

**ANALISIS YURIDIS PENGGUNAAN HAK PAKAI ATAS TANAH BAGI
YAYASAN**

(Studi Kasus Pada Yayasan Qistos Nusa Madani Ungaran)

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan untuk memperoleh
Gelar sarjana strata satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

Fairus Nusa Madani

NIM : 30302100135

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025**

**ANALISIS YURIDIS PENGGUNAAN HAK PAKAI ATAS TANAH BAGI
YAYASAN**

(Studi Kasus Pada Yayasan Qistos Nusa Madani Ungaran)



Diajukan oleh :

Fairus Nusa Madani

NIM : 30302100135

Pada tanggal 30 Mei 2025 telah disetujui

Dosen Pembimbing :

Winanto, S.H., M.H

NIDN : 0618056502

**ANALISIS YURIDIS PENGGUNAAN HAK PAKAI ATAS TANAH BAGI
YAYASAN**

(Studi Kasus Pada Yayasan Qistos Nusa Madani Ungaran)

Dipersiapkan dan disusun oleh

Fairus Nusa Madani

NIM : 30302100135

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal 01 September 2025

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua,


Dr. Hj. Siti Rodhiyah Dwi Is, S.H., M.H

Anggota


Dr. Deny Suwondo, S.H., M.H

Anggota


H. Winanto, S.H., M.H

Mengetahui,


Dekan Fakultas Hukum UNISSULA


Dr. H. Jawade Hafidz, SH, MH

NIDN: 0620046701

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fairus Nusa Madani

Nim : 30302100135

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Hukum Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul

ANALISIS YURIDIS PENGGUNAAN HAK PAKAI ATAS TANAH BAGI YAYASAN

(Studi Kasus Pada Yayasan Qistos Nusa Madani Ungaran)

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 skripsi ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 17 Mei 2025

Yang menyatakan



Fairus Nusa Madani

NIM 30302100135

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fairus Nusa Madani

Nim : 30302100135

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Hukum Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa Skripsi dengan judul:

ANALISIS YURIDIS PENGGUNAAN HAK PAKAI ATAS TANAH BAGI YAYASAN

(Studi Kasus Pada Yayasan Qistos Nusa Madani)

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 Sultan Agung.

Semarang, 17 Mei 2025

Yang menyatakan



Fairus Nusa Madani

NIM 30302100135

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah memberikan segala rahmat, karunia dan hidayah-Nya sehingga Skripsi ini dapat diselesaikan dengan lancar.

Skripsi yang berjudul Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Karyawan Perusahaan Dalam Kasus Kecelakaan Kerja Berdasarkan Undang Undang Ketenagakerjaan Dan Undang Undang Cipta Kerja (Studi Kasus Di Pt. Rimba Karya Pratama Demak) ini sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum Program Kekhususan Hukum Pidana pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang;
2. Dr. Jawade Hafidz, S.H MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang
3. Dr. Widayati, S.H., M.H. selaku wakil Dekan 1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang
4. Denny Suwondo, S.H., M.H. selaku wakil Dekan 2 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang
5. Dr. Muhammad Ngaziz, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi S-1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang
6. Dr. Ida Musofiana, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi S-1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA)

Semarang.

7. Winanto, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing Skripsi dan Dosen Wali di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
8. Bapak dan Ibu Dosen di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang yang telah membagikan ilmu yang sangat berharga sehingga Saya dapat menyelesaikan Skripsi ini
9. Pimpinan dan Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang
10. Teman-teman se-angkatan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang selaku kawan diskusi yang tiada henti-hentinya member dukungan dan dorongan semangat sehingga Skripsi ini dapat diselesaikan.

Penulis menyadari bahwa dalam proses penulisan Skripsi ini banyak terdapat kekurangan dan kurang sempurna. Oleh karena itu, penulis berharap adanya kritik, saran dan masukan yang membangun demi perbaikan dimasa mendatang.

Semarang, 17 Mei 2025
Penulis

Fairus Nusa Madani
NIM 30302100135

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PENGESAHAN.....	Error! Bookmark not defined.
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar belakang	1
B. Rumusan masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian	6
E. Terminologi	7
F. Metode Penelitian.....	10
G. Sistematika Pembahasan	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	17
A. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah.....	17
B. Tinjauan Umum Yayasan.....	22
C. Pengertian Yayasan.....	24
D. Pengaturan Yayasan di Indonesia.....	25
E. Kepemilikan Hak Atas Yayasan Dalam Perspektif Islam	30
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	32
A. Kedudukan hukum Yayasan dalam kepemilikan hak atas tanah sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku di Indonesia	32
B. prosedur kepemilikan hak atas tanah oleh Yayasan Qistos Nusa Madani sebagai penyelenggara BCC ungaran	37
BAB IV PENUTUP	44
A. Kesimpulan	44

B. Saran	46
DAFTAR PUSTAKA	47



ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis aspek yuridis kepemilikan hak atas tanah oleh yayasan, dengan studi kasus pada Yayasan Qistos Nusa Madani di Ungaran. Yayasan sebagai badan hukum nirlaba memiliki kedudukan hukum tertentu dalam memperoleh dan mengelola hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan juncto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 serta peraturan pertanahan yang berlaku di Indonesia. Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah bagaimana status hukum kepemilikan tanah oleh yayasan dan kendala-kendala yuridis yang dihadapi Yayasan Qistos Nusa Madani dalam memperoleh hak atas tanah.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis. Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan wawancara dengan pihak yayasan serta instansi terkait. Hasil penelitian menyatakan Yayasan Qistos Nusa Madani dalam penguasaan tanahnya menggunakan Hak Pakai sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya. Penggunaan Hak Pakai tersebut telah ditempuh melalui prosedur yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, mulai dari proses pengajuan permohonan, verifikasi dokumen, hingga penerbitan sertifikat Hak Pakai oleh Badan Pertanahan Nasional. Dengan demikian, secara yuridis penguasaan tanah oleh yayasan telah memenuhi persyaratan hukum yang berlaku serta memberikan kepastian hukum atas tanah yang dimanfaatkan untuk menunjang kegiatan pendidikan dan sosial yayasan.

Penelitian ini merekomendasikan agar Yayasan Qistos Nusa Madani tetap mempertahankan penggunaan Hak Pakai dalam penguasaan tanahnya, karena mekanisme tersebut telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Melalui jalur Hak Pakai, yayasan memperoleh kepastian hukum serta legalitas atas tanah yang dimanfaatkan untuk kegiatan sosial dan pendidikan. Dengan demikian, penguasaan tanah oleh yayasan tidak hanya sah secara administratif dan yuridis, tetapi juga sejalan dengan tujuan pendirian yayasan sebagai badan hukum nirlaba yang berorientasi pada kepentingan masyarakat.

Kata Kunci: Yayasan, Hak Pakai atas Tanah, Analisis Yuridis, Kepemilikan, Hukum Pertanahan.

ABSTRACT

This study aims to analyze the legal aspects of land ownership by foundations, with a case study on Yayasan Qistos Nusa Madani in Ungaran. As a non-profit legal entity, a foundation holds a specific legal status in acquiring and managing land rights, as regulated under Law Number 16 of 2001 concerning Foundations, as amended by Law Number 28 of 2004, in conjunction with applicable land regulations in Indonesia. The research problem focuses on the legal status of land ownership by the foundation and the legal challenges faced by Yayasan Qistos Nusa Madani in acquiring land rights.

*This research employs a **socio-legal (juridical-sociological) approach**. Data were collected through literature studies and interviews with the foundation as well as relevant institutions. The findings reveal that Yayasan Qistos Nusa Madani exercises land tenure through the **Right of Use (Hak Pakai)** as regulated under the Basic Agrarian Law (Undang-Undang Pokok Agraria) Number 5 of 1960 and its implementing regulations. The utilization of the Right of Use has been carried out in accordance with applicable legal procedures, starting from the application process, document verification, up to the issuance of the Right of Use certificate by the National Land Agency (Badan Pertanahan Nasional/BPN). Thus, from a juridical perspective, the foundation's land tenure has fulfilled legal requirements and provides legal certainty over the land used to support the foundation's educational and social activities.*

This study recommends that Yayasan Qistos Nusa Madani maintain the use of the Right of Use in its land tenure, as this mechanism complies with established legal procedures and regulations. Through the Right of Use, the foundation secures both legal certainty and legitimacy over the land utilized for social and educational purposes. Therefore, the foundation's land tenure is not only valid administratively and juridically but also aligns with the foundation's objectives as a non-profit legal entity oriented toward the public interest.

Keywords: Foundation, Right of Use over Land, Legal Analysis, Property Rights, Land Law.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Di dalam pasal 33 Ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat konsepsi dikuasai oleh negara sebagaimana termuat pasal 33 tersebut diatas telah ditafsirkan oleh Mahkamah Konstitusi yang menyatakan bahwa penguasa negara tersebut adalah merupakan penguasaan hak yang lebih tinggi dari pemilikan orang -perorangan maka pemerintah atau negara mempunyai kewenangan untuk mengatur tentang kepemilikan hak atas tanah yang ada di Indonesia.

