya UUPA sebagai berikut :

³⁸ Boedi Harsono, Op.Cit, hal. 85.

a. Sebelum diundangkannya UUPA.

- 1) Pendaftaran tanah menurut *Overschrijvings Ordonantie* (Stb. 1834-27). Dimana perjanjian obligatoir peralihan hak dilaksanakan dengan segala bukti tertulis, boleh akte notaries, ataupun dibawah tangan yang disaksikan notaris dan kemudian oleh kepala Kantor Kadaster yang merupakan seorang Pegawai Balik Nama (*Overschrijvings Ambtenaar*) beserta salah seorang pegawainya membuatkan akta peralihan haknya, baru didaftarkan pada daftar yang bersangkutan setelah kewajiban-kewajiban pembayaran dilakukan terlebih dahulu.³⁹

Sistem pendaftaran tanah menurut *Overschrijvings Ordonantie* adalah system pendaftaran akta karena setiap pemindahan hak dibuat oleh Pejabat Balik Nama (*Overschrijvings Ambtenaar*) Untuk pembeli selaku pemilik tanah diberikan *grosse aktanya* yang berfungsi sebagai tanda bukti haknya.

- .2) Pemberian hak milik orang-orang Indonesia asli (*Agrarisch Eigendom*). Disamping maksud untuk memperkuat kedudukan perusahaan-perusahaan Belanda, Pemerintah Hindia Belanda merasa perlu juga memperkuat hak milik orang-orang Indonesia atas tanah yang dinamakan *Agrarisch Eigendom*. Kemudian

³⁹ A.P. Parlindungan, Op. Cit, Hal. 65.

diadakan suatu peraturan tentang hal itu, yang termuat dalam Staatsblad 1872-117 dan hanya berlaku di Jawa dan Madura.⁴⁰

Dualisme hukum tanah pada jaman Hindia Belanda, mengakibatkan adanya tanah-tanah dengan hak-hak Indonesia yang terdiri dari tanah-tanah hak adat dan tanah-tanah dengan hak-hak ciptaan Pemerintah Hindia Belanda seperti *Agrarisch Eigendom*, *Landerijen Bezitrecht* (tanah-tanah Tionghoa) serta tanah-tanah dengan hak-hak ciptaan Pemerintah Swapraja seperti Grant Sultan.

Tanah-tanah hak barat hampir semuanya terdaftar pada kantor Overschrijvings Ambtenaar, menurut Overschrijvings Ordonantie Stbt. 1834 – 27. Sedangkan tanah-tanah dengan hak-hak Indonesia hampir semua belum terdaftar. Sedangkan Hak Agrarisch Eigendom yang dimaksud dalam Pasal 51 ayat 7 Indische Staatsregeling (IS), yang mendapat pengaturan dalam Stbtt, 1926 – 121 , sedangkan pendaftarannya menurut ketentuan Stbt. 1873 – 38. Tanah-tanah Hak Agrarisch Eigendom jumlahnya tidak banyak.

Hak *Agrarisch Eigendom* adalah Tanah yang dipunyai oleh orang-orang pribumi dengan hak milik adat yang turun-temurun atas permintaan pemiliknya yang sah dapat diberikan kepadanya dengan hak eigendom (Pasal 51 ayat 7 IS). Hak

⁴⁰ Wiryono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*, (Jakarta : PT. Intermasa, 1979), Hal. 136.

Agrarisch Eigendom muncul atas tuntutan adanya pelaksanaan kerja paksa dalam melaksanakan cultuur stelsel (system tanam paksa) Tahun 1830, berdasarkan pertimbangan lain kemanusiaan dari golongan lain di Negeri Belanda yang melihat terjadinya penderitaan sangat hebat di kalangan petani di Jawa yang mengambil hak-hak rakyat sebagai akibat penyalahgunaan dalam pelaksanaan cultuur stelsel, sejalan dengan tuntutan pengusaha besar swasta untuk memperoleh tanah yang diperlukannya dengan hak yang kuat dan dengan jangka waktu penguasaan yang cukup lama, sehingga lahirlah *Agrarische Wet* Stbl. 1870 – 55 yang didalamnya mengatur juga Hak *Agrarisch Eigendom*.

Tanah-tanah hak Indonesia yang bukan tanah-tanah adat, juga tunduk pada ketentuan Hukum Tanah Adat, sepanjang tidak ada ketentuan yang khusus diadakan untuk hak yang bersangkutan. Misalnya untuk hak *agrarisch eigendom* ketentuannya diatur dalam Stbl 1872 – 117 dan Stbl. 1873 – 38 tersebut diatas.⁴¹

- .3) Pendaftaran tanah menurut Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959.

Dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959 tentang Peraturan Mengenai Pedoman Tata Kerja Tentang

⁴¹ Boedi Harsono, Op.Cit, Hal. 56.

Pendaftaran Hak-hak Atas Tanah, dapat disimpulkan bahwa pendaftaran pada saat itu adalah setelah Kepala Kantor Pendaftaran Tanah meneliti dan berpendapat bahwa semua persyaratan untuk pembukuan tanah telah terpenuhi dan pemilik tanah tunduk pada hukum adat dibukukan dalam buku tanah, dan untuk tiap hak tanah yang dibukukan, dibuatkan buku tanah, serta dibuatkan pula salinan buku tanah dan surat ukur atau gambar kasar merupakan satu sertipikat.

Peraturan ini hanya berlaku sebentar yaitu sejak ditetapkannya pada tanggal 4 juli 1959 sampai dengan tanggal 23 Maret 1961 saat diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959 hanya berlaku di daerah Jawa dan Madura saja.

b. Setelah diundangkannya UUPA.

1) Peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961

Peraturan Pemerintah nomor 10 Tahun 1961 merupakan peraturan pelaksanaan dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, Tanggal 23 Maret 1961 diundangkan PP Nomor 10 Tahun 1961 yaitu dengan mencabut segala peraturan terdahulu sehingga PP Nomor 10 Tahun 1961 menjadi satu-satunya peraturan tentang pendaftaran tanah.⁴²

⁴² A.P. Parlindungan , Op.Cit, Hal. 34.

PP Nomor 10 Tahun 1961 merupakan peraturan pendaftaran tanah pertama setelah terwujudnya unifikasi hukum agraria melalui Hukum Tanah Nasional yang dimuat dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Pendaftaran tanah yang digunakannya mengikuti sistem toren dengan ditandai pendaftaran tanah memakai buku tanah.

Diciptakan oleh Robert Richard Torrens sitem 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 *Register General of deeds di Adelaide (South Australia)* pada tahun 1853. Dalam kedudukannya sebagai pejabat tertinggi pendaftaran itu ia menciptakan Sistem *Registration of titles* yang kemudian dikenal system Torrens.⁴³

Pendaftaran tanah di Indonesia dikatakan menggunakan sistem Torrens, hanya tidak jelas dari negara mana kita meniru sistem tersebut, apakah dari Australia ataupun dari Amerika bagian barat ataupun Filipina yang kesemuanya menggunakan sistem Torrens dalam pendaftaran tanah tersebut. Demikian pula India, Malaysia, Singapura menggunakan sistem Torrens.⁴⁴

.2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

⁴³ Boedi Harsono, Op.Cit, Hal, 24.

⁴⁴ A.P Parlindungan , Op. Cit, Hal 24.

Untuk mewujudkan pendaftaran tanah, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA awalnya dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Kemudian diubah dengan ditetapkan dan diundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mendapat pengaturan secara lengkap dan rinci dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 sebagai ketentuan pelaksanaannya.

