

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP YAYASAN KEAGAMAAN
ATAS SERTIFIKAT HAK MILIK TANAH HIBAH**

TESIS



Oleh :

MUHAMMAD IQBAL

NIM : 21302300084

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2025

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP YAYASAN KEAGAMAAN
ATAS SERTIFIKAT HAK MILIK TANAH HIBAH**

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

202

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP YAYASAN KEAGAMAAN
ATAS SERTIFIKAT HAK MILIK TANAH HIBAH**

TESIS

Oleh:

MUHAMMAD IQBAL

NIM : 21302300084

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh;
Pembimbing
Tanggal,



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP YAYASAN KEAGAMAAN
ATAS SERTIFIKAT HAK MILIK TANAH HIBAH**

TESIS

Oleh:

MUHAMMAD IQBAL

NIM : 21302300084

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 01 Juni 2025

Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji

Ketua,



Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum.

NIDN : 06-0503-6205

Anggota :



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

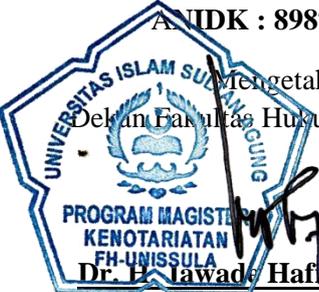
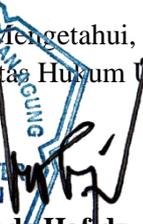
Anggota :



Prof. Dr. H. Widhi Handoko, S.H., Sp.N.

NIDK : 8987740022

Mengetahui,
Dean Fakultas Hukum UNISSULA



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **MUHAMMAD IQBAL**
NIM : 21302300084
Program Studi : Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa Tesis dengan judul :
**“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP YAYASAN KEAGAMAAN
ATAS SERTIFIKAT HAK MILIK TANAH HIBAH”**

Adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 01 Juni 2025

Yang Menyatakan



Muhammad Iqbal

NIM : 21302300084

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **MUHAMMAD IQBAL**
NIM : 21302300084
Program Studi : Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tesis dengan judul :

“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP YAYASAN KEAGAMAAN ATAS SERTIFIKAT HAK MILIK TANAH HIBAH”

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sulta Agung.

Semarang, 01 Juni 2025

Yang Menyatakan



Muhammad Iqbal

NIM : 21302300084

MOTTO

"Ilmu adalah yang memberikan manfaat, bukan yang sekadar hanya dihafal"

(Imam Syafi'I)



HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan rasa syukur Alhamdulillah Tugas Akhir ini Penulis persembahkan teruntuk orang-orang yang selalu hadir dan yang selalu memberi dorongan, perhatian, kasih dan sayangnya kepada penulis, dan kepada orang yang selalu setia hadir dalam kehidupan penulis khususnya untuk

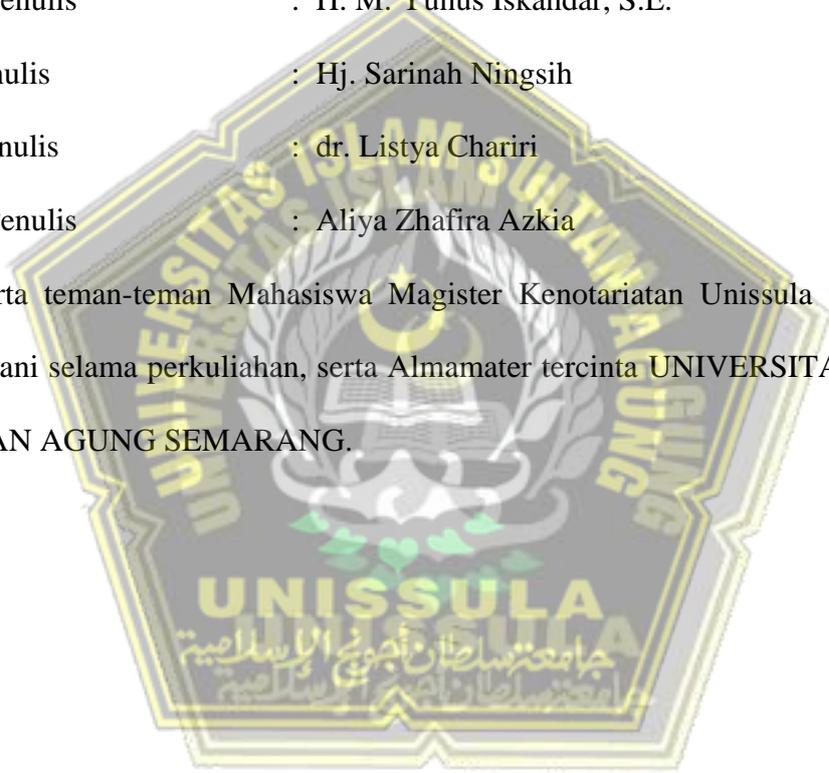
Ayah Penulis : H. M. Yunus Iskandar, S.E.

Ibu Penulis : Hj. Sarinah Ningsih

Istri Penulis : dr. Listya Chariri

Anak Penulis : Aliya Zhafira Azkia

Serta teman-teman Mahasiswa Magister Kenotariatan Unissula yang telah menemani selama perkuliahan, serta Almamater tercinta UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG SEMARANG.



KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah S.W.T, yang senantiasa melimpahkan rahmat, hidayah, karunia, dan pengetahuanNya, Shalawat serta salam penulis haturkan kepada Nabi Muhammad S.A.W sebagai junjungan dan suri tauladan umat.

Alhamdulillah hirobbilalamin penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan penulisan tesis ini dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP YAYASAN KEAGAMAAN ATAS SERTIFIKAT HAK MILIK TANAH HIBAH“** yang merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Universitas Islam Sultan Agung.

Sehubungan dengan selesainya penulisan tesis ini, penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya disampaikan kepada :

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, sekaligus selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini;
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatann, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang;

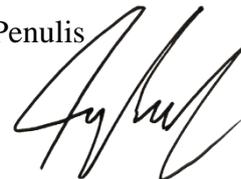
4. Dr. Achmad Ariffulah, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
5. Para Dosen Pengajar dan Segenap Staff Pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
6. Kedua orang tua, dan keluarga besar yang selalu mendukung dan mendoakan Penulis agar tesis ini selesai dengan tepat waktu, serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan;
7. Semua pihak yang tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah S.W.T selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 01 Juni 2025

Penulis



Muhammad Iqbal

NIM : 21302300084

Abstrak

Hibah tanah kepada yayasan keagamaan menjadi bentuk nyata kontribusi masyarakat dalam mendukung kepentingan sosial dan keagamaan. Namun, proses hibah tanah ini sering menimbulkan permasalahan hukum, terutama terkait status hak atas tanah dan kepastian hukum bagi penerima hibah, seperti yayasan keagamaan. Salah satu isu krusial adalah apakah tanah hibah tersebut dapat tetap berstatus Sertifikat Hak Milik atas nama yayasan, mengingat secara umum hak milik hanya diperuntukkan bagi perorangan. Penelitian ini juga menyoroti permasalahan penyebab munculnya sengketa hibah tanah, mulai dari kurangnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur hibah, pendaftaran tanah, serta masih lemahnya sistem administrasi pertanahan dan minimnya dokumentasi resmi, hingga konflik antar ahli waris.

Metode pendekatan yang dipergunakan ketika penyusunan tesis ialah penelitian yuridis normatif (metode penelitian hukum normatif). Penelitian hukum normatif adalah sebuah proses guna mencari sebuah peraturan, prinsip, ataupun doktrin hukum guna menyelesaikan masalah. Pelaksanaan penelitian hukum normatif guna menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam penyelesaian permasalahan.

Hasil penelitian disimpulkan: 1) Perlindungan hukum terhadap yayasan keagamaan atas sertifikat hak milik tanah hibah, sangat penting untuk memberikan kepastian hukum bagi penerima hibah, dalam hal ini yayasan keagamaan, serta mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari. Meskipun peraturan telah mengatur mengenai hibah secara eksplisit dalam KUHPerdara dan Kompilasi Hukum Islam, kenyataannya masih banyak masyarakat yang tidak memahami prosedur hukum yang benar, sehingga menimbulkan konflik dan gugatan dari ahli waris. 2) Hibah tanah kepada yayasan keagamaan diperbolehkan menurut hukum positif Indonesia, bahkan dapat diberikan dalam bentuk Sertifikat Hak Milik apabila memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 jo. PP No. 38 Tahun 1963 serta Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 2013. Yayasan keagamaan yang menerima hibah dapat memiliki hak milik atas tanah untuk tujuan sosial dan keagamaan yang langsung berkaitan dengan kegiatan yayasan. 3) Pentingnya Sertifikasi Tanah sebagai Bukti Hak, Sertifikat hak milik atas tanah merupakan alat bukti yang kuat. Pendaftaran tanah pada dasarnya bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang, serta informasi yang jelas mengenai status dan subjek pemegang hak atas suatu bidang tanah. Melalui pendaftaran ini, hak atas tanah diakui dan dilindungi oleh negara.

Kata Kunci : *Perlindungan Hukum, Yayasan, Sertifikat, Hak Milik, Tanah, Hibah*

Abstract

Land grants to religious foundations are a real form of community contribution in supporting social and religious interests. However, this land grant process often raises legal issues, especially related to the status of land rights and legal certainty for grant recipients, such as religious foundations. One crucial issue is whether the land grant can remain in the status of a Certificate of Ownership in the name of the foundation, considering that in general ownership rights are only intended for individuals. This study also highlights the problems that cause land grant disputes, ranging from the lack of public understanding of grant procedures, land registration, and the still weak land administration system and lack of official documentation, to conflicts between heirs.

The approach method used when compiling a thesis is normative legal research (normative legal research method). Normative legal research is a process to find a regulation, principle, or legal doctrine to solve a problem. The implementation of normative legal research is to produce new arguments, theories or concepts as prescriptions in solving problems.

The results of the study concluded: 1) Legal protection for religious foundations regarding land title certificates granted is very important to provide legal certainty for grant recipients, in this case religious foundations, and prevent disputes in the future. Although regulations have explicitly regulated grants in the Civil Code and the Compilation of Islamic Law, in reality many people still do not understand the correct legal procedures, resulting in conflicts and lawsuits from heirs. 2) Land grants to religious foundations are permitted under Indonesian positive law, and can even be given in the form of a Certificate of Ownership if they meet the provisions as stipulated in Law No. 5 of 1960 in conjunction with PP No. 38 of 1963 and Regulation of the Head of BPN No. 2 of 2013. Religious foundations that receive grants can have land ownership rights for social and religious purposes that are directly related to the foundation's activities. 3) The Importance of Land Certification as Proof of Rights, Land ownership certificates are strong evidence. Land registration basically aims to provide legal certainty and legal protection to rights holders of a plot of land, as well as clear information regarding the status and subject of rights holders of a plot of land. Through this registration, land rights are recognized and protected by the state.

Keywords: *Legal Protection, Foundation, certificate, PropertyRights, Land, Grants*

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	16
C. Tujuan Penelitian	16
D. Manfaat Penelitian	17
E. Kerangka Konseptual	18
F. Kerangka Teoritis	31
G. Metode Penelitian	34
H. Sistematika Penulisan	37

BAB II	39
KAJIAN PUSTAKA	39
A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum	39
B. Tinjauan Umum Tentang Yayasan Keagamaan	45
C. Tinjauan Umum Tentang Hibah	52
D. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik Atas Tanah	71
BAB III	99
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	99
A. Regulasi Perlindungan Hukum Terhadap Yayasan Keagamaan Atas Sertifikat Hak Milik Tanah Hibah	99
B. Prosedur Hukum Yayasan Keagamaan Dapat Memperoleh Status Sertifikat Hak Milik Tanah Hibah	118
C. Contoh-contoh Dokumen Peralihan Hak Milik Yayasan	127
BAB IV	153
PENUTUP	153
A. Simpulan	153
B. Saran	154
DAFTAR PUSTAKA	155

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan salah satu negara yang dikaruniai Hampan tanah yang subur dan sangat luas, seperti yang diketahui tanah merupakan aset yang sangat berharga didalam kehidupan masyarakat yang mana harus dijaga kelestariannya karena dilindungi oleh negara. Indonesia merupakan salah satu negara agraris yang artinya tanah merupakan sumber kekayaan negara yang dapat bermanfaat bagi kemakmuran serta kepentingan umum terutama untuk bangsa Indonesia yang sebagian besar penduduknya bekerja dibidang pertanian, pengolahan lahan, serta pemanfaatan sumber energi alam. Seiring dengan meningkatnya populasi manusia yang memerlukan tanah sebagai ruang, maka kepemilikan atas tanah terus mengalami perkembangan, baik secara konsep kepemilikan maupun hukum yang mengaturnya.

Manusia memiliki kebutuhan terhadap Tanah sangat penting untuk tempat tinggal serta sumber kehidupan, dengan kata lain manusia secara langsung ataupun tidak langsung membutuhkan Tanah untuk memenuhi kebutuhannya baik kebutuhan ekonomi, sosial, dan budaya.¹ Selain sebagai tempat tinggal dan sumber mata pencaharian, tanah juga menjadi objek investasi dan pembangunan. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap tanah menjadi sangat penting.

¹ Dewi Purnama Julianti, 2009, *Analisis Yuridis Pembatalan Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Medan*, Sumatera Utara: Sekolah Pascasarjana Universitas Sumatera Utara Medan, halaman 14.

Pemenuhan kebutuhan manusia terhadap tanah tersebut menyebabkan beralihnya hak kepunyaan atas tanah dari satu orang ke orang lain, Peralihan tanah tersebut terjalin lewat jual-beli, Peninggalan, Wasiat, Hibah, Serta Lelang semacam halnya diatur dalam Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Tiap orang yang berhak mendapatkan peninggalan para anggota keluarga sedarah yang legal, maupun diluar pernikahan, dan suami istri yang hidup terlama sesuai dalam pasal 832 KUHPerdara.²

Hukum merupakan kaidah ataupun norma sosial dalam masyarakat yang tidak bisa lepas atas berlakunya nilai.³ Keluarga merupakan salah satu komponen masyarakat yang mengajarkan secara baik mengenai kemasyarakatan dengan masalah yang sering muncul berupa bentuk hibah atau peralihan harta orang tua pada anaknya. Kenyataannya, banyak hibah yang dibatalkan setelah pemberiannya karena sejumlah alasan seperti buruknya kelakuan dari penerima hibah contohnya mempunyai jiwa pemboros yang baru diketahui sesudah pemberian hibah.

Hukum berkaitan dengan kaidah norma atau aturan yang ada dalam masyarakat mencerminkan nilai-nilai yang ada dalam masyarakat. Bahkan umumnya ada pendapat yang menyatakan hukum yang baik seperti yang dicita-citakan oleh masyarakat sosial, maka diperlukan kaidah-kaidah (hukum) sebagai alatnya. Kaidah-kaidah tersebut berupa aturan hukum

² Hilman Hadikusuma, 1991, *Hukum Waris Indonesia Menurut Perundangan, Hukum adat, Hukum Agama Hindu Islam*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, halaman 5.

³ Soerjono Soekanto, *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 16.

yang disertai dengan sanksi-sanksi yang tegas. Ada suatu keadaan yang tidak dapat dihindari, sehingga timbul suatu ketegangan karena terdapat perbedaan kepentingan.⁴ Oleh karena itu perlindungan hukum sangat di perlukan.

Menurut Philipus M. Hadjon, Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, Arti perlindungan preventif adalah rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif untuk mencegah terjadinya sengketa. Kemudian, perlindungan represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Perlindungan hukum adalah suatu jaminan yang diberikan oleh negara kepada semua pihak untuk dapat melaksanakan hak dan kepentingan hukum yang dimilikinya dalam kapasitas sebagai subjek hukum.⁵ baik yang tertulis maupun tidak tertulis, dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum.

Perlindungan hukum terhadap tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemilik tanah dan pihak lain yang memiliki hak atas tanah. memberikan rasa aman bagi pemilik hak atas tanah, serta memberikan keadilan bagi seluruh masyarakat dalam mengelola dan memanfaatkan tanah, dan mencegah terjadinya konflik, sengketa, serta praktik-praktik yang merugikan pemilik atau pihak yang berhak atas tanah. Negara memiliki peran

⁴ Ratnasari dan Akhmad Khismi, 2017, *Problematika Hukum Akta Atas Tanah yang Tidak sah Karena Melebihi Bagian Terkecil Ahli Waris*, Jurnal Unissula Vol. 4. No. 02 Hal 197.

⁵ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hal. 3.

utama dalam mengatur dan menjamin hak kepemilikan tanah melalui berbagai regulasi dan kebijakan yang tertuang dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-pokok Agraria yang mengatur hak-hak atas tanah, termasuk hak guna usaha, hak pakai, dan hak milik. UUPA juga mengatur sertifikasi tanah dan pendaftaran tanah.

Berbagai permasalahan terkait tanah sering kali muncul di masyarakat, seperti sengketa kepemilikan, tumpang tindih sertifikat, penggusuran tanpa ganti rugi yang layak, hingga praktik mafia tanah. Permasalahan ini dapat menyebabkan ketidakpastian hukum dan merugikan masyarakat, terutama bagi mereka yang tidak memiliki akses terhadap informasi atau bantuan hukum yang memadai. Oleh karena itu, perlindungan hukum harus dapat memberikan solusi yang adil dan efektif bagi semua pihak yang terlibat.

Tanah merupakan aset berharga yang memiliki nilai ekonomi, juga memiliki arti kultural sebagai tempat untuk melestarikan dan mengembangkan sistem sosial-budaya masyarakat setempat sehingga persoalan tanah tidak cukup diapresiasi dari sudut ekonomi.⁶ Dalam kehidupan bermasyarakat tanah yang dimiliki oleh perorangan sering dialihkan kepada pihak lain, baik perorangan maupun badan hukum, termasuk yayasan keagamaan untuk mendukung kepentingan sosial, pendidikan, dan keagamaan. Salah satu mekanisme peralihan hak milik tanah dari perorangan ke yayasan yaitu hibah.

⁶ Suhartono dan Mutmainnah, 2019, Perubahan Makna Tanah Warisan Pada Masyarakat Desa Bunder Kecamatan Pademawu Kabupaten Pamekasan, Jurnal PAMATOR Vol. 12. No. 2, Hal 122

Hibah berupa benda yang sudah ada, ketika benda hibah belum atau tidak ada berarti hibah tersebut tidak sah atau batal. Untuk menikmati hasil benda yang dihibahkan, pemberi hibah diperbolehkan untuk membuat suatu perjanjian pada orang lain dengan berdasarkan ketentuan dalam buku dua KUHPerdara bab 10. Pemberian hibah pada kompilasi hukum islam dilaksanakan menggunakan ijab dan kabul dengan syarat pemberi masih hidup, serta qadlah berupa menyerahkan benda tersebut dalam keadaan sebenarnya.⁷

Hibah tanah juga memiliki aturan tersendiri menurut Pasal 171 huruf g Kompilasi Hukum Islam, di mana hibah harus dilakukan secara sukarela, tidak boleh bertentangan dengan hukum waris, dan harus diserahkan secara nyata kepada penerima hibah. Penting bagi semua pihak yang terlibat dalam hibah tanah untuk memahami aspek hukum yang berlaku agar proses hibah dapat berjalan dengan lancar dan sah secara hukum. Penafsiran Hibah ada dalam Pasal 1666 KUHPerdara, pada prinsipnya hibah yang diberikan oleh seseorang kepada orang lain tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan, kecuali dalam hal-hal sebagaimana yang diatur dalam pasal 1688 KUHPerdara. Undang-undang hanya mengakui penghibahan antara orang-orang yang masih hidup.⁸

Hibah tanah kepada yayasan keagamaan bertujuan untuk menjamin kelangsungan fungsi sosial, pendidikan, dan keagamaan tanah tersebut dalam jangka panjang, Berdasarkan Undang-undang nomor 28 tahun 2004

⁷ As-Sayyid Saabiq, Fiqih Sunnah, Jilid 14, Al-Ma'arif, Bandung, 1994, hlm. 170.

⁸ Anisitus Amanat, 2001, *Membagi Warisan Berdasarkan Pasal-pasal Hukum Perdata BW*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, halaman 82

tentang Yayasan sebagai badan hukum memiliki kapasitas untuk mengelola aset dengan lebih terstruktur dan berkelanjutan. Namun dalam praktiknya masih banyak aspek hukum yang perlu diperhatikan agar peralihan hak melalui hibah dapat berjalan sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia. dibutuhkan kesadaran hukum bagi masyarakat mengenai prosedur hibah tanah yang benar, serta dukungan dari pemerintah dalam penyempurnaan regulasi dan penegak hukum dalam menciptakan sistem hukum pertanahan yang transparan, adil, dan berpihak pada kepentingan bersama.

Sering terjadi kasus sengketa tanah Hibah yang diakibatkan kurangnya pemahaman Masyarakat terhadap Peraturan Perundang-Undangan yang mengatur tentang tata cara Hibah yang sah, yang seharusnya diketahui dan dicatat oleh Kelurahan setempat yang kemudian dapat dijadikan bukti dalam rangka untuk didaftarkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga dapat dijadikan alat bukti yang kuat (Otentik) dikemudian hari agar tidak terjadi sengketa Tanah Hibah dimasyarakat.

Salah satu isu utama dalam peralihan ini adalah status sertifikat tanah setelah dihibahkan. Berdasarkan ketentuan hukum pertanahan, tanah yang dimiliki oleh yayasan seharusnya berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai, sementara Sertifikat Hak Milik (SHM) umumnya diperuntukkan bagi perorangan. Meski demikian, dalam beberapa kondisi, tanah yang dihibahkan kepada yayasan keagamaan tetap dapat memiliki status SHM atas nama yayasan, terutama jika yayasan tersebut memenuhi syarat dan

mengajukan permohonan surat penunjukan guna memperoleh status hak milik atas tanah sesuai dengan Peraturan Kepala ATR/BPN Republik Indonesia nomor 2 tahun 2013. Dengan adanya kebijakan ini, yayasan keagamaan dapat lebih mudah dalam mengelola dan mempertahankan kepemilikan tanah tanpa harus mengalami perubahan status hak atau turun hak yang dapat berdampak pada legalitas kepemilikan dan penggunaannya, Berdasarkan Undang Undang No 5 Tahun 1960 tentang pokok pokok agraria pasal 21 ayat 2 j.o PP no 38 Tahun 1963 Pasal 4 bahwa Badan Hukum keagamaan dan Sosial dapat mempunyai Hak Milik atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial. Oleh karena itu, kajian mendalam mengenai peralihan hak milik tanah melalui hibah kepada yayasan keagamaan dan implikasi hukumnya menjadi sangat penting untuk memastikan kepastian hukum serta keberlanjutan pemanfaatan tanah sesuai dengan tujuan yang diharapkan.

Perbedaan dapat menimbulkan perselisihan atau ketegangan satu dengan lainnya, bahkan dapat terjadi dalam suatu keluarga. Pola kehidupan manusia berawal dari keluarga. Keluarga dapat memberikan suatu ajaran yang baik dalam hidup bermasyarakat. Keluarga terdiri dari orang tua dan anak-anaknya, maka anak-anaknya pun dapat menjadi bagian dari masyarakat yang baik pula, sebab dalam satu keluarga perselisihan atau perbedaan pendapat kemungkinan dapat terjadi. Permasalahan yang sering timbul adalah mengenai peralihan harta dari orang tua kepada anak-anaknya yang biasanya

dalam bentuk hibah.

Penyebab permasalahan hukum yang sering muncul dalam hibah tanah antara lain :

1. Pewaris memiliki kedekatan emosional baik terhadap orang lain ataupun lembaga sosial keagamaan, oleh karena itu pada umumnya pewaris beranggapan bahwa dialah pemilik tunggal hartanya, sehingga pewaris berkuasa penuh untuk melakukan tindakan hukum baik untuk bentuk mewarisi hartanya kepada para ahli waris ataupun menghibahkan hartanya kepada orang lain. Terkadang tindakan hukum tersebut tidak diketahui oleh ahli warisnya, sehingga para ahli waris tidak mengetahui bahwa mereka telah kehilangan hak mewarisi dan menimbulkan sengketa antar ahli waris.
2. Pewaris menghibahkan kepada orang lain yang besarnya mengurangi bagian dari ahli waris, karena harta yang boleh diberikan sebagai hibah sebesar 1/3 dari harta pewaris.⁹
3. Tidak menggunakan musyawarah dengan keluarga yang membuat pemberian hibah berlangsung dengan tidak adanya saksi dari pihak pemberi hibah. Oleh karena itu sering terjadi kesalahpahaman antara kedua belah pihak, seperti saling mengklaim harta dikarenakan ketidakjelasan saat pemberian hibah diawal yang berujung perselisihan antar ahli waris.¹⁰

⁹ Rocky Marbun, 2011, *Kiat Jitu Menyelesaikan Kasus Hukum* , Jakarta Selatan: Trans MediaPustaka, halaman 214

¹⁰ Muniroh, *Misbahatul*. "Dampak Hibah Dalam Pembagian Waris Perspektif Hukum Islam."(2022).

Faktor penyebab sering munculnya masalah sengketa tanah antara lain; ketidaksesuaian Sistem administrasi pertanahan, distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tidak memperhatikan produktivitas tanah.¹¹ sengketa antar ahli waris, pencabutan hibah secara sepihak, serta adanya dugaan pemalsuan dokumen. Dalam beberapa kasus, hibah yang tidak didukung oleh dokumen resmi dapat menyebabkan tanah tersebut dianggap sebagai bagian dari harta warisan yang masih dapat diklaim oleh ahli waris lain, sehingga menimbulkan konflik berkepanjangan.

Sengketa pertanahan dapat diatasi dengan norma dan aturan-aturan berdasarkan hukum yang berlaku. Pengaturan tentang tanah telah diatur dalam undang-undang tersendiri, yaitu Undang-undang Pokok Agraria atau yang disingkat sebagai UUPA. Dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjelaskan pengertian tanah yaitu bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.¹²

¹¹ Herlina Ratna Sambawa Ningrum, *Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan* Jurnal Pembaharuan Hukum, Vol.1, No.2, 2014

¹² Santika Ayu Trisnawati, *Proses Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Bangunan Yang Telah Dijual Tetapi Masih Dipakai Oleh Pihak Lain (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Surakarta)*, Jurnal, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2018, hal.3.

Tanah milik negara digunakan demi kepentingan negara, Pada akhirnya, semua permasalahan sengketa Tanah dapat diselesaikan secara kekeluargaan (Mediasi) Untuk tercapainya kesepakatan diantara para pihak yang bersengketa tanah tersebut.

Berdasarkan pasal 19 undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria diatur kewajiban pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, untuk itu tak sedikit juga gugatan dari ahli waris terhadap hak milik atas tanah yang diperoleh karena hibah telah memiliki sertifikat hak milik atas tanah. Pasal 19 mengatur tentang bagaimana pengaturan dari pendaftaran tanah sebagai bentuk adanya kepemilikan atas suatu bidang tanah.

Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah secara garis besar meliputi kegiatan pendaftaran tanah dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kedua hal tersebut sama-sama pentingnya, karena jika salah satunya kurang diperhatikan maka menimbulkan hal-hal yang tidak diharapkan dikemudian hari.¹³

Ketentuan secara khusus yang mengatur mengenai pendaftaran tanah terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana telah diganti dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Surat perolehan hak atas tanah merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan sertipikat tanah.

¹³ Solikin, N. (2018). Kajian Yuridis Mengenai Pendaftaran Tanah Menurut Pasal 19 UU No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria. *Lex Privatum*, 6(5).

Beberapa masalah yang sering terjadi adalah dalam pendaftaran hak tanah, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan berbagai hal yang belum jelas dalam peraturan lama, antara lain pengertian pendaftaran tanah, asas dan tujuan penyelenggaraannya, yang disamping untuk memberi kepastian hukum, juga dimaksudkan untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan, prosedur pengumpulan data penguasaan tanah dipersingkat dan disederhanakan. Pasal 32 ayat (2) Dalam suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Mengingat keberadaan pasal ini tidak sesuai dengan sistem publikasi yang dianut oleh pendaftaran tanah di Indonesia yaitu sistem publikasi negatif, yang di mana Sertipikat bukanlah alat bukti yang mutlak melainkan Sertipikat merupakan alat bukti yang kuat. Ini menjelaskan bahwa Sertipikat tanah yang telah diterbitkan bukanlah merupakan alat bukti yang tidak bisa diganggu gugat, justru berarti bahwa Sertipikat dapat dibatalkan jika dapat dibuktikan oleh pihak lain bahwa data yang ada tidak benar. Oleh karena itu

Tidak benar bila beranggapan bahwa dengan memiliki Sertipikat tanah berarti pemegang Sertipikat tersebut adalah mutlak pemilik tanah karena Sertipikat tanah adalah alat bukti satu- satunya yang tidak tergoyahkan. Pada umumnya, diterapkannya pasal ini karena dianggap memberikan jaminan kepastian hukum pemegang Sertipikat hak atas tanah. Namun di sisi lain, dikhawatirkan terjadi ketidakadilan terhadap pemilik hak yang sebenarnya karena pemilik hak dapat kehilangan hak yang sebenarnya ia punyai.¹⁴

Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Oleh karena itu sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA. PP No. 24 Tahun 1997 juga memberikan penegasan mengenai kekuatan pembuktian sertifikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah. Perolehan sertifikat bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh undang-undang.