Kepemilikan hak atas tanah di Indonesia menjadi salah satu aspek penting dalam pengaturan hukum agrarian yang perlu dipahami, terutama dalam konteks Yayasan. Undang – Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 menjadi dasar yuridis yang mengatur berbagai jenis hak atas tanah, termasuk hak milik, hak guna bangunan, dan hak pakai. Yayasan sebagai sebuah lembaga sosial perlu mempunyai hak atas tanah agar tujuan dari yayasan dapat tercapai dan berjalan dengan baik, maka penting untuk mengeksplorasi bagaimana Yayasan dapat memperoleh dan mengelola hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang ada.

Yayasan di Indonesia diatur oleh Undang-Undang No.16 Tahun 2001 dan diperbaharui dengan Undang – Undang No.28 Tahun 2004. Kedua Undang-Undang ini menetapkan bahwa Yayasan berfungsi untuk mencapai tujuan social,

keagamaan, atau kemanusiaan. Namun, untuk mencapai tujuan tersebut, Yayasan harus memiliki asset, termasuk tanah yang sah secara hukum. Dalam hal ini, terdapat tantangan yuridis yang harus dihadapi, seperti status hukum tanah dan kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku.

Dalam regulasi tentang pendaftaran tanah di Indonesia Peraturan Pemerintah No.38 tahun 1963 dan Peraturan Pemerintah No.40 tahun 1996 mengatur tentang peruntukan tanah dan pendaftaran tanah, sementara Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 memperbaharui ketentuan tentang penggunaan tanah. Kebijakan ini memberikan kerangka bagi Yayasan dalam menguasai dan memanfaatkan tanah untuk kegiatan sosialnya.

1. Peraturan Pemerintah No.38 1963 (bertujuan untuk mendorong desentralisasi dan otonomi daerah dalam penyelenggaraan pemerintahan)
 - a) Desentralisasi Kewenangan: Daerah diberikan otonomi dalam mengelola urusan pemerintahan, termasuk pengambil keputusan yang lebih dekat dengan masyarakat. Hal ini penting untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi pelayanan publik
 - b) Pengembangan Infrastruktur Daerah: pemerintah daerah didorong untuk merencanakan dan melaksanakan pembangunan infrastruktur, yang berdampak langsung pada kesejahteraan masyarakat, ini termasuk pembangunan jalan, fasilitas pendidikan, dan kesehatan
 - c) Partisipasi masyarakat: Memfasilitasi keterlibatan masyarakat dalam pengambilan keputusan dan perencanaan pembangunan. Ini penting

untuk memastikan bahwa kebutuhan dan aspirasi masyarakat dapat terakomodasi.¹

2. PP No.40 Tahun 1996 (tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai)

- a) Standarisasi Pelayanan: penetapan standar pelayanan yang jelas untuk berbagai sektor, seperti kesehatan, pendidikan, dan transportasi. Ini bertujuan untuk meningkatkan kualitas layanan yang diterima oleh masyarakat.
- b) Transparansi dan Akuntabilitas: memperkuat mekanisme transparansi dalam penyelenggaraan layanan publik, sehingga masyarakat dapat dengan mudah mengakses informasi dan memberikan masukan.
- c) Pengawasan dan Evaluasi: membangun sistem pengawasan yang efektif untuk menilai kinerja penyelenggaraan pelayanan publik dan mengambil langkah perbaikan yang diperlukan

3. PP No.18 Tahun 2021 (berkaitan dengan perlindungan lingkungan hidup dalam konteks pembangunan berkelanjutan)

- a) Perencanaan Lingkungan hidup: “Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas yang ada dalam lingkungan hak guna usaha” pasal 27 (C) PP No 18 2016. setiap proyek pembangunan diwajibkan untuk menyusun dokumen perencanaan yang mempertimbangkan

¹ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.38 Tahun 1963 tentang *Organisasi dan Tata Kerja Daerah*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1963 No. 61.

dampak lingkungan, sehingga pembangunan dapat dilakukan secara berkelanjutan.

- b) Partisipasi publik: mendorong keterlibatan masyarakat dalam proses pengambilan keputusan terkait pengelolaan lingkungan, termasuk konsultasi publik dan forum diskusi.
- c) Sanksi dan Penegakan Hukum: menetapkan sanksi bagi pihak yang melanggar ketentuan perlindungan lingkungan, serta membangun mekanisme penegakan hukum yang tegas untuk menjaga kepatuhan terhadap regulasi²

Selain itu, Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (perpu) no.2 Tahun 2022 tentang cipta kerja yang kemudian diatur dalam Undang-Undang No.11 Tahun 2020, juga memberikan pengaruh signifikan terhadap pengaturan hak atas tanah. Kebijakan ini bertujuan untuk menyederhanakan prosedur dan meningkatkan investasi, tetapi juga membawa tantangan baru bagi Yayasan dalam hal kepemilikan dan penggunaan tanah.

Peneliti dalam melakukan penelitian dengan menggunakan Studi kasus pada Yayasan Qistos Nusa Madani sebagai penyelenggara BCC (Bina Citra Cendekia) di Ungaran, yang akan mengkaji bagaimana Yayasan ini mengelola hak atas tanahnya dalam kerangka yuridis yang telah disebutkan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis posisi hukum Yayasan dalam kepemilikan tanah,

² Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 18 Tahun 2021 tentang *Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan hidup*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 No.133

tantangan yang dihadapi, serta dampak regulasi terhadap keberlangsungan dan efektifitas fungsi Yayasan.

Dengan memahami aspek-aspek yuridis dan tantangan yang dihadapi, diharapkan penelitian ini dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan kebijakan yang lebih baik terkait kepemilikan tanah oleh Yayasan, serta memberikan rekomendasi praktis bagi Yayasan lain yang berada dalam situasi serupa. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi yang bermanfaat bagi akademisi, praktisi hukum, dan pembuat kebijakan dalam konteks pengelolaan asset tanah oleh Lembaga social di Indonesia.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka penulis mengambil judul dalam penulisan skripsi yang berjudul Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Yayasan Studi Kasus Pada Yayasan Qistos Nusa Madani Sebagai Penyelenggara BCC Ungaran.

B. Rumusan masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah penulis uraikan di atas, muncul rumusan masalah dalam bentuk pertanyaan sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan hukum Yayasan dalam penggunaan hak pakai sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku di Indonesia?
2. Bagaimanakah prosedur penggunaan hak pakai oleh Yayasan Qistos Nusa Madani sebagai penyelenggara pendidikan Bina Citra Cendekia Ungaran?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan umum penelitian yang berdasarkan judul dan perumusan masalah yang dikemukakan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui kedudukan hukum Yayasan dalam penggunaan hak pakai sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku di Indonesia.
2. Untuk mengetahui prosedur penggunaan hak pakai oleh Yayasan Qistos Nusa Madani sebagai penyelenggara pendidikan Bina Citra Cendekia Ungaran.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini digunakan dalam rangka penulisan hukum yang bertujuan untuk memperoleh keterangan dan informasi yang akurat demi penulisan hukum. Data-data yang dilakukan tersebut dapat berupa gejala-gejala, aspek dan frekuensi tentang peristiwa, masyarakat yang diteliti dan perilaku kelompok masyarakat.

Sehingga nantinya data-data tersebut digunakan untuk menjawab dan mengumpulkan tentang pokok permasalahan yang diajukan dalam penulisan hukum tersebut, dan penelitian ini diharapkan memberi manfaat teoritis dan praktis yaitu:

A, Manfaat Praktis

- 1) Memberikan wawasan yang lebih mendalam bagi Yayasan tentang hak dan kewajiban mereka dalam kepemilikan tanah, serta tantangan yang mungkin dihadapi, sehingga dapat mengelola aset tanah dengan lebih efektif.
- 2) Memberikan panduan praktis bagi Yayasan lain yang berada dalam situasi serupa, membantu mereka mengatasi tantangan hukum dan administratif yang mungkin dihadapi dalam penguasaan dan pengelolaan tanah

- 3) Meningkatkan kesadaran hukum di kalangan pengelola Yayasan terkait mengenai pentingnya kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku dalam pengelolaan aset tanah.
- 4) Dengan meningkatkan pemahaman dan pengelolaan hak atas tanah, diharapkan penelitian ini dapat berkontribusi pada keberlangsungan program-program sosial yang dijalankan oleh Yayasan, yang pada gilirannya berdampak positif pada masyarakat.

B. Manfaat Teoritis

1. Memberikan kontribusi pada pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum agrarian dan hukum Yayasan, dengan menambah literatur mengenai penguasaan tanah oleh badan hukum nirlaba melalui mekanisme hak pakai.
2. Menjadi referensi akademis bagi penelitian-penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan hak atas tanah oleh Yayasan atau Lembaga nirlaba lain, terutama dalam konteks kepastian hukum dan prosedur administrasi pertanahan.
3. Menyediakan pandangan yang dapat digunakan untuk mengetahui hubungan antara kepatuhan hukum dengan efektivitas pengelolaan aset tanah oleh Yayasan.

E. Terminologi

1. Analisis Yuridis

Analisis yuridis terbentuk dari kata analisis dan yuridis. Analisis merupakan aktivitas mengamati objek dengan cara mendeskripsikan komposisi objek dan Menyusun Kembali komponen-komponennya untuk dikaji atau dipelajari secara detail. Kata analisis berasal dari Bahasa Yunani kuno *analysis* yang artinya “memecahkan” atau “menguraikan”. Sedangkan yuridis Adalah semua hal yang mempunyai arti hukum yang diakui secara sah oleh pemerintah.³

2. Hak

Menurut KBBI hak adalah bentuk kebenaran, kepemilikan, kewenangan, kekuasaan, derajat, dan wewenang menurut hukum⁴.