Pelaksanaan pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1961 ternyata lamban karena pelaksanaannya lebih banyak dilakukan secara sporadic (atas dasar permintaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan). Selain itu, peraturan lama belum cukup memberi kemungkinan untuk diselenggarakannya pendaftaran tanah secara sistematis (atas inisiatif pemerintah berdasarkan program terencana dan dalam batas waktu yang ditentukan).⁴⁵

E. Keberadaan lembaga sosial Yayasan di Indonesia.

1. Yayasan sebagai lembaga sosial.

Yayasan adalah kumpulan dari sejumlah orang yang terorganisasi dan dilihat dari segi kegiatannya, lebih tampak sebagai lembaga sosial.

⁴⁵ Badan Pertanahan Nasional, Dasawarsa Bhumi bhakti Adhiguna, Jakarta, 1998, hal. 179.

Dari sejak awal, sebuah yayasan didirikan bukan untuk tujuan komersial atau untuk mencari keuntungan, akan tetapi tujuannya tidak lebih membantu atau meningkatkan kesejahteraan hidup orang lain.

Dari sejumlah yayasan yang ada di Indonesia dapat dilihat dari kegiatannya antara lain seperti menyelenggarakan pendidikan, memberikan santunan kepada anak yatim piatu, memberikan kesejahteraan kepada penderita cacat badan, membantu memberikan pelayanan kesehatan, dan lain sebagainya.

Bantuan yang diberikan oleh yayasan tidak terlepas dari masalah keuangan. Dana yang dikeluarkan tersebut berasal dari yayasan itu sendiri . Dalam organisasi yayasan memiliki kekayaan sendiri yang terpisah dari kekayaan pengurusnya. Sumber dana Yayasan dari usaha yang didirikan oleh yayasan atau dari sumbangan pihak ketiga.

Dengan kedudukan yayasan sebagaimana tersebut diatas , yayasan bukanlah sebuah perusahaan karena dalam sebuah perusahaan, kegiatannya menjalankan suatu usaha dengan tujuan mencari keuntungan. Yayasan berbeda dengan firma, persekutuan komanditer , maupun Perseroan Terbatas yang merupakan sebuah Perusahaan. Karena yayasan bukan Perusahaan, organisasi ini tidak dibebani kewajiban untuk melakukan pendaftaran perusahaan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1982 Tentang Wajib Daftar Perusahaan.

2. Yayasan di masa lalu

Keberadaan yayasan sebelum Negara kita memiliki Undang-Undang Yayasan tahun 2001, landasan hukumnya tidak begitu jelas, karena belum ada aturannya yang tertulis, yayasan yang didirikan pada waktu itu menggunakan hukum kebiasaan yang ada dalam praktik. Demikian pula dalam menjalankan kegiatannya mendasarkan pada hukum kebiasaan . Meskipun demikian selama itu yayasan dikehendaki berstatus badan hukum.⁴⁶

Perlu dipertanyakan apakah dimungkinkan yayasan dapat didirikan sebagai badan hukum, menurut hukum pada waktu itu ?. Jika tidak harus dicari ditempat lain , maksudnya berdasarkan putusan-putusan pengadilan. Putusan-putusan pengadilan yang menjadi yurisprudensi mengenai yayasan merupakan penetapan aturan yayasan, dalam hal ini yurisprudensi mengenai yayasan merupakan penetapan aturan yayasan , dalam hal ini yurisprudensi mengisi kekosongan hukum. Di negeri Belanda sejak tahun 1982 telah ada yurisprudensi tentang yayasan. Sedangkan di negeri kita Mahkamah Agung dalam putusannya tanggal 27 juni 1973, Nomor 124 / Sip./1973 telah mempertimbangkan kedudukan suatu yayasan sebagai badan hukum.

Pada masa sebelum adanya Undang-Undang yayasan Tahun 2001, status hukum yayasan tidak jelas, selain sifatnya tertutup, yayasan juga berstatus tidak jelas, apakah sebagai badan hukum atau tidak,

⁴⁶ Gatot Supramono, *Hukum Yayasan di Indonesia*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2008, Hal. 2.

karena masalahnya suatu organisasi dapat dikatakan sebagai badan hukum, harus melalui suatu proses yaitu adanya pengesahan dari pemerintah. Dengan tidak adanya peraturan tertulis tentang yayasan pada waktu itu, mengalami kesulitan untuk dapat mengatakan bahwa yayasan itu adalah badan hukum.

Adanya yurisprudensi yang menetapkan suatu yayasan sebagai badan hukum sifatnya hanya perkasus saja, dan pengadilan mempertimbangkan status yayasan dimaksud tidak terlepas dari penerapan teori badan hukum yang dilakukan oleh yayasan. Hanya yayasan yang kebetulan berperkara di pengadilan dan ditetapkan sebagai badan hukum, sedangkan yang lainnya masih belum jelas statusnya.

Dalam organisasi yayasan pada sebelum keluarnya Undang-Undang yayasan Tahun 2001 tidak jelas, tidak ada lembaga atau organ pengawas seperti sekarang, yang bertugas mengawasi jalannya organisasi yayasan, tidak ada lembaga tertinggi seperti organ Pembina yang bisa memberhentikan pelaksanaan organisasi bila terjadi penyimpangan dan kesalahan yang merugikan yayasan.

3. Lahirnya Undang-Undang yayasan tergolong lama.

Di Indonesia setelah 56 tahun merdeka baru mempunyai peraturan mengenai yayasan, yaitu Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 Tentang yayasan, yang diundangkan pada tanggal 6 Agustus 2001 dalam Lembaran Negara RI Tahun 2001 No. 112 dan Tambahan

Lembaran Negara RI No. 4132, dan mulai berlaku sejak tanggal 6 Agustus 2002. Pemberlakuan Undang-Undang satu tahun setelah tanggal pengundangan, dimaksud agar masyarakat mengetahui dan memahami peraturannya dan dapat mempersiapkan segala sesuatunya yang berhubungan dengan yayasan.

Lahirnya Undang-Undang yayasan tersebut dipandang tergolong lama, jika hal itu diukur sejak Negara kita merdeka. Kelahirannya seolah-olah menunggu setelah adanya reformasi atau baru terpikirkan ketika Negara kita memasuki era reformasi. Selain itu juga dikarenakan kemungkinan selama ini persoalan yayasan yang ada dipandang tidak begitu merugikan masyarakat pada umumnya. Persoalan yayasan lebih banyak menyangkut interes.

Lambatnya membentuk Undang-Undang yayasan dapat berakibat lambatnya masyarakat untuk menyesuaikan diri terhadap Undang-Undang tersebut terutama bagi yayasan yang telah berdiri sebelumnya, karena masyarakat telah terbiasa mengelola yayasan secara tradisional dan norma-normanya telah mendarah daging , sedangkan Undang-Undang yayasan dibentuk dengan tujuan untuk melakukan perubahan, agar yayasan dapat sebagai lembaga yang dikelola secara professional dan mampu berperan di dalam masyarakat.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran umum lokasi penelitian.

Kota Bekasi dibentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1996, merupakan peningkatan status kota administrative yang meliputi 12 (duabelas) kecamatan. Peningkatan status tersebut dimaksudkan untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna dalam pelayanan kepada masyarakat, penyelenggaraan pemerintahan serta pelaksanaan pembangunan.

Sejak terbentuknya Kota Bekasi, pembangunan suprastruktur maupun inprastuktur semakin pesat yang membawa akibat khusus seperti terjadinya perubahan struktur ruang dan perubahan pemanfaatan ruang, pembangunan tersebut selalu dihadapkan kepada kebutuhan terhadap bidang tanah.

Peningkatan bidang pembangunan merupakan salah satu konsekwensi logis dari perkembangan peningkatan jumlah penduduk dan aktivitas penduduk, membawa pengaruh terhadap lingkungan hidup, maupun sosial ekonomi, sehingga diperlukan monitoring / pengawasan yang terus menerus agar tidak terjadi pemusatan kegiatan maupun pemukiman yang berakibat terjadinya perumahan kumuh.