Pensertifikatan itu diselenggarakan untuk kepentingan masyarakat yaitu untuk memperoleh pembuktian yang kuat tentang sahnyanya perbuatan hukum mengenai tanah. Sedangkan tujuan diadakannya pensertifikatan itu adalah: Pertama, Untuk adanya kepastian hukum tentang letak, luas dan batas tanah. Kedua, Untuk adanya kepastian mengenai status hukum tanah yang

¹⁴ Wulandari, R., & Wahyudiono, T. (2021). *Keabsahan Surat Perolehan Hak Atas Tanah Sebelum Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. *Islamic Law: Jurnal Siyasah*, 6(2), 1-18.

Bersangkutan, dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti Status hak yang didaftar, contoh hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan. Ketiga, Untuk adanya kepastian tentang pemilikan tanah. Mengenai kepastian tentang pemilikan tanah ini bertujuan agar dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan atau badan hukum.

Mengenai fungsi atau kegunaan sertifikat hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, yakni dengan memiliki sertifikat berarti memberikan kepastian hukum dan sebagai dasar pembuktian yang kuat kepada pemiliknya, karena data fisik dan data yuridis yang terkandung dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan oleh alat bukti lain (sertifikat ganda). Bachtiar Effendie berpendapat bahwa dalam praktek sekarang ini sering ditemukan adanya 2 (dua) sertifikat atau lebih diatas sebidang tanah yang sama atau disebut juga dengan tumpang tindih (overlapping) yang membawa akibat ketidak pastian hukum pemegang hak-hak atas tanah yang tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia.¹⁵

Pembuktian kepemilikan hak atas tanah menurut UUPA adalah melalui sertifikat tanah yang merupakan tanda bukti hak yang terkuat bagi kepemilikan hak atas tanah. Untuk mendapatkan sertifikat tanah, maka terhadap tanah tersebut harus didaftarkan di kantor pertanahan. Pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum dan

¹⁵ Luluk Lusiaty Cahyarini dan Widhi Handoko, *Rekonstruksi Sitem Pendaftaran Tanah*, Semarang, Unisulla Press, 2020, hal.31.

perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada proses pendaftaran tanah berupa buku tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur.¹⁶

Sedangkan pemberian hak milik atas tanah dengan cara hibah tetap sah menurut hukum, sehingga pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah bukan merupakan syarat bagi pemindahan hak milik atas tanah, karena pemindahan hak milik atas tanah telah terjadi pada saat akta hibah dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah yang kemudian disaksikan oleh para pihak yang berwenang dalam proses penyerahan hibah yang terjadi di masyarakat.

Pemberian Hibah perlu adanya kesepakatan yaitu dengan cara melakukan kesepakatan /Perjanjian itu sendiri dapat diartikan sebuah tindakan yang dilakukan oleh seorang ataupun lebih yang saling terikat dimana kedua belah pihak tersebut saling berjanji melakukan perjanjiannya melalui ucapan maupun dengan tulisan. Suatu perjanjian dapat dilakukan apabila terdapat suatu kecakapan, adanya penyebab halal, sebuah hal serta kesepakatan antara kedua belah pihak.

Sengketa Hibah pertanahan yang ada di Indonesia biasanya diselesaikan dengan cara melalui Pengadilan Umum dan Pengadilan Tata Usaha Negara dengan hasil yang tidak tuntas dan tidak optimal. Hal ini disebabkan oleh saling tumpang tindihnya keputusan yang telah ditetapkan oleh masing masing badan peradilan, sulitnya dilakukan

¹⁶ Muzaijanah, A. (2007). *Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Hibah Wasiat Di Kecamatan Purwokerto Selatan Kota Purwokerto* (Doctoral dissertation, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro).

eksekusi atas keputusan badan peradilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan tidak adanya ketegasan tentang peraturan perundang-undangan mana yang berkompeten untuk menyelesaikan kasus pertanahan di Indonesia. Akibatnya, timbullah ketidakadilan, ketidakpastian hukum, penyerobotan tanah, gangguan terhadap laju pertumbuhan ekonomi dan pembangunan akibat investor enggan untuk menanamkan modalnya di Indonesia, hingga timbulnya konflik sosial dan politik.¹⁷ Sehingga kepastian hukum bagi masyarakat terjamin oleh aturan-aturan yang berlaku di Indonesia. Harapan masyarakat terhadap hukum sebagai sang juru penolong dan sudah seharusnya hukum berorientasi pada tercapainya kemanfaatan dan keadilanm sepertinya hukum tidak sekedar berorientasi pada kepastian hukum.¹⁸ maka dari itu ada beberapa cara agar proses penyelesaian sengketa tanah hibah ini dapat terpecahkan maka dilakukanlah dengan cara negosiasi (mediasi) dengan para pihak keluarga serta Instansi pemerintah setempat dalam rangka mencari solusi yang lebih efektif namun tetap memberikan kepastian hukum sehingga dengan keadilan tersebut maka hukum diharapkan dapat menyejahterakan masyarakat.

Akta hibah otentik merupakan pembuktian bahwa telah terjadi peralihan hak milik atas tanah yang terjadi karena hibah yaitu penerima hibah telah menjadi pemilik yang baru dari hak milik atas tanah tersebut melalui akta hibah dan diketahui oleh para saksi saksi serta diperkuat dengan peralihan

¹⁷ Mudjiono, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan*, Vol.14 No.3, Juli 2007, hal.458 – 473.

¹⁸ Luluk Lusiaty Cahyarini dan Widhi Handoko, *Rekonstruksi Sitem Pendaftaran Tanah*, Semarang, Unisulla Press, 2020, hal.31.

hak milik dikantor agraria tercatat atas nama yayasan keagamaan didalam sertifikat hak milik merupakan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang sah.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk membuat penelitian lebih lanjut yang akan dituangkan sebelumnya pada penelitian dengan judul : **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP YAYASAN KEAGAMAAN ATAS SERTIFIKAT HAK MILIK TANAH HIBAH”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari pada latar belakang yang telah dipaparkan sebelumnya, maka penulis berkomitmen merumuskan suatu permasalahan hukum yang dituangkan dalam rumusan berikut :

1. Bagaimana regulasi perlindungan hukum terhadap yayasan keagamaan atas sertifikat hak milik tanah hibah?
2. Bagaimana prosedur hukum yayasan keagamaan dapat memperoleh status sertifikat hak milik tanah hibah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, tujuan dalam penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis regulasi perlindungan hukum terhadap yayasan keagamaan atas sertifikat hak milik tanah hibah.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis prosedur hukum yayasan keagamaan dapat memperoleh status sertifikat hak milik tanah hibah.

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan penelitian ini dapat ditinjau segi yang saling berkaitan yakni dari segi teoritis. Dengan adanya penelitian ini penulis sangat berharap akan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Kegunaan teoritis dalam penulisan ini adalah untuk menemukan teori baru bidang hukum khususnya dalam hal mengidentifikasi permasalahan pemberian hibah tanah kepada yayasan keagamaan agar tetap berstatus hak milik dan sebagai referensi atau perbandingan bagi peneliti selanjutnya yang akan melakukan penelitian di masa mendatang yang berkenaan tentang Pelaksanaan hibah tanah dan dapat melengkapi literatur yang telah ada dan menjadi bahan penelitian lebih lanjut.

2. Manfaat Praktis

- a. Kegunaan Praktis dalam penulisan ini adalah agar dapat memberikan pemahaman dan referensi dalam mengatasi permasalahan sengketa tanah hibah, khususnya para pihak yang terlibat dalam proses hibah tanah kepada Yayasan keagamaan, agar mengetahui prosedur hukum yang sah dan benar.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi semua pihak, Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan menjadi sumbangan pemikiran dan masukan bagi para pihak yang berkepentingan terutama masyarakat luas dalam hal pendaftaran tanah. Diharapkan

- hasil penulisan hukum ini dapat mengembangkan ilmu pengetahuan Bidang ilmu pertanahan dan ilmu hibah kepada yayasan keagamaan agar tetap berstatus hak milik .
- c. Diharapkan hasil penulisan hukum ini dapat dijadikan referensi dan manfaat bagi masyarakat dengan adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap yayasan keagamaan dalam mengelola aset tanah secara sah, berkelanjutan, dan aman dari sengketa.
 - d. Diharapkan hasil penulisan hukum ini dapat dijadikan referensi penulisan hukum atau penelitian selanjutnya.

E. Kerangka Konseptual

Konsep adalah unsur-unsur abstrak yang mewakili kelas-kelas fenomena dalam satu bidang studi dengan demikian merupakan penjabaran abstrak dari teori. Secara singkat dapat dikemukakan bahwa kerangka konseptual menjelaskan konsep-konsep yang terkait dengan judul tesis yang diangkat yakni berupa definisi-definisi dari kata-kata judul tesis maupun rangkaian kata-kata untuk dijelaskan maksudnya sehingga makna dan maksud judul itu dapat dipahami dan diketahui secara jelas.¹⁹ Konsepsi merupakan salah satu bagian terpenting dari teori konsepsi yang diterjemahkan sebagai usaha membawa suatu dari abstrak menjadi suatu yang konkrit yang disebut dengan *Operational Definition*. Pentingnya definisi operasional tersebut adalah untuk menghindari perbedaan pengertian atau

¹⁹ Buku Pedoman Penulisan Usulan/Proposal Tesis dan Tesis Program Studi Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung Semarang, 2021, hlm. 8

penafsiran yang bersifat multi tafsir, dari suatu istilah yang dipakai dan dapat ditemukan suatu kebenaran.²⁰ Untuk memberikan gambaran yang lebih skematis atas uraian kerangka pemikiran dapat dilihat skema di bawah ini:

1. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah sebuah hak yang bisa didapatkan oleh semua warga negara secara merata, dan hak itu diberikan oleh pemerintah bila warga negara tersebut sudah memenuhi syarat-syarat tertentu. Perlindungan hukum merupakan upaya yang diberikan oleh hukum untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman.

Berdasarkan undang-undang dasar negara republik indonesia tahun 1945 pasal 28D ayat (1) menerangkan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum, yang bermakna negara wajib memberikan perlindungan hukum yang adil, tanpa diskriminasi, kepada semua warga negara. dan berdasarkan undang-undang nomor 39 tahun 1999 tentang hak asasi manusia pasal 1 angka 6 menjelaskan "perlindungan hukum adalah segala upaya untuk memberikan rasa aman kepada subjek hukum melalui norma-norma hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis." serta pasal 3 ayat (2) tentang "setiap orang berhak atas perlindungan hukum atas perlakuan yang diskriminatif." maknanya

²⁰ Rusdi Malik, *Penemu Agama Dalam Hukum di Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2000, hlm. 15.

negara wajib melindungi hak-hak setiap orang dari tindakan diskriminatif atau sewenang-wenang melalui perangkat hukum.

Menurut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat manusia serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan, yang bersumber pada Pancasila dan konsep negara hukum.²¹

Prinsip-prinsip perlindungan hukum di Indonesia sendiri landasannya adalah Pancasila sebagai ideologi dan falsafah negara yang didasarkan pada konsep *Rechtsstaat* dan “rule of the law”. Dimana prinsip perlindungan hukum Indonesia menitik beratkan pada prinsip perlindungan hukum pada harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila. Sedangkan prinsip perlindungan hukum terhadap tindak pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia. Lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia tersebut merupakan konsep yang lahir dari sejarah barat, yang diarahkan kepada pembatasan- pembatasan dan peletakan kewajiban oleh masyarakat dan pemerintah.²²

²¹ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia*, Surabaya, Bina Ilmu, 1987, hlm. 25

²² Soetjipto Rahardjo, *Permasalahan Hukum di Indonesia*, Bandung, Alumni, 1983, hlm. 121

2. Yayasan

Yayasan adalah badan hukum di bawah pimpinan suatu badan pengurus untuk mencapai tujuan tertentu dibidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan. yayasan didirikan untuk mendukung dan melaksanakan kegiatan yang berhubungan dengan keagamaan, seperti membangun tempat ibadah, menyelenggarakan pendidikan agama, atau menyebarkan nilai-nilai agama.

Berdasarkan pasal 1 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan, yayasan adalah badan hukum yang terdiri dari harta kekayaan yang dipisahkan dan diperuntukkan untuk mencapai tujuan tertentu di bidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan, serta tidak memiliki anggota.²³

Menurut C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil, adalah: “Yayasan atau Stichting (Belanda), suatu badan hukum yang melakukan kegiatan dalam bidang sosial.”²⁴

Menurut Subekti, menyatakan bahwa yayasan adalah badan hukum di bawah pimpinan suatu badan pengurus dengan tujuan sosial dan tujuan tertentu yang legal.²⁵ Istilah Yayasan yaitu Stichen yang artinya membangun atau mendirikan dalam Bahasa Belanda dan

²³ S. Wojowasito, Kamus Umum Bahasa Indonesia, Jakarta: Ichtiar Baru – Van Hoeve, 1981 hlm. 634

²⁴ C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil. 2000., Kamus Istilah Aneka Hukum. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan., hlm. 198

²⁵ Subekti, Kamus Hukum: Pradya Paramita, hlm. 156.

Foundation dalam Bahasa Inggris.²⁶ Yayasan merupakan badan yang menjalankan usaha baik dalam usaha nonkomersial maupun komersial.²⁷

Menurut pandangan para ahli, yayasan adalah :

- a. Menurut Poerwadarminta, yayasan merupakan badan ataupun gedung yang didirikan dengan maksud dan tujuan yaitu mengusahakan sesuatu seperti badan hukum bermodal yang tidak memiliki anggota.²⁸
- b. Menurut Achmad Ichsan, pendiri yayasan berupa pemerintah atau orang sipil untuk maksud sosial, keagamaan dan kemanusiaan dengan memisahkan harta kekayaan berupa uang atau benda lain.²⁹
- c. Menurut Zainul Bahri dalam kamus umumnya, yayasan sebagai badan hukum yang didirikan untuk memberikan bantuan dengan tujuan sosial.³⁰
- d. Yayasan merupakan badan yang pendiriannya ditetapkan dengan akta yang disahkan notaris, dimana aktifitasnya bergerak dalam bidang sosial.³¹

²⁶ S. Wojowasito, Kamus Umum Bahasa Indonesia, Jakarta: Ichtiar Baru - Van Hoeve, 1981 hlm. 634

²⁷ Chatamarasjid Ais, Badan Hukum Yayasan, Bandung: PT. Citra Aditiya Bakti, Cet., Ke1, 2002, hlm. 81.

²⁸ WJS. Poerwadarminta, Kamus Umum Bahasa Indonesia, Jakarta: Balai Pustaka, 1986, hlm. 1154

²⁹ Achmad Ichsan, Hukum Dagang, Jakarta: Pradnya Paramitha, Cet. Ke-5, 1993, hlm. 110

³⁰ Zainul Bahri, Kamus Umum Khusus Bidang Hukum dan Politik, Bandung: PT Angkasa, Cet. Ke 1, 1996, hlm.367

³¹ Yan Pramadya Puspa, Kamus Hukum, Semarang: Aneka Ilmu hlm. 925

3. Keagamaan

Keagamaan adalah segala hal yang berhubungan dengan agama, termasuk nilai-nilai, kepercayaan, praktik, dan aktivitas yang dianut oleh seseorang atau kelompok masyarakat. Dalam arti luas, keagamaan mencakup pemahaman, praktik, dan dampak agama dalam kehidupan sehari-hari, serta bagaimana individu atau kelompok tersebut berinteraksi dengan nilai-nilai dan ajaran agama yang mereka anut.

Kata "keagamaan" berasal dari kata dasar "agama" yang mendapat awalan "ke-" dan akhiran "-an", yang memiliki arti sesuatu (segala tindakan) yang berhubungan dengan Agama.³² Agama berarti kepercayaan kepada Tuhan dengan ajaran kebaktian dan kewajiban-kewajiban yang bertalian dengan kepercayaan itu. Sedangkan keagamaan adalah sifat-sifat yang terdapat di dalam agama.³³

Pengertian agama sendiri berasal dari bahasa Sanskerta yang artinya "tidak kacau". Agama di ambil dari dua akar suku kata, yaitu "a" yang berarti tidak, dan "gama" yang berarti "kacau".³⁴ Agama sebagai seperangkat bentuk dan tindakan simbolik yang menghubungkan manusia dengan kondisi akhir eksistensinya. Jadi agama dapat dirumuskan sebagai suatu sistem kepercayaan dan praktik dimana suatu kelompok manusia berjuang menghadapi

³² Suharso dan Ana Retnoningsih, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Semarang: Widya Karya, 2011), h. 186-187.

³³ TB. Aat Syafaat dkk, *Peranan Pendidikan Islam dalam Mencegah Kenakalan Remaja (Juvenile Delinquency)* (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), hlm. 154.

³⁴ Dadang Kahmad, *Sosiologi Agama* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2012), hlm. 13.

masalah-masalah akhir kehidupan manusia.³⁵ Jadi jika ditelusuri dari makna artinya, arti dari agama yang sesungguhnya yaitu aturan atau tatanan untuk mencegah kekacauan dalam kehidupan manusia.

Menurut Hendro Puspito agama adalah sistem nilai yang mengatur hubungan manusia dan alam semesta yang berkaitan dengan keyakinan.³⁶ Agama sebagai suatu realitas pengalaman manusia yang diamati dalam aktivitas kehidupan umat manusia. Hal ini berarti, aktivitas keagamaan muncul dari adanya pengalaman keagamaan. Pada dasarnya agama itu lahir dan timbul dalam jiwa manusia, karena adanya perasaan aku dan karena merupakan kebutuhan rohani yang tidak bisa diabaikan keberadaannya, karena hal tersebut dapat menimbulkan adanya perasaan yang menjadi pendorong utama timbulnya rasa keberagaman.

Pengertian agama bila ditinjau secara deskriptif sebagaimana yang telah diungkapkan oleh George Galloway dalam buku Ahmad Norman adalah sebagai suatu keyakinan manusia terhadap kekuatan yang melampaui dirinya, mencari pemuas kebutuhan emosional dan mendapat ketergantungan hidup yang diekspresikan dalam bentuk penyembahan dan pengabdian.³⁷

³⁵ Rohadi Abdul Fatah, *Sosiologi Agama* (cet; 1, Jakarta: CV. Titian Kencana Mandiri, 2004), hlm. 9

³⁶ Rohadi Abdul Fatah, *Sosiologi Agama* (cet; 1, Jakarta: CV. Titian Kencana Mandiri, 2004), hlm. 9

³⁷ Ahmad Norman P, *Metodology Study Agama*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), h. 9.

Keagamaan dalam hukum undang-undang di Indonesia dijamin dalam Undang-Undang Dasar (UUD) 1945, khususnya Pasal 29 ayat 2, yang menjamin kemerdekaan setiap orang untuk memeluk agama dan beribadah sesuai keyakinannya. Kebebasan beragama ini juga diatur dalam Pasal 28E UUD 1945, yang menyatakan setiap orang berhak memeluk agama dan beribadah menurut agamanya.

4. Sertifikat

Pengertian sertifikat adalah sebuah surat atau dokumen tertulis yang diberikan sebagai bukti atas suatu peristiwa atau kejadian tertentu, biasanya untuk mengkonfirmasi partisipasi atau pencapaian dalam suatu program atau kegiatan. Sertifikat dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atau bukti suatu kejadian. Sertifikat adalah suatu akta yang sengaja dibuat untuk bukti tentang adanya suatu peristiwa tertentu.³⁸

Pengertian sertifikat menurut pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.³⁹ Data yang dimuat dalam sertifikat adalah data fisik dan data yuridis. Data fisik menurut pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997, adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan

³⁸ James Julianto Irawan, *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), h. 197

³⁹ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah

rumah susun yang didaftar, keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.⁴⁰ Sedangkan data yuridis menurut pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Data fisik dan data yuridis dalam sertifikat diambil dari buku tanah, yang dalam pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

5. Hak Milik

Hak milik atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.⁴¹

Diantara beberapa hak-hak atas tanah yang ditentukan Pasal 16 ayat (1) UUPA, salah satunya adalah Hak Milik. Menurut Ter Haar istilah Hak Milik

⁴⁰ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), h. 260

⁴¹ Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007, hal. 283

adalah istilah pinjaman dari bahasa Arab yang biasa dipergunakan untuk menunjukan adanya hak atas sawah, ladang, kebun dan sebagainya.⁴²

Hak Milik merupakan hak yang turun temurun, terpenuh, dan terkuat diantara beberapa hak atas tanah yang ditentukan Pasal 16 ayat (1), hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) yang menentukan bahwa Hak Milik adalah hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Frasa “dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6” pada Pasal 20 yaitu tidak mengesampingkan bahwa tanah memiliki fungsi sosial.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) dapat disimpulkan dimana hak milik memiliki ciri-ciri yaitu: turun-temurun, terpenuh dan terkuat turun temurun menunjuk terhadap jangka waktu hak milik yang tidak dibatasi, bukan semata-mata dalam hal bahwa hak milik tersebut dapat diturunkan atau diwariskan kepada ahli waris. Ketika hanya diartikan sebagai hak atas tanah tanah yang dapat diwariskan, maka tidak akan berbeda dengan hak atas tanah lainnya, seperti HGU, HGB atau Hak Pakai. Hak Milik sebagai hak terkuat, dapat menjadi induk dari hak atas tanah lain, dapat dibebani hak tanah lain serta dapat dibebani hak tanggungan. Hak Milik hak terpenuh kepada pemegang haknya tidak terbatas pada peruntukannya, dimana hak milik bisa untuk bangunan serta pertanian. A.P Parlindungan berpendapat.⁴³

⁴² Samuan Ismaya, 2013, Hukum Administrasi Pertanahan, Cetakan Pertama, Graha Ilmu, Yogyakarta, hal 155

⁴³ A.P. Parlindungan, 2008, Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Cetakan Kesembilan, Mandar Maju, Bandung, hal 137

6. Tanah

Tanah merupakan bagian dari Bumi yang disebut permukaan Bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur di dalam Hukum Agraria itu bukanlah Tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 (ayat 1) UUPA, Yang menentukan “atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam- macam hak atas permukaan Bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama- sama dengan orang-orang lain serta badan-badan Hukum.”⁴⁴

Pengertian Tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) tanah adalah:

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali.
- b. Keadaan bumi disuatu tempat.
- c. Permukaan bumi yang diberi batas.
- d. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya).

Tanah juga bisa dikatakan lapisan lepasan permukaan bumi yang paling atas yang dimanfaatkan untuk menanami tumbuhan disebut tanah garapan tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah

⁴⁴ H.M. Arba., 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika Offset, hlm. 07

perkebunan, sedangkan yang digunakan untuk mendirikan bangunan disebut dengan tanah bangunan. di dalam tanah garapan itu dari atas ke bawah berturut-turut dapat sisiran garapan sedalam irisan bajak, lapisan pembentukan humus dan lapisan dalam.⁴⁵

Pengertian Tanah lebih lanjut juga diatur dalam Pasal 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatakan bahwa Tanah adalah bagian permukaan Bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas.⁴⁶

Kata Tanah dalam pengertian yuridis adalah suatu permukaan bumi, sedangkan hak atas Tanah adalah hak atas sebagian tertentu atas permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua dengan usuran panjang kali lebar yang diatur oleh hukum tanah. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang dengan hak yang disediakan oleh UUPA adalah untuk digunakan dan dimanfaatkan.

7. Hibah

Hibah adalah Pemberian sesuatu kepada orang yang dikehendaki secara sukarela. Secara umum, pengertian hibah adalah pemberian sesuatu kepada orang yang dikehendaki saat masih hidup yang mana berbeda dengan konsep harta warisan. Hibah sendiri cukup sering ditemui di acara-acara sosial, seperti pemberian tanah kepada lembaga sosial atau bangunan ibadah. Tak jarang hibah juga diberikan dalam

⁴⁵ Sunindhia Y. W dan Nanik Widiyant., 1998, *Pembaruan Agraria Beberapa Pemikiran*, Jakarta, Bina aksara, hlm 35.

⁴⁶ R.I., *Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997 Tentang "Pendaftaran Tanah"*, Bab 1, Pasal 1 ayat 2.

bentuk harta.

Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) Pasal 1666, hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

Hibah secara bahasa berasal dari kata wahaba, yang berarti lewat dari satu tangan ke tangan yang lain atau dengan kata lain kesadaran untuk melakukan kebaikan atau di ambil dari kata hubbub ar-rih (angin yang menghembus) atau ibra (membebaskan utang). Secara terminologi yaitu pemberian hak milik secara langsung dan mutlak terhadap suatu benda ketika masih hidup tanpa ganti walaupun dari orang yang lebih tinggi.⁴⁷

Hukum hibah dalam Hukum Islam telah diatur dalam Al-Qur'an dan Hadist Rasulullah SAW yang mengartikan hibah ialah pemberian dari seseorang kepada orang lain.⁴⁸ Berdasarkan KHI dalam Pasal 171 mendefinisikan hibah adalah pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki.

Hibah menurut istilah adalah pemberian pemilikan sesuatu benda melalui transaksi (aqad) tanpa mengharap imbalan yang telah

⁴⁷ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada Group, 2013), hlm. 342-343

⁴⁸ M.Idris Ramulyo, 2004, *Perbandingan Hukum Kewarisan Islam Dengan Kewarisan Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.116

diketahui dengan jelas ketika pemberi masih hidup.

F. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Pengertian Kepastian hukum adalah sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.⁴⁹

Gustav Radbruch, menuturkan bahwa ada tiga tujuan hukum, yaitu kemanfaatan, kepastian, dan keadilan. Pelaksanaan ketiga tujuan hukum ini harus menggunakan asas prioritas.⁵⁰

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum.

Keadilan bisa saja lebih diutamakan dan mengorbankan kemanfaatan bagi masyarakat luas. Gustav Radbruch menuturkan bahwa adanya skala prioritas yang harus dijalankan, dimana prioritas pertama selalu keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum.

⁴⁹ Asikin Zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, hal. 22

⁵⁰ Sonny Pungus, Teori Tujuan Hukum, <http://sonny-tobelo.com/2010/10/teori-tujuan-hukum-gustav-radbruch-dan.html>, diakses pada tanggal 2 Desember 2021

Hukum menjalankan fungsinya sebagai sarana konservasi kepentingan manusia dalam masyarakat, Tujuan hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai yang membagi hak dan kewajiban antara setiap individu di dalam masyarakat, Hukum juga memberikan wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.

Gustav Radbruch menjelaskan, bahwa dalam teori kepastian hukum terdapat empat hal yang menjadi dasar makna kepastian hukum, yaitu: ⁵¹

- a. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif adalah undang-undang.
- b. Hukum didasarkan pada fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
- c. Kenyataan fakta harus dirumuskan dengan jelas, sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan
- d. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari undang-undang. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan -

⁵¹ Gustav Radbruch, 1961, *Einfuehrung In Die Rechtswissenschaft*, Kohler Verlag, Stuttgart, hal. 36.

kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.⁵²

2. Teori Perlindungan Hukum

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.⁵³

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan umum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan melindungi suatu hal lainnya.⁵⁴ Menurut Philipus M. Hadjon, bentuk perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu:⁵⁵

- a. Perlindungan Hukum Preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa yang memberi rakyat kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapat sebelum keputusan pemerintah

⁵² *Ibid.*, hal.36

⁵³ Rahayu, 2009, Pengangkutan Orang, etd.eprints.ums.ac.id. Peraturan Pemerintah RI, Nomor 2 Tahun 2002

⁵⁴ C.S.T Kansil, 1989, Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 40

⁵⁵ Philipus M. Hadjon, 1989, Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 20

mendapat bentuk yang definitif, yang sangat besar artinya bagi tindakan pemerintah yang didasarkan kepada kebebasan bertindak karena pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan deskresi.

- b. Perlindungan Hukum Represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa dalam arti luas termasuk penanganan perlindungan hukum bagi rakyat oleh peradilan umum dan peradilan administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini.

Lebih lanjut Philipus M. Hadjon menjelaskan bahwa sasaran perlindungan hukum preventif meliputi setiap individu sebagai anggota masyarakat berhak menuntut pemenuhan hak mereka sebagai upaya mewujudkan keadilan (*the right to be heard*) dan upaya hukum yang diupayakan oleh pemerintah dengan cara membuka akses yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk memperoleh informasi tentang proses pemenuhan hak mereka (*access to information*), sebagai wujud dari pelaksanaan pemerintahan yang baik. Arti penting dari *the right to be heard* adalah pertama, individu yang terkena tindakan pemerintah dapat mengemukakan hak-haknya dan kepentingannya sehingga menjamin keadilan. Kedua, menunjang pelaksanaan pemerintahan yang baik.⁵⁶

⁵⁶ *Ibid.*

G. 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 melaksanakan penelitian.⁵⁷ Tujuan penelitian hukum adalah memperluas wawasan dan menambah kedalaman substansi ilmu hukum.⁵⁸

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Spesifikasi penelitian memakai deskriptif-analitis, ialah dengan mendeskripsikan peraturan Undang-Undang yang ada dikaitkan dengan teori dan praktek berlangsungnya hukum positif yang berhubungan dengan persoalan.⁵⁹ Penelitian deskriptif analitis tepat digunakan dikarenakan penulis berupaya menguraikan fakta yang ada dan menggambarkan suatu permasalahan.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipergunakan ketika penyusunan tesis ialah penelitian yuridis normatif (metode penelitian hukum normatif). Penelitian hukum normatif ialah sebuah proses guna mencari sebuah peraturan, prinsip, ataupun doktrin hukum guna menyelesaikan

⁵⁷ Soerjono Soekanto, 1985, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, h. 6

⁵⁸ Artidjo Alkostar, 2018, *Metode Penelitian Hukum Profetik*, UII Press, Yogyakarta, h.21

⁵⁹ Ronny Haniatjo Soemitro, 1990, *Metode Penelitian Hukum dan Jurumetri*, PT Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 97-98

masalah. Pelaksanaan penelitian hukum normatif guna menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam penyelesaian permasalahan.⁶⁰

Pendekatan yang selanjutnya adalah *Conceptual Approach* yakni sebagai suatu pendekatan yang belajar berpandangan dan pendoktrin di ilmu hukum. Beranjak dari daktrin yang berkembang di ilmu hukum lebih lanjut dipergunakan memahami secara umum aturan perundang. Berbagai pendekatan tersebut dimaksudkan untuk dapat memberikan suatu hasil sebagai sebuah solusi dari jawaban masalah yang telah dirumuskan.