3. Hak Atas Tanah

Menurut Permen Agraria/ Kepala BPN No. 6 Tahun 2018 tentang pendaftaran tanah; Hak atas Tanah Adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 UU No.5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria.

4. Yayasan

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan menyatakan bahwa Yayasan adalah “badan hukum yang terdiri atas kekayaan yang dipisahkan dan diperuntukan untuk mencapai tujuan tertentu di bidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan.”⁵

5. Hak Milik Atas Tanah

³ <https://id.wikipedia.org/wiki/Analisis> Diakses Hari Senin, Tanggal 25 Agustus 2025

⁴ <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/hak> diakses pada tanggal 22 Oktober 2024 pukul 4.47 WIB

⁵ Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang *Yayasan*, halaman 2

Pasal 20 ayat 1-2 Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 menyatakan bahwa “Hak milik adalah hak yang turun termurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah tersebut, dan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”⁶

6. Tanah

Tanah adalah lapisan teratas permukaan bumi yang berasal dari material induk yang telah mengalami perubahan alami karena air, udara, dan berbagai organisme yang masih hidup dan mati. Tanah memiliki karakteristik dan sifat yang berbeda menurut lokasi. Komposisi, struktur, dan warna hasil pelapukan mengalami perubahan yang signifikan⁷. Selain itu, tanah juga dapat diartikan sebagai material yang terdiri dari agregat (butiran) mineral-mineral padat yang tidak teresimentasi satu sama lain dari bahan-bahan organik yang telah melapuk disertai zat cair juga gas yang mengisi ruang-ruang kosong diantara partikel-partikel padat tersebut.

7. Bina Citra Cendekia (BCC)

Merupakan suatu kegiatan atau lembaga yang diselenggarakan oleh yayasan untuk tujuan pendidikan, pelatihan, atau kegiatan sosial lainnya. BCC ungaran merujuk pada salah satu kegiatan atau proyek yang dikelola oleh Yayasan Qistos Nusa Madani.

8. Penyelenggara

⁶ Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, halaman 7

⁷ Mahfud Arifin et al. 2019. “Pengaruh Posisi Lereng Terhadap Sifat Fisika Dan Kimia Tanah Pada Inceptisols Di Jatinangor,” *Soilrens* 16, no 2, 37-44, <https://doi.org/10.24198/soilrens.v16i2.20858>.

Entitas atau organisasi yang bertanggung jawab dalam menjalankan kegiatan atau program tertentu, dalam hal ini, Yayasan Qistos Nusa Madani bertindak sebagai penyelenggara BCC yang mengelola tanah dan aset yang digunakan untuk tujuan penyelenggara pendidikan.

F. Metode Penelitian

Dalam pengumpulan data-data diperlukan metode yang tepat, sehingga hal yang ingin dicapai dalam penelitian dapat tercapai. Dalam hal ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis, yaitu suatu penelitian dimana penelitian tersebut menekankan pada ilmu hukum, tetapi disamping itu juga mengaitkan kaidah-kaidah hukum yang berlaku di dalam masyarakat. Alasan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis ini karena dilakukannya penekanan pada suatu peraturan serta berkaitan dengan penerapan dalam praktek.⁸

2. Spesifikasi penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis. Penelitian ini yang difokuskan tentang riset yang bersifat deskriptif dan analisis data lebih ditajamkan. Proses dan makna (perspektif subjek) dibahas secara mendalam dalam-proses penelitiannya. Kemudian landasan teori ditujukan sebagai pemandu agar fokus pada penelitian sesuai dengan fakta yang terjadi di lapangan. Selain itu, landasan teori juga digunakan untuk memberikan

⁸ Rony Hanitijo Soemitro, 1995, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal.97

gambaran umum mengenai latar permasalahan penelitian dan sebagai bahan pembahasan hasil penelitian.⁹

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang akan digunakan oleh penulis yaitu data primer dan sekunder.

a. Data primer

Merupakan sumber data yang diperoleh secara langsung dari objek penelitian melalui wawancara secara langsung dengan objek yang diteliti sehingga memperoleh data yang diperlukan. Yang disini objek penelitian penulis adalah Bina Citra Cendekia Ungaran yang diselenggarakan oleh Yayasan Qistos Nusa Madani.

b. Data sekunder

Sumber data sekunder yaitu data yang diperoleh dari studi kepustakaan untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk-bentuk ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi. Data yang diperoleh juga menggunakan bahan-bahan hukum yang terdiri dari:

a) Bahan hukum primer

- 1) Undang-Undang Dasar 1945
- 2) Undang-Undang Agraria No.5 1960 tentang Peraturan dasar pokok-pokok Agraria
- 3) Undang-Undang No,28 tahun 2004 tentang Yayasan

⁹ Zuhri Abdussamad. 2021. *Metode Penelitian Kualitatif*, Makassar: CV Syakir Media Press.

- 4) Undang-Undang No.16 tahun 2001 tentang Yayasan
- 5) PP No.38 Tahun 1963 tentang badan-badan hukum yang dapat memiliki hak milik atas tanah
- 6) PP No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah.
- 7) PP No.18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah.
- 8) UU No.2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja / Undang-Undang No.11 Tahun 2020 Tentang upaya untuk menciptakan lapangan kerja di Indonesia.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan yang memberi penjelasan bagi bahan hukum primer yang berasal dari bahan pustaka antara lain buku-buku, dokumen dan publikasi yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Bahan hukum yang digunakan adalah literatur mengenai pertanahan, Internet, dan Jurnal Hukum.

c) Bahan Hukum Tersier

Merupakan bahan-bahan yang menjelaskan dan menunjang bahan primer dan bahan sekunder, bahan hukum yang digunakan adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan Data merupakan suatu cara memperoleh data-data yang diperlukan dalam penelitian. Dalam penelitian ini Penulis menggunakan metode pengumpulan data melalui Kepustakaan.

a) Penelitian Kepustakaan (*library research*)

Untuk mengumpulkan data teoritik, yaitu dengan cara pengumpulan data dan literature yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dengan cara membaca dan menganalisa terutama yang berkaitan dengan judul yang diajukan.¹⁰ Dalam penelitian kepustakaan ini data diperoleh dari Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.

b) Studi Lapangan

Studi lapangan yaitu dengan cara wawancara secara terstruktur maupun bebas dengan responden yang berkaitan dengan permasalahan penelitian yang terjadi. Wawancara dimaksudkan melakukan tanya jawab secara langsung dengan responden atau narasumber atau informan untuk mendapatkan informasi yang hanya diperoleh dengan bertanya secara langsung kepada responden, narasumber atau informan.¹¹

5. Teknik Analisis Data

Penelitian ini menggunakan tehnik analisis data dengan berbagai langkah,diantaranya; *Pertama* data yang diperoleh dari bahan kepustakaan dan Undang-Undang dikelompokkan menjadi satu bahan. *Kedua* dianalisis

¹⁰ Lexy J. Meleong,2010, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT Remaja Rosdakarya, Bandung, hal.186

¹¹ Mukti Fajar ND & Yulianto Achmad 2015. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

secara kualitatif, yaitu dengan menganalisis dari bahan-bahan hukum. *Ketiga* disusun secara sistematis dan diimplementasikan untuk menjawab permasalahan yang diteliti, *keempat* mencari kesimpulan untuk memberikan jawaban dari hasil penelitian.

G. Sistematika Pembahasan

Untuk memudahkan dalam pembahasan dan untuk meberikan gambaran yang jelas mengenai keseluruhan penulisan penelitian ini maka penulis akan menguraikan sistematika penulisan ini terdiri dari 4(empat) bab yaitu sebagai berikut;

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, sistematika penulisan hukum.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini penulis akan memapakan aplikasi Hukum Yayasan dalam kepemilikan hak atas tanah sesuai dengan Undang-Undang maupun Peraturan Pemerintah yang berlaku di Indonesia.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini menjelaskan tentang hasil penelitian beserta pembahasannya meliputi bagaimana tinjauan yuridis tentang penerapan Hukum Yayasan dalam kepemilikan hak atas tanah dan bagaimana prosedur kepemilikan tanah oleh Yayasan Qistos Nusa Madani sebagai penyelenggara pendidikan Bina Citra Cendekia.

- A. Kedudukan Hukum Yayasan dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah Sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku di Indonesia
- B. Prosedur Kepemilikan Hak Atas Tanah oleh Yayasan Qistos Nusa Madani Sebagai Penyelenggara BCC Ungaran

Yayasan penyelenggara Pendidikan sebagai bentuk social harus selalu mampu menempatkan dirinya dalam Masyarakat sebagai institusi yang berperan dalam meningkatkan kualitas sumber daya manusia yang ikut serta dalam pengabdian Masyarakat khususnya dalam bidang keilmuan melalui berbagai bidang keilmuan.¹²

Pasal 1 PP Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang disebut dibawah ini mempunyai hak milik atas tanah, masing-masing dengan pembatasan yang disebutkan pada pasal-pasal 2,3 dan 4 peraturan ini yaitu bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut bank negara; koperasi yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang perkoprasian; badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional; serta badan-badan social yang ditunjuk oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 38 Tahun 1963, Yayasan sebagai badan hukum social dapat memiliki hak atas tanah dengan Batasan tertentu sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam konteks Yayasan Qistos Nusa Madani sebagai penyelenggara Pendidikan Bina Citra Cendekia Ungaran, kedudukan hukum Yayasan dalam

¹² Didik Purwadi, *Model Yayasan Pendidikan Dalam Perspektif Perlindungan Hukum Terhadap Peserta Fisik*, Jurisprudence 1, no.1 2012

kepemilikan tanah berada pada ruang lingkup hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai. Sebagaimana diatur guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai. Sebagaimana diatur dalam Pasal 49 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), badan hukum seperti Yayasan tidak dapat memiliki hak milik atas tanah, kecuali dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan pemerintah

BAB IV PENUTUP

Dalam bab ini penulis akan menguraikan simpulan dan saran skripsi pada bab-bab terdahulu.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak Atas Tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Ciri khas hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya.