1. Kondisi Fisik Wilayah Kota Bekasi.

Secara geografis Kota Bekasi terletak dibagian utara wilayah propinsi jawa barat terdiri dari 12 (duabelas) kecamatan dan 56 kelurahan dengan pembagian sebagai berikut :

1. Kecamatan Bekasi Timur	=	4	Kelurahan
2. Kecamatan Bekasi Selatan	=	5	Kelurahan
3. Kecamatan Bekas Barat	=	5	Kelurahan
4. Kecamatan Bekasi Utara	=	6	Kelurahan
5. Kecamatan Rawalumbu	=	4	Kelurahan
6. Kecamatan Bantar Gebang	=	4	Kelurahan
7. Kecamatan Jati Asih	=	6	Kelurahan
8. Kecamatan Jati Sampurna	=	5	Kelurahan
9 . Kecamatan Mustika Jaya	=	4	Kelurahan
10. Kecamatan Pondok Melati	=	4	Kelurahan
11. Kecamatan Pondok Gede	=	5	Kelurahan
12. Kecamatan Medan Satria	=	4	Kelurahan

Wilayah Kota Bekasi berbatasan dengan wilayah lain :

Sebelah utara : Kabupate Beksai,

Sebelah barat : Propinsi DKI Jakarta.

Sebelah selatan : Kabupaten Bogor.

Sebelah timur : Kabupaten Bekasi.

Wilayah Kota Bekasi sangat cocok untuk pemukiman, disampaing kedekatannya dengan Propinsi DKI Jakarta yang mayoritas penduduknya bekerja di DKI Jakarta, akses transportasi ke daerah lain sangat mudah, disamping jalan Tol bebas hambatan yang melintas ke segala penjuru, Stasiun kereta api dan kendaraan umum yang melewati ke berbagai daerah. Disamping tanahnya cukup subur, serta air tanahnya cukup baik dan berpotensi untuk digunakan sebagai air minum, terutama di daerah-daerah perkampungan.

Konsekwensi dari kedekatannya dengan propinsi DKI Jakarta, Kota Bekasi dijadikan sebagai salah satu daerah penyangga bagi perkembangan wilayah DKI Jakarta sehubungan semakin sulitnya mencari lahan kosong serta tingginya harga tanah pada wilayah tersebut, terutama peyediaan tanah untuk pemukiman.

2. Kondisi Sarana Pendidikan

Dalam rangka memenuhi fasilitas perkotaan, upaya pemerintah Kota Bekasi terus menerus mengembangkan berbagai macam sarana sehingga dapat mengantisipasi kebutuhan masyarakat, sarana tersebut antara lain perdagangan, pendidikan, kesehatan, rekreasi dan perumahan.

Prioritas dalam pengembangan sarana tersebut diarahkan pada pendidikan dalam rangka peningkatan Sumber Daya Manusia, karena kemajuan pendidikan menjadi salah satu indikator penilaian berhasil tidaknya pembangunan.

Pengembangan pendidikan tidak saja dilakukan oleh pihak pemerintah tetapi pihak swasta pun yang dalam hal ini merupakan lembaga pendidikan yang berbentuk Badan hukum "Yayasan " ikut membantu menyelenggarakan pendidikan. Diperoleh data dari Badan Musyawarah Perguruan Swasta (BMPS) Kota Bekasi, pada bulan desember tahun 2009 terdapat sejumlah 146 Lembaga Pendidikan berbadan hukum Yayasan yang menyelenggarakan pendidikan terdiri dari⁴⁷

Sekolah TK (Tamak kanak-kanak)	:	532	Sekolah
Sekolah SD (Sekolah Dasar	:	166	Sekolah

⁴⁷ Data BMPS Kota Bekasi bulan desember 2009.

Sekolah	SMP (Sekolah Menengah Pertama)	:	121	Sekolah
Sekolah	SMA (Sekolah Menengah Atas)	:	70	Sekolah
Sekolah	SMK (Sekolah Menengah Kejuruan)	:	60	Sekolah

Dari 146 Yayasan yang menyelenggarakan pendidikan di Kota Bekasi terdapat 53 Yayasan yang menyelenggarakan pendidikan formal menempati tanah milik pemerintah daerah Kota Bekasi yang diperuntukkan sebagai tanah sarana sosial dan sarana umum, pada umumnya tanah-tanah tersebut terletak di kompleks perumahan, yang jumlahnya mencapai lebih kurang 82.730.7 meter persegi, dengan cara sewa pakai kepada pemerintah Kota Bekasi yang nilai besarnya sewa ditentukan oleh pemerintah Kota Bekasi dengan jangka waktu pembayaran setiap satu tahun sekali, karena Yayasan Penyelenggara Pendidikan ada yang tidak berkembang, maka sewa tanah yang harus dibayar kepada pemerintah Kota Bekasi tidak berjalan sesuai dengan yang di tentukan⁴⁸

Sedangkan sekolah Negeri menurut data dari Dinas Pendidikan Kota Bekasi bulan Desember tahun 2009 yaitu terdiri dalam data berikut ini:

Sekolah	TK (Taman Kanak-kanak)	:	1	Sekolah
Sekolah	SD (Sekolah Dasar }	:	707	Sekolah

⁴⁸ Data dari BMPS Kota Bekasi Bulan Desember 2009.

Sekolah	SMP (Sekolah Menengah Pertama)	: 41 Sekolah
Sekolah	SMA (Sekolah Menengah Atas)	: 17 Sekolah
Sekolah	SMK (Sekolah Menengah Kejuruan}	: 5 Sekolah

Ini menunjukkan bahwa peran Lembaga pendidikan yang berbadan hukum Yayasan sangat mendominasi terselenggaranya proses pendidikan di Kota Bekasi,

3. Pengaruh Pengembangan Wilayah Terhadap Peningkatan Transaksi Jual Beli Tanah.

a. Pengembangan Wilayah.

Pesatnya pertumbuhan jumlah penduduk disatu sisi membawa pengaruh yang cukup baik terhadap perkembangan perekonomian, karena semakin terbukanya pangsa pasar serta membawa berbagai macam perubahan pola kehidupan masyarakat secara keseluruhan, lebih khusus lagi bagi masyarakat penduduk asli untuk dapat meniru dan menerapkan dalam lingkungan hidupnya. Disisi lain kebiasaan yang kurang baik dapat dengan mudah ditularkan sehingga akan berpengaruh pula kepada kebiasaan hidup sebagian masyarakat.

Para pendatang dengan penuh inovasi dan termotivasi sebagai orang yang lebih dari penduduk asli berusaha menunjukkan kelebihan mereka, hal tersebut sangat ditunjang oleh kemampuan mereka dalam hal tingkat pendidikan, pengalaman, keahlian maupun tekak yang kuat untuk

maju, kondisi demikian ternyata bertolak belakang dengan penduduk asli yang hanya mengandalkan hasil dari tanah yang mereka miliki serta terbatasnya tingkat pengetahuan dan pendidikan serta kurangnya tekad untuk maju.

Dengan kemajuan teknologi serta bertumbuhnya industri di wilayah Kota Bekasi baik skala besar maupun kecil yang sangat pesat, menimbulkan persoalan baru dalam kaitannya dengan tersedianya lahan tanah bagi kepentingan lahan industri maupun lahan tanah untuk pertanian dan perumahan, sehingga para penduduk asli secara sadar maupun tidak melihat harga tanah yang terus meningkat tajam maka yang merasa punya tanah tergiur dengan tingginya harga tanah menjual tanah yang mereka miliki baik sedikit demi sedikit maupun sekaligus menjual tanahnya kepada pendatang baru sehingga terkikislah tanah mereka dan tinggal cukup untuk sebuah rumah tanpa memiliki halaman dan kebun untuk buah-buahan dan taman.

b. Penguasaan dan Pemilikan Tanah.