3. Jenis dan Sumber Data

Penelitian hukum ini, menggunakan data sekunder yang terdiri dari, bahan hukum terbagi bahan hukum primer dan sekunder yakni:

- a. Bahan hukum primer, yakni bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya memiliki otoritas, yaitu norma atau kaidah dasar meliputi :
 - 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945;
 - 2) Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - 3) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021. Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberi pemaparan

⁶⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2005, hal 35

terkait bahan hukum primer, yaitu bahan bacaan yang sifatnya pelengkap dari bahan dasar (bahan hukum primer), yakni berupa, buku, jurnal ilmiah, karya ilmiah lain dan berbagai literatur yang relevan.

4. Metode Pengumpulan Data

Mengumpulkan bahan hukum memakai penelitian kepustakaan ialah teknik dokumentasi, yakni terkumpul dari studi literatur seperti belajar mengenai aturan perundang-undangan, artikel, buku, karya ilmiah, dan sumber bacaan lain terkait masalah penelitian berdasar pada bahan hukum sekunder yang didapatkan.

5. Metode Analisis Data

Metode yang dipergunakan ialah analisis kualitatif, yakni inventarisasi bahan hukum (primer dan sekunder) secara terstruktur sehingga memudahkan implementasi bahan dan pemahaman hasil analisis. Hasil yang diperoleh, selanjutnya akan dipaparkan secara deskriptif untuk mendapatkan penggambaran yang bisa dipahami dengan jelas dan terarah untuk menyelesaikan persoalan pada penelitian.

H. Sistematika Penulisan

Bab I : Pendahuluan

Berisikan tentang Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab II : Tinjauan Pustaka

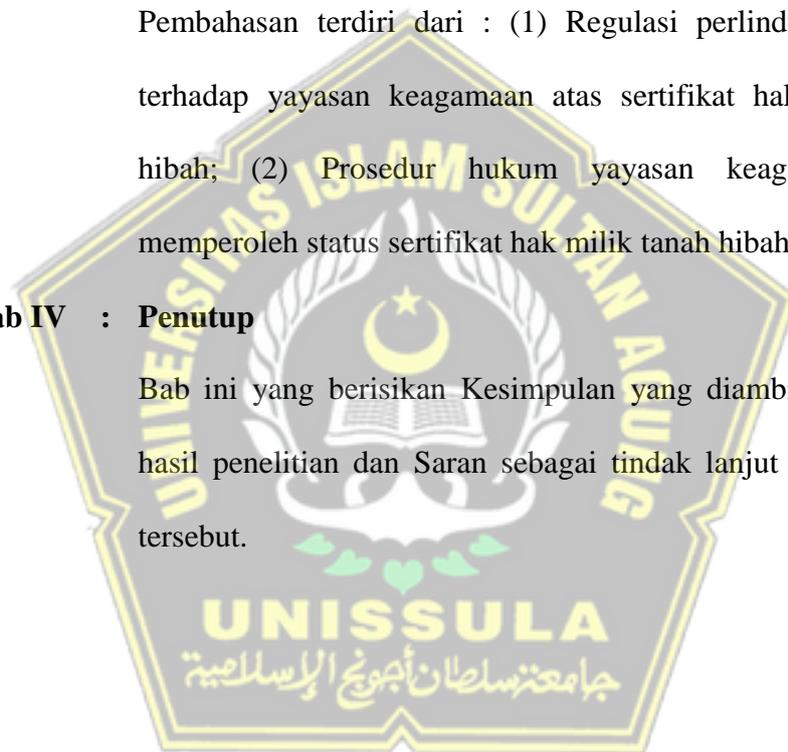
Bab ini menguraikan Tinjauan umum tentang Perlindungan hukum, Tinjauan umum tentang yayasan keagamaan, Tinjauan umum tentang sertifikat, Tinjauan umum tentang hak milik tanah, Tinjauan umum tentang hibah.

Bab III : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini yang akan menguraikan mengenai hasil Penelitian dan Pembahasan terdiri dari : (1) Regulasi perlindungan hukum terhadap yayasan keagamaan atas sertifikat hak milik tanah hibah; (2) Prosedur hukum yayasan keagamaan dapat memperoleh status sertifikat hak milik tanah hibah.

Bab IV : Penutup

Bab ini yang berisikan Kesimpulan yang diambil berdasarkan hasil penelitian dan Saran sebagai tindak lanjut dari simpulan tersebut.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Kajian Umum Mengenai Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah segala upaya yang dilakukan oleh pemerintah atau aparat penegak hukum untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi hak-hak warga negara, serta memberikan rasa aman dan nyaman. Perlindungan hukum terdiri dari dua kata yaitu perlindungan dan hukum. Kata perlindungan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti sebagai tempat berlindung. Hal (perbuatan dan sebagainya) yang melindungi. Istilah hukum adalah keseluruhan peraturan tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.⁶¹ Unsur-unsur dari kata perlindungan yakni :

- a. Melindungi yaitu menutupi agar tidak terlihat atau nampak, menjaga, memelihara, merawat serta menyelamatkan.
- b. Perlindungan adalah proses, cara, perbuatan tempat berlindung, memperlindungi (menjadikan atau menyebabkan berlindung).
- c. Terlindungi yaitu tertutup oleh sesuatu hingga tidak kelihatan atau nampak.
- d. Lindungan yaitu yang dilindungi dan tempat berlindung.

⁶¹ Sudikno Mertokusomo, 2005, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta, Liberty, hlm. 40.

- e. Memperlindungi menjadikan atau menyebabkan berlindung, serta
- f. Melindungi yaitu membuat diri terlindung.⁶²

Perlindungan hukum dalam bahasa Inggris disebut dengan *legal protection* sedangkan dalam bahasa Belanda disebut *rechtsbechrming*. Perlindungan hukum merupakan upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada korban dan/atau saksi, perlindungan hukum korban kejahatan bagian dari perlindungan masyarakat yang diwujudkan dalam berbagai macam bentuk seperti pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis serta bantuan hukum.⁶³

Perlindungan hukum adalah sebagai perlindungan dengan menggunakan sarana hukum atau perlindungan dengan diberikan hukum yang ditujukan dengan menjadikan kepentingan yang perlu dilindungi atas sebuah hak hukum.⁶⁴ Perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum yang memiliki konsep bahwa hukum itu memberikan keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan serta kedamaian. Berikut perlindungan hukum menurut beberapa pendapat para Ahli Hukum diantaranya :

- a. Satjipto Raharjo

Perlindungan hukum adalah pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan diberikan

⁶² <http://www.artikata.com/artiperlindungan.html> diakses pada hari Sabtu tanggal 04 Februari 2024 jam 15.43 WIB.

⁶³ Soejono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UII Press, Jakarta, hlm. 133.

⁶⁴ Harjono, 2008, *Konstitusi sebagai Rumah Bangsa*, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi, Jakarta, hlm. 357.

kepada masyarakat untuk dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁶⁵

b. Philipus M. Hadjon

Perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya.⁶⁶

c. Muchsin

Perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum dalam mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga manusia dapat menikmati martabatnya sebagai manusia.⁶⁷

d. CST Kansil

Perlindungan hukum adalah berbagai macam upaya hukum yang diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman baik secara pikiran maupun secara fisik dari gangguan dan berbagai macam ancaman dari pihak manapun.⁶⁸

e. Setiono

⁶⁵ Sajtipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 55.

⁶⁶ Philipus M. Hdjon, 1987, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya, Bina Ilmu, hlm. 25.

⁶⁷ Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, MIH UNS, Surakarta, hlm. 14.

⁶⁸ CST Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, hlm. 102.

Perlindungan hukum merupakan tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.⁶⁹

Perlindungan hukum untuk setiap warga negara Indonesia terdapat di dalam Undang-undang dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 pasal 28D ayat (1) menerangkan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum, yang bermakna negara wajib memberikan perlindungan hukum yang adil, tanpa diskriminasi, kepada semua warga negara. dan berdasarkan undang-undang nomor 39 tahun 1999 tentang hak asasi manusia pasal 1 angka 6 menjelaskan "perlindungan hukum adalah segala upaya untuk memberikan rasa aman kepada subjek hukum melalui norma-norma hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis." serta pasal 3 ayat (2) tentang "setiap orang berhak atas perlindungan hukum atas perlakuan yang diskriminatif." maknanya negara wajib melindungi hak-hak setiap orang dari tindakan diskriminatif atau sewenang-wenang melalui perangkat hukum.

⁶⁹ Setiono, 2004, Rule of Law Supremasi Hukum, Surakarta, Universitas Sebelas Maret, hlm. 3.

Perlindungan hukum merupakan gambaran dari kerja fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun bersifat represif (pemaksaan) baik secara tertulis ataupun tidak tertulis untuk menegakkan peraturan hukum.

Perlindungan hukum merupakan segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada sanksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban sebagai bagian dari perlindungan masyarakat dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, yaitu melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis dan bantuan hukum. Perlindungan hukum yang diberikan kepada subyek hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, serta baik yang lisan maupun yang tertulis. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum dilihat sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

2. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang dilindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang

berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum sendiri dibedakan menjadi dua yaitu :

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran dan memberikan batasan dalam melakukan suatu kewajiban.⁷⁰

Perlindungan hukum preventif dalam hal ini diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuan dari perlindungan hukum preventif ini untuk mencegah terjadinya sengketa, perlindungan hukum preventif didasarkan pada kebebasan bertindak.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir yang berupa sanksi seperti denda, penjara dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran hukum.

Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan suatu sengketa, yang penangannya oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan

⁷⁰ Muchsin, *Op Cit*, hlm. 20.

Administrasi di Indonesia. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan Perlindungan terhadap hak asasi manusia, karena lahirnya konsep- konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan- pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.

Perlindungan hukum bertujuan untuk mencari keadilan. Keadilan dibentuk oleh pemikiran yang benar, dilakukan secara adil dan jujur serta bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan. Rasa keadilan dan hukum harus ditegakkan berdasarkan hukum positif untuk menegakkan keadilan dalam hukum sesuai dengan realita di masyarakat yang menghendaki tercapainya masyarakat yang aman dan damai. Keadilan harus dibangun sesuai dengan cita hukum (*Rechtidee*) di dalam negara hukum (*Rechtsstaat*), dan bukan negara kekuasaan (*Machtsstaat*). Hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia, maka penegakan hukum harus memperhatikan empat unsur meliputi :⁷¹

- a. Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*)
- b. Kemanfaatan Hukum (*Zweckmassigkeit*)
- c. Keadilan Hukum (*Gerechtigkeit*)
- d. Jaminan Hukum (*Doelmatigkeit*)

B. Tinjauan Umum Tentang Yayasan

1. Pengertian Yayasan

⁷¹ Ishaq, 2009, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 43.

Yayasan adalah sebuah badan hukum yang tidak memiliki anggota, didirikan dengan tujuan sosial, keagamaan, atau kemanusiaan, bukan untuk mencari keuntungan atau profit. Kekayaan yayasan dipisahkan dari kekayaan pribadi pendirinya dan digunakan untuk mencapai tujuan yayasan. Yayasan dapat melakukan berbagai kegiatan, termasuk mendirikan badan usaha, namun semua pendapatan atau keuntungan digunakan kembali untuk mendukung tujuan yayasan, bukan untuk memperkaya pendirinya.

Menurut C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil, adalah: “Yayasan atau *Stichting* (Belanda), suatu badan hukum yang melakukan kegiatan dalam bidang sosial.”⁷² Sedangkan menurut Subekti, menyatakan bahwa yayasan adalah badan hukum di bawah pimpinan suatu badan pengurus dengan tujuan sosial dan tujuan tertentu yang legal.⁷³ Istilah Yayasan yaitu *Stichen* yang artinya membangun atau mendirikan dalam Bahasa Belanda dan *Foundation* dalam Bahasa Inggris.⁷⁴ Yayasan merupakan badan yang menjalankan usaha baik dalam usaha nonkomersial maupun komersial.⁷⁵

Menurut pandangan para ahli, yayasan adalah :

- a. Menurut Poerwadarminta, yayasan merupakan badan ataupun gedung yang didirikan dengan maksud dan tujuan yaitu

⁷² C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil. 2000., *Kamus Istilah Aneka Hukum*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan., hlm. 198

⁷³ Subekti, *Kamus Hukum: Pradya Paramita*, hlm. 156.

⁷⁴ S. Wojowasito, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta: Ichtiar Baru – Van Hoeve, 1981 hlm. 634

⁷⁵ Chatamarasjid Ais, *Badan Hukum Yayasan*, Bandung: PT. Citra Aditiya Bakti, Cet., Ke1, 2002, hlm. 81.

mengusahakan sesuatu seperti badan hukum bermodal yang tidak memiliki anggota.⁷⁶

- b. Menurut Achmad Ichsan, pendiri yayasan berupa pemerintah atau orang sipil untuk maksud sosial, keagamaan dan kemanusiaan dengan memisahkan harta kekayaan berupa uang atau benda lain.⁷⁷
- c. Menurut Zainul Bahri dalam kamus umumnya, yayasan sebagai badan hukum yang didirikan untuk memberikan bantuan dengan tujuan sosial.⁷⁸
- d. Yayasan merupakan badan yang pendiriannya ditetapkan dengan akta yang disahkan notaris, dimana aktifitasnya bergerak dalam bidang sosial.⁷⁹

Pasal 1 angka 1 Undang–Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang yayasan merupakan “Badan hukum yang terdiri atas kekayaan yang dipisahkan dan diperuntukkan untuk mencapai tujuan tertentu dibidang sosial, kagamaan, dan kemanusiaan yang tidak mempunyai anggota”.⁸⁰

2. Wewenang Pengurus Yayasan

Yayasan sebagai badan hukum mempunyai badan dengan perantara alat-alat atau organ-organ badan tersebut.⁸¹ Segala kegiatan yang dilakukan yayasan diwakilkan oleh organ-organ pengurusnya, apa yang

⁷⁶ WJS. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1986, hlm. 1154

⁷⁷ Achmad Ichsan, *Hukum Dagang*, Jakarta: Pradnya Paramitha, Cet. Ke-5, 1993, hlm. 110

⁷⁸ Zainul Bahri, *Kamus Umum Khusus Bidang Hukum dan Politik*, Bandung: PT Angkasa, Cet. Ke- 1, 1996, hlm.367

⁷⁹ Yan Pramadya Puspa, *Kamus Hukum*, Semarang: Aneka Ilmu hlm.925

⁸⁰ S. Wojowasito, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta: Ichtiar Baru – Van Hoeve, 1981 hlm. 634

⁸¹ Chaidir Ali, SH, 1997, *Badan Hukum*, (Bandung: Alumni), hlm. 7

diputuskan organ tersebut adalah keputusan dari yayasan itu. Berkaitan dengan kepengurusan yayasan oleh pengurus, perlu diperhatikan ketentuan Pasal 70 tentang yayasan⁸², mengenakan sanksi bagi Pengurus yayasan yang mengalihkan atau secara langsung atau tidak langsung harta yayasan kepada Pembina, Pengurus, Pengawas, atau pihak lain yang mempunyai kepentingan yayasan juga membebankan kewajiban pada yayasan tersebut untuk mengembalikan uang, harta kekayaan yayasan yang telah dialihkan tersebut.

Pengurus yayasan bertanggung jawab penuh atas kepengurusan yayasan untuk kepentingan dan tujuan yayasan.⁸³ Setiap pengurus menjalankan tugas dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab untuk kepentingan dan tujuan yayasan.⁸⁴ Setiap pengurus bertanggung jawab penuh secara pribadi apabila yang bersangkutan menjalankan tugasnya tidak sesuai dengan ketentuan anggaran dasar, yang mengakibatkan kerugian yayasan atau pihak ketiga.⁸⁵

Yayasan mempunyai organ yang terdiri atas Pembina, Pengurus, dan Pengawas.

a. Pembina

Pembina merupakan organ yang mempunyai kewenangan yang

⁸² Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan

⁸³ Indonesia, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001, Pasal 35 Ayat 1

⁸⁴ Yohanes Sogar Simamora.2012.Karakteristik, Pengelolaan Dan Pemeriksaan Badan Hukum Yayasan Di Indonesia.*Jurnal Rechts Vinding*. Volume 1. Surabaya: Unair Press.

⁸⁵ Runtung, Syahrul Sitorus, Suhandi T., Keizerina Devi A.Tanggung Jawab Pengurus terhadap Akta Pendirian/Anggaran Dasar Yayasan. *USU Law Journal*. Volume 3.

tidak diserahkan kepada Pengurus.⁸⁶ Pendiri yayasan suatu saat dapat tidak ada sama sekali, karena pendiri meninggal dunia, ataupun mengundurkan diri. Mengenai organ yayasan ini dijelaskan Pasal 28 ayat 1 Undang-Undang Yayasan Nomor 28 Tahun 2004.

b. Pengurus

Peranan Pengurus sangat dominan pada suatu organisasi. Pengurus adalah organ yayasan yang melaksanakan kepengurusan yayasan, yang diangkat oleh pembina berdasarkan keputusan rapat pembina. Pengurus tidak boleh merangkap sebagai pembina dan pengawas hal ini dimaksudkan untuk menghindari tumpang tindih kewenangan, tugas dan tanggung jawab antara pembina, pengurus dan pengawas yang dapat merugikan kepentingan yayasan atau pihak lain. Mengenai pengurus ini UU No.28 Tahun 2004 mengaturnya dalam Pasal 31 sampai Pasal 39.⁸⁷

c. Pengawas

Pengawas adalah organ yang bertugas melakukan pengawasan serta memberi nasehat pengurus dalam menjalankan kegiatan yayasan. Pengawas mengawasi serta memberi nasihat kepada Pengurus. Pengawas tidak boleh merangkap sebagai Pembina atau Pengurus. Dalam Undang-Undang Yayasan No.28 Tahun 2004

⁸⁶ Chidir Ali, *Badan Hukum*, Bandung: PT Alumni, Cet Ke-2, 1991, hlm. 65.

⁸⁷ Ibid.

Organ Pengawas diatur dalam Pasal 40 sampai dengan Pasal 47.⁸⁸

3. Tinjauan Badan Hukum Yayasan Terhadap Organ/Pengurusnya

Sebelum Undang-Undang yayasan berlaku, sebagai badan hukum (*recht persoon*) yayasan sudah sejak lama diakui dan tidak diragukan meskipun belum ada Undang-Undang yang mengaturnya. Dalam lalu lintas hukum sehari-hari, yayasan diperlakukan sebagai *legal entity*.⁸⁹

Yayasan sebagai badan hukum telah diterima di Belanda dalam suatu yurisprudensi Tahun 1882 *Hoge Raad*, yang merupakan badan peradilan tertinggi di negeri Belanda berpendirian bahwa yayasan sebagai badan hukum adalah sah menurut hukum dan karenanya dapat didirikan. Pendirian *Hoge Raad* tersebut diikuti oleh *Hoode Gerech Shof* di Hindia Belanda (sekarang Indonesia) dalam putusannya dari tahun 1889.⁹⁰

Yayasan dikatakan sebagai badan hukum, berarti yayasan adalah subyek hukum. Yayasan sebagai subyek hukum karena memenuhi hal-hal sebagai berikut :⁹¹

- a. Yayasan terdiri dari sekumpulan orang;
- b. Yayasan dapat melakukan perbuatan hukum;
- c. Yayasan memiliki kekayaan sendiri;
- d. Yayasan memiliki pengurus;
- e. Yayasan memiliki maksud dan tujuan;

⁸⁸ Ibid.

⁸⁹ Setiawan, S. H, April 1995, *Tiga Aspek Yayasan*, (Varia Peradilan Tahun V, No. 55) hlm. 112.

⁹⁰ Arie Kusumastuti Maria Suhardiadi, S. H, *Hukum Yayasan di Indonesia Berdasarkan Undang - Undang RI No. 16 Tahun 2001, Tentang Yayasan*, (Indonesia Center Publishing), hlm. 18

⁹¹ Hasbullah Syawie. 1993. *Aspek-aspek Hukum mengenai Yayasan di Indonesia*. Varia Peradilan Tahun IX. No.98 Nopember 1993.hlm. 89

- f. Yayasan memiliki kedudukan hukum;
- g. Yayasan memiliki hak dan kewajiban;
- h. Yayasan di muka pengadilan;

Pengakuan terhadap kedudukan yayasan dalam suatu perundang-undangan baru ada pada Tahun 2001, yaitu dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan, yang diundangkan pada tanggal 6 Agustus 2011 dan diberlakukan secara efektif 1 tahun kemudian terhitung sejak tanggal diundangkannya. Asas dari Undang-Undang ini adalah transparansi dan akuntabilitas, dimana maksud dan tujuan yayasan⁹² adalah untuk kepentingan sosial, keagamaan dan kemanusiaan.⁹³

Standar kehati-hatian yang di pakai negara *common law* misalnya sebagai berikut :

- a. Kegiatan atas beban biaya yayasan tidak boleh dilakukan oleh anggota pengurus yayasan.
- b. Anggota Pengurus tidak boleh menjadi pesaing bagi yayasan yang dipimpinya.
- c. Anggota Pengurus yayasan harus menolak mengambil keputusan mengenai sesuatu hal yang diketahuinya akan dapat mengakibatkan yayasan melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagai yayasan terancam dikenai sanksi oleh otoritas yang

⁹² Supriono, Fendi. Implementasi Undang-Undang Yayasan dalam Mencapai Maksud dan Tujuan Yayasan, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi 1 Volume 3. Surabaya. Tahun 2015.

⁹³ Yoseph Surdi Sabda, *Yayasan dan Perbuatan Melanggar Hukum*, Makalah Seminar, di Jakarta, Tahun 2002.

- berwenang, misal dicabut izin usahanya, atau digugat oleh pihak lain.
- d. Anggota Pengurus yayasan perlu melakukan tindakan untuk mencegah munculnya kerugian yayasan.
 - e. Anggota Pengurus yayasan perlu melakukan tindakan untuk meningkatkan keuntungan yayasan.⁹⁴

C. Tinjauan Umum Tentang Hibah

1. Pengertian Hibah

Hibah adalah pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan secara suka rela, tanpa ada kontra prestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu di langungkan pada saat si pemberi hibah masih hidup. Ini berbeda dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah si pewasiat meninggal dunia.⁹⁵ Hibah sendiri cukup sering ditemui di acara-acara sosial, seperti pemberian tanah kepada lembaga sosial atau bangunan ibadah. Tak jarang hibah juga diberikan dalam bentuk harta atau properti.

Pengertian hibah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) Pasal 1666, hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

Beberapa pengertian lain mengenai hibah menurut para ahli yakni

⁹⁴ Ibid, hlm. 46

⁹⁵ Chairuman Pasaribu dan suhrawadi k Lubisa, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 1996,hal 113

sebagai berikut :

a. Menurut Abdul Ghofur Anshori

Hibah dalam hukum adat dikenal dengan “*beri-memberi*” atau *be-ulah be-atei* (berkarya hati) yang memiliki makna memberi orang lain barang-barang untuk menunjukkan belas kasih, harga menghargai, tanda ingat, tanda hormat, tanda terima kasih, tanda akrab, tanda prihatin dan sebagainya.⁹⁶

b. Menurut Kansil

Hibah adalah suatu perjanjian di mana pihak pertama akan menyerahkan suatu benda karena kebbaikanya kepada pihak lain yang menerima kebbaikanya itu.⁹⁷

Berdasarkan rumusan di atas, dapat diketahui unsur-unsur hibah sebagai berikut :

- 1) Hibah merupakan perjanjian sepihak yang dilakukan dengan cuma-cuma, artinya tidak ada kontra prestasi dari pihak penerima hibah;
- 2) Hibah selalu disyaratkan bahwa penghibah mempunyai maksud untuk menguntungkan pihak yang diberi hibah;
- 3) Objek perjanjian hibah adalah segala macam harta benda milik penghibah, baik benda berwujud maupun benda tidak berwujud, benda bergerak maupun benda tidak bergerak, termasuk juga

⁹⁶ Abdul Ghofur Anshori, *Filsafat Hukum Hibah dan Wasiat di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah mada University Press, 2011), hal 60.

⁹⁷ C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta : Balai Pustaka, 2002), hal 252

segala macam piutang penghibah;

- 4) Hibah tidak dapat ditarik kembali;
- 5) Penghibah harus dilakukan pada waktu penghibah masih hidup;
- 6) Hibah harus dilakukan dengan akta notaris.

Meskipun hibah sebagai perjanjian sepihak yang menurut rumusnya dalam Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak dapat ditarik kembali, melainkan atas persetujuan pihak penerima hibah, akan tetapi dalam Pasal 1668 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimungkinkan bahwa hibah dapat ditarik kembali atau bahkan dihapuskan oleh penghibah, yaitu :

- a) Karena syarat-syarat resmi untuk penghibah tidak dipenuhi;
- b) Jika orang yang diberi hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan atau membantu melakukan kejahatan lain terhadap penghibah;
- c) Apabila penerima hibah menolak memberi nafkah atau tunjangan kepada penghibah, setelah penghibah jatuh miskin.

Apabila penarikan atau penghapusan hibah ini terjadi, maka segala macam barang yang telah dihibahkan harus segera dikembalikan kepada penghibah dalam keadaan bersih dari beban-beban yang melekat diatas barang tersebut. Hibah dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bersumber pada Pasal 1666 yang dinyatakan bahwa

hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, pada waktu hidupnya, dengan Cuma-Cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang- Undang tidak mengakui lain-lain hibah selaian hibah diantara orang- orang yang masih hidup, dan dalam Pasal 1667 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan, bahwa hibah hanyalah mengenai benda-benda yang sudah ada, jika hibah itu meliputi benda-benda yang baru akan ada kemudian hari maka hibahnya adalah batal.

Penghibahan hanyalah dapat mengenai barang-barang yang sudah ada. Jika meliputi barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari, maka sekedar mengenai itu hibahnya adalah batal. Berdasarkan ketentuan ini maka jika yang dihibahkan suatu barang yang sudah ada, bersama-sama dengan suatu barang lain yang baru akan ada dikemudian hari, penghibah yang mengenai barang yang pertama adalah sah, tetapi mengenai barang yang kedua adalah tidak sah.

Peran Notaris dalam hal hibah tanah adalah sebelum lahirnya Peraturan Pemerintah (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997), bagi mereka yang tunduk kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata harus dibuat dalam bentuk tertulis dari notaris, hibah tanah yang tidak dibuat oleh Notaris, hibah tanah yang tidak dibuat oleh Notaris tidak memiliki kekuatan hukum, mereka yang tunduk pada hukum adat dapat membuatnya di bawah tangan, tetapi proses di Kantor Pertanahan harus

dibuat dengan akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)⁹⁸ Hibah tanah setelah lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, harus dilakukan dengan Akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), selain itu dalam pembuatan akta hibah perlu diperhatikan objek yang akan dihibahkan, karena dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ditentukan bahwa untuk objek hibah tanah harus dibuat akta hibah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan tetapi apabila objek tersebut selain dari tanah (objek hibah benda bergerak) maka ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata digunakan sebagai dasar pembuatan akta hibah, yaitu dibuat dan ditandatangani Notaris. Diatur dalam Pasal 1687 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang ditunjuk berbunyi” pemberian-pemberian benda-benda bergerak yang bergerak yang bertubuh atau surat-surat penagihan utang kepada si penunjuk dari tangan satu ke tangan lain tidak memerlukan suatu akta, dan adalah sah dengan penyerahan belaka kepada si penerima hibah atau kepada seorang pihak ketiga yang menerima pemberian itu atas nama si penerima hibah”.