Hak Atas Tanah Merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang di haki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.¹³

Dengan adanya hak menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa; “Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat.”

¹³ Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, Hal. 283

Atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa: “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 Ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.”

Sedangkan dalam ayat (2) dinyatakan bahwa:

“Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penatagunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.”

Hak atas tanah terdiri dari berbagai macam, hak untuk tersebut dapat diperoleh berdasarkan transaksi, perbuatan hukum, atau ketentuan perundang-undangan yang mengaturnya. Secara garis besar, hak atas tanah hanya ada dua¹⁴, yaitu;

- a. Hak yang dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum
- b. Hak yang dikuasai oleh negara.

Terhadap hak tersebut diatas, dapat dilekatkan hak lainnya yang disesuaikan dengan peruntukan tanah tersebut sehingga di atas suatu tanah juga

¹⁴ Jimmy Joses Sembiring, Panduan Mengurus Sertifikat, Visinedia Jakarta, 2010, cet.1 Hal.6

terdapat hak-hak lainnya yang dikuasai atau dimiliki oleh orang lain. Hak-hak tersebut diatas ditinjau dari sumbernya adalah berumber dari hak menguasai negara atas tanah yang dapat diberikan kepada orang perseorangan, baik Warga Negara Indonesia (WNI), maupun kepada Warga Negara Asing (WNA), juga dapat diberikan kepada sekelompok orang secara bersama-sama dan juga kepada badan hukum, baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi tiga bidang¹⁵, yaitu:

- a. Hak Atas Tanah yang bersifat Primer, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah Negara, Hak Pakai atas tanah Negara.
- b. Hak Atas Tanah yang bersifat sekunder, yaitu hak atas tanah yang berasal dari pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atas Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

2. Pengaturan Hak Atas Tanah

Di Indonesia, pengaturan hak atas tanah berakar pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No.5 Tahun 1960, yang mengatur tata kelola dan

¹⁵ Urip Santoso, Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Prenadamedia Group, Surabaya, 2012, Hal 90

pembagian hak atas tanah untuk mendukung kesejahteraan rakyat. Menurut UUPA Pasal 16 ayat (1) 1960 Hak-hak ini meliputi hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai, yang semuanya memiliki syarat dan batasan tertentu yang perlu dipahami oleh setiap pemilik atau pengguna lahan. Pemahaman tentang aspek legal dan implikasi dari pengaturan hak atas tanah menjadi penting, terutama dalam konteks pelaksanaan berbagai program pembangunan serta kepentingan sosial dan ekonomi, termasuk dalam konteks kepemilikan tanah oleh yayasan atau badan hukum non profit.

3. Macam Hak Atas Tanah

a. Hak Milik

Hak milik mengandung hak untuk melakukan atau memakai bidang tanah yang bersangkutan untuk kepentingan apapun. Hubungan yang ada bukan hanya bersifat kepemilikan saja, melainkan bersifat psikologis-emosional. Hak milik hanya diperuntukan untuk berkewarganegaraan tunggal Indonesia. Hanya tanah berhak milik yang dapat diwakafkan. Hak ini adalah model hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh. Terkuat dan terpenuh yang dimaksud disini adalah hak milik itu bukan berarti merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat, di samping itu juga kata “terkuat” dan “terpenuh” itu dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya. Walaupun sifatnya yang paling kuat dimiliki oleh seseorang, tetap terikat pada ketentuan pasal 6 UUPA, yaitu tanah harus berfungsi sosial, artinya bila kepentingan umum

menghendaki, maka kepentingan pribadi harus dikorbankan (tentu dengan jalan ganti rugi yang layak).

b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan langsung tanah yang dikuasai oleh Negara untuk usaha pertanian, perikanan atau peternakan. Hak guna usaha dapat diperoleh oleh perorangan Indonesia atau perusahaan Indonesia. Jangka waktu hak guna usaha adalah 25 Tahun bagi perorangan dan 35 tahun bagi perusahaan. Waktu tersebut dapat diperpanjang untuk jangka waktu 25 tahun.

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan menurut Pasal 35 ayat (1) dan (2) UUPA adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Hak guna bangunan dapat diperoleh oleh perorangan Indonesia atau Badan Hukum Indonesia. Hak guna bangunan dapat diletakkan di atas tanah negara atau tanah hak milik.

d. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau milik orang lain. Namun, hak tersebut muncul bukan karena perjanjian sewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria pasal 41.

Dengan demikian hak ini merupakan hak atas tanah, baik tanah maupun bangunan yang dapat diberikan pemerintah dan juga oleh pemilik tanah, hak pakai ini tidak seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan yang dapat digunakan atau dijadikan jaminan untuk utang karena mempunyai nilai ekonomi juga dapat dipindah tangankan.

e. Hak Membuka Tanah

Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan adalah hak untuk memanfaatkan sumber daya dalam hutan yang bersangkutan tanpa hutan tersebut dimiliki oleh si penerima hak.¹⁶

f. Hak pengelolaan

Hak pengelolaan termasuk kepada hak yang bersifat sementara juga disebut hak lainnya. Yang dimaksud dengan hak lainnya itu adalah hak-hak yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria tetapi diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain. Maka yang dimaksud dengan hak pengelolaan ialah hak khusus untuk perusahaan-perusahaan milik pemerintah guna menyelenggarakan usaha industrial estate, pembangunan perumahan dan perusahaan pada umumnya.

B. Tinjauan Umum Yayasan

1. Pengertian Yayasan

Kata Yayasan yang ada dalam bahasa Indonesia berasal dari bahasa Arab yaitu kata “al ‘asas, yang bentuk fi’ilnya adalah “muassasah”, yang berarti yayasan atau lembaga. Di dalam praktek hukum orang sering

¹⁶ <https://fahum.umsu.ac.id/hak-hak-atas-tanah-menurut-hukum-agraria/> diakses pada tanggal 4 November 2024 pukul 19.08 WIB

menghubungkan kata yayasan yang diambil dari bahasa Belanda yaitu “*Stichting*,” kata *stiching* sendiri berasal dari kata “*Stichen*” yang artinya adalah membangun atau mendirikan. Dalam Bahasa Inggris, yayasan dikenal sebagai “*Foundation*.” Yayasan merupakan badan hukum dengan kekayaan yang dipisahkan dan dialokasikan untuk mencapai tujuan di bidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan, tanpa memiliki anggota. Keberadaan yayasan sendiri telah lama dikenal oleh masyarakat.¹⁷

Dalam hukum Belanda, Yayasan dikenal dengan istilah “*stichting*”. Pada tahun 1882 di Belanda terdapat suatu yurisprudensi yang dinyatakan oleh Hoge Raad (Dewan Tinggi) bahwa yayasan sebagai badan hukum adalah sah menurut hukum dan karenanya dapat didirikan. Pembentukan Hoge Raad diikuti oleh Hooggerechtshof (Mahkamah Agung) di Hindia Belanda dalam keputusan H.A.M Effendy mengenai prinsip-prinsip hukum adat. Hal ini menunjukkan bahwa yayasan di Indonesia telah diakui sebagai badan hukum dan diatur sejak masa pemerintahan Hindia Belanda pada tahun 1889. Namun, Indonesia baru memberlakukan undang-undang khusus yang mengatur yayasan sebagai badan hukum pada tahun 2001, sebagaimana diubah oleh Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001, sebagaimana diubah oleh Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2008, yang selanjutnya disebut sebagai undang-undang yayasan pada pasal 1 angka (1) yang menyatakan bahwa:

“Yayasan adalah badan hukum yang terdiri atas kekayaan yang dipisahkan dan diperuntukan untuk mencapai tujuan tertentu di bidang sosial, keagamaan dan kemanusiaan, yang tidak mempunyai anggota”.