Penggunaan tanah di Kota Bekasi didominasi oleh pemukiman , mencapai 13.050 ha (62 % dari luas wilayah kota Bekasi) sedangkan sisanya 7.999 ha(38%) digunakan untuk pertanian, Industri dan lain sebagainya.

Dominasi pemukiman setelah banyaknya para depelover memperoleh ijin lokasi dari Pemerintah Daerah waktu itu masih Kabupaten

Bekasi, sedangkan perkembangan pemukiman mengarah pada perluasan dari perumahan yang telah ada, sedangkan akses jalan serta fasilitas lain seperti listrik, telepon, air, dan lain-lain telah tersedia. Dengan demikian lahan yang tadinya kosong dan (yang tadinya dipergunakan untuk pertanian) kini telah berubah fungsi menjadi pemukiman.

Penguasaan tanah oleh pihak depelover awalnya diprioritaskan yang punya akses menuju jalan utama, sehingga depeloper yang membangun perumahan tidak perlu membuat akses jalan lagi yang menuju perumahan tersebut sehingga tidak perlu lagi membebaskan tanah untuk keperluan jalan, sedangkan pemukiman penduduk biasanya berada diantara perumahan yang dibangun depelover, sehingga masyarakat sekitar berusaha membuat bangunan baru untuk kontrakan akhirnya lahan pertanian semakin berkurang.

Dari luas tanah yang digunakan untuk pemukiman 13.050 ha dengan jumlah penduduk 116.995 jiwa (23.399 KK), maka sebenarnya penguasaan tanah rata-rata per kepala Keluarga rata-rata 5.000 m², namun kenyataannya tidak demikian, untuk masyarakat yang tinggal di wilayah permukiman, luas tanah yang mereka miliki mulai dari 60 -500 m², sedangkan untuk yang tinggal di perumahan rata-rata 60 – 250 m².

Penguasaan tanah lokasi pemukiman oleh para pengembang baik yang belum maupun yang telah memiliki ijin lokasi dan telah dilepaskan haknya dari masyarakat mencapai 1.200 ha, pemilikan tanah yang cukup

luas tersebut ternyata pada umumnya dimiliki dan dikuasai oleh para pendatang yang merupakan investasi penduduk dari Jakarta.

Tanah-tanah kosong tersebut digarap oleh penduduk sekitarnya untuk dijadikan lahan pertanian, penggarapan tanah tersebut tentu juga tidak dapat meningkatkan kesejahteraan dan produktivitas bagi penduduk di sekitarnya karena mereka hanya sebagai penunggu. Dan hanya mendapatkan upah dan sebagian mendapatkan hasil berdasarkan prosentasi.

Sebenarnya tanah-tanah yang dibangun oleh depelover yang digunakan untuk perumahan merupakan tanah produktif yang bisa digunakan untuk lahan pertanian, karena di wilayah Kota Bekasi terdapat aliran sungai kali malang yang memang awalnya dipergunakan untuk memberikan pengairan atau irigasi sawah-sawah pertanian yang sekarang dibangun sebagai lokasi perumahan.

Pada umumnya penduduk asli wilayah Kota Bekasi sudah tidak memiliki tanah yang luas, yang dapat dipergunakan untuk lahan pertanian dan perkebunan, tanah-tanah yang kosong dan belum dibangun untuk perumahan ternyata sudah dimiliki oleh orang luar Bekasi, dan penduduk asli tinggal memiliki tanah antara 100-500 m². tanpa didukung oleh fasilitas rumah sehat.

Penduduk asli Bekasi mempunyai kebiasaan yang unik, apabila mengadakan pesta, baik pesta perkawinan maupun khitanan mengadakan

acara yang sangat meriah, mengadakan acara hiburan menanggapi film layar tancap dan jaepongan satu sampai tiga hari tanpa memperhitungkan keadaan ekonomi dan keuangan keluarga, padahal biaya untuk pesta tersebut sangat besar, kemudian untuk membiayai pesta tersebut dengan cara meminjam, dan pada akhirnya menjual sebagian tanah yang masih mereka miliki. Sehingga tanah yang dimiliki oleh penduduk asli Bekasi terus menerus semakin berkurang.

Bagi sebagian masyarakat Bekasi yang masih mempunyai lahan tanah cukup luas mereka mengusahakannya untuk lahan perkebunan yang ditanami pohon pisang, pohon rambutan, pohon durian dengan asumsi sekali tanam terus menerus menghasilkan. Karena mereka pada umumnya sudah tidak mempunyai lahan sawah yang dapat ditanami padi., Seandainya di wilayah bekasi terdapat lahan tanaman padi itu sudah menjadi tanah milik depelover yang rencananya akan dibangun perumahan.

Pada umumnya masyarakat asli Bekasi tidak berusaha memperluas kepemilikan tanah miliknya dan justru sebaliknya mereka menjual tanah yang dia miliki dekit demi sedikit untuk keperluan hidupnya yang kemudian tanah mereka selalu berkurang, kehidupan mereka semakin terdesak oleh masyarakat pendatang yang penuh motivasi, sedangkan warga masyarakat asli bekasi hanya banyak yang menjual jasa seperti tukang ojek dan buruh bangunan yang diakibatkannya kurang keahlian yang mereka miliki.

c. Tanah Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum yang dipakai untuk lembaga pendidikan di Kota Bekasi

Seperti data dari Badan Musyawarah Perguruan Swasta (BMPS) Kota Bekasi tahun 2009, terdapat 146 Lembaga Pendidikan yang berbentuk Yayasan, baik Yayasan yang sudah menyesuaikan dengan Undang-Undang Yayasan Nomor 16 Tahun 2001, maupun Undang-Undang nomor 28 tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang nomor 16 Tahun 2004 Tentang Yayasan, dari 146 lembaga pendidikan formal terdapat 53 lembaga pendidikan yang menempati tanah sarana fasilitas sosial dan fasilitas umum milik Pemerintah Kota Bekasi. Yang diperoleh melalui surat permohonan kepada pemerintah Kota Bekasi untuk dipergunakan sebagai lembaga pendidikan dengan cara sewa dengan pembayaran setiap tahun sekali, ini tentu akan membuat persoalan bagi Pemerintah Kota Bekasi apabila akan mengambil kembali tanah-tanah yang dipergunakan oleh Yayasan yang saat ini dipergunakan untuk keperluan pendidikan. Yang pada kenyataannya sekarang sudah banyak Yayasan yang tidak melakukan kewajiban membayar uang sewa kepada Pemerintah Kota Bekasi dengan berbagai persoalan, dari persoalan Yayasannya tidak mampu membayar karena bidang pendidikan yang dikelola tidak berkembang sampai dengan alasan-alasan yang lain karena merasa tanah yang mereka pergunakan juga untuk kepentingan sosial, ini tentu menyulitkan Pemerintah Kota Bekasi untuk mengatasi persoalan tersebut, disatu sisi lembaga pendidikan yang menggunakan

tanah tersebut sudah lalai dalam melakukan sewa pada setiap tahunnya, disisi lain tanah tersebut mereka pergunakan untuk kepentingan pendidikan yang juga merupakan bidang sosial, yang pada akhirnya sampai saat ini Pemerintah Kota Bekasi kesulitan untuk mengatasi hal tersebut, padahal sudah dilakukan mediasi oleh Badan Musyawarah Perguruan Swasta (BMPS) Kota Bekasi kepada Lembaga Pendidikan yang menggunakan tanah fasilitas sosial dan fasilitas umum dengan Pemerintah Kota Bekasi.

d. Tanah Milik Perorangan yang dipergunakan untuk Lembaga Pendidikan.