Kekuatan hukum akta hibah terletak pada fungsi akta otentik itu sendiri yakni sebagai alat bukti yang sah menurut Undang-Undang (Pasal 1682, Pasal 1867 dan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) sehingga hal ini merupakan akibat langsung yang merupakan keharusan dari ketentuan perundang-undangan, bahwa harus ada akta-

⁹⁸ Efendi Perangin, *Mencegah sengketa Tanah*, Cetakan Kedua, Rajawali, Jakarta, 1990, hal 46

akta otentik sebagai alat pembuktian. Hal-hal yang membatalkan akta hibah telah dijelaskan dalam Pasal 1668 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2. Subjek dan Objek Hibah

Hibah adalah perjanjian dimana pemberi hibah semasa hidupnya dengan Cuma-Cuma dan tidak dapat ditarik kembali memberi sebuah benda kepada penerima hibah yang menerima pemberian itu. Berkaitan dengan hibah ini, terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan, yaitu :

- a. Hibah yaitu perjanjian sepihak yang dilakukan dengan cuma-cuma, artinya tidak ada kontra prestasi dari pihak penerima hibah;
- b. Hibah selalu disyaratkan bahwa penghibah mempunyai maksud untuk menguntungkan pihak yang diberi hibah;
- c. Objek perjanjian hibah adalah segala macam harta benda milik penghibah, baik berwujud maupun tidak berwujud, benda tetap maupun benda bergerak, termasuk juga segala macam piutang penghibah;
- d. Hibah tidak dapat ditarik kembali;
- e. Penghibahan harus dilakukan pada waktu penghibah masih hidup;
- f. Hibah harus dilakukan dengan akata notaris;

Berdasarkan hukum dijelaskan bahwa setiap orang dapat menjadi subyek hukum, tetapi menurut ketentuan Undang-Undang ada subyek hukum yang tidak sempurna artinya bahwa subyek hukum itu hanya mempunyai kehendak, tetapi tidak mampu untuk menuangkan

kehendaknya di dalam perbuatan hukum, mereka-mereka itu adalah :

- 1) Orang-orang yang belum dewasa/anak di bawah umur
- 2) Orang dewasa tetapi tidak mampu berbuat (gila)
- 3) Wanita dalam perkawinan.

Objek hibah salah satunya yaitu benda tidak bergerak seperti tanah. Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan bangsa Indonesia dan mengingat Indonesia masih merupakan Negara agraris, sehingga kepastian keberadaan tanah haruslah di dukung oleh kepastian surat-surat atau dokumen yang sah, dimana dengan adanya kepastian tersebut akan menjadikan ketenangan bagi pemilik untuk memanfaatkannya.

Objek hibah adalah benda-benda atau barang-barang yang diperjanjikan untuk diberikan atau diserahkan secara Cuma-Cuma di Perjanjian hibah. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata barang dibedakan menjadi dua yaitu :

a. Barang Tidak Bergerak

Berdasarkan ketentuan Pasal 506 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa kebendaan tidak bergerak adalah :

- 1) Tanah pekarangan dan apa yang didirikan di atasnya;
- 2) Penggilingan, kecuali yang dibicarakan dalam Pasal 510 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Pohon dan tanaman ladang yang dengan akarnya menancap dalam tanah, buah pohon yang belum petik, demikian pula barang-barang tambang seperti batu bara, sampah bara dan

sebagainya selama benda itu belum terpisah dan digali dari tanah;

- 4) Kayu tebangan dari hutan dan kayu dari pohon yang berbatang tinggi selama benda itu belum terpisah dan digali dari tanah;
- 5) Pipa-pipa dan got-got yang diperuntukan guna menyalurkan air dari rumah atau pekarangan dan pada umumnya segala sesuatu yang tertancap dalam pekarangan atau tepaku dalam bangunan rumah.

b. Barang bergerak

Barang bergerak dapat dibedakan menjadi dua yaitu :

- 1) Barang bergerak yang berwujud, yaitu setiap benda yang dapat berpindah sendiri atau dipindahkan dari suatu tempat ke tempat yang lain, tanpa mengubah wujud, bentuk dan kegunaan bagu benda tersebut sebagai satu kesatuan.
- 2) Barang bergerak tidak berwujud, yaitu segala hak atau penagihan atas barang tidak bergerak.

3. Dasar Hukum Hibah

Hibah adalah salah satu peralihan hak milik yang telah di atur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pengertian hibah sebagaimana dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu persetujuan, dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara Cuma-Cuma, tanpa dapat menarik kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan

barang itu. Dalam melaksanakan hibah kita harus berdasarkan hukum yang berlaku dan melaksanakannya sesuai dengan ketentuan hukum yang ada. Adapun peraturan tentang hibah yaitu:

- a. Kitab undang-undang hukum perdata buku ketiga bab x tentang penghibahan;
- b. Undang- undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria pasal 26;
- c. Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pasal 37 ayat (1).

4. Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan Hibah

Sepanjang penelusuran awal, dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah dengan akta hibah merujuk pada beberapa peraturan tentang peralihan hak atas tanah, yaitu:

- a. Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria (UUPA), bahwa peralihan hak milik tanah dapat dilakukan dengan cara hibah.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 mengatur tentang pendaftaran peralihan hak atas tanah, termasuk akta hibah.

Selanjutnya, prosedur prosedur peralihan hak milik atas tanah dengan akta hibah di Kabupaten Blora adalah sebagai berikut⁹⁹:

- a. Menyiapkan dokumen, antara lain:

⁹⁹ www.jdih.blorakab.go.id , diakses Minggu, 11 Februari 2024

- 1) Akta hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
 - 2) Surat ukur tanah
 - 3) Sertifikat tanah
 - 4) KTP dan KK pemberi dan penerima hibah
 - 5) Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah
 - 5) Fotokopi KTP dan KK saksi
 - 6) Surat pernyataan tidak sengketa
 - 7) Surat pernyataan waris (jika ada)
 - 8) PBB terbaru
- b. Bayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama
 - c. Ajukan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan setempat.
 - d. Petugas Kantor Pertanahan akan melakukan pemeriksaan dokumen dan melakukan pengukuran tanah.
 - e. Jika dokumen dan persyaratan telah lengkap, maka Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertifikat tanah baru atas nama penerima hibah.

5. Hibah Perspektif Hukum Islam

a. Definisi Hibah

Kata hibah berasal dari bahasa Arab yang telah diadopsi dalam bahasa Indonesia, kata ini berasal dari kata kerja wahabu-yahaba-

hibatan yang artinya memberi atau pemberian.¹⁰⁰ Kemudian terminologi hibah, yaitu pemberian yang secara sukarela dalam mendekatkan diri dengan Allah SWT tanpa mengharap balasan apapun, apabila seseorang memberikan harta miliknya kepada orang lain maka si pemberi sedang menghibahkan miliknya tersebut. Oleh sebab itu, kata hibah sama artinya dengan istilah pemberian.¹⁰¹ Selanjutnya terminologi hibah juga terdapat dalam firman Allah SWT pada Qs. Ali Imran ayat 38 berikut ini:

هٰذَاكَ دَعَا زَكَرِيَّا رَبَّهُ قَالَ رَبِّ هَبْ لِي مِنْ لَدُنْكَ ذُرِّيَّةً طَيِّبَةً
 إِنَّكَ سَمِيعُ الدُّعَاءِ

Artinya: “Disanalah Zakariya berdoa kepada Tuhannya seraya berkata, “Ya Tuhanku, berilah aku dari sisi Engkau seorang anak yang baik. Sesungguhnya Engkau Maha Mendengar doa”¹⁰²

Ayat di atas menerangkan bahwa dalam Al Quran kata hibah juga dipakai dalam konteks pemberian. Istilah hibah memiliki konotasi memberikan hak milik oleh seseorang kepada orang lain tanpa mengharapkan jasa dan imbalan. Perbuatan memberikan hibah tidak sama dengan menyewakan atau menjual. Dalam catatan lain, hibah mesti dilakukan oleh pemilik harta (pemberi hibah/penghibah)

¹⁰⁰ Ahmad Warson Munawwir, 1997, *al-Munawwir: Kamus Arab-Indonesia*, Pustaka Progresif, Surabaya, hal. 1584.

¹⁰¹ Mahmud Yunus, 1989, *Kamus Arab-Indonesia*, Hidakarya Agung, Jakarta, hal. 476.

¹⁰² Kementerian Agama RI, 2012, *Al Quran dan Terjemahnya*, Al-Fatih, Jakarta, hal. 55.

kepada penerima hibah dikala masih hidup. Sehingga, transaksi hibah bersifat murni dan langsung serta tidak boleh dilaksanakan atau disyariatkan bahwa perpindahan itu berlaku setelah pemberi hibah meninggal dunia.¹⁰³ Wahbah al Zuhaili dalam *Fiqh al-Islam Waadillatuhu* memberikan definisi tersendiri mengenai hibah, yaitu:

والهبة في الاصطلاح الشرعي: عقد يفيد التملك بلا عوض حال الحياة تطوعاً

Artinya: Hibah adalah akad yang berfaedah untuk memiliki dengan tanpa mengganti pada waktu masih hidup.¹⁰⁴

Selanjutnya merujuk pada istilah syara" menurut beberapa pendapat ulama mazhab memiliki definisi sebagai berikut.¹⁰⁵:

- 1) Mazhab Hambali mengemukakan bahwa hibah adalah pemberian milik yang dilakukan oleh orang yang balig (dewasa) yang telah memiliki perhitungan tentang jumlah harta yang diketahui atau yang tidak diketahui namun sulit mengetahuinya. Harta tersebut ada, dapat diserahkan dengan kewajiban tanpa imbalan.
- 2) Para ulama mazhab Hanafi menjelaskan hibah merupakan hak milik suatu benda tanpa syarat imbalan ganti. Pemberian dilakukan ketika si pemberi masih dalam keadaan hidup. Kemudian benda tersebut harus benar-benar milik si pemberi

¹⁰³ Helmi Karim, 1997, *Fiqh Muamalah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 73-74.

¹⁰⁴ Wahba al-Zuhaili, 1989, *Fiqh Islam Waadillatuhu*, Darul Fikri, Beirut, hal. 5.

¹⁰⁵ Abdurrahman al-Jaziry, 1994, *Fiqh Empat Mazhab*, terj. M. Zuhri, Penerbit Asy-Sifa", Semarang, hal. 425.

sebelum dihibahkan.

- 3) Menurut ulama mazhab Maliki, hibah adalah hak memiliki suatu zat materi tanpa mendapat imbalan/ganti. Pemberian semata-mata hanya diperuntukan kepada pihak yang diberika (Mauhublah). Dimana si pemberi hanya ingin menyenangkan orang yang diberinya tanpa mengharap balasan dari Allah Swt. Karena si pemberi semata-mata hanya mengaharap ridho Allah Swt, maka menurut mazhab Maliki, hibah setara nilainya dengan sedekah.
- 4) Mazhab Syafi'I berpendapat hibah adalah pemberian yang sifatnya sunnah yang dilaksanakan dengan akad ijab dan qobul pada waktu si pemberi masih hidup. Pemberian tidak diperuntukkan untuk menghormati atau memuliakan seseorang atau menutupi kebutuhan orang yang diberikannya. Apabila pemberian tersebut berdasarkan karena tujuan menghormati dan rasa cinta maka disebut sebagai hadiah. Sedangkan, apabila pemberian tersebut dimaksudkan untuk mendapat ridho Allah dan sebagai upaya menutupi kebutuhan orang yang diberinya maka dinamakan sedekah.

Definisi lain tentang hibah juga diungkapkan oleh A. Raham I Doi, yaitu hibah adalah pemberian orang yang masih hidup kepada orang lain tanpa merampas atau mengabaikan hak-hak keturunan dan sanak saudara dan mesti langsung tanpa syarat untuk memindahkan

hak seluruh harta tanpa adanya imbalan atau pengganti (iwad)¹⁰⁶.

b. Hibah Dalam Hukum Islam

Kompilasi Hukum Islam (KHI) pada pasal 171 huruf g, hibah diartikan suatu benda yang secara sadar dan sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki.¹⁰⁷ Pengertian tersebut sejalan dengan definisi yang dikemukakan para ulama fiqih. Hibah sifatnya sukarela, dalam kajian fiqih disebut dengan *tabarru*. Kemudian, pasal 210 ayat 1 menjelaskan tentang batasan usia pemberi hibah. “Orang yang telah berumur sekurang-kurangnya 21 tahun, berakal sehat dan tanpa adanya paksaan dapat menghibahkan sebanyak-banyaknya 1/3 harta bendanya kepada orang lain atau lembaga dihadapan dua orang saksi untuk dimiliki.”¹⁰⁸

c. Dasar Hukum Hibah

Menurut Agama Islam hibah termasuk syariat muamalah, artinya yang bersinggungan antara hubungan manusia dengan manusia lainnya (sosial). Islam menghukumi hibah sebagai suatu hal yang pengerjaannya mandub (sunnah), hal ini didasarkan pada firman Allah SWT dalam Qs. Al-Baqarah ayat 177 berikut:

... وَعَاتَى الْمَالَ عَلَى حُبِّهِ ذَوِي الْقُرْبَىٰ وَالْيَتَامَىٰ
وَالْمَسْكِينِ وَابْنَ السَّبِيلِ وَالسَّائِلِينَ ...

¹⁰⁶ A.Rahman I Doi, 1992, *Hudud dan Kewarisan*, Srigunting, Jakarta, hal. 157.

¹⁰⁷ Khairuddin, 2022. “Perspektif Kompilasi Hukum Islam dan KUP-Perdata Terhadap Penarikan Tanah Hibah”, *Jurnal of Judicial Review*, Vol. 1, No. 24, hal. 95.

¹⁰⁸ Siah Khosyi“ah, 2010, *Wakaf dan Hibah Perspektif Ulama Fiqih dan Perkembangannya di Indonesia*, CV. Pustaka Setia, Bandung, hal. 242.

Artinya: “...Dan memberikan harta yang dicintainya kepada kerabatnya, anak-anak yatim, orang-orang miskin, musafir (yang memerlukan pertolongan...¹⁰⁹”

Berdasarkan hadist juga disebutkan hukum hibah yaitu yang diriwayatkan oleh Abu Hurairah sebagai berikut:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ كَانَ يَقُولُ يَا نِسَاءَ الْمُسْلِمَاتِ لَا تَحْقِرَنَّ جَارَةً لِجَارَتِهَا وَلَوْ فَرَسَيْنِ شَاةٍ

Artinya: “Dari Abu Hurairah, sesungguhnya Rasulullah shalallahu’alaihi wasalam pernah berkata, “Wahai kaum muslimat, jangan memandang rendah hadiah yang diberikan tetanggamu meskipun sekedar telapak kaki kambing” (H.R. Bukhari)¹¹⁰

Kemudian, diperkuat juga dengan redaksi hadist yang lain, yaitu:

UNISSULA
جامعة سلطان أبوبوع الإسلامية

تَهَادُّوا تَحَابُّوا

Artinya: “Saling memberilah kamu, niscaya kamu sekaliyan kasih mengasihi” (HR. Bukhari dan Baihaqi)¹¹¹

Menggunakan ayat dan hadis di atas dapat ditarik benang merah bahwa setiap pemberian atau hadiah adalah perbuatan yang

¹⁰⁹ Kementerian Agama RI, *op cit*, hal. 27.

¹¹⁰ Al-Zabidi, 2002, *al-Tajrid Al-Shahih li Al- Hadist al-Jami’ Al-Shahih*, terj. Syamsul Hari, Mizan, Bandung, hal. 462.

¹¹¹ Al-Asqalani, 1995, *Sububussalam Jilid III*, terj. Abu Bakar Mahmud, Penerbit Al-Ikhlash, Surabaya, hal. 333.

baik dan sangat dianjurkan Islam. Pemberian dapat menumbuhkan rasa saling mengasihi, mencintai, dan menghilangkan kebencian antara sesama, terkhusus bagi pemberi dan penerima.

d. Rukun dan Syarat Hibah

Abdurrahman al-Jaziri berpendapat rukun hibah mencakup penghibah, penerima hibah, barang yang dihibahkan, serta sighthat¹¹².

1) Penghibah/pemberi hibah

Penghibah merupakan orang yang memberikan hibah atau pihak yang menghibahkan hartanya kepada orang lain, kemudian penghibah harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

a) Pemilik harta yang sempurna.

Hibah mengandung akibat perpindahan hak milik, secara otomatis pihak penghibah dituntut sebagai pemilik yang mempunyai hak penuh atas harta benda yang dihibahkan, tidak diperkenankan seseorang menghibahkan harta benda yang bukan miliknya, apabila hal tersebut terjadi maka hibahnya batal demi hukum.¹¹³

b) Baligh dan berakal

Penghibah haruslah orang yang memiliki pertimbangan akal yang sempurna, sehingga ia memahami betul konsekuensi dari perbuatan hibah yang dilakukannya, yaitu memberikan harta benda miliknya kepada orang lain. Hibah

¹¹² Rahmat Syafi'i, 2006, *Fiqh Mu'amalah*, Pustaka Setia, Bandung, hal. 244.

¹¹³ Abdurrahman al-Jaziri, *op cit*, hal. 486.

tidak dapat dilakukan orang yang dalam pengampunan atau perwalian. Kemudian, tentang orang sakit yang berhibah masih terdapat perbedaan pendapat, namun jumbuh ulama berpendapat bahwa orang sakit dapat menghibahkan hartanya sebanyak sepertiga, karena hibahnya disamakan dengan wasiat.¹¹⁴

c) Tidak terpaksa

Memberi hibah itu harus datang atas kemauan sendiri dengan penuh kerelaan tanpa ada paksaan dari pihak lain, karena ada salah satu prinsip utama dalam transaksi di bidang ke harta bendaan, orang yang dipaksa menghibahkan sesuatu miliknya bukan dengan ihtiarinya sudah pasti perbuatan itu tidak sah.¹¹⁵

2) Penerima Hibah

Penerima hibah merupakan orang atau pihak yang menerima pemberian dalam hal ini tidak ada ketentuan khusus tentang status si penerima hibah, karena pada dasarnya setiap orang memiliki kecakapan melakukan perbuatan hukum dapat menerima hibah, bahkan dapat ditambahkan disini anak-anak tau mereka yang sedang berada dibawah pengampunan dapat menerima hibah melalui walinya.¹¹⁶

3) Barang yang dihibahkan

¹¹⁴ Ibnu Rusyd, 2007, *Bidayatul Mujtahid III*, terj. Ghazali Said, Pustaka Amani, Jakarta, hal. 432.

¹¹⁵ Helmi Karim, 1997, *Fiqh Muamalah*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, hal. 77.

¹¹⁶ Ibid

Pada dasarnya segala bentuk harta benda dapat dihibahkan, namun harus memenuhi persyaratan, antara lain¹¹⁷:

- a) Benda yang dihibahkan harus benar-benar milik si pemberi hibah.
 - b) Benda yang dihibahkan telah ada wujud dan buktinya.
 - c) Objek yang dihibahkan harus merupakan benda yang diperbolehkan oleh syariaah agama. Tidak boleh menghibahkan sesuatu yang diharamkan oleh agama.
 - d) Harta yang dihibahkan harus terpisah secara jelas dari harta milik si penghibah.
- 4) Harus ada sighat

Sighat merupakan kata-kata yang diucapkan oleh orang yang melaksanakan hibah, karena hibah juga memerlukan suatu akad. Sighat terdapat ijab dan qobul. Ijab adalah kata yang diucapkan oleh penghibah sedangkan qobul merupakan kata-kata yang diucapkan oleh penerima hibah.¹¹⁸ Ijab menerangkan bahwa pemberi hibah memberikan harta bendanya kepada penerima hibah, sedangkan qabul menyatakan penerimaan harta benda dari penghibah.

Hibah dianggap sah melalui ijab dan qabul yang ditunjukkan oleh pemberian harta tanpa imbalan. Penghibah berkata, “Aku hibahkan kepadamu; aku hadiahkan kepadamu; aku berikan

¹¹⁷ Ibid, hal. 78.

¹¹⁸ Sayyid Sabiq, 2009, *Fiqh Sunnah Jilid XI*, Cakrawala Publishing, Jakarta, hal. 480.

kepadamu.” Atau perkataan yang serupa dengan itu. Lalu, penerima berkata, “Ya aku terima” atau perkataan yang serupa dengan itu.¹¹⁹

6. Peralihan Hak Milik Atas Tanah dengan Hibah

a. Rukun Hibah Berdasarkan Hukum Islam

Wahib adalah individu yang memberikan hibah kepada orang lain. Kemudian, Mauhub merujuk kepada penerima hibah, yang bisa berupa perorangan atau entitas hukum. Selanjutnya, objek barang yang dihibahkan mengacu pada benda yang diberikan sebagai hibah, yang harus ada secara nyata dan tidak boleh merupakan barang yang belum ada. Barang yang dihibahkan juga harus merupakan hak milik dari pemberi hibah, dan harus merupakan barang yang halal. Terakhir, Ijab Qabul adalah pernyataan dari pemberi hibah yang menyatakan kesiapannya untuk memberikan objek barang tersebut kepada penerima hibah, bisa disampaikan secara lisan atau tertulis, dan harus disaksikan oleh minimal dua orang.¹²⁰

Selanjutnya agar peralihan hak milik atas tanah melalui hibah mendapatkan legalitas hukum yang jelas, dapat dilakukan dengan langkah-langkah berikut: **Pertama**, pembuatan Akta Hibah oleh PPAT yang dihadiri oleh dua orang saksi. Apabila saksinya perempuan menurut ketentuan Hukum Islam, dua orang perempuan dianggap 1 orang. **Kedua**, Akta Hibah didaftarkan ke Kantor

¹¹⁹ Ibid, hal. 178.

¹²⁰ Ida Kurnia, 2023. “Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah Dalam Hukum Islam”, *Jurnal Serina Abdimas*, Vol. 1, No. 03, hal. 1089-1093

Pertanahan dengan menyampaikan dokumen- dokumen terkait maksimal 7 hari setelah akta hibah ditandatangani oleh PPAT. **Ketiga**, Membayar Pajak Penghasilan (“PPh”) Pajak Penghasilan (“PPh”) Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh dari pengalihan tanah dan bangunan melalui hibah terutang PPh yang bersifat final. **Keempat**, membayar BPHTB atas Hibah dengan besaran nominal berdasarkan ketentuan Perda masing-masing daerah. **Kelima**, proses pembalikan nama sertifikat dari atas nama pemilik hibah dan penerima hibah.¹²¹

D. Tinjauan Umum Hak Milik Atas Tanah

1. Tanah

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.¹²² Dasar kepastian hukum dalam peraturanperaturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai. Karena kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah.

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan

¹²¹ Ibid.

¹²² Effendi Perangin. 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Raja Grafindo. Jakarta, hlm. 17.

bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan Bumi, yang berbatas, berdimensi, dua dengan dengan ukuran panjang dan lebar.¹²³ Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.¹²⁴

UUPA dapat diketemukan bahwa hak penguasaan atas tanah yang tertinggi adalah hak bangsa. Hal ini bisa kita simpulkan berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1), (2) dan (3) yang menyatakan: (1) seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang telah bersatu sebagai bangsa Indonesia. (2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah republic Indonesia sebagai Karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. (3) Hubungan hukum antara Bangsa Indonesia dan bumi, air dan ruang angkasa termasuk dalam ayat

¹²³ Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan , Jakarta, hlm. 18

¹²⁴ Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 3

(2) Pasal ini adalah hubungan yang bersifat pribadi.¹²⁵

2. Hak Milik atas Tanah

a. Pengertian Hak Milik atas Tanah

Tanah dalam terminologi asing disebut dengan Land, Soil (Inggris), Adama (Semit) dan dalam beberapa terminology daerah disebut dengan Siti, Bumi, Lemah (Jawa); Pelemahan (Bali), Taneuh, leumah (Sunda); Petak, Bumi (Dayak); Rai (Tetum). Perbedaan istilah terjadi bukan sekedar karena adanya perbedaan bahasa, namun lebih dari itu karena perbedaan pemaknaan tanah oleh manusia yang menguasai atau menggunakannya.

Tanah yang dulu dipandang dari sudut sosial, yang tercakup dalam lingkup hukum adat, hak ulayat dan fungsisosial, kini mulai dilihat dari sudut ekonomi, sehingga tepat apabila Perserikatan Bangsa-bangsa mensinyalir bahwa saat ini masalah pertanahan tidak lagi menyangkut isu kemasyarakatan tetapi telah berkembang menjadi isu ekonomi.¹²⁶

Bertambahnya kegiatan/aktivitas manusia setiap hari sangat berpengaruh pada pemanfaatan tanah tersebut. Sebutan tanahdapat kita pakai dalam berbagai arti, maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti tersebut digunakan dalam hukum tanah, kata sebutan “tanah” dipakai dalamarti juridis, sebagai

¹²⁵ Umar Ma'ruf, 2006, Politik Hukum Hak Menguasai Oleh Negara Terhadap Tanah, *Jurnal Hukum*, Vol. 16 No. 3, Unissula Semarang

¹²⁶ Muhammad Yamin dan Rahim Lubis, 2004, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*: Pustaka Bangsa Press, Medan, hlm. 26

suatu pengertian yang telah diberibatasan resmi oleh UUPA, dengan demikian bahwa tanah dalam pengertian juridis adalah permukaan bumi ayat (1), sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar, sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) tanah adalah:

- 1) Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali.
- 2) Keadaan bumi disuatu tempat.
- 3) Permukaan bumi yang diberi batas.
- 4) Bahan-bahan dari bumi, seperti: pasir, cadas, napal, dan sebagainya.¹²⁷

Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain. Untuk mencegah masalah tanah tidak sampai menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat, diperlukan pengaturan, penguasaan dan penggunaan tanah atau dengan kata lain disebut dengan hukum tanah.¹²⁸

Tanah merupakan sumber daya alam yang bisa mempunyai berbagai bentuk dan ukuran, bisa dilihat sebagai benda merupakan

¹²⁷ Boedi Harsono, *Op. Cit*, Hlm 18

¹²⁸ Wantijk Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm 7.

tempat tumbuh bagi tanaman dimana ukurannya adalah subur dan gersang, bisa juga sebagai benda diukur dengan ukuran besar atau isi (volume) misalnya satu ton tanah atau satu meter kubik tanah, dan akhirnya tanah bisa dipandang sebagai ruang muka bumi sesuai Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) dimana ukurannya luas, misalnya ha, m², tombak, bahu dan sebagainya. Tanah dalam ukuran luas harus dipakai ditempat dimana tanah berada.

Kata kalimat seperti tanah air, tanah tumpah darah, tanah warisan, tanah wakaf, sertifikat tanah telah menjadi istilah baku secara historis maupun secara yuridis, dalam melaksanakan tugas mengemban Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Ada pula akhirnya ini diperkenalkan kata “ruang”, akan tetapi sampai saat ini belum ada yang dengan jelas dan tegas bisa mengatakan apa yang dimaksud dengan “ruang”, kalau bukan tanah permukaan bumi (Pasal 4 Ayat (1) Undang Nomor 5 Tahun 1960). Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (selanjutnya disebut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007) membagi ruang atas ruang daratan (tanah), ruang lautan/perairan dan ruang angkasa.

Berdasarkan pengertian tersebut, tampak bahwa tanah, lahan, dan ruang harus hidup berdampingan, tetapi harus diukung oleh landasan

hukum yang benar. Perlu diperhatikan bahwa tanah sebagai ruang, di samping aspek fisik, mempunyai dua aspek lain yang penting, yaitu hak dan penggunaan.

Kebijakan penggunaan tanah di Indonesia dituangkan dalam Pasal 2 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, bahwa tanah itu harus digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dengan berencana sesuai dengan Pasal 14 dan adanya kewajiban untuk memelihara dan menambah kesuburan tanah yang dipergunakan tersebut.

Pasal 33 (1) UUD 1945, dikatakan bahwa “bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara”. Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari negara termasuk dalam UUPA Pasal 1 ayat (2) memberi wewenang kepada negara untuk: mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

“Hak” pada hakekatnya adalah kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada Seseorang terhadap sesuatu (benda/prestasi), sehingga menimbulkan hubungan hukum antara keduanya (hubungan subjek

objek). Jadi apabila seseorang memperoleh sesuatu hak atas tanah, Maka pada orang tersebut telah melekat kekuasaan atas tanah yang disertai pula dengan kewajiban yang diperintahkan oleh hukum, dan perolehan hak atas tanah pada prinsipnya dapat dibedakan dalam:

- 1) Perolehan secara originair, yaitu perolehan secara asli, misalnya dengan membuka tanah (okupasi);
- 2) Perolehan secara derivatif, adalah perolehan karena terjadinya peralihan hak secara yuridis, misalnya jual beli dan tukar menukar.

Pasal 4 ayat (1) UUPA Menjelaskan bahwa Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam- macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan- badan hukum. Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan- peraturan hukum lainyang lebih tinggi.

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia mapupun warga segara asing, sekelompok orang secara

bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik. Wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2, yaitu:

1) Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain.

2) Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, HGB untuk mendirikan bangunan, HGU untuk kepentingan pertanian, perkebunan, perikanan dan peternakan.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 Jo 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu:

1) Hak atas tanah yang bersifat tetap

Hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru.

Contoh: HM, HGU, HGB, HP, Hak Sewa untuk Bangunan dan Hak Memungut Hasil Hutan.

2) Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang

Hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

3) Hak atas tanah yang bersifat sementara

Hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapus dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Contoh:

Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian. Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi 2 kelompok, yaitu:

a) Hak atas tanah yang bersifat primer

Yaitu hak atas tanah yang bersala dari tanah negara. Contoh:

hm, hgu, hgb atas tanah negara, hp atas tanah negara.

b) Hak atas tanah yang bersifat sekunder

hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. contoh:

hgb atas tanah hak pengelolaan, hgb atas tanah hak milik, hp

atas tanah hak pengelolaan, hp atas tanah hak milik, hak

sewa untuk bangunan, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak

menumpang, dan hak sewa tanah pertanian

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA untuk digunakan dimanfaatkan.