C. Pengertian Yayasan

Istilah yayasan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah badan atau organisasi yang bergerak di bidang sosial, keagamaan, dan pendidikan yang bertujuan untuk tidak mencari keuntungan. Beberapa pengertian yayasan yang dikemukakan oleh beberapa pakar antara lain:

Menurut Blacks Law Dictionary, sebagaimana dikutip oleh Suyud Margono menyatakan bahwa yayasan adalah “Dana permanen yang didirikan dan dipelihara melalui kontribusi untuk tujuan amal, pendidikan, keagamaan, penelitian, atau tujuan baik lainnya. Suatu institusi atau asosiasi yang memberikan bantuan keuangan kepada perguruan tinggi, sekolah rumah sakit, dan kegiatan amal, umumnya didukung oleh sumbangan untuk tujuan-tujuan tersebut. Pendirian atau pembangunan sebuah perguruan tinggi atau rumah sakit, termasuk pengesahan atau pemberian dana kepada perguruan tinggi atau rumah sakit, adalah dasar dari yayasan, dan orang yang memberikan tanah atau properti lainnya disebut sebagai pendiri.”¹⁸

Sedangkan menurut Subekti mengemukakan bahwa Yayasan adalah badan hukum di bawah pimpinan suatu badan pengurus dengan tujuan sosial dan tujuan tertentu yang legal. C.S.T. Kansil menyatakan bahwa Yayasan adalah suatu badan hukum yang melakukan kegiatan dalam bidang sosial.¹⁹

¹⁸ Suyud Margono, *Aspek Hukum Yayasan: Antara Fungsi Karitatif & Kegiatan Komersial.*, cetakan - 1 (Jakarta: Novindo Pustaka Mandiri, 2002), hal.4

¹⁹ Anwar Boharima, *Kedudukan Yayasan di Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2010

Pengertian Yayasan Menurut UUY Pasal No.1

Dalam pasal 1 No. 1 menyatakan bahwa “Yayasan adalah badan hukum yang terdiri dari kekayaan yang dipisahkan dan diperuntukan demi mencapai tujuan tertentu di bidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan, yang tidak mempunyai anggota”.

D. Pengaturan Yayasan di Indonesia

Yayasan diatur sebagai badan hukum yang berfungsi untuk mencapai tujuan tertentu di bidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan. Pengaturan yayasan diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan, yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 yang menyatakan bahwa Yayasan adalah badan hukum yang terdiri atas kekayaan yang dipisahkan dan diperuntukan untuk mencapai tujuan tertentu di bidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan, yang tidak mempunyai anggota.

Berikut beberapa poin mengenai pengaturan Yayasan:

a) Status Badan Hukum

Yayasan diakui sebagai badan hukum yang memiliki kekayaan yang terpisah dari kekayaan pendirinya. Yayasan harus didirikan dengan akta notaris dan memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia untuk memperoleh status sebagai badan hukum.

Yayasan merupakan suatu badan hukum hal ini diatur di dalam Undang-Undang No.28 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang No.16 tahun 2001 tentang yayasan dimana dengan status yayasan sebagai

badan hukum telah memberikan kepastian hukum dan landasan hukum bagi yayasan.

Pernyataan Yayasan sebagai badan hukum dinyatakan tegas disebutkan didalam pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Yayasan yang menyatakan bahwa “yayasan adalah badan hukum yang terdiri atas kekayaan yang dipisahkan dan diperuntukan untuk mencapai tujuan tertentu di bidang sosial, keagamaan dan kemanusiaan, yang tidak mempunyai anggota”

Lebih lanjut perlu diperhatikan bahwa yayasan adalah merupakan badan hukum privat, sekalipun dalam pendirian bertindak selaku pendiri adalah pejabat publik dan kekayaan yang dipisahkan adalah kekayaan negara, badan hukum yayasan tersebut yang terbentuk tetaplah sebagai badan hukum privat. Demikian juga terhadap yayasan yang menjalankan kegiatan untuk membantu fungsi pemerintahan misalnya dalam bidang pendidikan atau kesehatan, status yayasan tersebut tetap adalah badan hukum privat.

Sebagai badan hukum, yayasan mampu dan berhak serta berwenang untuk melakukan tindakan-tindakan keperdataan. Selain itu, Yayasan merupakan subjek hukum (entitas hukum) mandiri yang tidak bergantung dari keberadaan organ Yayasan. Artinya, organ Yayasan bukanlah pemilik Yayasan melainkan sebagai pengelola kelangsungan hidup Yayasan. Organ Yayasan bertanggungjawab penuh terhadap pengelolaan kekayaan untuk mencapai maksud dan tujuan Yayasan.

Pengakuan sebagai badan hukum atau tidak diakui sebagai badan hukum membawa akibat yuridis yang penting bagi yayasan yang telah ada

sebelum berlakunya UU Yayasan. Berdasarkan ketentuan Pasal 71 ayat (1) butir a atau b UU Yayasan, maka sejak berlakunya UU Yayasan tersebut ada yayasan yang diakui sebagai badan hukum dan yayasan yang tidak diakui sebagai badan hukum.

b) Kegiatan Utama Yayasan

Berdasarkan Undang-Undang, yayasan hanya boleh bergerak di bidang sosial, keagamaan, atau kemanusiaan. Kegiatan komersial hanya diperbolehkan sebagai penunjang, dan keuntungan hanya digunakan untuk mendukung tujuan utama yayasan.

c) Kekayaan Yayasan

Kekayaan yayasan berasal dari sumbangan atau hibah, dan tidak boleh berasal dari pihak yang bertentangan dengan undang-undang. Selain itu, yayasan tidak boleh membagikan keuntungan kepada pendirinya, pengurus, pembina, atau pihak lain.

Hal tersebut tercantum pada beberapa pasal seperti:

Pasal 3 ayat (2) UU No.16 Tahun 2001 yang menyatakan; “yayasan tidak boleh membagikan hasil kegiatan usaha kepada Pembina, Pengurus, dan Pengawas

Pasal 5 ayat (1-3) UU No.28 Tahun 2004 yang menyatakan;

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

2. Pengecualian atas ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat ditentukan dalam Anggaran Dasar Yayasan bahwa Pengurus menerima gaji, upah, atau honorarium, dalam hal Pengurus yayasan:
 - a. Bukan pendiri Yayasan dan tidak terafiliasi dengan Pendiri, Pembina, dan Pengawas; dan
 - b. Melaksanakan kepengurusan Yayasan secara langsung dan penuh
 - c. Penentuan mengenai gaji, upah atau honorarium sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ditetapkan oleh Pembina sesuai dengan kemampuan Yayasan.”

Pasal 26 ayat (1-4) UU No.16 Tahun 2001

1. “Kekayaan Yayasan berasal dari sejumlah kekayaan yang dipisahkan dalam bentuk uang atau barang.
2. Selain kekayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kekayaan Yayasan dapat diperoleh dari:
 - a. Sumbangan atau bantuan yang tidak mengikat;
 - b. Wakaf
 - c. Hibah
 - d. Hibah wasiat; dan
 - e. Perolehan lain yang tidak bertentangan dengan Anggaran dasar Yayasan dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Dalam hal kekayaan Yayasan berasal dari wakaf, maka berlaku ketentuan hukum perwakafan.
4. Kekayaan Yayasan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) dipergunakan untuk mencapai maksud dan tujuan yayasan.”

Pasal 27 ayat (1-2) UU No.16 tahun 2001 yang menyatakan:

1. “Dalam hal-hal tertentu Negara dapat memberikan bantuan kepada Yayasan.
2. Ketentuan mengenai syarat dan tata cara pemberian bantuan Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 6 ayat (1-2) PP No.63 Tahun 2008 yang menyatakan:

1. Jumlah kekayaan awal Yayasan yang didirikan oleh Orang Indonesia, yang berasal dari pemisahan harta kekayaan pribadi pendiri, paling sedikit senilai Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah).
2. Jumlah kekayaan awal Yayasan yang didirikan oleh Orang Asing atau Orang Asing bersama Orang Indonesia, yang berasal dari pemisahan harta kekayaan pribadi pendiri, paling sedikit senilai Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah)”

Pasal 7 Peraturan Pemerintah No.63 Tahun 2008 yang menyatakan:
 “pemisahan harta kekayaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 harus

disertai surat pernyataan pendiri mengenai keabsahan harta kekayaan yang dipisahkan tersebut dan bukti yang merupakan bagian dari dokumen keuangan Yayasan.”

d) Struktur organisasi

Yayasan harus memiliki struktur organisasi yang terdiri dari Pembina, Pengurus, dan pengawas. Pembina bertindak sebagai organ tertinggi yang menetapkan kebijakan yayasan, sedangkan pengurus menjalankan kegiatan yayasan sehari-hari. Pengawas bertanggung jawab mengawasi pelaksanaan kegiatan yayasan.

e) Pembubaran yayasan

Yayasan dapat dibubarkan atas keputusan pengadilan, oleh organ yayasan itu sendiri, atau karena ditetapkan oleh pemerintah jika melanggar undang-undang atau tujuan pendirinya.

Pengaturan ini bertujuan agar yayasan di Indonesia berjalan secara transparan dan akuntabel, serta sepenuhnya ditujukan untuk kepentingan pribadi dari pihak pengurus atau pendirinya. Yayasan harus bertujuan sosial dan kemanusiaan dari pandangan Rochmat Sumitro yang mengemukakan bahwa Yayasan merupakan suatu badan usaha yang lazimnya bergerak di bidang sosial dan bukan menjadi tujuannya untuk mencari keuntungan, melainkan tujuannya ialah untuk melakukan usaha yang bersifat sosial.²⁰

Tentang pembubaran yayasan diatur didalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang

²⁰ Rochmat Soemitro. *Yayasan, Status Hukum dan Sifat Usahanya*, hal.9

nomor 28 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan. Yayasan dapat bubar karena sebagai berikut :

- a. Jangka waktu yang ditetapkan dalam anggaran dasar berakhir;
- b. Tujuan yayasan yang ditetapkan dalam anggaran dasar telah tercapai atau tidak tercapai;
- c. Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap berdasarkan alasan:
 1. Yayasan melanggar ketertiban umum dan kesusilaan;
 2. Tidak mampu membayar utangnya setelah dinyatakan pailit; atau
 3. Harta kekayaan yayasan tidak cukup untuk melunasi hutangnya setelah pernyataan pailit dicabut.