Sebenarnya tanah ini memang dimiliki oleh para pengurus Yayasan yang masih setengah-setengah melepaskan hak atas tanahnya untuk kepentingan lembaga pendidikan yang dikelolanya, kita tahu bahwa sebelum keluarnya Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001, yang kemudian diadakan perubahan dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 Tentang Yayasan, bahwa Yayasan tersebut hanya didirikan dengan dasar suatu kebiasaan, pendiri datang ke notaris dengan membuat susunan pengurus, suami sebagai ketua, isteri sebagai bendahara, anak atau saudara sebagai sekretaris, dan cukup didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri dimana wilayah hukum Yayasan didirikan.

Sebelum adanya Undang-Undang Yayasan tahun 2001 lahir, para pendiri Yayasan mendirikan sebuah lembaga pendidikan memang bertujuan untuk mencari keuntungan ekonomis dengan dalih berusaha dibidang sosial yang berbentuk Yayasan, untuk itu tanah yang mereka miliki yang masih berstatus tanah miliknya dipergunakan untuk kepentingan lembaga pendidikan yang berbentuk Yayasan, dan ini jumlahnya sangat banyak sekali, yang sampai saat ini para pemilik tanah ini enggan mengalihkan tanahnya secara riil atau mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan untuk diberikan kepada Yayasan yang dikelolanya, karena mereka sadar bahwa ketentuan Yayasan yang baru merupakan harta terpisah dari harta pribadi. Dalam Bab I ketentuan umum Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Yayasan disebutkan bahwa Yayasan adalah Badan hukum yang terdiri atas kekayaan yang dipisahkan dan diperuntukkan untuk mencapai tujuan tertentu dibidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan, yang tidak mempunyai anggota. Ini akan membawa konsekuensi kalau tanahnya diberikan kepada Yayasan maka mereka akan kehilangan hak atas tanahnya, dan tanah tersebut akan jatuh menjadi tanah Yayasan, yang menurut hukum menjadi milik sosial.

Sebenarnya tanah perorangan milik para pengurus Yayasan yang pada sampai saat ini dipergunakan untuk kepentingan lembaga pendidikan, penggunaannya juga tidak dilakukan dengan cara memberikan ijin secara notaril oleh pemilik tanah kepada lembaga

yang dikelolanya namun lembaga yang dikelolanya ini hanya menempati tanah begitu saja atas kehendak dari pemiliknya, hal ini tentu akan menimbulkan risiko bagi lembaga pendidikan itu sendiri apabila pemilik hak atas tanah tersebut sampai meninggal dunia dan ada diantara ahliwarisnya yang tidak setuju tanah pewarisnya diperuntukkan sebagai fasilitas pendidikan. Ini juga terjadi pada Yayasan Pendidikan Sumber Daya Insani yang sekarang menyelenggarakan tiga satuan pendidikan yaitu SMP, SMA dan SMK yang didirikan dengan akta notaris nomor. 9, tanggal 15 maret 2006, oleh notaris Atik Nurul Hidayati, SH notaris di Kota Bekasi. Padahal lembaga ini pada tahun pelajaran 2009/2010, sudah memiliki siswa 885. dengan akreditasi baik SMP, SMA dan SMK. Nilai “ A “

Tanah-tanah milik pengurus yayasan yang dipergunakan untuk kepentingan lembaga pendidikan kebanyakan statusnya Hak Milik, kita tahu bahwa Yayasan sebagai badan hukum bukan merupakan subyek Hak Milik atas tanah, ini juga menjadi persoalan lagi, kalau ingin memberikan hak atas tanah yang ber status hak milik kepada badan hukum Yayasan tentu harus diturunkan Hak nya terlebih dahulu dengan cara melepaskan Hak Miliknya, yang dibarengi dengan mengajukan Hak baru dengan status haknya menjadi Hak Guna Bangunan, yang penggunaannya ditentukan paling lama 30 tahun, dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. UUPA Pasal 36 Ayat (2), dengan demikian maka ini juga mengakibatkan para

pengurus Yayasan enggan melakukan perbuatan hukum mengalihkan hak atas tanahnya kepada Yayasan, disamping harus menurunkan status Hak atas tanahnya juga harus melakukan perpanjangan bila jangka waktu yang diberikan telah habis, belum lagi membayar biaya permohonan perolehan Hak Guna Bangunan yang baru.

Ada sebagian penggunaan tanah oleh lembaga pendidikan yang diberikan oleh pengurus Yayasan dilakukan dengan istilah wakaf, ini juga tidak dibarengi dengan membuat akta otentik, peralihannya tidak dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf dan didaftarkan di kantor pertanahan agar mendapatkan sertipikat tanah wakaf, penggunaannya hanya dilakukan dengan cara memanfaatkan tanah begitu saja, dengan cara lisan, tidak dilakukan dengan membuat akta peralihan secara otentik,

B. Perlindungan Hukum pada Pemegang Hak Guna Bangunan Perorangan yang tanahnya dipergunakan untuk lembaga pendidikan.

Tanah Hak Guna Bangunan yang berstatus milik perorangan oleh salah satu pengurus yayasan yang dipergunakan untuk kepentingan lembaga pendidikan sebenarnya mereka tidak kehilangan hak atas tanahnya, mereka tetap akan menjadi pemilik sah terhadap tanah tersebut sampai waktu hak tersebut habis masa waktu penggunaannya, dan mereka tetap mempunyai hak untuk memperpanjang maupun untuk memperoleh hak kembali. Pemilik tanah hanya kehilangan hak ekonomisnya saja, mereka tidak dapat mempergunakan tanah tersebut baik untuk mendirikan bangunan rumah maupun untuk bangunan lainnya, karena tanah tersebut sudah di bangun untuk bangunan sekolah dan bangunan lainnya seperti untuk sarana bangunan gedung sekolah dan kepentingan pendidikan yang diperlukan lainnya seperti laboratorium, sarana olah raga, sarana parkir, kantin dan lain sebagainya.

Tanah tersebut juga tidak dapat dipergunakan untuk jaminan hutang yang dapat dibebani Hak Tanggungan, dengan alasan bank akan kesulitan mengeksekusi pelaksanaannya bila debitornya cidera janji, Hak Preferen, maupun Hak droit de

suite yang dimiliki oleh bank sebagai kreditor tidak dapat dilaksanakan, karena disitu akan terdapat siswa-siswa yang sedang melaksanakan kegiatan belajar mengajar, ini tentu akan menimbulkan masalah apabila bank akan melakukan eksekusi sesuai dengan kewenangannya, memang tidak ada larangan bank memberikan kredit dengan jaminan tanah yang dipergunakan untuk sarana pendidikan tapi bank tentu akan mempertimbangkan bila nantinya terjadi wanprestasi bank akan kesulitan eksekusinya.

Disisi lain pemegang hak atas tanah perumahan yang tanahnya dipergunakan untuk keperluan pendidikan, apabila akan mengalihkan hak atas tanah yang mereka miliki dengan peralihan melalui jual beli misalnya, mereka juga akan kesulitan karena peminat yang akan membeli juga sangat sedikit tidak semua orang punya minat melaksanakan sebuah kegiatan sosial yang berbentuk pendidikan, apalagi biasanya bangunan yang sudah ada berbentuk sekolah jadi sulit kiranya pembeli akan memanfaatkan bangunan yang berbentuk sekolah untuk kepentingan kegiatan sosial lainnya, dan sekiranya akan dipergunakan untuk kepentingan pendidikan juga, selera dari pembeli dengan bentuk yang sudah ada juga belum tentu senang, itulah kendala yang dihadapi pemilik

tanah perorangan yang tanahnya dipergunakan untuk kepentingan lembaga pendidikan.

