



Perlindungan Hukum terhadap Tanah Hak Milik Perorangan yang Dipergunakan untuk Lembaga Kesejahteraan Sosial Anak di Kota Kendari

INFO PENULIS

Siti Rahmatia
Universitas Sulawesi Tenggara

Muhammad Fitriadi
Universitas Sulawesi Tenggara
tiadi.muhammad@gmail.com

Suriani Bt Tolo
Universitas Sulawesi Tenggara
60.suriani@gmail.com

INFO ARTIKEL

ISSN: 2808-1307

Vol. 4, No. 1, April 2024

<http://jurnal.ardenjaya.com/index.php/ajsh>

© 2024 Arden Jaya Publisher All rights reserved

Saran Penulisan Referensi:

Rahmatia, S., Fitriadi, M., & Tolo, S. B. (2024). Perlindungan Hukum terhadap Tanah Hak Milik Perorangan yang Dipergunakan untuk Lembaga Kesejahteraan Sosial Anak di Kota Kendari. *Arus Jurnal Sosial dan Humaniora*, 4 (1), 201-215.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan 1) Untuk mengkaji dan menganalisis bagaimana perlindungan hukum Yayasan, terhadap tanah hak milik perorangan yang dipergunakan untuk Lembaga Kesejahteraan Sosial Anak Di Kota Kendari. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dan empiris. Penelitian normatif merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap data sekunder. Penelitian empiris menggunakan pendekatan asas-asas hukum. Data primer yakni data yang diperoleh secara langsung dari hasil penelitian dengan pihak responden yang berkaitan dengan permasalahan penelitian yang dilakukan melalui wawancara. Semua data yang telah dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan data primer melalui wawancara dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, 1) Perlindungan hukum atas tanah hak milik perorangan digunakan oleh yayasan yang dinaungi lembaga kesejahteraan sosial anak di kota kendari, dilandasi oleh legalitas kepemilikan hak milik berupa sertifikat sebagai tanda kepemilikan atas tanah, negara dalam hal ini telah menyediakan Upaya-upaya perlindungan kepemilikan hak atas tanah melalui pendaftaran tanah dikantor pertanahan nasional yang tersebar diberbagai daerah diseluruh Indonesia seperti yang di sebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran kepemilikan atas tanah bukan hanya diperuntukan bagi perorangan melainkan juga bagi badan-badan hukum seperti yang di jelaskan dalam Pasal 49 UUPA sebagai badan-badan yang dapat mempunyai hak atas tanah, tetapi sepanjang tanahnya diperlukan untuk usahanya dalam bidang sosial dan keagamaan serta ketentuan dalam PP 38 tahun 1963, mengisyaratkan bahwa badan hukum boleh memiliki hak atas tanah berupa hak milik, tetapi harus sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam PP 38 tahun 1963. Selanjutnya apabila tanah Hak Milik Perorangan diatasnya telah dibangun untuk kepentingan Yayasan atau Lembaga Kesejahteraan sosial Anak. Pemberlakuan tersebut tetap merujuk pada PP 38 tahun 1963, yang lebih jauh diatur dalam PP No. 18 tahun 2021.

Kata kunci: Perlindungan, Tanah, Yayasan

Abstract

This research aims 1) To examine and analyze the Foundation's legal protection for land owned by individuals which is used for Child Welfare Institutions in Kendari City. This research uses normative and empirical juridical methods. Normative research is library research, namely research on secondary data. Empirical research uses a legal principles approach. Primary data is data obtained directly from the results of research with respondents relating to research problems conducted through interviews. All data that has been collected through literature study and primary data through interviews is analyzed qualitatively. The results of the research show that, 1) Legal protection of privately owned land is used by foundations under the auspices of child social welfare institutions in the city of Kendari, based on the legality of ownership of property rights in the form of certificates as a sign of ownership of land, the state in this case has provided efforts protection of ownership of land rights through land registration at national land offices spread across various regions throughout Indonesia as stated in Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, registration of land ownership is not only intended for individuals but also for legal entities as stated in explained in Article 49 of the UUPA as entities that can have rights to land, but as long as the land is needed for their business in the social and religious fields and the provisions in PP 38 of 1963, indicate that legal entities may have rights to land in the form of property rights, but must comply with the provisions stipulated in PP 38 of 1963. Furthermore, if the land owned by individuals on it has been built for the benefit of a foundation or child social welfare institution. This implementation still refers to PP 38 of 1963, which is further regulated in PP No. 18 in 2021.

Keywords: Protection, Land, Foundation

A. Pendahuluan

Badan hukum *rechtspersoon* dibedakan menjadi dua bentuk, yaitu badan hukum publik dan badan hukum Privat. Badan hukum publik adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum publik atau yang menyangkut kepentingan publik, orang banyak atau negara. Badan hukum ini merupakan lembaga yang dibentuk oleh yang berkuasa berdasarkan perundang-undangan yang dijalankan secara fungsional oleh eksekutif atau pemerintah badan hukum tujuan tertentu seperti mencari keuntungan, kegiatan sosial pendidikan, ilmu pengetahuan, politik, kebudayaan dan lain-lain yang sesuai menurut hukum.

Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 28 D ayat (1) disebutkan bahwa, “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”. Ketentuan ini berlaku juga dalam bidang pertanahan. Ketentuan kewenangan pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan mengakar pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Negara menguasai dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat kemudian dikokohkan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan asas pokok-pokok Agraria (lembaga Negara 1960-104) atau disebut juga Undang-Undang pokok Agraria (UUPA). Selanjutnya dapat dilihat diberbagai Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, dan peraturan yang ditertibkan oleh pimpinan Instansi teknik di bidang Pertanahan.

Kewenangan pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan terutama dalam hukum dan pemanfaatan tanah didasarkan pada ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA yakni dalam hal kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, serta pemeliharaan tanah, termasuk menentukan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah, serta mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah. Atas dasar kewenangan tersebut maka berdasarkan Pasal 4 UUPA ditentukan adanya peraturan atau hukum yang mengikat. Hak-hak atas tanah yang dapat diberikan oleh negara (Pemerintah) kepada dan dipunyai oleh subjek hukum yang dipersamakan dengan orang adalah hak-hak atas tanah yang bersifat keperdataan sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUPA.