E. Kepemilikan Hak Atas Yayasan Dalam Perspektif Islam

Dalam Islam, Kepemilikan tanah seseorang dalam konteks Individual dalam relasi sosial secara yuridis diakui. Pemilik tanah mempunyai kewenangan untuk menggunakan (*tasarruf*) sesuai dengan keinginannya. Dalam kaidah hukum islam dilindungi dalam bingkai *hifdzhu al-mal* sebagai salah satu prinsip *al-kulliyat al-khams*.

Kepemilikan harta benda dalam islam berbeda secara ideologis dengan sistem ekonomi liberal-kapitalistik yang memandang hak milik sebagai hak mutlak, setiap orang bebas untuk mencari, memiliki dan menggunakan benda miliknya menurut kemauannya sendiri secara bebas sehingga memberi ruang yang bebas yang menjadikan awal mula lahirnya praktek monopoli dan eksploitasi untuk mendindas kelompok ekonomi lemah. Sedangkan sistem ekonomi

komunisme tidak mengakui hak milik perorangan, karena semua harta benda dimiliki dan dikuasai oleh negara²¹. Islam berada di antara dua ekstrimitas ideologi besar yang memposisikan sebagai sistem ekonomi sintesis dengan mengedepankan prinsip moderatisme (al-wasatiyat)²².

Menurut Hadist Nabi “Barang siapa yang memiliki tanah, maka hendaknya ia menanaminya atau ia memberikannya kepada saudaranya (yang mampu menggarapnya) dan jangan biarkan tanah itu kosong.” (HR. Bukhari dan Muslim). Hal ini menyatakan bahwa kepemilikan seseorang atas tanah sebagaimana kepemilikan atas harta benda yang lainnya dalam konteks yuridis maupun etika sosial haruslah dipandang sebagaimana kepemilikan yang di dalamnya juga harus mempertimbangkan aspek-aspek yang bersifat sosial. Kebebasan seseorang atas hak propertinya hakikatnya juga dibatasi oleh hak-hak orang lain baik secara individual maupun kelompok. Dalam konteks ini telah diatur dalam hadist Nabi tentang fungsi-fungsi sosial yang melekat pada hak milik atas tanah dihubungkan dengan kepentingan orang lain dan ruang publik.

²¹ Garrick Small, 2003, “*The Dimensions of Human and Property*” *Pacific Rim Property Research Journal* Vol.9 No.3, Desember, hal.3

²² Abdoel Hameed M. Bashir, 2002, “*Property Rights, Institution and Economic Development in Islamic Perspective*”, *Humanomics* Vol.18, hal. 76

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan hukum Yayasan dalam kepemilikan hak atas tanah sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku di Indonesia

Dalam konteks hukum, istilah "orang" merujuk pada subjek hukum, yaitu pihak yang memiliki hak dan kewajiban. Selain individu atau manusia sebagai subjek hukum (*natuurlijk persoon*), hukum juga mengakui keberadaan badan atau organisasi yang memiliki hak serta kewenangan untuk melakukan tindakan hukum sebagaimana layaknya manusia. Entitas semacam ini memiliki kekayaan yang terpisah dari pengurusnya, dapat berpartisipasi dalam hubungan hukum melalui wakil atau pengurusnya, serta memiliki kapasitas hukum untuk mengajukan gugatan maupun menjadi pihak tergugat di hadapan pengadilan. Dengan kata lain, entitas tersebut diakui dan diperlakukan sebagaimana halnya seorang manusia dalam ranah hukum. Organisasi atau badan seperti ini disebut sebagai badan hukum (*rechtspersoon*).

Menurut Subekti, badan hukum pada dasarnya merupakan suatu entitas atau organisasi yang secara hukum diakui memiliki hak dan kewajiban layaknya individu, dapat melakukan tindakan hukum, memiliki kekayaan yang terpisah, serta memiliki kedudukan hukum untuk menggugat maupun digugat di pengadilan.²³

Menurut ketentuan hukum Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang

²³ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2009, hlm. 20.

Nomor 28 Tahun 2004, Pasal 1 ayat 1 UU Yayasan menyebutkan “Yayasan adalah badan hukum yang terdiri atas kekayaan yang dipisahkan dan diperuntukkan untuk mencapai tujuan tertentu di bidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan, yang tidak mempunyai anggota.” Artinya Yayasan memiliki status subjek hukum tersendiri yang terpisah dari pendirinya. Kekayaan yayasan dipisahkan dari kekayaan pribadi pendiri, pengurus, atau peminanya.

Kedudukan hukum yayasan dalam kepemilikan hak atas tanah ditentukan oleh statusnya sebagai badan hukum. Sebagai subjek hukum, yayasan memiliki hak dan kewajiban sebagaimana layaknya orang perorangan, termasuk hak untuk memiliki dan/atau menguasai tanah. Namun, berbeda dengan warga negara Indonesia (perorangan) yang dapat memiliki hak milik atas tanah, yayasan sebagai badan hukum dibatasi hanya dapat memiliki tanah dalam bentuk Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 dan diperjelas dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996. Ketentuan ini bertujuan untuk menjaga agar hak milik atas tanah tetap berada pada individu warga negara Indonesia, bukan oleh badan hukum. Hal ini dimaksudkan untuk menjaga agar penguasaan hak milik atas tanah tetap berada pada rakyat Indonesia sebagai perwujudan asas nasionalitas dalam hukum agraria. Sementara badan hukum non-komersial seperti yayasan tetap diberi ruang untuk menggunakan tanah guna mendukung tujuan sosial, keagamaan, atau kemanusiaan. Negara tetap memberikan ruang hukum melalui pemberian Hak Pakai sebagaimana diperjelas dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak

Pakai atas Tanah. Melalui mekanisme tersebut, yayasan dapat menggunakan dan memanfaatkan tanah untuk mendukung tujuan sosial, keagamaan, atau kemanusiaan tanpa harus melanggar prinsip dasar bahwa hak milik atas tanah hanya diperuntukkan bagi individu Warga Negara Indonesia. Dengan demikian, kedudukan hukum yayasan dalam kepemilikan hak atas tanah adalah sah dan diakui, namun dengan bentuk hak yang terbatas sesuai fungsi dan sifat badan hukum tersebut. Berikut Adalah beberapa implikasi ketentuan UUPA No. 5 Tahun 1960 dan PP No. 40 Tahun 1996 terhadap posisi yayasan dalam menguasai tanah:

a. Keterbatasan kepemilikan tanah

Yayasan sebagai badan hukum non-komersial tidak dapat memiliki Hak Milik atas tanah karena hak tersebut hanya diperuntukkan bagi individu Warga Negara Indonesia. Konsekuensinya, yayasan hanya dapat menguasai tanah melalui Hak Pakai atau bentuk hak lainnya yang diatur peraturan perundang-undangan. Hal ini membatasi fleksibilitas yayasan dalam mengelola aset tanah jika dibandingkan dengan individu atau badan hukum tertentu yang dapat memperoleh Hak Guna Bangunan atau Hak Guna Usaha.

b. Kepastian hukum melalui Hak Pakai

Meskipun terdapat keterbatasan, yayasan tetap memperoleh kepastian hukum melalui Hak Pakai sebagaimana diatur dalam PP No. 40 Tahun 1996. Dengan prosedur yang sah mulai dari pengajuan, verifikasi, hingga penerbitan sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional, yayasan tetap memiliki legitimasi yuridis dalam pemanfaatan tanah. Kepastian ini

penting agar yayasan dapat melaksanakan program sosial, keagamaan, atau kemanusiaannya tanpa hambatan hukum terkait status tanah.

c. Penguatan fungsi sosial tanah

Dengan hanya diberi ruang melalui Hak Pakai, yayasan diarahkan untuk menggunakan tanah sesuai dengan tujuan pendiriannya, yaitu untuk kepentingan sosial, keagamaan, dan kemanusiaan. Hal ini sejalan dengan fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA, bahwa setiap hak atas tanah memiliki kewajiban untuk digunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

d. Tantangan administratif dan keberlanjutan

Dalam praktiknya, penggunaan Hak Pakai oleh yayasan sering menghadapi tantangan berupa keterbatasan pemahaman prosedur hukum, ketidaksesuaian dokumen, dan keterbatasan akses informasi pertanahan. Hak Pakai memiliki jangka waktu tertentu dan dapat diperpanjang, sehingga menuntut yayasan untuk lebih aktif memastikan keberlanjutan legalitas tanah yang dikuasai agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Hal ini terlihat dalam studi kasus Yayasan Qistos Nusa Madani sebagai penyelenggara Bina Citra Cendekia (BCC) di Ungaran. Yayasan ini membutuhkan lahan untuk mendukung kegiatan sosial, keagamaan dan sosialnya. Namun, diharuskan dalam pengelolaannya tunduk pada berbagai regulasi yang mengatur hak atas tanah untuk badan hukum non-profit. Misalnya, dalam proses perolehan tanah, yayasan harus memastikan bahwa tanah tersebut diperoleh secara sah,

didaftarkan atas nama yayasan, dan sesuai peruntukannya menurut rencana tata ruang wilayah (RTRW). Selain itu, dalam konteks regulasi terbaru seperti Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021, terdapat ketentuan yang memperketat aspek legalitas penggunaan tanah, termasuk persyaratan administratif dan dampak lingkungan.