C. Akibat Hukum Proses Peralihan Hibah Tanah Yayasan Ke Perorangan.

Dengan beralihnya tanah Yayasan Putra Kusuma melalui Hibah kepada keluarganya, maka status tanah tersebut sudah beralih menjadi tanah Hak perorangan, bukan lagi menjadi tanah milik sebuah yayasan yang berbentuk badan hukum, melainkan sudah beralih menjadi tanah milik perorangan yang dapat dipergunakan untuk kepentingan perorangan, bukan lagi menjadi tanah yayasan yang terikat pada ketentuan subyek hukum badan hukum, dengan sendirinya tanah tersebut sebenarnya juga sudah dapat ditingkatkan menjadi tanah hak milik, karena sudah menjadi tanah perorangan yang dapat menjadi subyek hak milik, tidak perlu memperpanjang lagi seperti Hak Guna Bangunan karena hak milik tidak perlu diperpanjang.

1. Dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa Hak Milik adalah hak turun-temurun , terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, sedangkan dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA menyebutkan hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai Hak Milik. Jadi pada waktu proses

peralihan Hak dari Yayasan Putra Kusuma melalui Hibah kepada keluarganya pada saat itulah sebenarnya hak atas tanah Hak Guna Bangunan Milik sebuah Yayasan beralih menjadi tanah Hak Guna Bangunan perorangan.

2. Dalam peralihan Hak atas tanah melalui Hibah dari Yayasan Pendidikan Putra Kusuma kepada keluarganya tanah tersebut baru terdapat bangunan yang luasnya baru sekitar 200 meter dan belum berbentuk sekolahan dan ini sangat mungkin tanah tersebut haknya dapat ditingkatkan dari Hak Guna Bangunan yang sudah milik perorangan menjadi Hak Milik perorangan.

D. Peningkatan hak bagi pemilik tanah perorangan yang dipergunakan oleh lembaga pendidikan.

Bagi pemilik tanah perorangan yang tanahnya masih Hak Guna Bangunan dan dipergunakan untuk kepentingan pendidikan yang berbentuk yayasan, mereka akan mengalami kesulitan, karena di atasnya sudah berdiri sebuah bangunan sekolah, dan pemanfaatannya sudah menjadi sebuah bangunan sosial, sudah dipergunakan oleh sebuah lembaga yang berbadan hukum, kita ketahui bahwa badan hukum bukan merupakan subyek Hak Milik, jadi

pemilik tanah akan terbentur oleh suatu keadaan dimana tanah yang mereka miliki sudah menjadi bagian dari milik yayasan sebuah badan hukum yang tidak mungkin lagi dapat menjadi subyek Hak Milik.

1. Tanah yang dipakai untuk kepentingan lembaga pendidikan Yayasan Pendidikan Sumber Daya Insani adalah tanah milik salah satu pengurus Yayasan yang diperolehnya melalui jual beli yang berstatus Hak Guna Bangunan, awalnya tanah tersebut milik Perum-perumnas cabang bekasi dengan Hak Pengelolaan, Lembaga Pendidikan Putra Kusuma mengajukan permohonan kepada Perum-Perumnas untuk mendapatkan tanah tersebut yang akan diperuntukkan sebagai kepentingan pendidikan menyelenggarakan 3 (tiga) satuan pendidikan SMP, SMA dan SMK. Kemudian diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Lembaga pendidikan Putra kusuma dengan sertipikat HGB Nomor 9271, di Desa / Kelurahan Bojong Rawalumbu tanggal 18 Juli 1998, sampai dengan tanggal 01 Juli 2018, atau selama 20 tahun,

Ditengah perjalanannya lembaga pendidikan Putra Kusuma mengalami kesulitan dalam menjalankan maksud dan tujuan lembaganya, lembaga tersebut tidak mendapatkan siswa sampai tiga tahun berturut-turut dimulai dari tahun 2002 sampai dengan tahun 2005, sehingga pada tahun 2005 tanah tersebut di

alihkan oleh pengurus yayasan kepada anggota keluarganya dengan akta Hibah tanggal 05 Januari 2005, dihadapat PPAT ATIK NURUL HIDAYATI, Sarjana hukum, PPAT untuk wilayah kerja Kota Bekasi menjadi HGB perorangan, kemudian tepatnya tanggal 18 April 2006 penerima hibah tanah tersebut menjual kepada pihak ketiga dengan Akta Jual Beli Nomor 106 / 2006 di hadapan PPAT yang sama, dengan status tanah HGB perorangan, yang sekarang dipergunakan untuk Lembaga pendidikan Yayasan Pendidikan Sumer Daya Insani.

Pada waktu peralihan hak atas tanah yang sekarang di gunakan untuk penyelenggaraan pendidikan, di atas tanah tersebut terdapat bangunan yang sebagian milik Yayasan Putra Kusuma dan sebagian bantuan dari pemerintah Kota Bekasi, untuk dipergunakan sebagai ruang kelas, dan juga terdapat beberapa barang inventaris peralatan sekolah seperti Laboratorium bahasa bantuan dari Pemerintah Kota Bekasi, barang-barang mebelair milik Yayasan Putra kusuma, berikut Ijin-Ijin operasional tiga satuan pendidikan SMP, SMA dan SMK, dihibahkan kepada Yayasan Pendidikan Sumber Daya Insani dengan Akta Hibah Nomor 10 tanggal 17 maret 2006,

yang dibuat oleh notaris ATIK NURUL HIDAYATI, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bekasi.

Pada tahun pelajaran 2006 / 2007 Yayasan Pendidikan Sumber Daya Insani mulai membuka penerimaan siswa baru untuk 3 (tiga) satuan pendidikan yaitu SMP, SMA dan SMK dan pada tahun pelajaran 2009 / 2010 ini telah mempunyai siswa 885 dan ketiga-tiganya telah terakreditasi dengan predikat nilai " A ".

2. Dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2009 yang diundangkan pada tanggal 16 Januari 2009, yang selanjutnya akan disebut BHP, kedudukan Badan Hukum Yayasan tetap diakui sesuai dengan Pasal 8 ayat (3) yang berbunyi : Yayasan, Perkumpulan, atau badan hukum lain sejenis yang telah menyelenggarakan satuan pendidikan dasar, pendidikan menengah , dan / atau pendidikan tinggi, diakui sebagai BHP. Penyelenggara.

Kemudian dalam Pasal 67 ayat (1) berbunyi : Yayasan, perkumpulan atau badan hukum lain sejenis yang telah menyelenggarakan pendidikan formal dan belum menyesuaikan tata kelolanya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang BHP tetap dapat menyelenggarakan pendidikan.

Pasal 67 ayat (2) berbunyi : Yayasan, perkumpulan atau badan hukum lain sejenis sebagaimana dimaksud Pada ayat (1) harus menyesuaikan tata kelolanya sebagaimana diatur dalam

Undang-Undang BHP, paling lambat 6 (enam) tahun sejak undang-undang BHP diundangkan.

Pasal 67 ayat (3) berbunyi : Yayasan, perkumpulan atau badan hukum lain sejenis sebagaimana dimaksud Pada ayat (1) tetap memperoleh bantuan dana pendidikan dengan mekanisme yang tetap paling lama 6 (enam) tahun terhitung sejak Undang-undang BHP diundangkan, dan selanjutnya memperoleh bantuan dana pendidikan sesuai dengan Pasal 40 ayat (5).

Pasal 40 ayat (5) berbunyi : Dana Pendidikan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) yang disalurkan dalam bentuk hibah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan untuk badan hukum pendidikan diterima dan dikelola oleh pemimpin organ pengelola pendidikan.