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

Kegiatan pendaftaran tanah yang menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertipikat, merupakan realisasi salah satu tujuan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) yang dijabarkan dalam penjelasan umumnya yaitu meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Kewajiban untuk melakukan pendaftaran tersebut pada prinsipnya dibebankan kepada pemerintah, dan pelaksanaannya dilakukan secara bertahap, di berbagai daerah berdasarkan pertimbangan ketersediaan peta dasar pendaftaran di Indonesia dari sekitar 110,4 juta bidang tanah sudah terdaftar hingga akhir 2023. Selain itu 90, 5 juta bidang tanah di antaranya sudah bersertifikat.

Dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diberikan penjelasan resmi mengenai arti, persyaratan, dan pengertian “berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat” (Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997), dijelaskan bahwa sertipikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik, dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, demikian dijelaskan dalam penjelasan pasal tersebut, bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan (Harsono, 2005).

Pentingnya memberi jaminan kepastian dan perlindungan hukum terhadap sertifikat yang diterbitkan pemerintah kepada para pemilik tanah, karena sertifikat yang diterbitkan dengan mudah dapat dibatalkan oleh pengadilan apa bila pihak lain dapat membuktikan sebaliknya, hal ini merupakan kelemahan sistem publikasi negatif yang dipakai dalam pendaftaran di Indonesia. Hukum Tanah Nasional yang bersumber pada hukum adat sebelumnya telah ada suatu lembaga yang bisa dipergunakan untuk mengatasi kelemahan diatas yaitu lembaga *Rechtsver werking* dalam hukum adat yaitu suatu lembaga kehilangan hak untuk menuntut apabila seseorang mempunyai tanah tetapi selama jangka waktu tertentu membiarkan

tanahnya tidak terurus, dan tanah itu dikuasai dan dipergunakan orang lain dengan itikad baik, mengakibatkan orang tersebut tidak dapat menuntut pengembalian tanah tersebut. Lembaga ini telah ada dalam Hukum Adat bahkan telah ada yurisprudensi Mahkamah Agung sejak tahun 1956 yaitu putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 10-1-1956 nomor 210/K/Sip/1955 tetapi yang menjadi persoalan lembaga ini jarang digunakan oleh majelis hakim dalam memeriksa dan memutus perkara-perkara pertanahan.

Lembaga Badan Pertanahan Nasional sesuai amanat Undang-Undang Pokok Agraria, yang selanjutnya dalam penulisan tesis ini di tulis UUPA, bahwa ketentuan Pasal 20 UUPA menyatakan hak atas tanah hak milik adalah, hak turun temurun yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA, kemudian Pasal 21 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa, Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya (Pasal 21 ayat (2) UUPA), dari penjelasan Pasal tersebut mengisyaratkan bahwa selain orang perorangan yang dapat memiliki hak milik atas tanah, tetapi badan-badan hukum juga dapat memperoleh hak milik atas tanah, akan tetapi harus memenuhi syarat formil yang ditetapkan oleh Undang-Undang maupun peraturan lainnya, dilanjutkan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963, tentang badan-badan hukum yang dapat memiliki hak atas tanah.

Badan hukum yang dimaksud dan memenuhi syarat sebagai badan hukum yang dapat memperoleh hak milik atas tanah yang bergerak dalam bidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan, yang sesuai dengan tujuannya adalah badan hukum berbentuk yayasan, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang No.16 Tahun 2001 Tentang Yayasan (Pasal 1 UUY). Yayasan adalah badan hukum yang terdiri atas harta kekayaan yang diperuntukkan untuk mencapai tujuan tertentu di bidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan yang tidak mempunyai anggota.

Pendirian yayasan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Yayasan sesuai Pasal 1 angka (1) dan Pasal 9 Undang-Undang Yayasan, bahwa kekayaan yayasan berasal dari harta kekayaan pendirinya yang dipisahkan, arti dari makna tersebut bahwa, pendiri menyerahkan harta kekayaannya dapat berupa uang dan barang sesuai Pasal 26 ayat (1) UUY. Namun barang yang dimaksud adalah barang dalam arti benda tidak bergerak berupa hak atas tanah hak milik pendiri yayasan di serahkan kepada yayasan, pendirian yayasan sebelum berlakunya UUY Nomor 16 tahun 2001 pendiri menyerahkan hak atas tanahnya kepada yayasan berupa sertifikat, hak milik atas tanah tersebut masih atas nama pendiri yayasan, dan belum dilakukan perubahan nama hak kepemilikan atas nama Yayasan, sehingga dari sudut pandang inilah timbul permasalahan, jika pemilik hak atas nama sertifikat tersebut meninggal dunia, dan ahli warisnya menuntut yayasan penerima sertifikat, maka akan terjadi konflik dalam penguasaan hak milik atas tanah, sedangkan yayasan yang dimaksud dalam hal ini adalah yayasan yang menaungi Lembaga Kesejahteraan Sosial Anak (LKSA) di kota Kendari. Hasil observasi awal di beberapa yayasan di kota kendari yang menaungi LKSA, tanah hak milik yayasan yang ditempati masih atas nama perorangan, yaitu atas nama pendiri, yayasan panti asuhan penulis temui yang tanahnya masih atas nama pendirinya adalah, yayasan panti asuhan Al-Amin, yayasan panti asuhan Al-Ikhlash Baruga. Dengan permasalahan tersebut menurut penulis perlu adanya perlindungan hukum bagi Yayasan yang menaungi LKSA.

Berdasarkan hal tersebut maka penulis mengambil lokasi penelitian di beberapa yayasan panti asuhan di kota Kendari, dengan latar belakang yang di kemukakan di atas. Maka dengan ini penulis tertarik meneliti dan mengangkat judul "Perlindungan Hukum Terhadap Tanah Hak Milik Perorangan Yang Dipergunakan Untuk Lembaga Kesejahteraan Sosial Anak.

B. Metodologi

Tipe Penelitian

Tipe penelitian pada tesis ini adalah penelitian hukum normativ (*normative legal research*). Penelitian yang dilakukan secara kualitatif dengan bertumpu pada studi kepustakaan (*library research*). Melalui studi kepustakaan, objek penelitian dapat dikaji sesuai dengan dotrin-dotrin dan asas-asas di dalam ilmu hukum, baik itu bersumber dari bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Penelitian tipe ini sebagaimana lazim disebut studi dokmatik atau penelitian doctrinal (*doctrinal research*) (Ali, 2011).