Ketentuan dalam Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja beserta Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah memperketat aspek legalitas dalam penggunaan tanah di Indonesia. Reformasi regulasi tersebut menekankan pada kepastian hukum melalui pengetatan persyaratan administratif, termasuk kewajiban pendaftaran tanah, penyesuaian tata ruang, serta pemenuhan kewajiban pembayaran penerimaan negara bukan pajak (PNBP) terkait pertanahan. Selain itu, pengaturan ini juga mengintegrasikan dimensi perlindungan lingkungan, di mana setiap penggunaan tanah harus mempertimbangkan keberlanjutan serta tidak menimbulkan dampak negatif terhadap ekosistem. Dengan adanya ketentuan ini, setiap subjek hukum, termasuk yayasan sebagai badan hukum non-komersial, dituntut untuk lebih patuh terhadap prosedur administrasi dan standar lingkungan guna memastikan legalitas serta keberlanjutan dalam pemanfaatan tanah.

Yayasan yang tidak memenuhi ketentuan ini dapat menghadapi kendala hukum seperti sengketa kepemilikan, pembatalan hak guna, hingga sanksi administratif. Oleh karena itu, posisi hukum yayasan dalam kepemilikan hak atas

tanah sangat bergantung pada kepatuhan terhadap prosedur formal yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini, Yayasan Qistos Nusa Madani harus mampu mengelola aspek legal, administratif, dan substansial secara terpadu agar dapat mempertahankan dan memanfaatkan hak atas tanah secara optimal untuk mencapai tujuannya.

Hal ini menunjukkan bahwa kedudukan hukum yayasan dalam sistem agraria Indonesia bersifat strategis, karena melalui mekanisme Hak Pakai yayasan tetap diberikan ruang untuk menguasai dan memanfaatkan tanah guna menunjang tujuan sosial, pendidikan, keagamaan, maupun kemanusiaan. Namun demikian, kedudukan tersebut juga dibatasi secara ketat oleh peraturan perundang-undangan untuk menjaga agar hak milik atas tanah tetap berada pada individu Warga Negara Indonesia. Pembatasan ini tidak hanya dimaksudkan untuk menjamin legalitas penguasaan tanah oleh yayasan, tetapi juga untuk memastikan bahwa setiap pemanfaatan tanah sejalan dengan fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA, serta mendukung prinsip keberlanjutan kegiatan lembaga agar senantiasa memberikan manfaat bagi masyarakat.

B. prosedur kepemilikan hak atas tanah oleh Yayasan Qistos Nusa Madani sebagai penyelenggara BCC ungaran

Yayasan penyelenggara Pendidikan sebagai bentuk sosial harus selalu mampu menempatkan dirinya dalam masyarakat sebagai institusi yang berperan dalam meningkatkan kualitas sumber daya manusia yang ikut serta dalam pengabdian masyarakat khususnya dalam bidang keilmuan melalui berbagai

bidang keilmuan. 24 Pasal 1 PP Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang termasuk dibawah ini mempunyai hak milik atas tanah, masing-masing dengan undang-undang yang disebutkan pada pasal-pasal 2, 3 dan 4 peraturan ini yaitu;

1. bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut bank negara);
2. koperasi yang Didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian;
3. badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional;
4. badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Dengan demikian, meskipun pada prinsipnya menurut UUPA No. 5 Tahun 1960 hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh individu Warga Negara Indonesia, PP No. 38 Tahun 1963 membuka pengecualian terbatas bagi badan hukum tertentu. Artinya, tidak semua badan hukum dapat memiliki tanah dengan status Hak Milik, melainkan hanya badan hukum yang secara tegas ditunjuk oleh peraturan perundang-undangan. Dalam konteks yayasan, badan hukum ini tidak termasuk dalam daftar yang disebutkan secara eksplisit dalam PP No. 38 Tahun 1963. Oleh karena itu, yayasan tidak dapat memiliki tanah dengan Hak Milik, melainkan hanya dapat menguasai tanah melalui Hak Pakai atau bentuk hak lain yang diperkenankan undang-undang.

²⁴ Didik Purwadi, "Model Yayasan Pendidikan Dalam Perspektif Perlindungan Hukum Terhadap Peserta Fifik," *Yurisprudensi* 1, no 1 (2012); 10-24

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 38 Tahun 1963, hanya badan hukum tertentu yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah, antara lain bank negara, koperasi, badan keagamaan, serta badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam konteks ini, yayasan sebagai badan hukum sosial pada prinsipnya dapat memperoleh hak atas tanah, namun dengan batasan tertentu dan hanya sepanjang mendapatkan penunjukan resmi dari Menteri Agraria/Kepala BPN. Dengan demikian, kedudukan yayasan dalam kepemilikan tanah tidak bersifat mutlak, melainkan tetap tunduk pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kedudukan hukum Yayasan dalam kepemilikan tanah berada pada ruang lingkup hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai. serupa diatur dalam Pasal 49 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), badan hukum seperti yayasan tidak dapat memiliki hak milik atas tanah, kecuali dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan pemerintah.

Seperti yang tertulis di atas, prosedur kepemilikan hak atas tanah oleh Yayasan Qistos Nusa Madani sebagai penyelenggara Bina Citra Cendekia (BCC) di Ungaran menjalankan kegiatan dan pengelolaan asetnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku mengenai hak atas tanah bagi badan hukum nirlaba. Dalam konteks hukum agraria, yayasan sebagai badan hukum tidak diperkenankan memiliki tanah dengan status Hak Milik, melainkan hanya dapat menguasai tanah melalui mekanisme Hak Pakai atau hak lain yang diperkenankan oleh peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, penguasaan tanah oleh Yayasan Qistos Nusa Madani telah sejalan dengan prinsip hukum agraria nasional

yang menekankan fungsi sosial tanah, sekaligus memastikan legalitas dan keberlanjutan pemanfaatannya untuk mendukung tujuan sosial dan pendidikan yayasan.

Sebagai badan hukum yang berbadan hukum Indonesia, yayasan tidak dapat memiliki tanah dengan status hak milik, tetapi dapat menguasai tanah melalui mekanisme Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996. Proses yang dilakukan oleh yayasan dimulai dari pengadaan atau hibah tanah, yang kemudian dilanjutkan dengan proses pembuktian legalitas badan hukum yayasan melalui akta notaris dan pengesahan oleh Kementerian Hukum dan HAM. Selanjutnya, tanah yang diperoleh diajukan untuk pendaftaran ke kantor pertanahan setempat guna mendapatkan sertifikat HGB atau Hak Pakai atas nama yayasan. Dalam pelaksanaannya, Yayasan Qistos Nusa Madani juga wajib memenuhi dokumen pendukung seperti rencana penggunaan tanah, bukti kepemilikan sebelumnya, serta persetujuan pemanfaatan lahan sesuai tata ruang wilayah. Seluruh prosedur tersebut harus dilakukan dengan tertib agar kepemilikan tanah oleh yayasan memiliki kekuatan hukum dan dapat digunakan secara optimal untuk menunjang kegiatan sosial dan pendidikan yang diselenggarakan oleh BCC Ungaran.

Prosedur kepemilikan hak atas tanah oleh Yayasan Qistos Nusa Madani:

a. Pendaftaran Badan Hukum

Yayasan wajib terlebih dahulu berbadan hukum dan terdaftar secara resmi pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia

sebagai syarat utama untuk dapat mengajukan hak atas tanah. Status badan hukum ini memberikan kedudukan yuridis yang sah bagi yayasan sebagai subjek hukum, sehingga dapat melakukan perbuatan hukum, termasuk dalam hal menguasai atau menggunakan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Tanpa adanya pengesahan sebagai badan hukum, yayasan tidak memiliki legitimasi untuk mengajukan permohonan hak atas tanah, karena secara hukum belum diakui sebagai subjek yang dapat memiliki atau menggunakan hak-hak atas tanah di Indonesia.

b. Penentuan Jenis Hak Atas Tanah

Yayasan sebagai badan hukum sosial dalam mengelola aset tanahnya harus menyesuaikan jenis hak atas tanah dengan kebutuhan kegiatan yang dijalankan. Dalam konteks penyelenggaraan pendidikan, pilihan yang lazim digunakan adalah Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai, karena kedua bentuk hak tersebut memberikan dasar yuridis yang sah bagi yayasan untuk mendirikan serta mengelola sarana pendidikan. Pemilihan jenis hak ini tidak hanya bertujuan untuk memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, tetapi juga untuk menjamin kepastian hukum dan keberlanjutan penggunaan tanah dalam mendukung aktivitas pendidikan yayasan. Berikut adalah perbandingan Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai bagi Yayasan;

- Hak guna Bangunan (HGB), Hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu maksimal **30 tahun** dan dapat diperpanjang hingga **20 tahun** (total 50 tahun). Kekurangan dari Hak Guna Bangunan (HGB) adalah

memerlukan biaya administrasi dan perizinan yang lebih besar, tetapi memberikan kepastian hukum yang lebih kuat bagi Yayasan dalam jangka panjang.