3. Dengan keluarnya Undang-Undang BHP, kedudukan yayasan hanya diberi waktu 6 (enam) tahun sejak diundangkan Undang-Undang BHP, yaitu tanggal 16 Januari 2009 sampai tanggal 16 Januari 2015 untuk menyesuaikan tata kelola yang diatur di dalam Undang-Undang BHP. Ini hanya berlaku bagi Yayasan yang telah menyesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 16 tahun 2001 tentang Yayasan. Kemudian Organ Yayasan dengan Organ BHPM terdapat perbedaan, dalam

Organ Yayasan terdiri dari : Organ Pembina, Organ Pengurus, dan Organ Pengawas. Sedangkan Organ dalam BHPM terdiri dari : Organ Representasi pemangku kepentingan dan Organ pengelola pendidikan.

Dalam Undang-Undang BHP, masalah kekayaan diatur dalam Pasal 37 ayat (1) kekayaan berasal dari kekayaan pendiri yang dipisahkan. Sedangkan kekayaan Yayasan diatur dalam Pasal 9 Undang-Undang Yayasan, yaitu kekayaan yayasan adalah kekayaan yang terpisah dari kekayaannya pendirinya. Sebenarnya masalah kekayaan Yayasan dan BHPM sama-sama merupakan harta terpisah dari pendirinya. Cuma dalam kenyataannya tanah-tanah yang dipergunakan lembaga pendidikan belum menjadi tanah lembaga pendidikan, tanah-tanah tersebut masih milik dan atas nama para pengurusnya. Untuk itu apabila Yayasan harus menyesuaikan dengan BHP, 6 (enam) tahun setelah diundangkannya UU BHP, bagaimana status tanah yang masih atas nama para pengurus Yayasan tersebut apakah tanah tersebut dialihkan terlebih dahulu ataukah aset tanah tersebut tidak disertakan, demikian yang menjadi masalah pada saat ini yang barangkali masalah tanah perorangan yang dipakai untuk lembaga pendidikan ini kurang diantisipasi oleh pembuat peraturan.

Berdasarkan keterangan yang disampaikan oleh pembicara dari Pejabat Departemen Pendidikan Nasional pada waktu sosialisasi Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Badan Hukum Pendidikan pada tanggal 7 Nopember 2009 yang diadakan oleh Pengurus Wilayah Ikatan Notaris Indonesia Jawa Tengah di Semarang, diseluruh Indonesia baru terdapat 8 Lembaga Pendidikan yang mengajukan permohonan menyesuaikan tatakelola yang sesuai dengan Undang-Undang Badan Hukum Pendidikan. Dari delapan permohonan tersebut belum ada satu pun yang disetujui oleh Departemen Pendidikan Nasional karena permohonannya belum memenuhi syarat seperti yang ditentukan.

Undang-Undang Badan Hukum Pendidikan di undangkan dan mulai berlaku pada tanggal 16 Januari 2009, yang berarti UU BHP tersebut sudah berumur 1 Tahun, sampai saat ini satupun belum ada lembaga pendidikan yang menyesuaikan tatakelola yang dikehendaki oleh UU BHP, atau lembaga pendidikan yang mengajukan permohonan untuk menjadi Badan Hukum Pendidikan, bukan tidak mungkin Undang-Undang Badan Hukum Pendidikan akan seperti Undang-Undang Yayasan yang diabaikan begitu saja oleh para pengurus Yayasan, yang sampai pada saat ini masih banyak pengurus Yayasan yang enggan menyesuaikan dengan Undang-Undang tersebut dengan berbagai alasan.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan.

Dari hasil penelitian dan pembahasan Tesis ini , dapat ditarik kesimpulan mengenai jawaban dari permasalahan yang penulis kaji sebagai berikut :

1. Pengaturan dan perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang tanahnya dipergunakan untuk keperluan pendidikan, secara khusus pengaturannya memang tidak jelas, karena memang pemakaiannya biasanya tidak dilakukan dengan cara Hibah atau wakaf, atau peralihan secara otentik, dan tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga batas pemakaiannya juga tidak jelas sampai kapan tanah tersebut diberikan kepada lembaga pendidikan, sebenarnya mereka tidak kehilangan hak atas tanahnya, mereka tetap akan menjadi pemilik yang sah terhadap tanah tersebut sampai habis masa waktu penggunaannya, dan mereka tetap mempunyai hak untuk memperpanjang atau memperoleh hak kembali. Pemilik tanah hanya kehilangan hak ekonomisnya saja, mereka tidak dapat menggunakan tanah tersebut baik untuk bangunan rumah tinggal, maupun untuk

bangunan lainnya. Karena tanah tersebut dibangun untuk sebuah sekolah dan sarana lain seperti, sarana olah raga, laboratorium, kantin parkir dan sebagainya.

2. Akibat hukum Proses proses peralihan Hibah Tanah Yayasan ke perorangan. Dengan beralihnya tanah Yayasan Putra Kusuma melalui Hibah kepada keluarganya, maka status tanah tersebut sudah beralih menjadi tanah Hak Perorangan, bukan lagi menjadi tanah milik sebuah yayasan yang berbentuk badan hukum, melainkan sudah beralih menjadi tanah perorangan yang dapat dipergunakan untuk kepentingan perorangan, bukan lagi menjadi tanah yayasan yang terikat pada ketentuan subyek hukum badan hukum.
3. Peningkatan hak bagi pemilik tanah perorangan yang dipergunakan oleh lembaga pendidikan. Bagi pemilik tanah perorangan yang tanahnya masih Hak Guna Bangunan yang dipergunakan untuk kepentingan pendidikan, dan mereka akan meningkatkan menjadi Hak Milik mereka akan mengalami kesulitan, karena biasanya diatas tanah tersebut sudah berdiri sebuah bangunan sekolah dan pemanfaatannya sudah menjadi sebuah bangunan bidang sosial, sudah dibangun dan dipergunakan oleh sebuah lembaga yang berbadan hukum, kita ketahui bahwa badan hukum bukan merupakan subyek hak milik, jadi pemilik tanah akan terbertur oleh suatu keadaan

dimana tanah yang mereka miliki sudah menjadi bagian dari milik yayasan sebuah badan hukum yang tidak mungkin menjadi subyek Hak Milik, kecuali sebuah badan hukum yang oleh PP Tahun 1963 Nomor. 38 Tanggal 19 Juni 1963 Tentang penunjukan Badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah.

- a. Tanah GHB milik salah seorang pengurus Pendidikan Sumber Daya Insani, Kendala yang dihadapi oleh pemilik tanah yang dipergunakan untuk kepentingan pendidikan dan akan meningkatkan menjadi Hak Milik tentu akan mempunyai kesulitan karena secara fisik tanah tersebut sudah ditempati oleh lembaga pendidikan yang berbadan hukum sehingga sudah merupakan bagian dari tanah badan hukum yang bukan subyek hak milik. Penggunaan tanah tersebut. Awalnya dilakukan oleh Yayasan Putra Kusuma, Yayasan Putra Kusuma mengajukan permohonan Hak kepada Perum perumnas, oleh Perum perumnas dikabulkanlah permohonan Hak tersebut, kemudian diberikan Hak Guna Bangunan selama 20 tahun sejak tanggal 03 Juli 1998 sampai dengan tanggal 03 Juli 2018. Yayasan Putra Kusuma didirikan berdasarkan Akta pendirian Nomor. 224, tanggal 24 oktober tahun 1984, dihadapan Nyonya SITI KAMARIAH, Sarjan Hukum, Notaris di Bekasi, yang sampai saat ini yayasan tersebut tidak menyesuaikan dengan Undang-

undang yayasan yang baru yaitu Undang-undang Nomor 16 Tahun 2001, yang sekarang sudah di revisi dengan Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2004, tentang perubahan Undang – Undang Tentang Yayasan, dengan demikian peralihan Hak atas tanah secara Hibah tersebut adalah sah, karena masih menggunakan aturan yayasan yang lama.