Pendekatan Masalah

Dalam perspektif penelitian hukum, memecahkan suatu isu hukum melalui penelitian hukum memerlukan pendekatan-pendekatan tertentu sebagai dasar pijakan dalam menyusun

argumentasi hukum yang tepat dari, logis, dan akurat. Pendekatan hukum adalah rencana konsep dan prosedur untuk penelitian yang mencakup Langkah-langkah, mulai dari asumsi yang luas hingga metode terperinci dalam pengumpulan data, analisis, interpretasi. Penelitian hukum didalamnya terdapat beberapa pendekatan dan dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari atau dipecahkan masalahnya (Irwansyah dan Yunus, 2020). Sehingga dalam penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statuteapproach*), pendekatan kasus (*caseapproach*), pendekatan perbandingan (*comparative approach*) dan pendekatan analitis (*analytical approach*) (Irwansyah dan Yunus, 2020).

1) Pendekatan perundang-undangan (*statuteapproach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek permasalahan (isu hukum). Untuk mengukur terjadinya *legal gap* (kesenjangan hukum), yaitu antara peraturan perundang-undangan (*das sollen*) dan praktik atau realitas hukum dimasyarakat sebagai *das sein*-nya (Irwansyah dan Yunus, 2020). Kemudian melihat kesesuaian antara ketentuan UUD NRI 1945 sebagai hukum tertinggi (*highest law*) dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berada di bawahnya. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi dengan memerhatikan *ratio legis* dan dasar ontologis lahirnya regulasi yang mengatur terkait yayasan di Indonesia.

2) Pendekatan kasus (*caseapproach*)

Pendekatan kasus dilakukan dengan menelaah kasus-kasus yang berkaitan dengan gagasan yang dilakukan oleh ahli waris maupun organ yayasan dengan niat menguasai kembali harta kekayaan yayasan. Kemudian kasus yang ditelaah diupayakan telah memperoleh putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap. Jika pun belum ada, maka kasus hukum yang telah bergulir menjadi pendekatan untuk membangun argumentasi hukum dalam perspektif yang nyata, sehingga dapat menjadi kajian *ratio decendi* atau *reasoning* yang menjadi dasar norma terhadap permasalahan terkait dengan banyaknya ahli waris dan organ yayasan yang saling menggugat dengan maksud menguasai kembali harta kekayaan yayasan.

3) Pendekatan perbandingan (*comparative approach*)

Pendekatan perbandingan (*comparative approach*) merupakan jenis pendekatan yang membandingkan baik dengan negara-negara lain maupun dengan peristiwa-peristiwa yang pernah terjadi dalam satu negara. Untuk itu dalam penelitian ini dikenal dengan 2 (dua) pendekatan perbandingan (*comparative approach*), yakni pendekatan perbandingan makro (*macro comparative approach*) serta pendekatan perbandingan mikro (*microcomparative approach*) (Hartono, 2006). Pendekatan perbandingan makro (*macro comparative approach*) digunakan untuk membandingkan suatu kejadian atau peristiwa hukum yang terjadi di berbagai negara (Arief, 2012), lebih fokus pada masalah-masalah atau tema-tema besar seperti masalah terhadap yayasan di negara-negara lain. sedangkan pendekatan perbandingan mikro (*microcomparative approach*) hanya membandingkan dalam suatu negara tertentu dalam periode waktu tertentu, berkaitan dengan aturan-aturan, kasus-kasus dan lembaga-lembaga yang bersifat khusus/aktual (Arief, 2012) dalam hal ini yayasan.

4) Pendekatan analitis (*analyticalapproach*)

Pendekatan ini dilakukan guna menelaah makna suatu istilah hukum dan dilihat dalam praktik hukum. Dalam penelitian tesis yang penulis lakukan, pendekatan analisis adalah untuk menelaah Penguasaan harta kekayaan yayasan yang dikuasai oleh ahli waris pendiri yayasan dan pengawasan pemerintah terhadap yayasan agar harta yayasan tidak dikuasai secara pribadi oleh ahli waris dari pendiri yayasan.

Jenis dan Sumber Hukum

Sumber penelitian pada tesis ini berupa bahan-bahan hukum, yaitu bahan yang ditelusuri pada bahan-bahan hukum (formal) dan dapat dipergunakan dengan tujuan untuk menganalisis hukum yang berlaku, yang terdiri dari bahan hukum Primer yang bersifat *autoritatif* (mempunyai otoritas) atau terdiri atas perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim, sedangkan bahan hukum Sekunder yang berupa publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar putusan pengadilan, dan bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan yang

memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder misal kamus-kamus hukum, ensiklopedia, indeks komulatif dan sebagainya (Irwansyah dan Yunus, 2020)

a) Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan hukum yang mengikat dan merupakan landasan utama untuk digunakan dalam rangka penelitian ini, yakni peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan objek penelitian, di antaranya:

1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang yayasan
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang yayasan
3. Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2008 tentang pelaksanaan Undang-Undang tentang yayasan.
4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2008 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang tentang yayasan.
5. Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2014 Tentang Pengesahan Badan Hukum Yayasan.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan-bahan hukum yang memberi penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti risalah perundang-undangan, buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal ilmiah, laporan, dan hasil penelitian lainnya yang berkaitan dengan objek penelitian.

c) Bahan Hukum Sekunder Tersier

Mengumpulkan bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder misal kamus-kamus hukum, ensiklopedia, indeks komulatif dan sebagainya.

Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pada penelitian tesis ini teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan yaitu Studi kepustakaan (*Libraryresearch*) merupakan upaya dalam mencari data sekunder antara lain melalui berbagai buku, peraturan perundang-undangan, hasil-hasil penelitian, media cetak dan media elektronik, serta bahan dokumentasi lain yang relevan dengan isu yang dikaji dalam tesis ini.

Analisis Bahan Data

Bahan hukum yang telah dikumpulkan dari penelitian kepustakaan selanjutnya dianalisis secara kualitatif. Kualitatif (Muhammad, 2004), yaitu metode analisis data dengan cara mengelompokkan dan menseleksi data yang diperoleh dari penelitian menurut kualitas dan kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan teori-teori dari studi kepustakaan sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan yang ada.

C. Hasil dan Pembahasan

Perlindungan Hukum Atas Tanah Hak Milik Perorangan Digunakan Oleh Yayasan Yang Dinaungi Lembaga Kesejahteraan Sosial Anak (LKSA) Di Kota Kendari.