Menurut Wantjik Saleh, dengan diberikannya hak atas tanah, maka antara orang atau badan hukum itu telah terjalin suatu hubungan hukum, dimana dapat dilakukan perbuatan hukum oleh yang mempunyai hakitu terhadap tanahkepada pihak lain.¹²⁹

Pasal 22 ayat (2), Pasal 31 dan Pasal 37 UUPA mengatur bahwa terjadinya hak atas tanah salah satunya adalah melalui penetapan Pemerintah. Penetapan Pemerintah tersebut selain dilakukan terhadap obyek tanah yang bukti haknya merupakan hak-hak lama (baik bekas hak Barat maupun bekas Hak Adat) juga dilakukan terhadap obyek tanah yang statusnya berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Isi dari penetapan Pemerintah tersebut adalah pemberian atau penetapan hak atas tanah kepada subyek hak baik perseorangan maupun badan hukum dengan obyek suatu bidang tanah tertentu.

Berdasarkan ketentuan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 pemberian hak atas tanah termasuk dalam kategori pembuktian hak baru. Pembuktian hak baru tersebut didahului dengan suatu penetapan pemberian hak atas tanah dari pejabat yang berwenang memberikan hak tersebut menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Obyek tanah yang dapat diperlakukan dengan proses pemberian hak dimaksud umumnya adalah atas tanah yang berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

¹²⁹ WantjikSaleh, Hak Anda Atas Tanah, *op. cit*, hlm. 15

Menurut Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1999 jo Pasal 1 angka 8 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan pemberian hak atas tanah adalah penetapan Pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah Negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak di atas Hak Pengelolaan.

Proses penetapan Pemerintah yang wujudnya pemberian/ penetapan hak atas tanah tersebut, ada yang diberikannya secara langsung semata-mata atas kebaikan Pemerintah tanpa terlebih dahulu didasarkan adanya bukti penguasaan atas tanahnya, juga ada penetapan hak yang terlebih dahulu harus dibuktikan adanya hubungan hukum antara orang dengan tanahnya yang merupakan bukti penguasaan atas tanahnya (hak keperdataan), baik yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang maupun pernyataan yang dibuat sendiri oleh orang yang menguasai tanah tersebut apabila sejak awal dialah yang pertama mengerjakan bidang tanah dimaksud.

Penguasaan tanah dapat merupakan permulaan adanya atau diberikannya hak atas tanah, dengan perkataan lain penguasaan tanah secara fisik merupakan salah satu faktor utama dalam rangka pemberian hak atas tanahnya. Alas hak secara yuridis ini biasanya dituangkan dalam bentuk tertulis dengan suatu surat keputusan, surat keterangan, surat pernyataan, surat pengakuan, akta otentik

maupun surat di bawah tangan dan lain-lain.

Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, alas hak tersebut diberi istilah data yuridis, yakni keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya, dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Secara perdata, dengan adanya hubungan yang mempunyai tanah dengan tanahnya yang dibuktikan dengan penguasaan fisik secara nyata di lapangan atau ada alas hak berupa data yuridis berarti telah dilandasi dengan suatu hak keperdataan, tanah tersebut sudah berada dalam penguasaannya atau telah menjadi miliknya.

Penguasaan atas tanah secara yuridis selalu mengandung kewenangan yang diberikan hukum untuk menguasai fisik tanahnya. Oleh karena itu penguasaan yuridis memberikan alas hak terhadap adanya hubungan hukum mengenai tanah yang bersangkutan.

Tanahnya sudah dikuasai secara fisik dan sudah ada alas haknya, maka persoalannya hanya menindaklanjuti alas hak yang melandasi hubungan tersebut menjadi hak atas tanah yang ditetapkan dan diakui oleh Negara agar hubungan tersebut memperoleh perlindungan hukum. Proses alas hak menjadi hak atas tanah yang diformalkan melalui penetapan Pemerintah disebut pendaftaran tanah yang produknya adalah sertipikat tanah.

Alas hak sebenarnya sudah merupakan suatu legitimasi awal atau pengakuan atas penguasaan tanah oleh subyek hak yang bersangkutan, Namun idealnya agar penguasaan suatu bidang tanah juga mendapat legitimasi dari Negara, maka harus diformalkan yang dilandasi dengan suatu hak atas tanah yang ditetapkan oleh Negara / Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. AP. Parlindungan menyatakan bahwa :

”Alas hak atau dasar penguasaan atas tanah sebagaimana diatur dalam UUPA dapat diterbitkan haknya karena penetapan Pemerintah atau ketentuan peraturan perundang-undangan, maupun karena suatu perjanjian khusus yang diadakan untuk menimbulkan suatu hak atas tanah di atas hak tanah lain (misalnya Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik) dan juga karena ketentuan konversi hak, sedangkan ketentuan pendakuan maupun karena kadaluarsa memperoleh suatu hak dengan lembaga *uitwijzing procedure* sebagaimana diatur dalam Pasal 548 KUH Perdata tidak dikenal dalam UUPA, sungguhpun pewarisan merupakan juga salahsatu alashak.”¹³⁰

Dinyatakan juga bahwa dasar penguasaan atau alas hak untuk tanah menurut UUPA adalah bersifat derivative, artinya berasal dari ketentuan peraturan perundang-undangan dan dari hak-hak yang ada sebelumnya, seperti Hak-hak Adat atas tanah dan hak-hak yang

¹³⁰ AP. Parlindungan, 2003, *Beberapa Masalah Dalam UUPA*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 69- 70

berasal dari Hak-hak Barat.

Secara normatif bukti penguasaan atau pemilikan atas suatu bidang tanah yang diterbitkan oleh Pemerintah sebelumnya (dasar penguasaan/alas hak lama) masih tetap diakui sebagai dasar penguasaan atas tanah karena diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku pada masa itu.

Hak-hak Adat maupun Hak-hak Barat yang dijadikan sebagai alas hak tersebut ada yang sudah didaftar pada zaman Hindia Belanda dan ada yang belum didaftar. Pendaftaran hak atas tanah pada waktu itu hanya pada hak-hak atas tanah yang tunduk pada KUH Perdata (BW), sungguhpun ada juga orang-orang pribumi yang mempunyai hak atas tanah yang berstatus Hak-hak Barat selain golongan Eropa dan Golongan Timur Asing termasuk golongan China setelah menyatakan dirinya tunduk pada Hukum Eropa.

Bukti kepemilikan hak-hak atas tanah yang dapat diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Penjelasan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 60 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 dapat dikategorikan sebagai alas hak, sungguhpun sebagaimana diuraikan di atas bahwa terhadap alas hak dimaksud dapat diproses pendaftaran tanah nyamelalui konversi atau pengakuan/penegasan hak atas tanah.

Surat-surat yang dikategorikan sebagai alas hak atau data yuridis atas tanah pada dasarnya merupakan keterangan tertulis mengenai Perolehan tanah oleh seseorang, misalnya saja dengan berupa pelepasan hak bekas pemegang hak, pernyataan tidak keberatan dari bekas pemegang hak tentunya setelah ada ganti rugi. Syarat ini berkaitan dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang bunyinya "sebelum mengajukan permohonan hak atas tanah, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Selanjutnya Pasal 18 ayat (2) angka 2 Peraturan tersebut ditentukan bahwa keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik adalah:

- 1) Penguasaannya, dapat berupa akta pelepasan kawasan hutan, akta pelepasan bekas tanah milik adat dan surat bukti perolehan tanah lainnya;
- 2) Letak, batas-batas dan luasnya; dan
- 3) Jenis usaha (pertanian, perikanan atau peternakan)

Hal ini yang termasuk kategori atas hak adalah data yuridisnya yaitu dasar penguasaannya, dapat berupa akta pelepasan kawasan hutan, akta pelepasan bekas tanah milik adat dan surat bukti perolehan

tanah lainnya.

Penguasaan tanah tersebut menurut Pasal 1 angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah adalah hubungan hukum antara orang-perorang, kelompok orang, atau badan hukum dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria. Setelah ditentukan adanya alas hak atas tanah, maka diatur juga tata cara pemberian/penetapan dari hak atas tanah tersebut, sesuai dengan tuntutan konstitusi dan makna dari Negara Hukum yang menginginkan segala sesuatu yang berkaitan dengan kebijakan dan tindakan pejabat dalam melaksanakan tugas kenegaraan harus didasarkan pada hukum yang berlaku.

Tata cara pemberian/penetapan hak tersebut termasuk dalam kategori aturan formalitas yang harus dijalankan dan dilaksanakan pejabat terkait maupun pihak-pihak yang berkepentingan dengan obyek tanah/lahan yang akan didaftarkan/disertipikatkan.

Aturan formalitas ini penting karena sesuai dengan tuntutan konstitusi dan makna dari Negara Hukum yang menginginkan segala sesuatu yang berkaitan dengan kebijakan dan tindakan pejabat dalam melaksanakan tugas kenegaraan harus didasarkan pada hukum yang berlaku.

Pemberian atau penetapan hak atas tanah ini baru dapat diproses haknya apabila diajukan permohonan oleh pemilik tanah dengan

melampirkan kelengkapan persyaratan baik tanda identitas maupun alas haknya yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara pemohon dengan tanahnya.

Setelah dibuktikan adanya hubungan hukum atau penguasaan atas tanah yang dimiliki oleh pemohon (subyek hak), maka Pemerintah sebagai pemangku Hak Menguasai Negara yang berwenang melakukan pengaturan dan menentukan hubungan-hubungan hukum antara orang dengan tanah, melaksanakan tugasnya memformalkan hubungan hukum tersebut dengan memberikan hak-hak atas tanah dibuktikan dengan penerbitan keputusan pemberian haknya.

Pemberian hak tersebut, jika dilihat dari ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 termasuk pada kategori pendaftaran tanah untuk pertamakali, artinya dilakukan terhadap obyektanah yang sebelumnya belum terdaftar, baik yang dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis maupun secara sporadik.

Secara prosedural, pemberian hak atas tanah yang dikaitkan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 terlebih dahulu dilakukan pengukuran dan pemetaan, kegiatan pengukuran dan pemetaan berdasarkan Pasal 14 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 meliputi :

- a) Pembuatan peta dasar pendaftaran;
- b) Penetapan batas bidang-bidang tanah;
- c) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan

- d) Pembuatan peta pendaftaran;
- e) Pembuatan daftar tanah dan;
- f) Pembuatan surat ukur.

Kemudian secara administratif, formalitas dari pemberian hak atas tanah Negara berpedoman Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberiandan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Persyaratan pemberian Hak Milik antara lain mengajukan permohonan tertulis kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional RI melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan memuat keterangan mengenai identitas pemohon, keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik,¹³¹ dengan dilampiri

- 1) Fotokopi identitas pemohon (Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga untuk perorangan dan Akta Pendirian untuk badan hukum)
- 2) Keterangan mengenai tanahnya, yaitu data yuridis (surat-surat bukti perolehan tanahnya atau dasar penguasaan atau alas haknya), data fisik (Surat Ukur/peta pendaftaran dan IMB apabila ada) dan surat lain yang dianggap perlu.
- 3) Surat Pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan

¹³¹ Pasal 8 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999

status tanah yang dimiliki oleh Pemohon.

- 4) Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB tahun terakhir, Sebagai persyaratan tambahan untuk kepentingan penghitungan uang pemasukan dan BPHTB.

Prosedur pemberian / penetapan hak atas tanah tersebut, dimulai dengan pengajuan permohonan yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota (Khusus untuk Hak Guna Usaha diajukan melalui Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi) setelah melengkapi semua persyaratan yang diperlukan, selanjutnya dilakukan kegiatan sebagai berikut:

- 1) Pengukuran kadastral atas tanah yang dimohon oleh petugas ukur dari instansi Badan Pertanahan Nasional dengan biaya tertentu yang didasarkan pada luas bidang tanah yang dimohon. Pelaksana pengukuran sesuai dengan kewenangannya, yakni sampai dengan seluas 10 Ha oleh Kantor Pertanahan, seluas 10 – 1000Ha oleh Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan lebih dari 1000 Ha oleh Badan Pertanahan Nasional RI, hasilnya berupa Surat Ukur atau Peta Pendaftaran Tanah.
- 2) Berkas permohonan tersebut diperiksa dan diteliti data yuridis dan data fisiknya oleh Panitia Pemeriksaan Tanah “A” (untuk Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dan Hak Pengelolaan) dan Panitia Pemeriksaan Tanah “B”, (untuk Hak Guna Usaha) hasilnya berupa Risalah Panitia Pemeriksaan

Tanah. Apabila berkas permohonan telah memenuhi syarat dan telah diterbitkan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah, maka diterbitkan Surat Keputusan tentang Penetapan/pemberian Haknya oleh pejabat yang berwenang.

- 3) Surat Keputusan Penetapan/Pemberian Hak tersebut disampaikan kepada pemohon. Surat Keputusan tentang Penetapan/Pemberian Haknya tersebut didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat dan oleh Kantor Pertanahan diterbitkan sertipikat Tanah sesuai jenis haknya untuk selanjutnya diserahkan kepada penerima hak yang bersangkutan.

Ketentuan formal yang mengatur mengenai prosedur penetapan/pemberian hak atas tanah tersebut telah ada aturan yang menetapkan tentang kepastian persyaratan, waktu penyelesaian dan besarnya biaya yang dituangkan dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Pengaturan Operasional Pelayanan Pertanahan (SPOPP).

Kepastian persyaratan telah diuraikan di atas, kepastian waktu penyelesaian ditempelkan pada papan pengumuman pada Kantor Pertanahan setempat dan kepastian biaya pelayanan pertanahan telah dipertegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 46 tahun 2002.

b. Dasar Hukum Hak Atas Tanah

Hak menguasai dari Negara adalah sebutan yang diberikan oleh UUPA lembaga hukum konkret antara Negara dan tanah Indonesia,

yang isi dan tujuannya dalam Pasal 2 ayat 1,2,3 dan 4 sebagai berikut:

- 1) Atas dasar kesatuan dalam Pasal 33 ayat 3 undang-undang dasar 1945 dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi seluruh rakyat.
- 2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberi wewenang untuk :
 - a) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
 - b) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
 - c) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi air dan luar angkasa.
- 3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 Pasal ini, digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.
- 4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swantara dan

masyarakat- masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.

Pengaturan tentang penggunaan tanah ini, pertama kali dapat dilihat dari ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA menentukan sebagai berikut:

“Hak menguasai negara termaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberi wewenang untuk:

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa;

Konsep mengatur dan menyelenggarakan penggunaan tanah tersebut, lebih lanjut diatur dalam Pasal 14 ayat (1) UUPA menentukan bahwa Pemerintah diberikan kewenangan membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya:

- 1) Untuk keperluan Negara.
- 2) Untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;

- 3) Untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan;
- 4) Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu; dan,
- 5) Untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.

Memori penjelasan Umum UUPA pada point II angka 8 dinyatakan bahwa untuk mencapai apa yang menjadi cita-cita bangsa dan negara dalam bidang agraria. perlu adanya suatu rencana (*"planning"*) mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk pelbagai kepentingan hidup rakyat dan negara : Rencana Umum (*"national planning"*) yang meliputi seluruh wilayah Indonesia yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus (*"regional planning"*) dari tiap-tiap daerah (Pasal 14).

Planning itu maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terpinpin dan teratur hingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi Negaradan Rakyat. Kemudian dalam penjelasan Pasal 14 UUPA ditentukan bahwa mengingat akan corak perekonomian Negara di kemudian hari di mana industri dan pertambangan akan mempunyai peranan yang penting, maka di samping perencanaan untuk pertanian perlu diperhatikanpula keperluan untuk industri dan pertambangan. Perencanaan itu tidak saja bermaksud menyediakan tanah untuk pertanian, peternakan, perikanan, industri dan pertambangan, tetapi juga

ditujukan untuk memajukannya.

Sebagai tindak lanjut dari Pasal 14 UUPA, telah diterbitkan Undang-Undang Nomor 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang yang telah disempurnakan dengan Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68). Pasal 1 butir 2 Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah menjelaskan bahwa Penguasaan tanah adalah hubungan hukum antara orang per-orang, kelompok orang atau badan hukum tertentu dengant tanah tertentu sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria. Hubungan hukum tersebut ditunjukkan dengan adanya alat-alat bukti yang ditentukan oleh ketentuan hukum yang ada dan berlaku, baik secara tertulis, pengakuan dan kesaksian pihak lain maupun secara faktual yang ditunjukkan dengan adanya tanda-tanda pada obyek tanahnya, seperti tanda batas tanah berupa patok, parit, pagar atau tanda batas alam seperti jalan, sungai, lembah, bukit, pepohonan dan lain-lain, maupun bentuk penguasaan atau pengusahaan secara fisik di lapangan. Apabila hubungan hukum tersebut diformalkan atau dilegalisasi oleh Negara, sehingga Negara memberikan dan menentukan kewenangan, kewajiban/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihakinya, maka penguasaan tanah tersebut dapat menjadi hak penguasaan atas tanah.

Hak penguasaan atas tanah dapat diartikan sebagai lembaga

hukum jika belum dihubungkan dengan tanah dan subyek tertentu, juga hak penguasaan atas tanah dapat merupakan hubungan yang konkrit (*subjektief recht*) jika dihubungkan dengan tanah tertentu dan subyek tertentu sebagai pemegang haknya.

Menurut Boedi Harsono, hak-hak penguasaan atas tanah yang dikenal dalam UUPA, dapat disusun dalam jenjang tata susunan atau hirarkhi sebagai berikut :

- 1) Hak Bangsa Indonesia (Pasal 1).
- 2) Hak Menguasai dari Negara (Pasal 20).
- 3) Hak Ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada (Pasal 3).
- 4) Hak-hak perorangan:
 - a) Hak-hak atas tanah (Pasal 4):
 - (1) Primer : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, yang diberikan oleh Negara, Hak Pakai, yang diberikan oleh Negara dan Hak Pengelolaan (Pasal 16).
 - (2) Sekunder: Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa dan lain-lainnya (Pasal 37, 41 dan 53).
 - b) Wakaf (Pasal 49)
 - c) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Undang-undang No 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun)

- d) Hak Jaminan Atas Tanah:
- e) Hak Tanggungan (Pasal 23, 33, 39 dan 51)
- f) Fidusia (Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985).

c. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pada Pasal 4 ayat (1) dan (2) mengemukakan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan perorangan, kelompok maupun badan hukum, dimana hak atas tanah ini memberikan wewenang untuk memanfaatkan dan mempergunakannya yang langsung berhubungan tanah itu, dengan batasan UUPA dan peraturan-peraturan yang lebih tinggi lainnya.

Sehubungan dengan hak atas tanah diatas, maka di tuangkan secara mengkhusus mengenai hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil utang dan hak lain yang tidak termasuk dalam hak diatas. Untuk lebih lengkapnya akan dijabarkan sebagai berikut.

- 1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 ialah:
 - a) hak milik;
 - b) hak guna-usaha; .
 - c) hak guna-bangunan;
 - d) hak pakai;

- e) hak sewa ;
- f) hak membuka tanah ;hak memungut- hasil- hutan;
- g) hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hal tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 Jo 53 UUPA, dikelompokkan menjadi 3 macam yaitu:

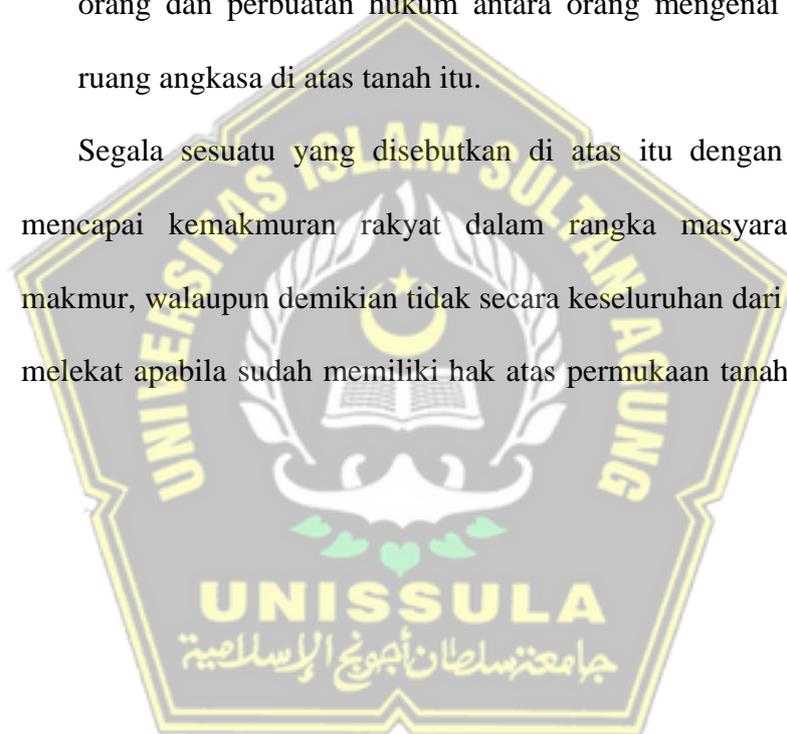
- 1) Hak atas tanah yang bersifat tetap Hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Contoh: HM, HGU, HGB, HP, Hak Sewa untuk Bangunan dan Hak Memungut Hasil Hutan
- 2) Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang Hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang.
- 3) Hak atas tanah yang bersifat sementara., dalam waktu yang singkat akan dihapus dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Contoh: Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

Menyangkut dengan hak-hak atas tanah maka, kita perlu mengkaitkannya dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, makna “dikuasai” oleh negara bukan berarti bahwa tanah tersebut harus “dimiliki” secara keseluruhan oleh Negara, tetapi pengertian “dikuasai” itu membawa wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari

Bangsa Indonesia untuk tingkatan tertinggi.¹³²

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan tanah untuk penggunaan, persediaan, dan pemeliharannya;
- 2) Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagian dari bumi, air, dan ruang angkasa di atas tanah itu;
- 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum antara orang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa di atas tanah itu.

Segala sesuatu yang disebutkan di atas itu dengan tujuan untuk mencapai kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat adil dan makmur, walaupun demikian tidak secara keseluruhan dari tanah tersebut melekat apabila sudah memiliki hak atas permukaan tanah.



¹³² G. Kartasapoetra, 1992, *Masalah Pertanahan Indonesia*, Bineka Cipta. Jakarta. Hlm 2.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Regulasi Perlindungan Hukum Terhadap Yayasan Keagamaan Atas Sertifikat Hak Milik Tanah Hibah

Hibah merupakan pemberian sesuatu kepada orang atau badan hukum yang dikehendaki secara sukarela. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) Pasal 1666 pengertian hibah adalah pemberian, suatu persetujuan dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan Cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.¹³³ yang mana berbeda dengan konsep harta warisan, hibah sendiri cukup sering ditemui di acara-acara sosial, seperti pemberian tanah kepada lembaga sosial atau bangunan ibadah. Tak jarang hibah juga diberikan dalam bentuk harta atau properti.

Hibah secara bahasa berasal dari kata wahaba, yang berarti lewat dari satu tangan ke tangan yang lain atau dengan kata lain kesadaran untuk melakukan kebaikan atau di ambil dari kata hubbub ar-rih (angin yang menghembus) atau ibra (membebaskan utang). Secara terminologi yaitu pemberian hak milik secara langsung dan mutlak terhadap suatu benda ketika

¹³³ J.C.T. Simorangkir. 2015. Kamus Hukum. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 64.

masih hidup tanpa ganti walaupun dari orang yang lebih tinggi.¹³⁴

Berdasarkan KHI dalam Pasal 171 mendefinisikan hibah adalah pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki.¹³⁵ Dasar hukum hibah dalam Hukum Islam telah diatur dalam Al-Qur'an dan Hadist Rasulullah SAW yang mengartikan hibah ialah pemberian dari seseorang kepada orang lain.¹³⁶ Hibah menurut istilah adalah pemberian pemilikan sesuatu benda melalui transaksi (aqad) tanpa mengharap imbalan yang telah diketahui dengan jelas ketika pemberi masih hidup.

Menurut Pasal 1666 KUH Perdata Penghibahan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu. Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada pengganti apapun dan dilakukan secara sukarela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat sipemberi masih hidup. Sebelum lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bagi mereka yang tunduk kepada KUH Perdata, surat hibah wasiat harus dibuat dalam bentuk tertulis dari Notaris.

¹³⁴ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada Group, 2013), hlm. 342-343

¹³⁵ Pasal 171 huruf g Kompilasi Hukum Islam

¹³⁶ M.Idris Ramulyo, 2004, *Perbandingan Hukum Kewarisan Islam Dengan Kewarisan Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.116

Surat hibah yang tidak dibuat oleh Notaris tidak memiliki kekuatan hukum. Kekuatan hukum akta hibah terletak pada fungsi akta autentik itu sendiri yakni sebagai alat bukti yang sah menurut undang-undang sehingga hal ini merupakan akibat langsung yang merupakan keharusan dari ketentuan perundang-undangan, bahwa harus ada akta-akta autentik sebagai alat pembuktian. Agar menjadi alat bukti yang sah, akta hibah harus dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang serta para pihak yang terkait di dalamnya.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Pasal 1 butir 1, PPAT adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat Akta Autentik dan kewenangan lainnya yang masih berhubungan dengan bidang pertanahan serta kekuasaannya. Kewenangan PPAT membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan khususnya Pemberian Hak Atas Tanah harus ditinjau dari Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pembuatan sertipikat hak kepemilikan atas tanah akan menimbulkan akta autentik, tercantum di Pasal 1868 KUHPdata “Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat di mana akta itu dibuat.”

Maka pembuatan akta autentik di hadapan PPAT sangat penting

dilakukan mengingat jika sewaktu-waktu tanah hak milik akan diganggu gugat oleh orang lain hingga timbul sengketa, dan bisa lawan balik dengan sertipikat yang sudah memiliki kekuatan hukum yang tetap. Sesuai dengan Pasal 1666 KUHPerdara yang menyatakan bahwa Penghibahan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara Cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu. Undang-undang hanya mengakui penghibahan-penghibahan antara orang-orang yang masih hidup.

Tetapi dalam pasal 1688 KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu penghibahan tidak dapat dicabut dan Karena itu tidak dapat pula dibatalkan, kecuali dalam hal-hal berikut:

1. Jika Syarat-syarat hibah tidak dipenuhi oleh penerima hibah. Jika syarat-syarat hibah tidak/belum dipenuhi, para pihak yang berkepentingan tinggal memenuhi syarat tersebut, atau mebatalkannya. contoh: untuk pemberian hibah di bawah tangan dengan surat yang ditandatangani oleh pihak pemberi hibah saja tanpa disaksikan oleh pejabat yang berwenang.
2. Penerima hibah telah bersalah atau membantu kejahatan yang tujuannya membunuh pemberi hibah, atau kejahatan lainnya.
3. Penerima hibah menolak memberikan tunjangan /nafkah kepada pemberi hibah setelah pemberi hibah tersebut jatuh miskin.

Suatu Akta Hibah dapat menjadi dasar yang begitu penting dalam suatu proses hukum karena Akta Hibah merupakan suatu akta yang memenuhi ciri

dari akta autentik. Ciri yang dimaksud adalah dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Selama unsur-unsur tersebut dipenuhi maka suatu Akta Hibah akan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena memiliki tiga macam kekuatan pembuktian yaitu pembuktian lahiriah, pembuktian formil, dan pembuktian materil. Pembuktian lahiriah maksudnya adalah bentuk aktanya mengikuti bentuk yang sudah ditetapkan. Selanjutnya, yang dimaksud pembuktian formil adalah pembuatan dan penandatanganan akta benar-benar dilakukan di hadapan PPAT sehingga PPAT dapat menjamin waktu penandatanganan, kehadiran para pihak, serta PPAT benar-benar mendengar pernyataan yang disampaikan oleh para pihak untuk dicatat dalam akta. Kemudian yang dimaksud dengan pembuktian materil adalah kebenaran identitas dan kewenangan yang disampaikan oleh para pihak yang hadir dan menandatangani akta yang dinyatakan kepada PPAT. Jadi selama suatu Akta Hibah dalam pengisiannya mengikuti formulir Akta Hibah yang telah ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional apa yang dinyatakan oleh PPAT mengenai waktu penandatanganan, paraf, dan kehadiran para pihak serta saksi-saksi adalah benar; dan segala sesuatu yang dinyatakan para pihak mengenai identitas dan kewenangan untuk bertindak dalam akta tersebut adalah benar, maka suatu Akta Hibah akan memiliki kekuatan pembuktian sempurna, sehingga dapat menjadi dasar dari suatu peristiwa hukum hibah.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah hibah, maka akta hibah oleh PPAT

merupakan syarat utama. Meskipun dapat berlaku pula dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat Mendaftar pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia atau banda hukum yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan. Keadaan tertentu tersebut yaitu berlaku untuk daerah-daerah yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT Sementara untuk memudahkan rakyat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah. Oleh sebab itu setelah adanya PP Nomor 24 Tahun 1997, pemberian hibah berupa tanah baik atas tanah yang sudah didaftarkan (sudah bersertifikat) atau tanah yang belum didaftarkan (belum bersertifikat) harus menggunakan akta autentik yang dibuat oleh PPAT.