- b. Dengan telah beralihnya status tanah yang semula milik sebuah Yayasan yang dihibahkan kepada perorangan, kemudian dijual kepada salah seorang pengurus Yayasan Sumber Daya Insani yang subyek pembelinya adalah perorangan juga sah menurut hukum, untuk itu tidak perlu ada yang dikuatirkan atas segala perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang sekarang di pergunakan untuk kepentingan pendidikan tersebut. karena proses peralihannya tidak melanggar ketentuan Pasal 19, Undang-Undang Nomor. 5, Tahun 1960, Tentang Aturan Dasar Pokok Pokok Agraria, yang pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah atau yang lebih rinci diatur dalam Peraturan Menteri Agrari / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3, Tahun 1997, Tentang pelaksanaan PP. No. 24 Tahun 1997.
- c. Dengan keluarnya Undang-undang Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Badan Hukum Pendidikan, yang mulai berlaku pada tanggal 16 januari Tahun 2009, kemudian dalam Pasal 67 ayat

- (2) menjelaskan bahwa Yayasan, perkumpulan atau badan hukum lain sejenis harus menyesuaikan tata kelolanya sebagaimana paling lambat 6 (enam) tahun sejak diundangkannya UU BHP, ini berarti kedudukan sebuah Yayasan yang mengelola pendidikan akan berakhir pada tanggal 16 Januari 2015.
- d. Untuk melindungi lembaga pendidikan Yayasan Pendidikan Sumber Daya Insani yang masih menggunakan tanah HGB salah satu pengurus yayasan, maka diperlukan sebuah upaya peralihan Hak atas tanah baik melalui Hibah atau Wakaf secara otentik dihadapan PPAT dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan dan mendapatkan sertipikat atas nama yayasan agar lembaga pendidikan tersebut tetap dapat mempergunakan tanah yang sekarang dipergunakan sebagai sarana pendidikan.

B. Saran – saran.

Berdasarkan beberapa kesimpulan diatas , berikut ini dapat dikemukakan beberapa saran yang akan penulis sampaikan terkait dengan permasalahan yang penulis kaji. Adapun saran saran tersebut adalah sebagai berikut :

1. Penggunaan tanah oleh lembaga pendidikan yang masih milik perorangan yang pada umumnya milik salah satu pengurus yayasan hendaknya dilakukan dengan peralihan Hak secara Hibah maupun Wakaf kepada lembaga yang berbentuk Yayasan atau paling tidak diberikan dengan akta otentik yang dibuat oleh notaris yang penggunaannya selama lembaga pendidikan masih membutuhkan agar tidak terjadi masalah dikemudian hari dan berlaku serta mengikat kepada para ahli warisnya bila kelak pemilik tanah tersebut meninggal dunia.
2. Pemerintah, dalam hal ini instansi yang terkait (Pemerintah daerah Kota Bekasi) hendaknya menertibkan para penyelenggara lembaga pendidikan yang masih menempati tanah-tanah sarana pasilitas sosial dan umum, karena lembaga-lembaga pendidikan yang menempati sarana sosial dan sarana umum pada umumnya tidak memiliki kompetensi dan standar kelayakan untuk menyelenggarakan sebuah pendidikan, apalagi untuk menyesuaikan tata kelola yang dipersyaratkan oleh UU.

BHP. Tentu tidak layak, karena lembaga pendidikan yang berbentuk Yayasan pada umumnya sampai sekarang belum juga menyesuaikan dengan Undang-Undang yayasan yang baru, sehingga sangat sulit untuk dapat mengajukan menjadi Badan Hukum Pendidikan, karena bagi yayasan yang belum menyesuaikan dengan Undang-Undang Yayasan sampai pada saat ini, Yayasan tersebut sudah dianggap tidak ada, dan apabila ingin menyelenggarakan pendidikan formal harus membuat Badan Hukum Pendidikan. Dan tentu saja apabila masih menggunakan tanah-tanah fasos fasum dan belum mempunyai tanah sendiri tidak mungkin disetujui menjadi Badan Hukum Pendidikan oleh Menteri Pendidikan Nasional. Karena persyaratan untuk menjadi Badan Hukum Pendidikan persyaratannya sangat rumit, sampai sekarang satupun belum ada yang disetujui menjadi sebuah Lembaga Badan Hukum Pendidikan oleh Departemen Pendidikan Nasional.

DAFTAR PUSTAKA

A. Dari buku.

- Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Badan Pertanahan Nasional, 1998, *Dasawarsa Bhumibhakti Adhiguna*, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.
- , 2002, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- Bachsan Mustofa, 1988, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Rosda Karya, Bandung.
- Bambang Sunggono, 1997, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Press, Jakarta.
- Chatamarrasyid ais, 2002, *Badan Hukum Yayasan, Suatu Analisis Mengenai Yayasan Sebagai Suatu Badan Hukum Sosial*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- BP-7 Pusat, 1990, *Bahan Penataran P4, UUD 1945 dan GBHN*, Jakarta.
- C.S.T. Kansil, 1984, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Eddy Ruchiyat, 1989, *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Armico, Bandung.
- Efendi Parangin, 1989, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta.
- Gatot Supramono, 2008, *Hukum Yayasan di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta.
- G. Kartasapoetra, dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan Bagi Keberhasilan Bagi Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Hambali Thalib, 2009, *Sanksi Pemidanaan Dalam Konflik Pertanahan*, Prenada Media Group, Jakarta.

- Imam Sutikno, 1987, *Proses terjadinya UUPA*, Gajah Mada University, Yogyakarta.
- Indro Harto, 2000, *Usaha Memahami Undang-undang Tentang Tata Usaha Negara Buku 1*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
- Kaelan, MS, 2004, *Pendidikan Pancasila*, Paradigma, Yogyakarta.
- M. Yahya Harahap, 2003, *Kedudukan Kewenangan dan Acara Peradila Agama*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, PT. Kompas Media Nusantara, Jakarta.
- Mochtar Kusumaatmadja, 2006, *Konsep-konsep Hukum dalam Pembangunan*. Alumni, Bandung.
- Mudakir Iskandar Syah, 2007, *Dasar-dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jala Permata. Jakarta.
- P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta,
- Rony Hanitijo Soemitro, 1994, *Metodologi Penelitian Hukum dan Juri Metri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- R. Subekti, 1983, *Hukum Adat Indonesia Dalam Yuris Prodensi Mahkamah Agung*, Alumni, Bandung.
- RM. Mac. Ive dan JJ. Schrieke, *Pengantar Ilmu Negara, Bhinekawan Study Club, Editing. No. 001.*
- Suharsimi Arikunto, 2002, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Sukamto, 1996, *Perlindungan Hukum Pencabutan dan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Tesis Universitas Pajajaran, Bandung.
- Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta.
- Subekti dan Tjitrosudibio, 2001, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.

Sudargo Gautama, 1993, *Tafsiran Undang-undang Hukum Pokok Agraria*, Citra Aditya, Bandung.

Sudikno Merto Kusumo, 2007, *Penemuan Hukum (Sebuah Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta.

_____, 2008, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.

B. Dari Peraturan Perundang-Undangan.

Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen IV.

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

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 Jo. Undang-undang Nomor 35 Tahun 1999 Tentang ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 Tentang Yayasan.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2004 Tentang Sistem Pendidikan Nasional.

Undang-undang Nomor 24 Tahun 2003 Tentang Mahkamah Konstitusi.

Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2004 Tentang Komisi Yudisial.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 Tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 Tentang Yayasan.

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 Tentang Guru dan Dosen.

Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Badan Hukum Pendidikan.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pemanfaatan Tanah-Tanah Terlantar.

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Ka BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2009 Tentang Mekanisme Pendirian BHP menyelenggarakan Pendidikan Dasar dan / atau Menengah dan pengakuan Penyelenggara Pendidikan Dasar Dan / Menengah Sebagai BHP.