- Hak Pakai, Hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, dengan jangka waktu maksimal 25 tahun, dan dapat diperpanjang. Prosedurnya lebih sederhana dan biaya administrasi relatif lebih ringan dibanding HGB. Namun, kepastian hukum jangka panjang lebih lemah, karena perpanjangan sangat bergantung pada kebijakan pemerintah.

c. Permohonan Ke Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Yayasan yang ingin memperoleh hak atas tanah wajib mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Proses pengajuan ini mensyaratkan kelengkapan dokumen administratif, antara lain formulir pendaftaran, akta pendirian yayasan, keputusan pengesahan badan hukum dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, serta dokumen pendukung lainnya yang relevan. Pemenuhan syarat-syarat tersebut bertujuan untuk memastikan bahwa yayasan telah berbadan hukum sah dan memenuhi ketentuan perundang-undangan sebelum diberikan hak atas tanah.

d. Penilaian oleh Menteri Agraria/Kepala BPN

Mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, kewenangan untuk menentukan kelayakan suatu badan hukum dalam memperoleh hak atas tanah berada pada Menteri Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional

(BPN). Dalam hal ini, yayasan sebagai badan hukum sosial akan dinilai terlebih dahulu apakah memenuhi kriteria yang ditetapkan sebagai badan sosial yang berhak memiliki atau menguasai tanah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Proses penilaian tersebut bertujuan untuk memastikan bahwa tanah yang diberikan benar-benar digunakan untuk kepentingan sosial, pendidikan, keagamaan, atau kemanusiaan, sehingga fungsi sosial dari tanah tetap terjamin.

e. Penetapan Hak dan Penerbitan Sertifikat

Apabila permohonan yang diajukan oleh Yayasan Qistos Nusa Madani disetujui, Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan menetapkan jenis hak atas tanah yang sesuai dengan kebutuhan dan status hukum yayasan, misalnya Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan. Selanjutnya, BPN akan menerbitkan sertifikat tanah atas nama Yayasan Qistos Nusa Madani sebagai pemegang hak. Dengan diterbitkannya sertifikat tersebut, maka yayasan memperoleh kepastian hukum atas tanah yang dikuasai sekaligus pengakuan legal sebagai pemilik hak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan mengikuti seluruh prosedur sebagaimana ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, Yayasan Qistos Nusa Madani memperoleh landasan hukum yang kuat dalam mendukung penyelenggaraan kegiatan pendidikan dan sosialnya. Hal ini tidak hanya memastikan kepatuhan terhadap ketentuan agraria di Indonesia, tetapi juga memberikan kepastian hukum atas status penguasaan tanah yang digunakan oleh yayasan dalam menjalankan fungsi sosial dan kemanusiaannya.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian mengenai prosedur kepemilikan hak atas tanah oleh Yayasan Qistos Nusa Madani, dapat disimpulkan bahwa yayasan sebagai badan hukum memiliki kewenangan yang sah untuk menguasai tanah melalui mekanisme yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, khususnya dalam bentuk Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai. Prosedur yang dilalui oleh yayasan tidak hanya mencakup aspek legalitas badan hukum, tetapi juga mencakup tahapan administratif seperti pendaftaran tanah, pemenuhan dokumen perizinan, dan kesesuaian peruntukan tanah dengan rencana tata ruang. Kepatuhan terhadap prosedur ini sangat penting untuk menjamin kekuatan hukum atas kepemilikan tanah dan agar tanah tersebut dapat dimanfaatkan secara optimal untuk mendukung kegiatan sosial dan pendidikan. Dengan mengikuti ketentuan hukum yang berlaku, Yayasan Qistos Nusa Madani telah menunjukkan praktik pengelolaan aset tanah yang bertanggung jawab dan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum agraria di Indonesia.

Penting untuk dipahami bahwa keberadaan yayasan sebagai badan hukum nirlaba yang bergerak di bidang sosial dan pendidikan menuntut adanya kepastian

hukum atas tanah yang dimiliki. Kepastian hukum ini tidak hanya memberikan perlindungan terhadap potensi sengketa dengan pihak lain, tetapi juga memastikan bahwa tanah tersebut dapat dimanfaatkan secara berkelanjutan untuk mendukung program-program pendidikan dan pemberdayaan masyarakat. Dengan demikian, kepemilikan tanah melalui mekanisme Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai bagi yayasan memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai jaminan legalitas dan instrumen untuk menunjang tujuan sosial yayasan.

Prosedur kepemilikan hak atas tanah yang ditempuh oleh yayasan menunjukkan adanya kesesuaian administratif menurut UUPA. Hal ini berarti bahwa yayasan tidak hanya mematuhi peraturan perundang-undangan yang bersifat normatif, melainkan juga memenuhi ketentuan teknis seperti tata ruang, perizinan, dan pengelolaan lingkungan. Kepatuhan tersebut menjadi bentuk konkret dari penerapan prinsip negara hukum, di mana setiap tindakan badan hukum harus didasarkan pada aturan yang jelas dan berlaku umum. Dengan demikian, langkah yang diambil Yayasan Qistos Nusa Madani dapat menjadi contoh praktik pengelolaan tanah yang sesuai dengan asas kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan.

kepemilikan hak atas tanah oleh yayasan melalui HGB atau Hak Pakai juga memberikan dampak positif dalam pembangunan sosial di tingkat lokal. Hak atas tanah yang telah sah dimiliki dapat dimanfaatkan untuk pembangunan fasilitas pendidikan, kegiatan sosial, serta sarana pemberdayaan masyarakat. Dengan adanya kepastian status tanah, yayasan dapat menarik dukungan lebih luas, baik dari pemerintah maupun masyarakat, untuk turut serta dalam mengembangkan

fasilitas dan program yang berbasis pada kepentingan publik. Hal ini selaras dengan tujuan hukum agraria yang menempatkan tanah sebagai sumber daya yang harus digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Akhirnya, penelitian ini menegaskan bahwa prosedur kepemilikan hak atas tanah oleh yayasan bukan sekadar formalitas administratif, melainkan sebuah mekanisme hukum yang dirancang untuk menjamin tertib penguasaan dan pemanfaatan tanah. Bagi Yayasan Qistos Nusa Madani, keberhasilan dalam menempuh prosedur tersebut menunjukkan kapasitas manajerial yayasan dalam mengelola aset secara profesional. Dengan tetap menjaga kepatuhan terhadap aturan hukum dan prinsip agraria, yayasan tidak hanya memperoleh kepastian hukum, tetapi juga membangun legitimasi publik sebagai lembaga yang bertanggung jawab dalam mengelola sumber daya tanah demi kepentingan pendidikan dan sosial di masyarakat.

B. Saran

Bagi Yayasan Qistos Nusa Madani disarankan untuk terus meningkatkan pemahaman terhadap ketentuan Hukum Agraria, khususnya yang berkaitan dengan Hak Atas Tanah bagi badan hukum. Pemenuhan prosedur hukum secara menyeluruh dan tertib akan memberikan kepastian hukum serta menghindarkan Yayasan dari potensi sengketa atau masalah administrative di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Harsono, B. (2007). *"Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya"*. Jakarta: Djambatan.
- Hanitijo Soemitro, R. (1995). *"Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri"*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Meleong, L. J. (2010). *"Metodologi Penelitian Kualitatif"*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Mukti Fajar, N. D., & Achmad, Y. (2015). *"Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris"*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Suyud Margono. (2002). *"Aspek Hukum Yayasan: Antara Fungsi Karitatif & Kegiatan Komersial"*. Jakarta: Novindo Pustaka Mandiri.
- Subekti. (2009). *"Pokok-Pokok Hukum Perdata"*. Jakarta: Intermasa.
- Anwar, B. (2010). *"Kedudukan Yayasan di Indonesia"*. Jakarta: Prenada Media.
- Urip Santoso. (2012). *"Hukum Agraria: Kajian Komprehensif"*. Surabaya: Prenadamedia Group.
- Jimmy Joses Sembiring. (2010). *"Panduan Mengurus Sertifikat"* (Cet.1). Jakarta: Visimedia.

B. Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 No. 112.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 No. 104.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 1963 tentang Organisasi dan Tata Kerja Daerah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1963 No. 61.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 No. 133.

C. Karya Tulis Ilmiah / Jurnal

Mahfud Arifin et al. (2019). *Pengaruh Posisi Lereng Terhadap Sifat Fisika dan Kimia Tanah Pada Inceptisols di Jatinangor*. Soilrens, 16(2), 37–44. <https://doi.org/10.24198/soilrens.v16i2.20858>

Didik Purwadi. (2012). *Model Yayasan Pendidikan Dalam Perspektif Perlindungan Hukum Terhadap Peserta Fisik*. Jurisprudence, 1(1), 10–24.

* Garrick Small. (2003). The Dimensions of Human and Property. **Pacific Rim Property Research Journal**, 9(3), 3.

Abdoel Hameed M. Bashir. (2002). *Property Rights, Institution and Economic Development in Islamic Perspective*. Humanomics, 18, 76.

Rochmat Soemitro. (n.d.). "Yayasan: Status Hukum dan Sifat Usahanya", hlm. 9.

D. . Internet

Kamus Besar Bahasa Indonesia. (2024). **Hak**. Diakses pada 22 Oktober 2024 pukul 04.47 WIB, dari <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/hak>

Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. (2024). **Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Agraria**. Diakses pada 4 November 2024 pukul 19.08 WIB, dari <https://fahum.umsu.ac.id/hak-hak-atas-tanah-menurut-hukum-agraria/>