1. Bentuk Perlindungan Hukum Tanah Hak Milik Perorangan

Perlindungan hukum menurut Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) alinea-4 menyebutkan bahwa “melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia”. Berdasarkan pasal tersebut dapat dikatakan bahwa “yang menjadi permasalahan tanah saat ini justru bukan lagi masalah bagaimana si miskin memperoleh tanah, namun yang menjadi masalah ialah bagaimana si pemilik tanah dapat mempertahankan hak miliknya (hak atas tanah tersebut)”, pada saat ini persoalan tanah telah berubah sifatnya, yang terlibat dalam persoalan tanah bukan lagi pemilik tanah desa melawan buruh tani, tetapi antara pemilik modal besar melawan pemilik tanah setempat, baik yang ada di desa maupun di kota, dan antara pemerintah dan pemilik tanah di desa dan di kota”. (Soetrisno 1995)

Negara patut melindungi pemegang sertifikat hak atas tanah karena adanya iktikad baik pemegangnya dan adanya keputusan negara menerbitkan sertifikat sebagai bukti hak atas

tanah yang tidak patut dibatalkan negara tanpa santunan, untuk itu perlu adanya aturan hukum administrasi negara dan pelaksanaannya yang sah, benar dan tepat sehingga perlindungan hukum patut diberikan kepada pemegang sertifikat hak atas tanah. Terwujudnya kepastian hukum dalam pendaftaran tanah tidak lepas dari faktor kekurangan dalam substansi aturan pertanahan, disinkronisasi peraturan yang ada. Secara normatif, kepastian hukum memerlukan tersedianya perangkat aturan perundang-undangan yang secara operasional mampu mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan-peraturan itu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya pendukungnya.

Upaya pemerintah untuk memberikan suatu bentuk jaminan akan adanya kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi seseorang ialah dengan dilakukannya suatu pendaftaran hak atas tanah sebagaimana rumusan pasal 19 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-pokok Agraria. Adanya kepastian hukum hak-hak atas tanah bagi setiap orang secara tegas dinyatakan dalam pasal 19 ayat 1 bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang disempurnakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Indonesia sebagai Negara hukum berkepentingan mengatur perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah yang berkepastian hukum, bermanfaat, dan berkeadilan dengan cara merespon kebutuhan serta keinginan pemegang hak atas tanah dalam kehidupan masyarakat secara transparan, tanpa tipu daya, intimidasi atau diskriminasi, dimana semua orang ialah sama di hadapan hukum dan atas perlindungan hukum yang sama tanpa diskriminasi apapun (Simamora 2011).

Hak-hak subyek hukum atas suatu bidang tanah dengan alat bukti berupa suatu sertifikat harus dilindungi mengingat sertifikat hak atas tanah merupakan bukti tertulis yang dibuat oleh Pejabat Umum yang berwenang, oleh karenanya menurut Pasal 164 HIR dan Pasal 1866 KUH Perdata merupakan bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan dengan tegas bahwa sertifikat merupakan Surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Menurut Maria S.W. Sumardjono bahwa hukum menghendaki kepastian. Hukum Pertanahan Indonesia menginginkan kepastian siapa pemegang hak milik atau hak-hak lain atas sebidang tanah. Di dalam realitasnya, pemegang sertifikat atas tanah belum merasa aman akan kepastian haknya, bahkan sikap keragu-raguan yang seringkali muncul dengan banyaknya gugatan yang menuntut pembatalan sertifikat tanah melalui pengadilan (Sumardjono 2001), dan menurut Muchtar Wahid, berpendapat bahwa sertifikat tanah sebagai produk pendaftaran yang memenuhi aturan hukum normatif, belum menjamin kepastian hukum dari sudut pandang sosiologi hukum (Wahid 2008), yang dimaksud oleh beliau kepastian hukum dari sudut pandang sosiologi hukum itu ialah realitas sosial yang terjadi di masyarakat, dengan memperhatikan kemampuan pemerintah, maka pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan secara bertahap.

Sebagai langkah awal dilakukan pengukuran desa demi desa untuk memenuhi ketersediaan peta dasar pendaftaran tanah yang memuat titik-titik dasar tehnik dan unsur-unsur geografis serta batas fisik bidang-bidang tanah, pada wilayah yang belum dilakukan secara sistematis, peta dasar pendaftaran tanah sangat diperlukan untuk mengidentifikasi dan menetapkan letak tanah yang akan didaftarkan secara sporadik, dan selanjutnya menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran. Sehubungan dengan pemberian kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah, baik mengenai subjek maupun objeknya, maka pemerintah mengharuskan dilakukan pengumuman mengenai hak-hak atas tanah, yang meliputi:

- a. Pengumuman mengenai subjek yang menjadi pemegang hak yang dikenal dengan sebagai asas publisitas dengan maksud agar masyarakat luas dapat mengetahui tentang subjek dan objek atas satu bidang tanah. Adapun implementasi dari asas publisitas ini yaitu dengan mengadakan pendaftaran tanah.
- b. Penetapan mengenai letak, batas-batas, dan luas bidang-bidang tanah yang dipunyai seseorang atas sesuatu hak atas tanah, dikenal sebagai asas spesialisitas dan implementasinya ialah dengan mengadakan Kadaster, dengan demikian, maka seseorang yang hendak membeli suatu hak atas tanah tidak perlu melakukan penyelidikan sendiri, karena keterangan mengenai subyek dan objek atas suatu bidang tanah dapat diperoleh dengan mudah pada instansi pemerintah yang ditugaskan menyelenggarakan Pendaftaran Tanah. (Pena Rifai)

Sedangkan hak milik adalah hak yang sangat asasi dan merupakan hak dasar yang dijamin konstitusi. Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 28 ayat (4) mengatur bahwa setiap orang

berhak mempunyai hak milik dan hak tersebut tidak boleh diambilalih secara sewenang-wenang oleh siapapun. Sementara itu, Undang-Undang Pokok Agraria sebagai peraturan dasar hukum tanah nasional mengatur bahwa hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial

Pasal 20 ayat (1) disebutkan bahwa, Hak Milik adalah, hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Dalam ketentuan Pasal ini dapat dijelaskan Hak Milik adalah, hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipenuhi orang atas tanah.

Dalam ayat ini dirumuskan hak milik menurut UUPA ini lebih lanjut, ditegaskan bahwa hak milik inilah merupakan hak yang “paling kuat”, yang dapat diperoleh oleh seseorang atas tanah. Sifat lainnya dari hak milik ini ialah bahwa hak ini adalah hak yang “paling penuh”. Adanya ketentuan bahwa hak milik ini ialah hak yang terkuat dan terpenuh, tidak boleh ditafsirkan sedemikian rupa hingga artinya “mutlak” seraya tidak dapat diganggu gugat, seperti dirumuskan dalam Burgerlijk Wetboek selanjutnya di sebut (BW). Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan sosial dari tiap-tiap hak. Hak milik sesuai dengan apa yang ditentukan dalam pasal 6 UUPA berfungsi sosial. Oleh karena itu dapat dipandang hak milik ini sebagai mutlak dan tak dapat diganggu-gugat. Jika dibandingkan dengan hak-hak lain maka hak miliklah yang harus kita pandang sebagai hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh seseorang. Hak milik ini pun adalah hak yang turun-temurun, jadi dapat diwarisi dan diwariskan.