Salah satu akta yang dibuat oleh PPAT adalah sertifikat hak atas tanah yang mana sertifikat hak atas tanah merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dinyatakan dalam pasal 19 ayat 2 huruf c yaitu: “Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat”. Hal tersebut untuk mengurangi resiko sengketa dan tuntutan hukum dikemudian hari oleh pihak-pihak tertentu, sehingga antara pihak pemberi hibah dan pihak penerima hibah memperoleh kepastian hukum yang sama atas perbuatan hukum yang dilakukan. Agar menjadi alat bukti yang sah, akta hibah harus dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang serta para pihak yang

terkait di dalamnya. Selain itu, dalam pembuatan akta hibah, perlu diperhatikan objek yang akan dihibahkan, karena dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa untuk objek hibah tanah harus dibuat akta hibah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disebut PPAT. Akan tetapi, apabila objek tersebut selain dari objek hibah benda bergerak, maka ketentuan dalam KUHPerdota tersebut tetap digunakan sebagai dasar pembuatan akta hibah, yakni dibuat dan ditandatangani oleh notaris. Pada dasarnya hibah sah dan akibatnya berlaku bagi para pihak jika penerima hibah telah menerima dengan tegas pemberian tersebut dengan akta notaris. Hal ini diatur dalam Pasal 1683 jo. Pasal 1682 KUHPerdota. Pada Pasal 1682 KUHPerdota menyatakan bahwa: “Tiada suatu penghibahan pun kecuali termaksud dalam Pasal 1687 dapat dilakukan tanpa akta notaris, yang minut (naskah aslinya) harus disimpan pada notaris dan bila tidak dilakukan demikian maka penghibahan itu tidak sah.” Dan pada Pasal 1683 KUHPerdota menyatakan: “Tiada suatu penghibahan pun mengikat penghibah atau mengakibatkan sesuatu sebelum penghibahan diterima dengan kata-kata tegas oleh orang yang diberi hibah atau oleh wakilnya yang telah diberi kuasa olehnya untuk menerima hibah yang telah atau akan dihibahkannya itu.

Kewajiban bagi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan hak atas tanahnya, demikian pula peralihan hak atas tanah yang dipegang. Apabila telah dilakukan peralihan hak atas tanah maka harus segera didaftarkan tanahnya di Kantor Pertanahan yang biasa di sebut pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah yang dimaksud adalah pemeliharaan data, pendaftaran data yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran tanah, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan data yuridis bisa mengenai haknya, yaitu berakhir jangka waktu berlakunya, dibatalkan, dicabut, atau dibebani hak lain. Perubahan juga bisa mengenai pemegang haknya, yaitu jika terjadi pewarisan, pemindahan hak atau peralihan hak, atau penggantian nama. Maka setiap terjadi perubahan data, baik mengenai haknya ataupun mengenai tanahnya, harus dilaporkan kepada Kantor Pertanahan untuk dicatat. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berlaku efektif sejak tanggal 8 Oktober 1997. Kedua peraturan ini merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *recht kadaster* yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah yaitu berupa sertifikat tanah. Sertifikat tanah terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur.

Sertifikat hak atas tanah tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat. Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa sertifikat tanah merupakan suatu tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak. Sehingga objek hibah tersebut yang dalam bentuk benda tak bergerak atau objek tanah yaitu harus didaftarkan untuk memperkuat

pembuktian, membuktikan bahwa benar telah terjadi penghibahan dengan mencatat pada buku tanah dan sertifikat tanah yang bersangkutan sehingga ada suatu kepastian hukum terhadap tanah penghibahan yang telah didaftarkan tersebut. Dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota maka masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah tersebut akan mendapat jaminan kepastian hukum mengenai pemilik tanah setelah diadakannya kegiatan peralihan hak atas tanah tersebut yang akan diperoleh dengan sertipikat baru dengan data yuridis yang baru atau nama pemilik hak yang baru.

Jaminan kepastian hukum yang dimaksud disini adalah:

1. Kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemilik hak atas tanah. Kepastian mengenai siapa yang memiliki sebidang tanah atau subyek hak;
2. Kepastian hukum bidang tanah yang dimilikinya. Hal ini memyangkut letak, batas, dan luas bidang tanah atau obyek hak; dan
3. Kepastian hak atas tanah. Jika penerimaan hibah tidak dilakukan dengan akta hibah maka penerimaan itu dapat dilakukan dengan suatu akta otentik kemudian, yang naskah aslinya harus disimpan oleh Notaris asal saja hal itu terjadi waktu penghibah masih hidup; dalam hal demikian maka bagi penghibah, hibah tersebut hanya sah sejak penerimaan hibah itu diberitahukan dengan resmi kepadanya.” Akan tetapi, hibah atas benda-benda bergerak yang berwujud atau surat piutang yang akan dibayar atas tunduk, tidak memerlukan akta notaris dan adalah sah bila

pemberian tersebut diserahkan begitu saja kepada penerima hibah atau kepada orang lain yang menerima hibah itu untuk diteruskan kepada penerima hibah sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1687 KUHPerdata. Ini berarti hibah adalah sah jika penerima hibah telah menerima hibah tersebut.

Ada beberapa hal yang dapat menyebabkan hibah menjadi batal, yaitu antara lain:

1. Hibah yang mengenai benda-benda yang baru akan ada di kemudian hari (Pasal 1667 ayat (2) KUHPerdata);
2. Hibah dengan mana si penghibah memperjanjikan bahwa ia tetap berkuasa untuk menjual atau memberikan kepada orang lain suatu benda yang termasuk dalam hibah, dianggap batal. Yang batal hanya terkait dengan benda tersebut (Pasal 1668 KUHPerdata);
3. Hibah yang membuat syarat bahwa penerima hibah akan melunasi utang atau beban-beban lain di samping apa yang dinyatakan dalam akta hibah itu sendiri atau dalam daftar dilampirkan (Pasal 1670 KUHPerdata); dan
4. Hibah atas benda tidak bergerak menjadi batal jika tidak dilakukan dengan akta notaris (Pasal 1682 KUHPerdata).

Permasalahan yang sering terjadi meskipun secara hukum hibah tanah kepada yayasan diperbolehkan, dalam praktiknya terdapat faktor-faktor permasalahan, antara lain :

1. Hibah Tidak Dibuat dalam Akta Otentik

Banyak hibah tanah dilakukan hanya dengan surat pernyataan biasa, bukan akta hibah otentik PPAT, Risiko Hibah Tanah Tanpa Akta PPAT.

a. Tidak Memiliki Kekuatan Hukum yang Mengikat.

Surat pernyataan biasa bukan merupakan alat bukti otentik menurut hukum pertanahan di Indonesia. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah (termasuk hibah) harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Artinya, jika hanya menggunakan surat pernyataan, maka peralihan hak tersebut tidak sah secara hukum dan tidak dapat diproses di kantor pertanahan (BPN).

b. Tidak Bisa Dilakukan Balik Nama di Sertifikat.

Kantor pertanahan tidak akan memproses permohonan balik nama sertifikat apabila tidak dilampirkan akta hibah dari PPAT. Akibatnya, tanah tetap tercatat atas nama pemberi hibah, walaupun secara lisan atau di atas kertas telah “dihibahkan”.

c. Berisiko Timbul Sengketa atau Gugatan di Kemudian Hari.

Karena tidak ada bukti otentik, pemberi hibah atau ahli warisnya dapat membatalkan hibah secara sepihak atau mengklaim kembali tanah tersebut. Yayasan penerima hibah tidak memiliki alat bukti kuat jika digugat ke pengadilan.

d. Tidak Memberikan Kepastian Hukum Bagi Penerima Hibah.

Surat pernyataan biasa tidak terdaftar di kantor pertanahan dan tidak masuk ke dalam sistem administrasi pertanahan nasional. Oleh

karena itu, tidak memberikan perlindungan hukum sebagaimana mestinya terhadap pihak penerima hibah.

- e. Bisa Dianggap Sebagai Perbuatan yang Tidak Sah atau Cacat Hukum.

Dalam banyak kasus, surat pernyataan hibah tanpa akta PPAT dianggap cacat hukum, terutama apabila tidak disertai saksi, tidak jelas objek dan batas tanahnya, atau tidak memenuhi syarat hibah menurut hukum perdata.

- f. Tidak Bisa Dijadikan Dasar Perolehan Hak oleh Yayasan.

Yayasan tidak bisa mencatatkan tanah tersebut sebagai aset sah dalam struktur organisasinya, karena secara hukum tanah masih milik pemberi hibah. Ini bisa menjadi masalah serius dalam audit, legalisasi, atau pengembangan yayasan.

2. Tanah Masih Atas Nama Pribadi

Tanah sudah digunakan oleh yayasan, tetapi sertifikat masih atas nama pemberi hibah atau pihak lain. Hal ini berisiko menimbulkan sengketa ahli waris atau klaim pihak ketiga. Permasalahan yang sering terjadi bila tanah hibah yang masih atas nama pribadi sebagai berikut :

- a. Potensi Sengketa di Masa Depan.

Tanah yang masih terdaftar atas nama pribadi berisiko diklaim oleh ahli waris atau pihak ketiga, karena secara hukum masih dianggap sebagai bagian dari harta pribadi pemberi hibah.

Yayasan yang menerima hibah tidak memiliki kepastian hukum atas penguasaan tanah tersebut.

b. Tidak Ada Perlindungan Hukum bagi Yayasan.

Sertifikat tanah atas nama pribadi tidak mencerminkan bahwa yayasan adalah pemilik yang sah, sehingga apabila timbul sengketa, yayasan tidak memiliki kedudukan hukum yang kuat untuk membela haknya. Berpotensi Ditarik Kembali oleh Pemberi Hibah atau Ahli Waris.

Jika tidak ada akta hibah yang kuat dan tidak ada balik nama, pemberi hibah atau ahli warisnya dapat sewaktu-waktu mengklaim atau menjual tanah tersebut, walaupun secara fakta telah digunakan oleh yayasan.

d. Tidak Dapat Digunakan untuk Kepentingan Hukum Yayasan

Yayasan tidak bisa menjadikan tanah tersebut sebagai agunan, mencatatkannya sebagai aset, atau mengembangkan bangunan di atasnya secara legal karena tanah bukan atas nama yayasan.

e. Bermasalah dalam Audit atau Pemeriksaan Lembaga Resmi

Dalam audit keuangan atau administrasi yayasan (misalnya oleh Kementerian Agama atau auditor independen), tanah yang belum dibalik nama tidak dapat dimasukkan sebagai aset yayasan secara sah.

f. Menghambat Proses Legalitas atau Bantuan Pemerintah

Pemerintah atau donatur lembaga biasanya mensyaratkan bahwa aset lembaga keagamaan (termasuk tanah) harus sah atas nama yayasan agar bisa menerima bantuan, izin pembangunan, atau subsidi.

3. Hibah Bertentangan dengan Hak Ahli Waris

Terkadang pemberi hibah memiliki kedekatan emosional yang baik terhadap orang lain ataupun lembaga sosial keagamaan, oleh karena itu pada umumnya pemberi hibah beranggapan bahwa dialah pemilik tunggal hartanya, sehingga pemberi hibah berkuasa penuh untuk melakukan tindakan hukum baik untuk bentuk mewarisi hartanya kepada para ahli waris ataupun menghibahkan hartanya kepada orang lain. Terkadang tindakan hukum tersebut tidak diketahui oleh ahli warisnya, bahkan pemberian hibah seringkali dilakukan tanpa persetujuan atau pemberitahuan kepada ahli waris, sehingga para ahli waris tidak mengetahui bahwa mereka telah kehilangan hak mewarisi dan menimbulkan sengketa antar ahli waris setelah pemberi hibah wafat.

Pemberi hibah menghibahkan kepada orang lain yang besarnya mengurangi bagian dari ahli waris, karena harta yang boleh diberikan sebagai hibah sebesar 1/3 dari harta pewaris.¹³⁷ Tidak menggunakan musyawarah dengan keluarga yang membuat pemberian hibah berlangsung dengan tidak adanya saksi dari pihak pemberi hibah. Oleh karena itu sering terjadi kesalahpahaman antara kedua belah pihak, seperti saling mengklaim harta dikarenakan ketidakjelasan saat

¹³⁷ Rocky Marbun, 2011, *Kiat Jitu Menyelesaikan Kasus Hukum*, Jakarta Selatan: Trans MediaPustaka, halaman 214

pemberian hibah diawal yang berujung perselisihan antar ahli waris.¹³⁸

4. Yayasan Tidak Memiliki Badan Hukum yang Sah

Jika Yayasan belum memiliki pengesahan dari Kemenkumham, maka tanah tidak dapat didaftarkan atas nama yayasan sebagai badan hukum. Yayasan yang belum memiliki badan hukum sah (belum diakui negara) tidak dapat menerima hibah karena secara hukum tidak memiliki kapasitas sebagai subjek hukum yang dapat melakukan perbuatan hukum seperti menerima hibah.

Dampak akibat Yayasan tidak memiliki badan hukum yang sah sebagai berikut :

- a. Tidak Memiliki Kedudukan sebagai Subjek Hukum, Yayasan tidak dapat bertindak sebagai subjek hukum (tidak dapat melakukan perjanjian, memiliki kekayaan, atau menggugat/digugat) atas nama badan hukum yayasan.
- b. Aset atau Hibah yang diterima Tidak Dapat Dicatat atas Nama Yayasan, Tanah hibah yang diberikan kepada yayasan tidak bisa disertifikatkan atas nama yayasan karena yayasan belum diakui secara hukum. Hal ini berpotensi memunculkan sengketa di kemudian hari.
- c. Keterbatasan dalam Menjalankan Kegiatan, Tidak bisa membuka rekening atas nama yayasan, Tidak bisa mengakses bantuan dari

¹³⁸ Muniroh, Misbahatul. "Dampak Hibah Dalam Pembagian Waris Perspektif Hukum Islam."(2022).

- pemerintah atau pihak ketiga (misalnya CSR perusahaan) karena status hukumnya tidak sah.
- d. Pengurus Bisa Dituntut secara Pribadi, Karena tidak ada pemisahan kekayaan yayasan dan kekayaan pribadi pengurus, maka apabila terjadi permasalahan hukum, pengurus bisa dimintai pertanggungjawaban pribadi.
 - e. Rentan Terhadap Pembubaran atau Konflik Internal, Yayasan yang tidak berbadan hukum rentan terhadap sengketa internal, termasuk pengambilalihan aset oleh pihak-pihak yang tidak berhak.
 - f. Tidak Diakui sebagai Lembaga Resmi oleh Negara, Tidak tercatat dalam database resmi yayasan yang diakui negara, sehingga tidak diakui dalam banyak urusan legal-formal.

5. Potensi Penarikan Kembali Hibah

Hibah yang sudah diberikan kepada orang lain, maka hal itu tidak dapat ditarik kembali, kecuali hibah dari orang tua kepada anaknya. Hal ini sesuai sebagaimana dijelaskan dalam KHI, pasal 212. Meski bagi orang tua boleh menarik harta yang telah dihibahkan kepada anaknya, namun perlu didasari pada sebuah keadilan, dan tidak dibenarkan jika dilakukan berdasarkan kezhaliman.¹³⁹

Pemberi hibah atau ahli warisnya berusaha membatalkan hibah yang telah diberikan, baik karena alasan kekeluargaan, kebutuhan ekonomi, atau konflik internal. Pada penarikan kembali harta yang dihibahkan, jika

¹³⁹ Akhmad Haries. 2019. Hukum Kewarisan Islam. Yogyakarta: Ar-Ruzz Media, halaman 101

si penghibah sudah menyerahkan hibahnya (harta) dan ia menuntut kembali barang tersebut, maka si penerima hibah diwajibkan mengembalikan barang yang dihibahkan tersebut dengan hasil-hasilnya terhitung mulai diajukannya gugatan, atau jika barang (harta) sudah dijualnya, mengembalikan harganya pada waktu dimasukkannya gugatan, dan disertai hasil-hasil sejak saat itu. Selain itu, si penerima hibah diwajibkan memberikan ganti rugi kepada si pemberi hibah, untuk hipotik-hipotik dan beban-beban lainnya yang telah diletakkan olehnya di atas benda-benda tak bergerak, juga sebelum gugatan dimasukkan. Penghapusan hibah dilakukan dengan menyatakan kehendaknya kepada si penerima harta hibah disertai penuntutan kembali harta yang telah dihibahkan dan apabila itu tidak dipenuhi secara sukarela, maka penuntutan kembali harta diajukan kepada pihak pengadilan. Meskipun suatu penghibahan sebagaimana halnya dengan suatu perjanjian pada umumnya, tidak dapat ditarik kembali secara sepihak tanpa persetujuan pihak lawan, namun undang-undang memberikan kemungkinan bagi si penghibah untuk menarik kembali atau menghapuskan hibah yang telah diberikan kepada orang lain.

Seperti yang sudah disebutkan di dalam KUHPerdara pasal 1688 tentang penarikan kembali dan penghapusan hibah, berupa 3 hal yaitu :

- a. Karena tidak dipenuhi syarat-syarat dengan mana penghibahan dilakukan.
- b. Jika si penerima hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan kejahatan yang bertujuan mengambil jiwa si penghibah

atau suatu kejahatan lain terhadap si penghibah.

- c. Jika ia menolak memberikan tunjangan nafkah kepada si penghibah, setelah orang ini jatuh dalam kemiskinan.

Perlindungan Hukum terhadap Yayasan Keagamaan Islam yang memperoleh tanah hibah, Tanah yang dihibahkan kepada yayasan keagamaan memiliki kedudukan hukum yang kuat bila memenuhi syarat hukum formal dan syariat Islam. Hibah tanah ini juga merupakan bentuk sumbangan sosial yang mendukung pembangunan moral, pendidikan, dan keagamaan masyarakat. Namun, ketidakjelasan prosedur, status hukum yayasan, dan konflik keluarga bisa melemahkan perlindungan hukum hibah jika tidak diselesaikan secara tepat. Perlindungan hukum atas hibah tanah ke yayasan dapat dilakukan melalui:

- a. Pembuatan akta hibah otentik oleh PPAT.
- b. Pendaftaran perubahan hak atas tanah ke BPN, agar tercatat atas nama yayasan.
- c. Penguatan legalitas yayasan, termasuk pengesahan dari Kemenkumham.
- d. Sosialisasi kepada ahli waris atau keluarga untuk menghindari konflik di kemudian hari.
- e. Pencantuman syarat hibah dalam akta, seperti peruntukan dan larangan pengalihan.

Pencegahan sengketa pertanahan dalam konteks hibah dapat diatasi dengan norma dan aturan-aturan berdasarkan hukum yang berlaku.

Pengaturan tentang tanah telah diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria atau yang disingkat sebagai UUPA. Dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjelaskan pengertian tanah yaitu bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.

Tanah milik negara digunakan demi kepentingan negara, Pada akhirnya, semua permasalahan sengketa Tanah dapat diselesaikan secara kekeluargaan (Mediasi) Untuk tercapainya kesepakatan diantara para pihak yang bersengketa tanah tersebut.

Berdasarkan pasal 19 undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria diatur kewajiban pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, untuk itu tak sedikit juga gugatan dari ahli waris terhadap hak milik atas tanah yang diperoleh karena hibah telah memiliki sertifikat hak milik atas tanah. Pasal 19 mengatur tentang bagaimana pengaturan dari pendaftaran tanah sebagai bentuk adanya kepemilikan atas suatu bidang tanah.

Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah secara garis besar meliputi kegiatan pendaftaran tanah dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kedua hal tersebut sama-sama pentingnya, karena jika salah satunya

kurang diperhatikan maka menimbulkan hal-hal yang tidak diharapkan dikemudian hari.

Ketentuan secara khusus yang mengatur mengenai pendaftaran tanah terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana telah diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Surat perolehan hak atas tanah merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan sertifikat tanah.

Beberapa masalah yang sering terjadi adalah dalam pendaftaran hak tanah, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan berbagai hal yang belum jelas dalam peraturan lama, antara lain pengertian pendaftaran tanah, asas dan tujuan penyelenggaraannya, yang disamping untuk memberi kepastian hukum, juga dimaksudkan untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan, prosedur pengumpulan data penguasaan tanah dipersingkat dan disederhanakan. Pasal 32 ayat (2) Dalam suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan

Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

B. Prosedur hukum yayasan keagamaan dapat memperoleh status hak milik dan sertifikatnya telah tercatat hak milik atas nama yayasan

Prosedur hukum peralihan hak milik perorangan kepada yayasan keagamaan islam melalui hibah yang berfokus pada status sertifikat tanah setelah dihibahkan. Berdasarkan ketentuan hukum pertanahan, tanah yang dimiliki oleh yayasan seharusnya berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai, sementara Sertifikat Hak Milik (SHM) umumnya diperuntukkan bagi perorangan. Meski demikian, dalam beberapa kondisi, tanah yang dihibahkan kepada yayasan keagamaan tetap dapat memiliki status SHM atas nama yayasan, terutama jika yayasan tersebut memenuhi syarat dan mengajukan permohonan surat penunjukan guna memperoleh status hak milik atas tanah sesuai dengan Peraturan Kepala ATR/BPN Republik Indonesia nomor 2 tahun 2013.

Adanya kebijakan yayasan keagamaan dapat lebih mudah dalam mengelola dan mempertahankan kepemilikan tanah tanpa harus mengalami perubahan status hak atau turun hak yang dapat berdampak pada legalitas kepemilikan dan penggunaannya, Berdasarkan Undang Undang No 5 Tahun 1960 tentang pokok pokok agraria pasal 21 ayat 2 j.o PP no 38 Tahun 1963 Pasal 4 bahwa Badan Hukum keagamaan dan Sosial dapat mempunyai Hak Milik atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan yang langsung

berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial. Oleh karena itu, kajian mendalam mengenai perlindungan hukum terhadap yayasan keagamaan atas sertifikat tanah hibah dan prosedur peralihanya menjadi sangat penting untuk memastikan kepastian hukum serta keberlanjutan pemanfaatan tanah sesuai dengan tujuan yang diharapkan.

Prosedur awal yang harus dilakukan adalah mendirikan yayasan keagamaan Islam sebagai badan hukum yang sah di Indonesia, sesuai dengan UU No. 28 Tahun 2004 adalah Undang-Undang yang merupakan perubahan atas UU No. 16 Tahun 2001 tentang Yayasan. Undang-undang ini mengatur tentang yayasan sebagai badan hukum yang kekayaannya dipisahkan dan diperuntukkan untuk tujuan sosial, keagamaan, dan kemanusiaan, serta tidak memiliki anggota. Adapun prosedurnya sebagai berikut :

1. Pendirian Yayasan dan Penataan Legalitas Yayasan

a. Menentukan Tujuan dan Kegiatan Yayasan

Untuk memastikan bahwa yayasan didirikan untuk kegiatan sosial, keagamaan, dan kemanusiaan - bukan untuk tujuan komersial, sesuai Pasal 5 UU Yayasan. Berikut ini contoh tujuan:

- 1) Mendirikan/mengelola masjid, pondok pesantren, madrasah
- 2) Menyelenggarakan kegiatan dakwah dan pendidikan Islam
- 3) Memberikan santunan dan bantuan sosial

b. Menyiapkan Pendiri dan Pengurus Yayasan

- 1) Pendiri minimal 1 orang (WNI atau badan hukum Indonesia)
- 2) Tidak boleh ada hubungan antara pengurus dan pengawas yang

bersifat “konflik kepentingan”

- 3) Membuat susunan pengurus:
 - a) Pembina (yang memegang kekuasaan tertinggi)
 - b) Pengurus (ketua, sekretaris, bendahara)
 - c) Pengawas (fungsi kontrol)
- c. Menyusun Akta Pendirian Yayasan di Hadapan Notaris
- 1) Menggunakan notaris yang berwenang di wilayah Republik Indonesia
 - 2) Dalam akta harus memuat:
 - a) Nama dan domisili yayasan
 - b) Tujuan dan kegiatan
 - c) Jangka waktu berdirinya yayasan (bisa terbatas/tidak terbatas)
 - d) Struktur dan identitas pengurus (KTP dan NPWP)
 - e) Ketentuan anggaran dasar
- d. Menyiapkan Modal Awal (Kekayaan Awal Yayasan)
- 1) Minimal Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah)
 - 2) Dapat berupa uang, tanah, atau barang bergerak
 - 3) Harus dibuktikan dalam akta pendirian
- e. Mengajukan Pengesahan ke Kementerian Hukum dan HAM
- 1) Melalui sistem AHU Online (ahu.go.id)
 - 2) Dokumen yang diunggah:
 - a) Akta pendirian

- b) Identitas para pendiri dan pengurus (KTP dan NPWP)
 - c) NPWP yayasan (bisa menyusul setelah pengesahan)
- 3) Setelah disetujui, akan diterbitkan:
 - a) SK Pengesahan Badan Hukum dari Kemenkumham
 - b) Yayasan resmi berbadan hukum
- f. Mengurus Dokumen Pendukung (Opsional Tapi Penting)
 - 1) NPWP Yayasan – dari kantor pajak
 - 2) SKT (Surat Keterangan Terdaftar) dari Kementerian Agama (untuk lembaga keagamaan)
 - 3) Izin Operasional (jika akan mendirikan sekolah, pesantren, dll.)
 - 4) Membuat rekening bank atas nama yayasan
- 2. Kekayaan yayasan pasal 26 ayat (2) uu 28/2004 terdiri dari:
 - a. sumbangan atau bantuan yang tidak mengikat
 - b. wakaf (nadzirnya harus yayasan) perkaban 2/2017 pendaftaran wakaf ayat 2 dan 3 (7 hari harus didaftarkan)
 - c. hibah (upaya status shm nama yayasan)
 - d. hibah wasiat(akta didaftar di menkumham)
 - e. perolehan lain yang tidak bertentangan dengan anggaran dasar yayasan dan/atau peraturan perundang-undangan lainnya, mengingat batasan kekayaan yayasan 20 milyar (menghindari audit akuntan publik yayasan lebih dari satu atau dihibahkan ke yayasan yang sejenis pasal 68)
- 3. kewajiban yang harus dipenuhi oleh badan hukum yayasan

- a. Spt massa pph pasal 25 kup (no 36 tahun n2008) dilaporkan setiap bulan paling lambat tanggal 10 di bulan berikutnya.
 - b. Spt tahunan pph pasal 25 kup (no 36 tahun n2008) dilaporkan paling lambat 30 april tahun berikutnya.
 - c. Setiap 5 tahun sekali ps 44 dari tgl. Akta pendirian yayasan dilakukan rapat pembina ps 18, pengantian pengurus ps 45, untuk selanjutnya dilakukan perubahan anggaran dasar (lewat notaris)
 - d. kewajiban yang tercantum dalam uu no.28/2004 tentang yayasan.
4. Yayasan keagamaan Islam tidak boleh membagikan keuntungan kepada pendiri atau pengurus dan Seluruh kekayaan yayasan harus digunakan untuk tujuan amal dan dakwah, bukan bisnis pribadi. Adapun jika ada hibah tanah ke yayasan, maka tanah tersebut wajib dicatat atas nama yayasan, bukan individu.
5. Tidak Seluruh Yayasan Disebut Badan Hukum, alasannya karena;
- a. Belum Memperoleh Pengesahan dari Menteri Hukum dan HAM Artinya, suatu yayasan baru sah sebagai badan hukum apabila telah mendapat SK pengesahan dari Menteri Hukum dan HAM melalui sistem AHU (Administrasi Hukum Umum). Jika belum disahkan, maka yayasan tersebut belum memiliki status badan hukum meskipun sudah dibuat akta notarisnya.
 - b. Akta Pendirian Saja Tidak Cukup, Banyak orang mengira bahwa akta pendirian yayasan dari notaris sudah cukup menjadikan yayasan sah secara hukum. Padahal Akta notaris hanya merupakan langkah

awal. Tanpa pengesahan dari Kemenkumham, maka yayasan belum dianggap sebagai badan hukum.

c. Tidak Tercatat dalam Sistem Administrasi Negara, Yayasan yang belum mendapat pengesahan:

- 1) Tidak terdaftar dalam database Kemenkumham
- 2) Tidak memiliki nomor badan hukum
- 3) Tidak bisa melakukan tindakan hukum atas nama yayasan (membuka rekening bank, membeli tanah, menerima hibah)

6. Akibat Hukum: Yayasan Tidak Berbadan Hukum, Yayasan yang tidak berbadan hukum:

- a. Tidak memiliki kedudukan sebagai subjek hukum
- b. Tidak bisa memiliki kekayaan atas nama yayasan
- c. Segala aktivitasnya dianggap dilakukan oleh orang pribadi (pengurus), bukan lembaga
- d. Pengurus bisa dimintai pertanggungjawaban pribadi jika terjadi masalah hukum.

Prosedur berikutnya cara pengamanan aset yayasan supaya tetap sertifikat hak milik (SHM) dalam sertipikat tercatat nama yayasan dengan cara hibah: dasar hukum nya pasal 21 ayat (2) uu 5/1960 jo pasal 4 pp nomor 38/1963 dengan memohon surat keputusan penunjukan badan hukum yayasan boleh memiliki hak milik atas tanah dari ATR/BPN.RI (lampirkan rekomendasi Kemenag/Kemensos)

1. Proteksi aset tanah & bangunan yang dialihkan ke yayasan bertujuan:

- a. Menghindari oknum yang ber-itikad kurang baik dari pemegang hak atas nama
 - b. Memutus hubungan hukum dengan ahli waris
 - c. Menghindari gugatan dari pemegang atas nama/ahli waris
 - d. Menghindari gugatan sita jaminan pihak II
 - e. Menghindari Duplikasi Sertifikat, dll
2. Manfaat dari yayasan terhadap hibah, sertifikat tanah, dan lainnya
- a. Berganti-Ganti Pengurus, Yayasan Tetap Legal (Pasal 32 UU 28/2004).
 - b. SKB : UU BPHTB 20/2000 Pasal 3 Ayat (1.F) Jo Pp 34/2016 Pasal 6 B . Dan UUPBB 12/1994 Pasal 3 Ayat(1) Dapat Dimohon Dihapuskan Bahkan Listrik, Telfon, PDAM Bisa Rarif Sosial .
 - c. Bisa Tetap Tanahnya Bertatus SHM (Pasal 21 Ayat2 Uupa 5/1960 Jo Pasal 4 Pp 38/1963) Dengan Mengurus Rekom Kemenag & SK ATR/BPN RI
 - d. Badan Hukum Keagamaan Dan Sosial Luasan Tanah Non Pertanian (Perkaban 2/2013 Kewenangan Pasal 3.C Kantah 5 Ha , 7.C) Kanwil Bpn 15 Ha, 12 BPN RI Diberikan Secara Umum
 - e. Peralihannya Hak Tidak Bayar BPHTB (5% X Harga Njop – 60 Juta) Tapi PNPB (Permil) Atau BPHTB 50% (Selain Yg Digunakan Sarana Ibadah)
 - f. Payung Hukum Untuk Kegiatan Yayasan.
 - g. Bisa Mendapat Bantuan Dengan Proposal.