Selanjutnya Pasal 20 ayat (2) menyatakan bahwa: “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain” Ayat ini menjelaskan sifat “*zakelijk*” dari hak milik. *Zakelijk* adalah hak atas benda yang bersifat berlaku terhadap tiap orang, jadi merupakan hak mutlak atau absolut. Karena tak bersifat pribadi (*persoonlijk*) maka hak ini dapat dialihkan dan beralih kepada pihaklain. Hak milik ini boleh dipandang seolah-olah bekerja terhadap semua orang karena bersifat kebendaan, maka hak milik ini perlu didaftarkan satu dan lain supaya dapat bekerja terhadap pihak lain.

Dengan singkat Ali Achmad Chomzah mengemukakan, berdasarkan pasal 20 UUPA, bahwa sifat-sifat hak milik sebagai berikut:

- 1) Turun-temurun, Artinya hak milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli waris.
- 2) Terkuat, Artinya hak milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara hak-hak yang lain atas tanah.
- 3) Terpenuh, Artinya hak milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan.

Dalam menggunakan Hak Milik atas tanah harus memerhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.

Kepemilikan dan penguasaan tanah juga diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria pada Pasal 21 ayat (1) dan (2) bahwa. (Pasal 21 Ayat (1) dan (2) UUPA)

1. Hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik.
2. Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

Pada dasarnya berdasarkan Pasal 21 ayat (1) UUPA, ditentukan hanya Warga Negara Indonesia yang berkewarga negaraan tunggal saja (perorangan) yang dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Namun, menurut Pasal 21 ayat (2) UUPA, diatur juga bahwa oleh Pemerintah akan ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dengan syarat-syaratnya. Maksudnya bahwa penunjukan badan-badan hukum itu merupakan suatu pengecualian.

Dalam konsep hukum, hubungan antara orang dengan benda merupakan hubungan yang disebut ‘Hak’. Makna dari sebutan itu adalah hak kepemilikan atas suatu benda yang disebut hak milik atas benda itu atau yang dikenal dengan istilah “*property right*”. Kata milik itu sendiri dalam makna hukum lebih menekankan pada hak dari pada kepada bendanya.

Dengan demikian, UUPA menentukan juga bahwa disamping perorangan, badan hukum atau perkumpulan yang mempunyai status badan hukum dimungkinkan menjadi subjek hak atas tanah dan menjadi pemegang hak atas tanah yang mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Pelaksanaan dari Pasal 21 ayat (2) UUPA selanjutnya terimple mentasi melalui Peraturan

Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 (PP No. 38 Tahun 1963) tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Oleh Pemerintah, penunjukan tersebut disertai pembatasan-pembatasan yang berhubungan dengan penggunaan tanahnya. Artinya, pemegang hak atas tanah juga mempunyai kewenangan yang dibatasi sesuai dengan macam dan jenis hak atas tanah yang dimilikinya.

Salah satu badan hukum yang ditunjuk oleh Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Republik Indonesia (ATR RI) adalah badan-badan keagamaan setelah mendengar Menteri Agama. Badan-badan hukum yang bergerak dalam bidang sosial dan keagamaan inilah yang dimaksud dalam Pasal 49 UUPA sebagai badan-badan yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, tetapi sepanjang tanahnya diperlukan untuk usahanya dalam bidang sosial dan keagamaan itu. Dalam hal-hal yang tidak langsung berhubungan dengan bidang itu mereka dianggap sebagai badan hukum biasa.

Pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai Hak Milik, adapun pertimbangan untuk memiliki Hak Milik Atas Tanah ialah, karena badan-badan hukum tidak perlu mempunyai Hak Milik tetapi cukup hak-hak lain seperti Hak Guna Bagunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Sewa. Namun hal ini tidak menutup kemungkinan badan hukum tertentu mempunyai Hak Milik, mengingat keperluan manusia yang sangat erat hubungannya dengan paham keagamaan, sosial dan hubungan perekonomian.

Berdasarkan PP 38 tahun 1963 Pasal 1 Badan-badan hukum yang disebut dibawah ini dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah, masing-masing dengan pembatasan yang disebutkan pada pasal-pasal 2, 3 dan 4 peraturan ini: Huruf (d) bahwa, Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Agraria Dan Tata Ruang, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial. Kemudian Pasal 4 yaitu, Badan-badan keagamaan dan sosial dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah yang dipergunakan untuk keperluan-keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial.

Ketentuan dalam PP 38 tahun 1963, mengisyaratkan bahwa badan hukum boleh memiliki Hak Atas Tanah berupa Hak Milik, tetapi harus sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam PP 38 tahun 1963. Selanjutnya apabila tanah Hak Milik Perorangan diatasnya telah dibangun untuk kepentingan Yayasan atau Lembaga Kesejahteraan sosial Anak. Pemberlakuan tersebut tetap merujuk pada PP 38 tahun 1963, yang lebih jauh diatur dalam PP No. 18 tahun 2021.

Badan Keagamaan dan Sosial bisa mendapatkan Hak Milik apabila telah memiliki Surat Keputusan Penunjukan Badan Hukum Tertentu (Keagamaan dan Sosial) Untuk Memperoleh Hak Milik. Persyaratan untuk mendapatkan surat keputusan tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2017 tentang Standar Pelayanan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN.

Seperti yang penulis temukan melalui hasil wawancara dengan salah satu pendiri yayasan panti asuhan An Nur-Rahmat yang berlokasi di Jln. H.E.A Mokodompit Kampus Baru UHO, Kel. Mokoau, Kec. Kambu,Kota. Kendari mengatakan bahwa kepemilikan hak atas tanah yang di gunakan oleh yayasan panti asuhan yang berdiri sejak tahun 2013 yang lalu masih berstatus hak pakai, walaupun kepemilikan hak atas tanah tersebut masih atas nama pribadi pendiri, sebab sejak sebelum pendirian yayasan status kepemilikan hak atas tanah memang atas nama pendiri yayasan panti asuhan,

Adapun penyebab yang penulis pertanyakan mengapa pendiri yayasan tidak mengalihkan hak kepemilikan atas tanah dari hak milik pribadi menjadi hak milik yayasan sebagai badan hukum, yaitu di sebabkan kekhawatiran pendiri yayasan sekaligus pemilik hak atas tanah akan peralihan kepemilikan apabila dikemudian hari izin operasional yayasan tersebut dicabut oleh pemerintah, sedangkan penyerahan awal kepemilikan hak atas tanahnya berstatus hibah ataupun wakaf sehingga kepemilikan hak akan berpindah tangan kepada pemerintah, bahwa saat ini status yayasan yang beridiri diatas tanah hak miliknya masih berstatus hak pakai.