- h. Yayasan Bukan Sebagai Objek Pajak Penghasilan PMK No .245/PMK/03/2008 Pasal 2 Ayat (2) Dan
 - i. Dikecualikan Dari Objek Pajak UU PPH 36 Tahun 2008 Pasal 4 Ayat (3) Huruf,A Angka 2
3. Apa akibat sertifikat hak milik atas tanah yang sudah dihibahkan ke yayasan tetapi di sertifikatnya tetap atas nama perorangan?
- a. Ditemukan dirjen pajak (dijerat pajak penghasilan ditambah denda administrasi berupa kenaikan 200% UU 11/2016 Pasal 18)
 - b. PBB kewajiban setiap tahun 100%,
 - c. rentan masalah dan sumber masalah
 - d. RUU tentang pajak progresif kepemilikan tanah.

Prosedur peralihan hak ke yayasan keagamaan tetap sertifikat hak milik memiliki 8 tahap proses, sebagai berikut

1. Seluruh aset tanah yayasan supaya di sertipikatkan, shm perorangan dengan status tanah non pertanian (perkaban 2/2013)
2. Membuat akta pernyataan hibah dengan kuasa dari perorangan ke yayasan notariil/ akta notaris psl. 1868 KUHPDT. (sahnya perjanjian 1320 KUHPDT.) belum didaftarkan masih menunggu SK Penunjukkan ATR/BPN RI. (pasal 21 ayat2 uupa 5/1960 jo pasal 4 pp 38/1963)
3. Membuat daftar aset yang isinya no. urut, no. shm, luas tanah, no. & tgl. pengikatan hibah dengan kuasa, nop. (untuk lampiran permohonan rekomendasi)

4. Memohon rekomendasi kemenag kab./kota, prov., pusat (contoh surat akan diperlihatkan diakhir keterangan ini)
5. Memohon kepada ATR/BPN RI untuk memperoleh SK Penunjukkan bahwa Yayasan boleh memilik Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah
6. Memohon SKB (surat keterangan bebas pajak) UU BPHTB 20/2000 pasal 3 (contoh surat akan diperlihatkan diakhir keterangan ini)
7. Membuat Akta Hibah PPAT (PP 24/1997 Pasal. 40 ayat (1) bahwasannya 7 hari harus didaftarkan.) (pihak pertama dan pihak kedua di tanda tangan ketua yayasan karena sudah ada akta pernyataan hibah dengan kuasa)
8. Pendaftaran ke ATR/BPN untuk pencoretan nama perorangan di ganti nama yayaysan.

Berikut ini adalah gambar contoh surat dan dokumen yang sudah dijelaskan diatas;

1. Seluruh Aset Tanah Yayasan agar di sertifikatkan PP 24 /1997 Ke SHM Perorangan atas nama yayasan PP No. 18 Tahun 2021.
 - a. Pendaftaran kepemilikan tanah dapat dilakukan dengan SK.Penunjukan dari BPN.RI bahwa Yayasan boleh memilik Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah, adapun jenis-jenis kepemilik hak tanah sebagai berikut;
 - 1) petok c / d pp 18/2021 (5 tahun)
 - 2) girik
 - 3) skt (surat keterangan tanah)

- 4) sporadik
 - 5) sph (surat pengakuan hak)
- b. Untuk Sertipikat yang atas Namanya sudah meninggal harus dibaliknama ke Ahli Waris terlebih dahulu, dengan persyaratan sebagai berikut :
- 1) Surat Kematian atas nama Sertipikat dari Desa/ Kelurahan
 - 2) Surat Pernyataan Ahli Waris yang diketahui Kepala Desa/ Lurah dan Camat.
 - 3) KTP + KK semua Ahli Waris
 - 4) SPPT PBB tahun berjalan untuk Proses Validasi dispenda dan pajak waris
 - 5) Semua persyaratan dibawa ke BPN setempat.
 - 6) Setelah Sertipikat muncul atas nama Ahli Waris baru bisa di Hibahkan ke Yayasan.
- c. Untuk Sertipikat yang akan dihibahkan Sebagian harus dipecah terlebih dahulu, dengan persyaratan sebagai berikut :
- 1) Tapak Kavling
 - 2) Pengukuran keluar Peta Bidang
 - 3) Pendaftaran Pemecahan
 - 4) SPPT PBB tahun berjalan untuk Proses Validasi dispenda dan bayar BPHTB
 - 5) Semua persyaratan dibawa ke BPN setempat. Setelah jadi baru bisa di Hibahkan ke yayasan.

- d. Dialihkan akta hibah ppat langsung ke yayasan sebelum mendapat sk.penunjukan hak milik dari atr/bpn.ri
- 1) PP 24/1997 psl. 40 ayat (1) tujuh hari di daftarkan dan produknya HGB contoh bantuan rusun santri
 - 2) pajak bphtb uu 20/2000 = 5% x njop – 60 jt x (mohon pengurangan 50 persen)
- e. Dialihkan dasar wakaf ke yayasan perkaban 2/2017 yayasan cara pendaftaran wakaf pasal 2 (2) dan 3 (1) harus memperhatikan (UU No.41/2004 tentang wakaf)
- 1) Pasal 3 berbunyi yang telah diikrarkan tidak dapat dibatalkan psl.32 berbunyi 7 hari harus didaftarkan, bayar pnpb
 - 2) Pasal 40 berbunyi tidak bisa dihibahkan (kecuali sudah dari awal ikrar) diwakafkan nadzir nya ke nama yayasan)
 - 3) Pasal 67 berbunyi apabila dihibahkan pidana 5 tahun, denda 500 juta (legal efek)
- f. Catatan WAKAF : UU No.41/2004
- 1) Pernyataan Kehendak Wakif Yang Diucapkan Lisan/Tulisan, Untuk Mewakafkan Hak Benda Miliknya. harus mengingat :
 - 2) Pasal 49 Ayat (1) Huruf D : Badan Wakaf Indonesia Mempunyai Tugas Dan Wewenang Memberhentikan Dan Mengganti Nadzir.

- 3) Pasal 49 (2) : Dalam Melaksanakan Tugas Sebagaimana Dimaksud Pada Ayat (1) Bwi Dapat Bekerjasama Dengan Instansi Pemerintah Baik Pusat Maupun Daerah, Organisasi Masyarakat, Para Ahli, Badan Internasional, Dan Pihak Lain Yang Dipandang Perlu.
- 4) Pasal 50 : Dalam Melaksanakan Tugas Sebagaimana Dimaksud Dalam Pasal 49 Bwi Memperhatikan Saran Dan Pertimbangan Menteri, Dan Majelis Ulama Indonesia.

g. Perbedaan Hak

- 1) Hak Milik : UU 5/1960 pasal 20 ayat (1), hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki.
 - 2) Hak Guna Bangunan (HGB) : UU 5/1960 pasal 35 ayat (1), Hak mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu tertentu (maks. 30 th),
 - 3) Pengembang Perumahan : dapat ditingkatkan haknya menjadi HM berdasarkan perkaban 6/1998 untuk rumah tinggal, pp 128/2015 pnbp gratis.
 - 4) Wakaf : UU no.41/2004 tentang wakaf
2. Membuat akta pengikatan hibah dengan kuasa dari perorangan ke yayasan akta outentik notaris Pasal 1868 KUHPDT. dan (sahnya perjanjian 1320 KUHPDT.) belum didaftarkan masih menunggu SK Penunjukkan ATR/BPN RI. (Pasal 21 ayat 2 UUPA 5/1960 jo Pasal 4 PP 38/1963)

PENGIKATAN HIBAH TANAH DENGAN KUASA

Nomor : -01-

-- Pada hari ini, Rabu, tanggal 02 (dua) Desember 2020 (dua ribu dua puluh).

-- Pukul 08.30 WIB (delapan tiga puluh Waktu Indonesia Bagian Barat).

--Telah berada di hadapan saya **PITRI WIDAYATI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Kediri**, dengan dihadiri oleh para saksi yang telah saya, Notaris kenal dan yang nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini.

1. Tuan Haji LUKMAN HAKIM lahir di Kediri, pada tanggal 09-10-1961 (Sembilan Oktober seribu Sembilan ratus enam puluh satu), Pedagang, Warga Negara Indonesia (pribumi), bertempat tinggal di Dusun Gadingmangu, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 004, Desa Gading, Kecamatan Perak, Kabupaten Jombang, Provinsi Jawa Timur, Pemegang Kartu Tanda Penduduk NIK/NIKS Nomor : 3506160910610002.

--Menurut keterangannya dalam hal ini penghadap bertindak untuk dan atas nama diri sendiri telah mendapatkan persetujuan dari isterinya yaitu **Nyonya Hajjah NUR CHALIFAH**, lahir di Kediri, pada tanggal 10-11-1968 (sepuluh Nopember seribu Sembilan ratus enam puluh delapan), bertempat tinggal di Dusun Kaliawen Timur, Rukun tetangga 004, Rukun warga 006, Desa Ngino, Kecamatan Plemahan, Kabupaten Kediri, Pemegang Kartu Tanda Penduduk NIK/NIKS Nomor : 3506165011680005, turut hadir guna memberikan persetujuannya untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini.

--Untuk selanjutnya disebut :

PIHAK PERTAMA / PEMBERI HIBAH

2. Tuan SISWOYO, lahir di Kediri, pada tanggal 16-09-1968 (enam belas September seribu Sembilan ratus enam puluh delapan), Karyawan Swasta, Warga Negara Indonesia (pribumi), bertempat tinggal di Dusun Kaliawen Barat, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 008, Desa Ngino, Kecamatan Plemahan, Kabupaten Kediri, Provinsi Jawa Timur, Pemegang Kartu Tanda Penduduk/NIK/NIKS Nomor: 3506161609680001.

--Menurut keterangannya bertindak untuk dan atas nama sebagai Ketua Umum pada **YAYASAN WALI BAROKAH NGINO**, berdasarkan Akta Pendirian Nomor 14, tanggal 13 Juni 2014, dibuat dihadapan Haji ROMLAN, Sarjana Hukum, Magister Humaira, Notaris di Kabupaten Jombang, telah didaftarkan dan telah mendapatkan persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-02643.50.10.2014, tanggal 14 Juni 2014, dan dilakukan Perubahan Anggaran Dasar berdasarkan Keputusan Rapat Pembina Nomor 01 tanggal 12 Oktober 2020, dan telah mendapatkan persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0000973.AH.01.05.TAHUN 2020, tanggal 20 Oktober 2020, yang copynya dilekatkan pada minuta Akta ini.

- Untuk selanjutnya disebut :

PIHAK KEDUA/PENERIMA HIBAH

-Para Penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris.-

----- PASAL 6 -----
 --Bahwa objek yang hendak dihibahkan tidak melebihi
 batas ketentuan (Legitimie portie), sesuai
 ketentuanm Pasal 210 Kompilasi Hukum Islam sehingga
 keluarga dan ahli waris tidak dapat melakukan
 gugatan apapun juga kepada pihak kedua tersebut
 -----PASAL 7-----
 --Pihak pertama dengan ini memberi kuasa kepada
 pihak kedua untuk menyerahkan kekuasaan ini baik
 sebagian maupun seluruhnya kepada pihak lain serta
 tidak dapat dicabut/ditarik kembali, melakukan
 perbuatan hukum dapat dilakukan oleh pemegang
 haknya, tidak ada tindakan yang dikecualikan dimana
 kuasa-kuasa tersebut tidak akan berakhir oleh sebab
 yang ditetapkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum
 Perdata Pasal 1813, atau menurut hukum karena
 kuasa-kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak
 terpisahkan dari akta ini, akta mana tidak akan
 dibuat jika kuasa-kuasa tersebut dapat dihapuskan
 atau diakhiri

3. Membuat daftar aset yang isinya no. urut, no. shm, luas tanah, no. & tgl. Pernyataan hibah dengan kuasa, nop. (untuk lampiran permohonan rekomendasi)

No. Urut	No. SHM	No., Tgl. Akta Pernyataan Hibah & Kuasa	Luas M2	NOP	Keterangan (Pemanfaatan)
1.	00192/Ngino	-01- 02 Des. 2020	612	35.71.030.011.000. 0000.0	
2.	Dst.				
3.					
4.					
Dst.					
Total			15 Ha		

4. Membuat surat permohonan Rekomendasi Kemenag Kab./Kota, Prov.,
Pusat (Contoh Surat)

KOP SURAT YAYASAN

No : 03/WB/III/2022

Kediri, Maret 2022

Lmpiran : 1 bundel

Prihal : **Permohonan Surat Rekomendasi
Untuk Memiliki Hak Milik Atas Tanah**

Kepada Yth.
Kepala Kantor Kementerian Agama Republik Indonesia
Di Tempat

Assalamu'alaikum Warohmatullohi Wabarokatuh
Dengan Hormat,
Bersama surat ini Kami Ketua Yayasan "Wali Barokah" yang berkedudukan di Kota Kediri menyampaikan beberapa hal :

Berdasarkan Undang Undang No 5 Tahun 1960 tentang pokok pokok agraria pasal 21 ayat 2 j.o PP No 38 Tahun 1963 Pasal 4 bahwa Badan Hukum keagamaan dan sosial dapat, mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Yang dipergunakan untuk keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial Berdasarkan Undang undang No 28 Tahun 2004 tentang Yayasan.

Berdasarkan Peraturan Kepala ATR/BPN Republik Indonesia nomor 2 tahun 2013

Maka dengan ini kami mengajukan Rekomendasi guna memperoleh status hak milik atas tanah, sebagai bahan pertimbangan kami lampirkan :

1. Fotocopy Akta Pendirian/Perubahan Anggaran Dasar Yayasan dan SK Kemenkumham
2. NPWP Yayasan
3. KTP Pemohon
4. Daftar Aset Yayasan
5. Surat Keterangan Domisili Yayasan

Demikian Surat Permohonan Rekomendasi ini, atas perkenannya kami sampaikan terimakasih.
Wassalamu'Alaikum Warohmatullohi Wabarokatuh

Hormat Kami
Ketua Yayasan

(Nama Ketua Yayasan)

Daftar Kelengkapan Administrasi Permohonan Rekomendasi Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Yayasan/Lembaga Keagamaan

**DAFTAR KELENGKAPAN ADMINISTRASI
PERMOHONAN REKOMENDASI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH
BAGI YAYASAN/LEMBAGA KEAGAMAAN**

1. Nama Yayasan/Lembaga Keagamaan : Yayasan Pompei Minbanjuroayidim
2. Alamat : Jl. BPG, VII No. 17 Lubang Buaya,
Jakarta Timur 13810

NO	DOKUMEN	LENGKAP	TIDAK LENGKAP
1.	Surat Permohonan Rekomendasi	✓	
2.	Akta Pendirian Yayasan/Lembaga Keagamaan yang dibuat Notaris	✓	
3.	Surat Pengesahan sebagai Badan Hukum yang dikeluarkan Kantor Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia	✓	
4.	Surat Rekomendasi/Pengantar dari Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi setempat	✓	
5.	Surat Rekomendasi/Pengantar dari Kantor Kementerian Agama Setempat	✓	
6.	Surat Keterangan Domisili yang dikeluarkan Kantor Kelurahan/Desa setempat		✓
7.	KTP Para Pengurus Yayasan/Lembaga Keagamaan		✓
8.	Surat Pernyataan Yayasan/Lembaga Keagamaan sebagai badan hukum yang bergerak dibidang keagamaan sesuai AD/ART (materai 6000)		✓
9.	Surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah (sertifikat, girik, petuk pajak bumi, letter c/d dkk) beserta pengalihannya akta Notaris		✓
10.	NPWP Yayasan/Lembaga Keagamaan	✓	

Nb:
Mohon untuk melengkapi:
1. Surat keterangan domisili yang dikeluarkan Kantor Kelurahan/Desa setempat;
2. KTP Pengurus (Ketua, Sekretaris Bendahara dll);
3. Surat Pernyataan Yayasan/Lembaga Keagamaan sebagai badan hukum yang bergerak dibidang keagamaan sesuai AD/ART (materai 6000);
4. Surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah (sertifikat, girik, petuk pajak bumi, letter c/d dkk) beserta pengalihannya akta Notaris

Desember 2020

Contoh Surat Keterangan Rekomendasi dari Kementerian Agama Kab/Kota



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
KANTOR KEMENTERIAN AGAMA KOTA KEDIRI
 Jl. Mayor Bismo No. 06 Kediri 64121
 Telp/Fax. (0354) 682613 - 688577
 email - kotakediri@kemenag.go.id

SURAT KETERANGAN
 Nomor : B-0333/Kk.13.24.7/PP.03/11/2018

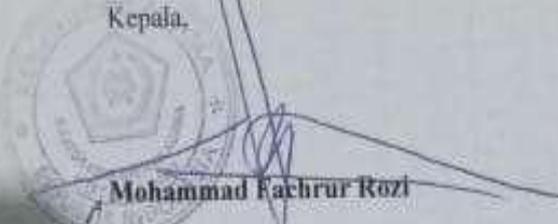
Yang bertanda tangan di bawah ini Saya :

Nama	: Drs. Mohammad Fachrur Rozi, M.HI
N.I.P	: 19620926 199203 1 002
Pangkat/Golongan ruang	: Pembina/IV/a
Jabatan	: Kepala Kantor Kementerian Agama Kota Kediri

Menerangkan dengan sebenar-benarnya berdasarkan Surat dari Yayasan Pondok Pesantren "Wali Barokah" Nomor : 981/Y-WB/SUM/XI/2018, tertanggal 01 Nopember 2018 dengan bukti-bukti yang telah disampaikan pada kami bahwa data aset tanah yang dimiliki Yayasan Pondok Pesantren "Wali Barokah" berdasarkan Akta Notaris *(dengan nomor akta hibah terlampir)*.
 Adalah benar-benar telah dihibahkan kepada Yayasan Pondok Pesantren "Wali Barokah" yang berdomisili di Jalan HOS. Cokroaminoto Nomor 195 Burengan Kota Kediri.

Demikian surat keterangan ini dibuat, agar dapatnya dipergunakan sebagaimana mestinya.

Kediri, 23 Nopember 2018
 Kepala,


Mohammad Fachrur Rozi



Contoh Surat Keterangan Rekomendasi dari Kementerian Agama Provinsi



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
KANTOR WILAYAH KEMENTERIAN AGAMA
PROVINSI JAWA TIMUR
 Jalan Raya Wandana Juanda Nomor 26 Surabaya 61253
 Telepon (031) 868614, Faksimile (031) 8674123
 Website: www.jatim.kemrenag.go.id, E-mail: kamentjtim@kemrenag.go.id

Nomor : B 14 /Kw.13.3/3/PP.00.7/01/2019 2 Januari 2019
 Sifat : Penting
 Lampiran : 1 (satu) bendel
 Hal : **Rekomendasi**
Pengajuan Hak Milik Atas Tanah

Yth. Menteri Agama RI
 u.p. Direktur Jenderal Pendidikan Islam
 Kementerian Agama RI.
 JAKARTA

Memindaklanjuti Surat Keterangan Kepala Kantor Kementerian Agama Kota Kediri nomor : B-0353/Kk.13.24.7/PP.03/11/2018 tanggal 23 November 2018 perihal Keterangan Hibah Aseel Tanah " Yayasan Wali Barokah Kota Kediri ". Maka dengan ini kami sampaikan bahwa Yayasan tersebut telah terdaftar pada data EMIS Kantor Kementerian Agama Kota Kediri. Saat ini lembaga tersebut sedang dalam proses pengajuan permohonan ke Kementerian Agama dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional (ART - BPN) sebagai lembaga yang berbadan hukum yang ditunjuk mempunyai hak milik atas tanah (Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963). Adapun persyaratannya harus ada surat rekomendasi dari Menteri Agama RI.

Setelah kami melakukan Verifikasi terhadap proposal permohonan rekomendasi beserta lampiran dokumennya, maka pada prinsipnya kami tidak keberatan / menyetujui untuk diberikan rekomendasi kepada Yayasan tersebut untuk mendapatkan penyelesaian sebagaimana mestinya.

Demikian surat rekomendasi ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Ptt. Kepala

HARIS HASANUDIN

Tembusan
 1. kepala Kantor Kementerian Agama Kota Kediri
 2. Yayasan Wali Barokah Kota Kediri.

Contoh Surat Keterangan Rekomendasi dari Kementerian Agama Republik Indonesia



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
SEKRETARIAT JENDERAL
 Jl. Lapangan Banteng Barat No. 3 - 4 Jakarta 10710
 Telpun : 3811244, 3811642, 3811654, 3811658, 3811679, 381779, 3812216
 Faksimile (021) 3503466 Situs: WWW.Kemenag.go.id

Nomor : 108.24 /SJ/B.VI/3/HK.00/06/2019 Jakarta, 19 Juni 2019
 Lampiran :
 Perihal : Rekomendasi hak milik atas tanah bagi Yayasan Wali Barokah

Kepada Yth.
 Kementerian Agraria dan Tata Ruang/
 Kepala Badan Pertanahan Nasional
 Jl. Sisingamangaraja No 2, Jakarta Selatan 12110
 di Jakarta

Dengan hormat,
 Memperhatikan surat Pengurus Yayasan Wali Barokah Nomor Nomor A.0041/Y-WB/SUM/IV/2019 Tanggal 15 April 2019 perihal sebagaimana tersebut pada pokok surat, setelah diadakan penelitian terhadap berkas-berkas yang dilampirkan, dengan ini kami sampaikan hal-hal sebagai berikut.

1. Yayasan Wali Barokah yang beralamat di Jl. HOS. Cokroaminoto No. 195 Kediri-Jatim, Yayasan Wali Barokah adalah yayasan/badan hukum keagamaan, berdasar akta pendirian yayasan yang dibuat dihadapan Gunawan Wibisono, Sarjana Hukum Notaris di Jl. Pahlawan Nomor 4 Surabaya dengan Nomor 8 tanggal 18 Juni 2010 dan telah mendapat pengesahan akta pendirian yayasan sebagai badan hukum dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-4294.AH.01.04 tahun 2010 tanggal 18 Oktober 2010
2. Pada saat ini yayasan memiliki tanah

No	No. Sertifikat	Luas (M ²)	No. Akta Pengikatan Hibah
1	SHM No. 1834	208 M ²	No. 18 tanggal 06 Januari 2018
2	SHM No. 1040	97 M ²	No. 19 tanggal 06 Januari 2018
3	SHM No. 654	292 M ²	No. 28 tanggal 06 Januari 2018
4	SHM No. 1658	155 M ²	No. 29 tanggal 06 Januari 2018
5	SHM No. 1297	369 M ²	No. 24 tanggal 06 Januari 2018
6	SHM No. 1083	713 M ²	No. 23 tanggal 06 Januari 2018
7	SHM No. 1366	140 M ²	No. 25 tanggal 06 Januari 2018
8	SHM No. 551	147 M ²	No. 21 tanggal 06 Januari 2018
9	SHM No. 763	547 M ²	No. 22 tanggal 06 Januari 2018

10	SHM No. 1017	70 M ²	No. 27 tanggal 06 Januari 2018
11	SHM No. 1019	132 M ²	No. 26 tanggal 06 Januari 2018
12	SHM No. 766	227 M ²	No. 30 tanggal 06 Januari 2018
13	SHM No. 1197	388 M ²	No. 37 tanggal 06 Januari 2018
14	SHM No. 1232	280 M ²	No. 39 tanggal 06 Januari 2018
15	SHM No. 1151	193 M ²	No. 38 tanggal 05 Januari 2018
16	SHM No. 1009	114 M ²	No. 31 tanggal 17 Nopember 2016
17	SHM No. 1424	370 M ²	No. 38 tanggal 06 Januari 2018
18	SHM No. 1391	132 M ²	No. 35 tanggal 06 Januari 2018
19	SHM No. 1120	118 M ²	No. 34 tanggal 06 Januari 2018
20	SHM No. 831	99 M ²	No. 33 tanggal 06 Januari 2018
21	SHM No. 1119	260 M ²	No. 30 tanggal 17 Nopember 2016
22	SHM No. 1102	97 M ²	No. 29 tanggal 17 Nopember 2016
23	SHM No. 1143	72 M ²	No. 32 tanggal 17 Nopember 2016
24	SHM No. 1458	232 M ²	No. 33 tanggal 17 Nopember 2016
25	SHM No. 1143	47 M ²	No. 29 tanggal 17 Nopember 2016
26	SHM No. 300	85 M ²	No. 27 tanggal 17 Nopember 2016
27	SHM No. 830	445 M ²	No. 28 tanggal 17 Nopember 2016
28	SHM No. 1020	66 M ²	No. 24 tanggal 17 Nopember 2016
29	SHM No. 1115	330 M ²	No. 23 tanggal 17 Nopember 2016
30	SHM No. 1053	303 M ²	No. 22 tanggal 17 Nopember 2016
31	SHM No. 1018	167 M ²	No. 26 tanggal 17 Nopember 2016
32	SHM No. 2172	289 M ²	No. 36 tanggal 17 Nopember 2016
33	SHM No. 276	89 M ²	No. 20 tanggal 06 Januari 2018
34	SHM No. 480	344 M ²	No. 05 tanggal 05 Desember 2017
35	SHM No. 250	39 M ²	No. 06 tanggal 05 Desember 2017
36	SHM No. 549	610 M ²	No. 10 tanggal 05 Desember 2017
37	SHM No. 458	283 M ²	No. 18 tanggal 05 Desember 2017
38	SHM No. 467	452 M ²	No. 20 tanggal 05 Desember 2017
39	SHM No. 739	326 M ²	No. 31 tanggal 09 Januari 2018
40	SHM No. 235	475 M ²	No. 04 tanggal 05 Desember 2017
41	SHM No. 845	270 M ²	No. 08 tanggal 05 Desember 2017
42	SHM No. 544	247 M ²	No. 09 tanggal 05 Desember 2017
43	SHM No. 285	290 M ²	No. 16 tanggal 05 Desember 2017
44	SHM No. 850	180 M ²	No. 22 tanggal 05 Desember 2018
45	SHM No. 459	262 M ²	No. 32 tanggal 06 Januari 2018
46	SHM No. 642	204 M ²	No. 07 tanggal 05 Desember 2017
47	SHM No. 1174	157 M ²	No. 11 tanggal 05 Desember 2017
48	SHM No. 569	30 M ²	No. 12 tanggal 05 Desember 2017
49	SHM No. 1263	380 M ²	No. 15 tanggal 05 Desember 2017
50	SHM No. 876	1.005 M ²	No. 14 tanggal 05 Desember 2017
51	SHM No. 386	147 M ²	No. 17 tanggal 05 Desember 2017
52	SHM No. 240	117 M ²	No. 19 tanggal 05 Desember 2017

53	SHM No. 641	842 M ²	No. 21 tanggal 05 Desember 2017
54	SHM No. 313	229 M ²	No. 23 tanggal 05 Desember 2017
55	SHM No. 312	207 M ²	No. 24 tanggal 05 Desember 2019
56	SHM No. 817	2.495 M ²	No. 39 tanggal 17 Nopember 2016
57	SHM No. 1302	2.478 M ²	No. 38 tanggal 17 Nopember 2016
58	SHM No. 1284	175 M ²	No. 34 tanggal 17 Nopember 2016
59	SHM No. 193	1.203 M ²	No. 35 tanggal 17 Nopember 2016
60	SHM No. 687	5.670 M ²	No. 37 tanggal 17 Nopember 2016
61	SHM No. 231	1.232 M ²	No. 41 tanggal 17 Nopember 2016
62	SHM No. 398	206 M ²	No. 42 tanggal 17 Nopember 2016
63	SHM No. 671	1.185 M ²	No. 40 tanggal 17 Nopember 2016
64	SHM No. 1353	1.180 M ²	No. 01 tanggal 04 Februari 2017
65	SHM No. 1404	1.015 M ²	No. 02 tanggal 04 Februari 2017
66	SHM No. 2342	3.307 M ²	No. 03 tanggal 04 Februari 2017
67	SHM No. 168	1.830 M ²	No. 03 tanggal 22 Mei 2017

3. Berdasarkan data-data tersebut di atas, Kementerian Agama pada prinsipnya tidak keberatan apabila Yayasan tersebut dapat ditunjuk sebagai badan hukum keagamaan yang dapat mempunyai hak milik atas tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Pasal 1 huruf c.

Demikian, untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

a.n. Menteri Agama RI
Sekretaris Jenderal,
a.n. b.
Kepala Biro Hukum dan
Kerjasama Luar Negeri,

Arifuddin Gusriyanto
NIP. 196208101991031003

Tembusan disampaikan kepada Yth:

1. Menteri Agama RI,
2. Sekretaris Jenderal, Kementerian Agama RI,
3. Sekretaris Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam,
4. Kepala Kanwil Kementerian Agama Provinsi Jawa Timur,
5. Kepala Kanwil BPN Provinsi Jawa Timur,
6. Kepala Kantor Pertanahan Kota Kediri,
7. Yayasan Wali Barakah Kota Kediri,
8. Arsip.