Menyikapi hal tersebut di atas tentang kepemilikan hak atas tanah diantara keduanya pihak mempunyai kepentingan dan juga perlindungan hukum sendiri-sendiri, Undang-Undang Nomor 28 tahun 2004 perubahan atas Undang-Undang Nomor 16 tahun 2001 tentang yayasan berdiri untuk memberikan perlindungan hukum tentang badan hukum yayasan, namun apabila dilihat dari fungsi peruntukan tanah hak milik maka kiranya kepentingan sosial haruslah lebih diutamakan dibandingkan kepentingan pribadi, namun dengan tidak mencederai proses pemindahan hak kepemilikan atas tanah.

2. Kedudukan Badan Hukum Yayasan Yang Berdiri Diatas Tanah Hak Milik Perorangan

Yayasan panti asuhan yang berdiri diatas tanah hak milik perorangan sangatlah tidak jarang di temukan, banyaknya sengketa yang terjadi disebabkan karena tidak adanya kepastian hukum yang mengikat antara pemilik hak atas tanah dan juga pendiri, pengurus, pengawas, dan pembina yayasan, bagi yayasan sendiri berdiri dengan landasan badan hukum yang diterbitkan oleh pemerintah dalam hal ini Kementerian Hukum Dan Ham, sedangkan pengurus organ yayasan dibentuk melalui pembahasan ADRT dan ART yayasan melalui persetujuan Pembina yayasan.

Hampir keseluruhan yayasan panti asuhan di kota Kendari masih berdiri di atas tanah hak milik perorangan, penulis dalam hal ini setelah melakukan penelitian secara mendalam mengenai kedudukan yayasan yang berdiri di atas tanah hak milik perorangan akhirnya menemukan bahwa pemilik hak atas tanah ternyata berstatus sebagai pendiri yayasan, sehingga dengan status yang demikian kiranya akan menimbulkan konflik dikemudian hari antara pemilik hak atas tanah dengan yayasan dalam hal ini pengurus atau organ yayasan panti asuhan.

Kepemilikan hak atas tanah yang digunakan oleh yayasan memang pada dasarnya tidak bisa diganggu gugat oleh pihak manapun selagi belum ada penyerahan kepemilikan hak milik atas tanah tersebut kepada orang lain ataupun badan hukum baik itu berupa penyerahan wakaf, hibah, hibah wasiat, ataupun sumbangan, namun pada dasarnya keberadaan bangunan atau penggunaan lahan oleh yayasan dapat dikenakan Hak Pakai sesuai dengan ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai, seperti yang dilakukan oleh panti asuhan An Nur-Rahmat tanah hak milik pendiri yayasan dan digunakan untuk yayasan yang didirikannya, demi meminimalisir terjadinya konflik di kemudian hari maka pendiri panti asuhan An Nur-Rahmat memberlakukan hak pakai terhadap tanah hak miliknya untuk yayasan, selain itu yayasan dalam hal ini berdiri sebagai badan hukum bisa melakukan Upaya-upaya transaksi jual beli terhadap kepemilikan hak atas tanah apabila yayasan yang berdiri ditanah hak milik perorangan sudah di kategorikan mampu dalam segi finansial dan kepemilikan hak atas tanah masuk menjadi harta kekayaan atau aset yayasan.

Yayasan yang memiliki tujuan sosial, kemanusiaan, serta keagamaan mendapat dukungan dari pemerintah maupun anggota masyarakat (Ari Purwadi, 2002:1). Pendirian yayasan berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 dan dalam pendiriannya diawasi oleh Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia. Semua tata aturan, tata cara pendirian, tata cara pengelolaan sebuah yayasan diatur secara jelas dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004. Yayasan juga merupakan sebuah badan hukum, sebagai sebuah badan hukum, yayasan sudah dianggap memenuhi persyaratan dalam pendiriannya, yaitu syarat materiil dimana harus diadakannya pemisahan harta kekayaan, adanya maksud dan tujuan yang jelas yaitu bersifat sosial dan adanya struktur organisasi yang jelas serta syarat formil yaitu harus memiliki akta autentik (Rif'atul Hidayat Noor, 2013:2). Aspek penting lainnya dari sebuah badan hukum adalah adanya anggaran dasar. Anggaran dasar yayasan yang harus tertera dalam akta pendirian yayasan dan wajib ditaati oleh semua organ yayasan, dalam anggaran dasar banyak berisi aturan yang bisa menjadi pedoman sebuah yayasan untuk didirikan agar tidak melenceng dari tujuan awal pendirian sebuah yayasan.

Ditinjau dari waktu lampau, jaman penjajahan belanda pun, sudah ada yayasan yang didirikan, dibuktikan dengan adanya Undang-Undang Yayasan pada saat itu yaitu *Wet Op Stichtingen* yang telah dimasukkan dalam *Burgerlijk Wetboek Nederland* pada buku II titel 5 Pasal 285-305 (Edy Lisdiyono, 2016:54). Yayasan yang didirikan sebelum Undang-Undang Yayasan didasarkan pada kebiasaan dan yurispundensi (Listya Aswaratika dan Dian Purnama Anugrah, 2018:1). Kedudukan hukum yayasan yang merupakan subyek hukum dijadikan perdebatan dalam kedudukannya dengan badan hukum lain. Akan tetapi dengan peraturan pada saat itu, yayasan memang sudah diakui sebagai sebuah badan hukum, akan tetapi tidak dipungkiri bahwa pada saat itu, banyak sekali yayasan yang dalam pendiriannya banyak melenceng dari dogma awal pendirian yayasan, banyak organ yayasan yang mengkomersilkan yayasan sehingga orientasinya bukan lagi di sosial, melainkan berorientasi untuk mendapatkan untung atau benefit dari pendirian suatu yayasan (Anwar Borahima, 2010:12). Bertahun-tahun kemudian akhirnya pemerintah dengan segera mengesahkan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2004 perubahan atas Undang-Undang Nomor 16 tahun 2001 tentang yayasan, dimana pembentukan dan pengesahan undang-undang tentang yayasan ini bertujuan tidak lain adalah agar memberi pemahaman kepada warga masyarakat mengenai yayasan. Menjamin kepastian dan ketertiban hukum serta mengembalikan fungsi yayasan sebagai pranata hukum dalam