UNISSULA

جامعة سلطان أبو نوح الإسلامية

5. Memohon kepada atr/bpn ri untuk memperoleh sk penunjukkan bahwa yayasan boleh memilik sertifikat hak milik atas tanah

KOP SURAT YAYASAN

No : 04/WB/IV/2022

Kediri, 21 April 2022

Lmpiran : 1 bundel

Prihal : **Permohonan Surat Keputusan
Untuk Memiliki Hak Milik Atas Tanah**

Kepada Yth.
Menteri Araria Dan Tata Ruang/
Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
Di Tempat

Assalamu alaikum Warohmatullohi Wabarokatuh

Dengan Hormat,

Bersama surat ini Kami Ketua Yayasan "Wali Barokah" yang berkedudukan di Kota Kediri menyampaikan beberapa hal :

Berdasarkan Undang Undang No 5 Tahun 1960 tentang pokok pokok agraria pasal 21 ayat 2 j.o PP No 38 Tahun 1963 Pasal 4 bahwa Badan Hukum keagamaan dan sosial dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Yang dipergunakan untuk keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial Berdasarkan Undang undang No 28 Tahun 2004 tentang Yayasan.

Berdasarkan Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia nomor 2 tahun 2013

Maka dengan ini kami mengajukan Rekomendasi surat penunjukan guna memperoleh status hak milik atas tanah, sebagai bahan pertimbangan kami lampirkan :

1. Fotocopy Akta Pendirian/Perubahan Anggaran Dasar Yayasan dan SK. Kemenkumham
2. NPWP Yayasan
3. KTP Pemohon
4. Daftar Aset Yayasan
5. Surat Keterangan Domisili Yayasan
6. Rekomendasi Kemenag/Kemensos
7. Dll.

Demikian Surat Permohonan Rekomendasi ini, atas perkenannya kami sampaikan terimakasih.
Wassalamu alaikum Warohmatullohi Wabarokatuh

Hormat Kami
Ketua Yayasan

(Nama Ketua Yayasan)

**PENUNJUKAN BADAN HUKUM (KEAGAMAAN/SOSIAL) YANG DAPAT
MEMPUNYAI HAK MILIK ATAS TANAH**

Persyaratan	1	Permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya, bermeterai cukup *)
	2	Fotokopi KTP dan KK pemohon; atau fotokopi KTP, KK dan surat kuasa, apabila dikuasakan
	3	Fotokopi akta pendirian badan hukum beserta perubahannya (apabila ada perubahan), pengesahan badan hukum/persetujuan perubahan dari pejabat yang berwenang
	4	Rekomendasi dari Menteri Agama/Menteri Sosial agar dapat ditunjuk sebagai badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah
	5	Surat Keterangan Domisili dari Lurah/Kepala Desa
	6	Surat pernyataan mengenai tanah yang dimiliki/dikuasai dengan menyebutkan status tanah, letak, luas dan penggunaannya
	7	Tanda Daftar Badan Hukum Keagamaan/Sosial

Catatan :

1. Surat permohonan ditujukan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional;
2. Untuk dokumen berupa fotokopi harus dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
3. Surat permohonan dan surat pernyataan dilampirkan meterai cukup.

Contoh Sk Penunjukkan Bahwa Yayasan Boleh Memiliki Sertifikat Hak Milik Atas tanah



- 2 -

2) terakhir diubah dengan Akta Keputusan Rapat Yayasan Wali Barokah tanggal 22 Januari 2018 Nomor 01, yang dibuat oleh dan di hadapan Susiyani, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Jombang yang telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai Keputusan tanggal 25 Januari 2018 Nomor AHU-0000056.AH.01.05. TAHUN 2018;

d. bahwa Yayasan Wali Barokah telah memperoleh rekomendasi dari Menteri Agama Republik Indonesia c.q. Sekretaris Jenderal u.b. Kepala Biro Hukum dan Kerja Sama Luar Negeri sesuai surat tanggal 19 Juni 2019 Nomor 108.24/SJ/B.V/3/HK.00/06/2019 yang pada prinsipnya tidak keberatan apabila Yayasan tersebut dapat ditunjuk sebagai badan hukum keagamaan yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah;

e. bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka permohonan Yayasan Wali Barokah berkedudukan dan berkantor pusat di Kota Kediri, telah memenuhi persyaratan sehingga dapat dipertimbangkan untuk ditunjuk sebagai badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah, sepanjang tanahnya dipergunakan untuk keperluan-keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan;

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan jo. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan;
 3. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
 4. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah;
 5. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
 6. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional;
 7. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 83/P Tahun 2016 tentang Penggantian Beberapa Menteri Negara Kabinet Kerja Periode Tahun 2014-2019;
 8. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;

- 3 -

9. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2017 tentang Standar Pelayanan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
10. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : KEPUTUSAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG PENUNJUKAN YAYASAN WALI BAROKAH SEBAGAI BADAN HUKUM YANG DAPAT MEMPUNYAI HAK MILIK ATAS TANAH.

KESATU : Menunjuk Yayasan Wali Barokah berkedudukan dan berkantor pusat di Kota Kediri, sebagai badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah, dengan ketentuan dan syarat sebagai berikut :

- a. Dalam waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal Keputusan ini Yayasan Wali Barokah harus menyampaikan daftar tanah-tanah yang dikuasai/dipunyai dengan menyebutkan status tanah, letak, luas dan penggunaannya kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan tembusan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional setempat;
- b. Hak Milik atas tanah hanya dapat diberikan sepanjang tanahnya dipergunakan untuk keperluan-keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan dalam pelaksanaan kegiatannya tidak semata-mata untuk mencari keuntungan.

KEDUA : Mewajibkan kepada Yayasan Wali Barokah berkedudukan dan berkantor pusat di Kota Kediri untuk :

- a. Melakukan pendaftaran badan hukum keagamaan;
- b. Meminta izin perolehan tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat apabila akan memperoleh tanah dengan Hak Milik;
- c. Meminta izin peralihan Hak Milik kepada pejabat yang menerbitkan Keputusan pemberian haknya apabila akan mengalihkan tanah Hak Milik, baik sebagian atau seluruhnya.

KETIGA : Menginstruksikan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat untuk mencatat dalam Buku Tanah dan Sertipikat Hak Milik mengenai izin peralihan Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam diktum KEDUA huruf c Keputusan ini apabila Yayasan Wali Barokah berkedudukan di Kota Kediri telah memperoleh tanah dengan Hak Milik.

6. Memohon Skb Masjid (Surat Keterangan Bebas Pajak) Uu Bphtb
20/2000 Pasal 3

Nomor : 0163/Y-WB/SUM/VII/2020
Lampiran : 1 (satu) bendel
Perihal : Permohonan SKB (Surat Keterangan Bebas) Dan/atau Pengurangan BPHTB

Kepada
Yth. Bapak Kepala Kantor
Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Kediri
di- tempat

1. Berdasarkan Undang-Undang Nomor : 28 Tahun 2004 Tentang Yayasan
2. Berdasarkan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 21 Tahun 1997 dan telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor : 20 Tahun 2000 Tentang BPHTB bahwa Badan Hukum Yayasan bebas dari Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah maupun Pajak Penghasilan atas hibah yang diterimanya digunakan untuk kepentingan ibadah.

Maka bersama surat ini saya Ketua umum Yayasan Pondok Pesantren Wali Barokah di Kota Kediri mengajukan permohonan bebas pajak untuk itu dilampirkan :

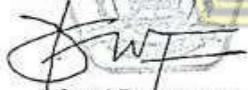
1. Copy akta yayasan
2. Copy SK Menkumham
3. NPWP yayasan
4. KTP pemohon
5. Validasi BPHTB

Adapun Persyaratannya

Demikian permohonan ini, disampaikan terima kasih.

Kediri, 29 Juli 2020

Pemohon



Achmad Fawwaz Abd. Aziz
Ketua Umum

1. KTP Ketua Yayasan
2. AKTA & SK Yayasan
3. Akta Pernyataan Hibah
4. KTP & KK atas nama
5. Sertipakat
6. Draft Akta Hibah PPAT
7. Foto Objek

Tembusan :

1. Bapak Walikota Kediri sebagai Laporan

7. Membuat akta hibah ppat (pp 24/1997 psl. 40 ayat (1) bahwasannya 7 hari harus didaftarkan.) (pihak pertama dan pihak kedua di tanda tangan ketua yayasan karena sudah ada akta pernyataan hibah dengan kuasa

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT)**

PITRI WIDAYATI, S.H., M.Kn

DAERAH KERJA : KOTA KEDIRI

SK. Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional

Nomor : 104/KEP-17.3/III/2011

Tanggal 21 Maret 2011

Jl. Letjen Sutoyo Gg.III 4-A Kel. Burengan, Kec. Pesantren, Kota Kediri 64131

AKTA HIBAH

No : 09/HIB/Kota/IX/2020

Lembar Pertama

Pada hari ini, Kamis, tanggal 03 (tiga) September 2020 (dua ribu-----
dua puluh)-----

Hadir dihadapan Saya **PITRI WIDAYATI, Sarjana Hukum, -----
Magister Kenotariatan, -----**

yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/-----
Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 21 Maret 2011 nomor ---
104/KEP-17.3/III/2011, diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat ---
Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam --
Pasal 7 Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran -----
Tanah, dengan daerah kerja Kota Kediri dan berkantor di Jalan -----
Letjen Sutoyo Gg.III 4-A, Kelurahan Burengan, Kecamatan Pesantren. --
dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang Saya kenal dan akan -----
disebut pada bagian akhir akta ini: -----

I. **Tuan SISWOYO**, lahir di Kediri, pada tanggal 16-09-1968 (enam belas--
September seribu Sembilan ratus enam puluh delapan), Karyawan-----
Swasta, Warga Negara Indonesia (pribumi), bertempat tinggal di-----

Dusun Kaliawen Barat, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 008,-----
 Desa Ngino, Kecamatan Plemahan, Kabupaten Kediri, Provinsi-----
 Jawa Timur, Pemegang Kartu Tanda Penduduk/NIK/NIKS Nomor:-----
 3506161609680001.-----

-- Menurut Keteranganannya dalam melakukan perbuatan hukum tersebut
 berdasarkan Akta Pengikatan hibah Tanah dengan Kuasa Nomor : 01,
 tanggal : 02 (dua) Desember 2020 (dua ribu dua puluh), yang dibuat
 dihadapan saya Notaris, di Kota Kediri.-----
 -- Untuk selanjutnya disebut : -----

PIHAK PERTAMA - PEMBERI HIBAH

II. **Tuan SISWOYO**, lahir di Kediri, pada tanggal 16-09-1968 (enam belas-----
 September seribu Sembilan ratus enam puluh delapan), Karyawan Swasta,
 Warga Negara Indonesia (pribumi), bertempat tinggal di Dusun Kaliawen--
 Barat, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 008, Desa Ngino, Kecamatan--
 Plemahan, Kabupaten Kediri, Provinsi Jawa Timur, Pemegang Kartu-----
 Tanda Penduduk/NIK/NIKS Nomor: 3506161609680001.-----

Bertindak untuk dan atas nama selaku Ketua Umum Yayasan Nurul -----
 Hakim Ngino, berdasarkan Akta Pendirian Nomor 14, tanggal 13 Juni-----
 2014, dibuat dihadapan Haji ROMLAN, Sarjana Hukum, Magister-----
 Humaniora, Notaris di Kabupaten Jombang, telah didaftarkan dan telah--
 mendapatkan persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi-----
 Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-02643.50.10.2014, tanggal 14-
 Juni 2014, dan dilakukan Perubahan Anggaran Dasar berdasarkan-----
 Keputusan Rapat Pembina Nomor 01 tanggal 12 Oktober 2020, dan telah--
 mendapatkan persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi-----
 Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0000973.AH.01.05.TAHUN-----
 2020, tanggal 20 Oktober 2020, yang copynya dilekatkan pada minuta-----
 Akta ini.-----

-- Untuk selanjutnya disebut : -----
 -----Untuk selanjutnya disebut : -----

PIHAK KEDUA - PENERIMA HIBAH

Akta Hibah
PITRI WIDAYATI, S.H, M.Kn.
 Kota Kediri

Halaman 2 dari 6 Halaman

٢٠٢٠ ١٠ ١٤

Pembuatan akta hibah ppat;

- a. fc. akta pendirian & sk. kemenkumham
 - b. fc. ktp ketua yayasan
 - c. fc. akta pernyataan hibah dengan kuasa (sebagai rujukan/komparisi dalam akta hibah)
 - d. fc. Sertifikat hak milik
 - e. fc. pbb & bukti bayar (tahun berjalan)
 - f. fc. sk. penunjukan dari atr bpn ri
 - g. pemberi hibah & penerima hibah di ttd oleh ketua yys.
8. Pendaftaran ke atr/bpn ri untuk pencoretan nama perorangan di ganti nama yayasan.
- pendaftaran hak milik yys ke bpn kab/kota oleh ppat
- a. fotokopi sk penunjukan dari bpn ri,
 - b. asli shm,
 - c. asli akta pernyataan hibah dengan kuasa (notaris) dan asli akta hibah ppat.
 - d. copy akta pendirian yys dan sk kemenkumham.
 - e. fc. ktp pemohon (ketua yys).
 - f. surat keterangan bebas pajak/ skb dari bppkad/disperda sehingga shm nama perorangan dicoret ditulis/diganti nama yayasan dan status tetap shm cukup membayar pnbp (penerimaan negara bukan pajak) permil/ satu perseribu tabel resmi bpn

PENDAFTARAN PERTAMA

HAK MILIK
 No. 32
 Desa / Kel. : CIMONE JAYA
 Tgl. berakturnya Hak Milik :
 NIB : 16.21.101.24.00040
 Letak Tanah : Blok 11

ASAL HAK
 Konversi
 Pemberian hak Milik
 Pemenuhan / Penggabungan
 Penggabungan bidang

DASAR PENDAFTARAN
 Daftar Isian 2020
 Tgl. :
 No. :
 Surat Keputusan :
 Tgl. : 25 Agustus 1999
 NIP. : 47/HM/P3HT/KWBPN/1999
 Permohonan / Penggabungan
 Pemenuhan / Penggabungan bidang
 Tgl. : 15 September 1999
 No. : 4858

SURAT UKUR
 Tgl. : 21 September 1999
 No. : 00040/CIMONE JAYA/1999
 Luas : 105 m²
 (Setatus Lima meter persegi)

PENUNJUK
 Tanah Negara bekas Hak Guna-Usaha (No.1/Karawaci (sebagian))

NAMA PEMILIK HAK MILIK
 No. 44
 Tgl. lahir / akta pendirian :
 No. 48855

BEMBUKUAN
 Languang
 Kepala Kantor Pertanahan
 Kabupaten Kotamadya
 Tangerang

PENERBITAN SERTIFIKAT
 NIP. : 010.080.675
 Ir. SATMODJO SW, Ces

PENERBITAN SERTIFIKAT
 Tgl. : 21 September 1999
 Kepala Kantor Pertanahan
 Kabupaten Kotamadya
 Tangerang
 NIP. : 010.080.675
 Ir. SATMODJO SW, Ces



PENDAFTARAN PERALIHAN HAK, PEMBEBANAN DAN PENCATATAN LAINNYA

Halaman :

Sebab perubahan	Tanggal Pendaftaran No. Daftar Isian 208 No. Daftar Isian 307	Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya	Tanda tangan Kepala kantor dan Cap Kantor
"Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar dikantor pertanahan"	09 DEC 2003	PT. BANK SYARIAH MANDIRI Berkedudukan di Jakarta Cabang Tangerang	
Hak Tanggungan	09 DEC 2003	PT. BANK SYARIAH MANDIRI Berkedudukan di Jakarta Cabang Tangerang	
Peringkat: I (satu)			
Akta Tgl. 17 Desember 2003			
No. 191/2003			
Sri Sulastri Anggraini, SH		HAK TANGGUNGAN	
Pejabat Pembuat Akta Tanah		No. 3051/2003	
Wilayah Kota Tangerang			
Hak Tanggungan sebesar Rp. 63.000.000,-			
ROYA Berdasarkan Surat Roya Nomor 14/502-1/017 Tanggal: 07/09/2012 Dari PT. BANK SYARIAH MANDIRI Kantor Cabang Tangerang Hak Tanggungan No. 3051/2003 telah hapus	DI208 : 72088 Tgl : 19 Jun 2013 DI307 : 6210 Tgl : 19 Jun 2013		
			ENCEP MULYA WATHROWI, S.Si, M.H NIP. 197108171994031007
"Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar dikantor Pertanahan"	DI.003.No.37551 Tgl. 25 SEP 2018	PPAT HARTANTO, SH	
HIBAH Berdasarkan Akta HIBAH Nomor 41/2016 Tanggal 28/09/2016 yang dibuat oleh HARTANTO, SH, M.Kn. Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kota Tangerang:	YAYASAN DAR AL EUNOON AL HAKIM Berkedudukan di Kota TANGSERANG Akta Pendirian Nomor 21/2016/24703/2008 yang dibuat oleh IZZATY CHANDU SUNOWI CORO, SH selaku Notaris di Kota Tangerang.	an. Kepala Kantor Pertanahan Tangerang Hubungan Bukwa bahan	
DI208 : 43104 Tgl : DI307 : 81030 Tgl : 09 OCT 2018			

AD 087894

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

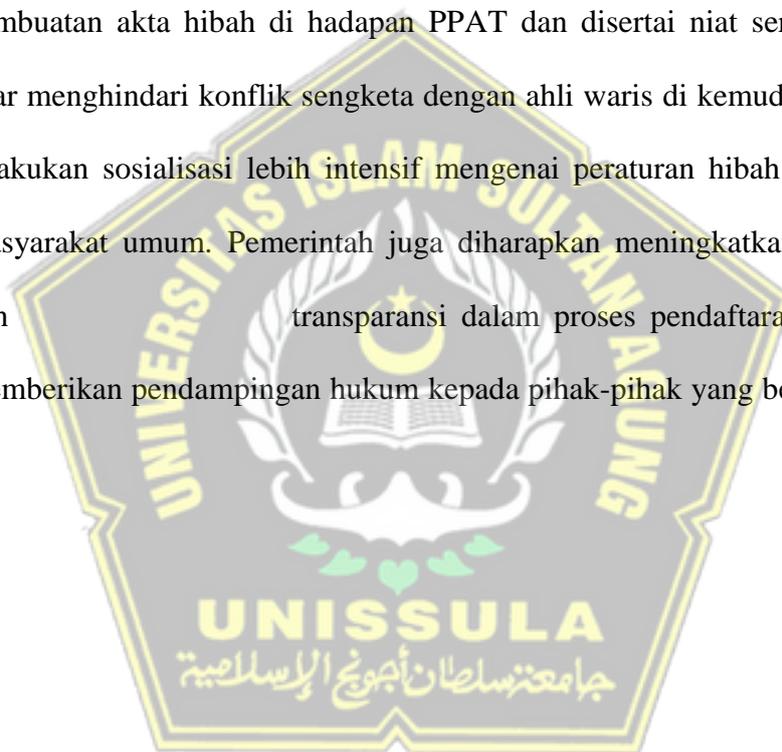
Berdasarkan uraian diatas, simpulan dalam penelitian ini adalah :

1. Regulasi Perlindungan Hukum terhadap Yayasan Keagamaan atas Sertifikat Hak Milik Tanah Hibah. Perlindungan hukum terhadap yayasan keagamaan atas tanah hibah telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, antara lain KUHPerdara, Kompilasi Hukum Islam, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, PP No. 38 Tahun 1963, dan Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 2013. Regulasi-regulasi tersebut memberikan dasar hukum bagi yayasan keagamaan untuk menerima hibah tanah dan mencatatkannya sebagai hak milik sepanjang digunakan untuk kegiatan sosial dan keagamaan. Perlindungan ini penting untuk menjamin kepastian hukum, menghindari sengketa, serta melindungi yayasan dari klaim pihak ketiga. Perlindungan hukum terhadap tanah hibah pada yayasan keagamaan sangat ditentukan oleh keabsahan prosedur hukum. Tanah yang dihibahkan tanpa akta otentik PPAT dan tanpa pencatatan di BPN menimbulkan risiko hukum yang tinggi, seperti gugatan ahli waris, tidak dapat dibalik nama, serta tidak diakuinya aset tersebut secara legal.

2. Prosedur Hukum Yayasan Keagamaan dalam Memperoleh Sertifikat Hak Milik atas Tanah Hibah. Prosedur yang harus ditempuh oleh yayasan keagamaan untuk memperoleh status hak milik atas tanah hibah meliputi: pembuatan akta hibah oleh PPAT, pendaftaran tanah di kantor pertanahan, serta permohonan pengakuan status hak milik berdasarkan ketentuan Pasal 21 ayat (2) UUPA jo. PP No. 38 Tahun 1963 dan Peraturan Kepala ATR/BPN No. 2 Tahun 2013. Dalam hal ini, diperlukan kelengkapan dokumen dan bukti penggunaan tanah untuk kepentingan sosial-keagamaan. Sertifikasi tanah menjadi bukti hukum yang kuat yang memberikan jaminan legalitas atas kepemilikan dan pemanfaatan tanah oleh yayasan keagamaan. Yayasan keagamaan harus memiliki status badan hukum yang sah untuk dapat menjadi subjek hukum yang dapat menerima dan mencatat tanah hibah atas namanya yayasan itu sendiri. Tanpa status hukum resmi dari Kemenkumham, yayasan tidak memiliki kapasitas untuk mengurus legalitas kepemilikan tanah. Prosedur perolehan hak milik oleh yayasan keagamaan telah diatur secara legal, dan dengan memenuhi seluruh persyaratan sesuai ketentuan Undang-Undang Yayasan serta Peraturan ATR/BPN, tanah dapat dicatat atas nama yayasan dan tetap berstatus Sertifikat Hak Milik (SHM), khususnya bila tanah digunakan untuk kepentingan langsung keagamaan atau sosial.

B. Saran

Himbawan bagi yayasan keagamaan, diharapkan agar setiap yayasan keagamaan yang menerima hibah tanah segera melakukan pendaftaran dan sertifikasi hak milik agar memperoleh perlindungan hukum secara penuh. Penting untuk memahami bahwa pemberian hibah kepada yayasan keagamaan harus dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku, termasuk pembuatan akta hibah di hadapan PPAT dan disertai niat serta itikad baik agar menghindari konflik sengketa dengan ahli waris di kemudian hari. Perlu dilakukan sosialisasi lebih intensif mengenai peraturan hibah tanah kepada masyarakat umum. Pemerintah juga diharapkan meningkatkan pengawasan dan transparansi dalam proses pendaftaran tanah, serta memberikan pendampingan hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ais, Chatamarasjid. 2002. *Badan Hukum Yayasan*. Bandung: PT. Citra Aditiya Bakti.
- Al-Asqalani. 1995. *Sububussalam* Jilid III. Terj. Abu Bakar Mahmud. Surabaya: Al-Ikhlas.
- Al-Zabidi. 2002. *Al-Tajrid Al-Shahih li Al-Hadist Al-Jami' Al-Shahih*. Terj. Syamsul Hari. Bandung: Mizan.
- Amanat, Anisitus. 2001. *Membagi Warisan Berdasarkan Pasal-pasal Hukum Perdata BW*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Anshori, Abdul Ghofur. 2011. *Filsafat Hukum Hibah dan Wasiat di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Artidjo Alkostar. 2018. *Metode Penelitian Hukum Profetik*. Yogyakarta: UII Press.
- Asikin, Zainal. 2012. *Pengantar Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press.
- Bahri, Zainul. 1996. *Kamus Umum Khusus Bidang Hukum dan Politik*. Bandung: PT Angkasa.
- Boedi Harsono. 2007. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

- Cahyarini, Luluk Lusiaty & Handoko, Widhi. 2020. *Rekonstruksi Sistem Pendaftaran Tanah*. Semarang: Unissula Press.
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis. 1996. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Chidir Ali, S.H. 1997. *Badan Hukum*. Bandung: Alumni.
- Effendi Perangin. 1994. *Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo.
- Effendi Perangin. 1990. *Mencegah Sengketa Tanah*. Cet. Kedua. Jakarta: Rajawali.
- Gustav Radbruch. 1961. *Einfuehrung in die Rechtswissenschaft*. Stuttgart: Kohler Verlag.
- Hadikusuma, Hilman. 1991. *Hukum Waris Indonesia Menurut Perundangan, Hukum Adat, Hukum Agama Hindu Islam*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Hadjon, Philipus M. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Hadjon, Philipus M. 1989. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Harjono. 2008. *Konstitusi sebagai Rumah Bangsa*. Jakarta: Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi.
- Ichsan, Achmad. 1993. *Hukum Dagang*. Cet. ke-5. Jakarta: Pradnya Paramitha.
- Ishaq. 2009. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

- Kansil, C.S.T. 1989. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Kansil, C.S.T. & Kansil, Christine S.T. 2000. *Kamus Istilah Aneka Hukum*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Karim, Helmi. 1997. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Kementerian Agama RI. 2012. *Al Quran dan Terjemahnya*. Jakarta: Al-Fatih.
- Khosyi'ah, Siah. 2010. *Wakaf dan Hibah Perspektif Ulama Fiqih dan Perkembangannya di Indonesia*. Bandung: CV. Pustaka Setia.
- Malik, Rusdi. 2000. *Penemu Agama Dalam Hukum di Indonesia*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Marbun, Rocky. 2011. *Kiat Jitu Menyelesaikan Kasus Hukum*. Jakarta Selatan: Trans Media Pustaka.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Mardani. 2013. *Fiqh Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Mertokusumo, Sudikno. 2005. *Mengenal Hukum*. Yogyakarta: Liberty.
- Muchsin. 2003. *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*. Surakarta: MIH UNS.
- Rahardjo, Satjipto. 1983. *Permasalahan Hukum di Indonesia*. Bandung: Alumni.
- Rahardjo, Satjipto. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ramulyo, M. Idris. 2004. *Perbandingan Hukum Kewarisan Islam Dengan Kewarisan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Sinar

Grafika.

Sayyid Sabiq. 2009. *Fiqh Sunnah* Jilid XI. Jakarta: Cakrawala Publishing.

Setiono. 2004. *Rule of Law Supremasi Hukum*. Surakarta: Universitas Sebelas
Maret.

Soekanto, Soerjono. 1984. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UII Press.

Soekanto, Soerjono. 2007. *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*. Jakarta: Raja
Grafindo Persada.

Soemitro, Ronny Hanitjo. 1990. *Metode Penelitian Hukum dan Jurumetri*.
Jakarta: Ghalia Indonesia.

Subekti. 2001. *Kamus Hukum*. Jakarta: Pradya Paramita.

B. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan*.

Pasal 35 Ayat 1, *Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan*

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok
Agraria (UUPA).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-
Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak
Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan
Pemberian Hak Atas Tanah.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Kompilasi Hukum Islam (KHI).

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Yayasan.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

C. Jurnal

Ayu Trisnawati, Santika. 2018. "Proses Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Bangunan Yang Telah Dijual Tetapi Masih Dipakai Oleh Pihak Lain (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Surakarta)". *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta*.

Ningrum, Herlina Ratna Sambawa. 2014. "Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan." *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol. 1 No. 2.

Simamora, Yohanes Sogar. 2012. "Karakteristik, Pengelolaan dan Pemeriksaan Badan Hukum Yayasan di Indonesia." *Jurnal Rechts Vinding*, Vol. 1.

Supriono, Fendi. 2015. "Implementasi Undang-Undang Yayasan dalam Mencapai Maksud dan Tujuan Yayasan." *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi 1, Volume 3.

Wulandari, R. & Wahyudiono, T. 2021. "Keabsahan Surat Perolehan Hak Atas Tanah Sebelum Berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997." *Islamic Law: Jurnal Siyasah*, 6(2), 1–18.

Soewarno, Suhartono & Mutmainnah. 2019. "Perubahan Makna Tanah Warisan pada Masyarakat Desa Bunder Kecamatan Pademawu Kabupaten Pamekasan." *Jurnal PAMATOR*, Vol. 12 No. 2.

D. Lain-lain

Julianti, Dewi Purnama. 2009. *Analisis Yuridis Pembatalan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan*. Medan: Sekolah Pascasarjana Universitas Sumatera Utara.

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Daring, diakses melalui <https://kbbi.kemdikbud.go.id/>

Mahmud Yunus. 1989. *Kamus Arab-Indonesia*. Jakarta: Hidakarya Agung.

Muzaijanah, A. 2007. *Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Hibah Wasiat di Kecamatan Purwokerto Selatan Kota Purwokerto* (Disertasi). Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.

Poerwadarminta, W.J.S. 1986. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.

Puspa, Yan Pramadya. 1994. *Kamus Hukum*. Semarang: Aneka Ilmu.

Rahayu. 2009. *Pengangkutan Orang*. etd.eprints.ums.ac.id.

Trisnawati, Santika Ayu. 2018. *Proses Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Bangunan*. Surakarta: Fakultas Hukum UMS.

Warson Munawwir, Ahmad. 1997. *Al-Munawwir: Kamus Arab-Indonesia*. Surabaya: Pustaka Progresif.

Wojowasito, S. 1981. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta: Ichtiar Baru - Van Hoeve.