rangka mencapai tujuan yayasan yaitu dalam bidang sosial, keagamaan dan kemanusiaan (berdasarkan Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Yayasan). Untuk yayasan yang telah berdiri sebelum Undang-Undang Yayasan disahkan, dalam Pasal 71 ayat (2) Undang-Undang Yayasan, disebutkan bahwa yayasan yang telah berdiri sebelum Undang-Undang Yayasan disahkan, akan diberi kelonggaran waktu selama 5 (lima) tahun kepada semua yayasan untuk menyesuaikan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 (Edy Lisdiyono, 2016:55). Terutama soal anggaran dasar, karena anggaran dasar yayasan sangat penting, harus dengan segera disesuaikan dengan perundang-undangan yang baru. Perubahan anggaran dasar sendiri disampaikan kepada menteri oleh pengurus yayasan atau kuasanya melalui notaris yang membuat akta perubahan anggaran dasar yayasan. Perubahan anggaran dasar yayasan diatur dalam Pasal 37A di mana dalam melakukan perubahan terhadap anggaran dasar. Perubahan anggaran dasar dapat dikategorikan dalam 3 (tiga) kategori, yaitu:

- 1) tidak boleh dirubah
- 2) boleh dirubah dengan mendapat persetujuan menteri
- 3) boleh dirubah cukup dengan diberitahukan kepada menteri

Yayasan biasanya berupa badan hukum yang berdiri sendiri atau mandiri, dimana yayasan memiliki maksud dan tujuan sendiri yang tidak terikat dengan hal lain, tapi di Indonesia, banyak juga terdapat sebuah yayasan yang masuk kedalam suatu Instansi yang lebih besar. Hal tersebut terjadi karena instansi dianggap mapan dan bisa menjadi naungan yang baik bagi sebuah yayasan. Yayasan juga harus bertanggung jawab kepada instansi tempat yayasan tersebut bernaung. Yayasan harus selalu mentaati anggaran dasar dan anggaran rumah tangga, serta menyesuaikan anggaran dasar yang dimiliki oleh yayasan dengan instansi berkaitan. Agar setiap perbuatan hukum yang dilakukan, dapat diawasi dan dipertanggung jawabkan oleh kedua belah pihak. Tidak diperkenankan sebuah yayasan bertindak mengambil keputusan hanya dengan mengadakan rapat intern yayasan saja, hal tersebut akan menyalahi aturan dari instansi tempat yayasan tersebut bernaung. Beban pertanggungjawaban yayasan bukan hanya kepada Undang-Undang dan anggaran dasar serta anggaran rumah tangga yayasan saja, akan tetapi juga memiliki pertanggung jawaban kepada Instansi tempat yayasan tersebut bernaung.

Anggaran dasar meliputi aturan-aturan, tata cara pendirian, pengelolaan kekayaan dan lain-lain. Sebagai sebuah badan hukum seluruh pengelolaan yayasan seluruhnya dilakukan dibawah sebuah anggaran dasar yang ditetapkan bersama sama dalam rapat organ serta rapat pembina dan rapat anggota atau rapat pleno yayasan. Sebagai sebuah badan hukum, kekayaan yayasan dipisahkan dan bertanggung jawab kepada Negara. Kedudukan hukum suatu yayasan apabila sebuah yayasan termasuk dalam suatu Instansi kurang lebihnya sama dengan kedudukan hukum suatu yayasan yang berdiri sendiri (swasta mandiri), akan tetapi ditambahkan dengan pertanggungjawaban dimana yayasan tersebut diasuh atau dilingkupi. Pertanggung jawaban ini tertulis dengan baik di anggaran dasar serta anggaran dasar dimana pada anggaran dasar dan anggaran rumah tangga tersebut diimut juga segala aturan, informasi serta segala hal yang berkaitan dengan pendirian yayasan dan harus disepakati bersama antara kedua belah pihak dan ditanda tangani didepan notaris. Pertanggung jawaban ini dimaksudkan untuk mengontrol aktivitas dari sebuah yayasan yang berafiliasi dengan suatu instansi besar. Jangan sampai aktivitas tersebut memuat indikasi yang bisa merugikan salah satu pihak atau melenceng dari maksud dan tujuan utama pendirian sebuah yayasan.

Badan hukum memiliki harta kekayaan, dan hak serta kewajiban dari orang-orang pribadi. Badan hukum dapat melakukan perbuatan hukum seperti orang-orang pribadi, tetapi badan hukum tidak dapat melakukannya sendiri, pada dasarnya badan hukum memerlukan perantara yaitu manusia untuk melakukan perbuatan hukum seperti pembuatan perjanjian, kesepakatan, dan lain sebagainya. Orang-orang yang bertindak untuk dan atas nama pertanggungjawaban badan hukum yayasan kemudian disebut sebagai organ yayasan (Listya Aswaratika dan Dian Purnama Anugrah, 2018:3).

Dalam pendirian suatu yayasan yang berbadan hukum, diwajibkan memiliki suatu struktur organisasi didalamnya. Yayasan memiliki aturan seminimal-minimalnya harus memiliki organ yaitu pembina, pengurus dan pengawas (Pasal 2 Undang-Undang Yayasan). Pembina adalah organ yang tidak memiliki kewenangan untuk diserahkan kepada pengurus atau pengawas (Pasal 28 Undang-Undang Yayasan), Pengurus adalah organ yang melaksanakan kepengurusan yayasan (Pasal 31 ayat (1) Undang-Undang Yayasan) dan diangkat oleh pembina berdasarkan keputusan rapat pembina dan diangkat selama 5 (lima) tahun (Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Yayasan), dan pengawas adalah organ yayasan yang bertugas melaksanakan pengawasan dan memberi nasehat kepada pengurus dalam pengelolaan yayasan (Pasal 40 ayat (1) Undang-Undang Yayasan). Para organ ini juga memiliki hak dan kewajiban yang diatur

dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004. Setiap fungsi dan tugas pokok para organ yayasan diatur dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga yayasan yang sudah disepakati bersama pada saat yayasan didirikan. Untuk mengambil sebuah keputusan atas perbuatan hukum atau keputusan lain, dibutuhkan tindakan yang bernama rapat pleno, dan dalam rapat pleno tersebutlah dicapai kata sepakat.

Penyelenggaraan pengelolaan kegiatan dilaksanakan oleh pengurus yayasan. Pengurus diangkat oleh pembina berdasarkan keputusan rapat pembina dan diangkat untuk jangka waktu selama 5 (lima) tahun dan dapat diangkat lagi selama satu kali masa jabatan (Ari Purwadi 2002:56). Susunan pengurus seminimal mungkin harus memiliki seorang ketua, sekertaris, dan bendahara. Dalam Pasal 36 Undang-Undang Yayasan disebutkan bahwa anggota pengurus tidak berwenang mewakili yayasan apabila terjadi perkara di pengadilan antara yayasan dengan anggota pengurus yang bersangkutan, lalu tidak berwenang apabila anggota pengurus bersangkutan mempunyai kepentingan yang bertentangan dengan kepentingan yayasan, dan apabila hal tersebut diatas terjadi, yang berhak mewakili yayasan adalah yang ditunjuk dalam anggaran dasar. Dalam Pasal 37 juga dijelaskan bahwa pengurus tidak berwenang mengikat yayasan sebagai penjamin hutang, mengalihkan kekayaan atau aset yayasan kecuali dengan persetujuan pembina, dan membebani kekayaan yayasan untuk pihaklain. Apabila dilihat pasal tersebut, diketahui bahwa pengurus memiliki batasan dalam melakukan perbuatan hukum mewakili yayasan yang memang sengaja dibuat dalam anggaran dasar untuk menghindari penyalahgunaan wewenang. Dalam hal pengalihan aset pun tidak diperkenankan kecuali mendapat izin langsung dari pembina yayasan (Undang-Undang Yayasan). Kesimpulannya apabila pengurus melakukan perbuatan hukum untuk dan atas nama yayasan. Anggaran dasar dapat membatasi hal tersebut dengan menentukan bahwa untuk perbuatan hukum tertentu diperlukan persetujuan terlebih dahulu dari pembina dan atau pengawas.

Pengurus berhak mewakili yayasan baik didalam maupun diluar pengadilan. Sehingga segala urusan dari sebuah yayasan diwakilkan oleh para pengurusnya, pengurus tidak diberikan kebebasan secara mentah-mentah. kewenangan pengurus dibatasi oleh anggaran dasar terutama untuk melakukan hubungan keluar misalnya untuk mengikat yayasan sebagai penjamin utang atau mengalihkan kekayaan yayasan atau membebani yayasan untuk kepentingan pihak ketiga (Ari Purwadi 2002:11). Sehingga pengurus dalam menjalankan kegiatan pengelolaan terutama pengelolaan keuangan yayasan dapat terus terpantau, karena semua kegiatan telah tersurat dalam anggaran dasar dan telah mendapat persetujuan oleh pembina. Kata lain yang dapat digunakan apabila dilihat dari kewenangan pengurus yayasan pada paragraf sebelumnya adalah pengurus yayasan menjalankan apa yang dikenal sebagai perwakilan statuter, perwakilan yang dilaksanakan berdasarkan anggaran dasar (Rif'atul Hidayat Noor, 2013:12). Masalah pokok dalam hal perwakilan statuter oleh para pengurus badan hukum termasuk yayasan didalamnya adalah seberapa jauh keterikatan yayasan sebagai sebuah badan hukum terhadap tindakan para pengurusnya, dalam hal tindakan para pengurusnya tadi bertentangan dengan ketentuan anggaran dasar dan melampaui batas-batas kewenangan yang telah ditentukan.

Dalam menjalankan pengelolaan yayasan, pengurus menjalankan apa yang tadi disebut dengan perwakilan statuter, dimana inti dari seluruh pengelolaan nya adalah pemberian batasan wewenang terhadap para pengurus yayasan oleh pembina yayasan, batasan tersebut diberikan agar para pengurus yayasan dapat mempertanggung jawabkan perbuatannya apabila pengurus tersebut sedang menjalankan tugas mewakili sebuah yayasan, entah itu permohonan, pembuatan perjanjian, dan lain sebagainya. Maka dengan tertulisnya kewenangan dalam anggaran dasar, ruang gerak pengurus menjadi terbatas, salah satu batasan yang diberlakukan adalah dalam hal pengelolaan aset serta harta kekayaan dari yayasan. Disini yang bertugas dalam mengelola aset atau harta kekayaan adalah para pengurus yayasan, pengurus diminta mengelola rumah tangga dan segala sesuatu tentang yayasan. Dalam menjalankan pengelolaan harta kekayaan, pengurus diminta menjalankan dengan itikad baik dan bertanggung jawab. Pengurus yayasan berwenang mewakili sebuah badan hukum yayasan apabila yayasan tersebut ingin mengalihkan aset dan harta kekayaan nya, akan tetapi seluruh proses nya harus sesuai dengan anggaran dasar agar seluruh alurnya dapat terpantau dengan baik, serta segala proses nya harus diketahui dan disetujui oleh pembina yayasan dan pengawas yayasan. seluruh kegiatan pengelolaan aset harus dibatasi oleh anggaran dasar, hal tersebut menurut beliau karena pengelolaan aset yayasan rawan akan tindakan penyelewengan, jadi seluruh tindakan pengelolaan kekayaan yang dikerjakan oleh para pengurus yayasan harus mendapat persetujuan oleh pembina. Kasus yang sering terjadi di Indonesia perihal pengalihan aset oleh pengurus yaitu melanggar Pasal 5 Undang-Undang Yayasan yaitu dilarang mengalihkan

kekayaan kepada para pembina, pengurus dan pengawas. Kasus yang sering terjadi pun para organ yayasan mengalihkan aset atau kekayaan yayasan tanpa seizin pembina atau orang yang berada diatas para pengurus (tidak harus Pembina) dan tidak sesuai dengan anggaran dasar sehingga menimbulkan suatu perbuatan melawam hukum yaitu tindak pidana memperkaya diri sendiri atau orang lain.

Dengan demikian kedudukan yayasan sebagai badan hukum yang diakui oleh pemerintah dan mendapatkan kepastian hukum melalui peraturan perundang-undangan yang maka antara kepemilikan pribadi atau perorangan setidaknya dapat dikesampingkan demi kepentingan sosial serta kemanusiaan sesuai dengan perintah konstitusi, bahwa kepentingan umum, sosial dan kemanusiaan harus lebih dikedepankan, namun dalam hal ini pentingnya dibuatkan sebuah regulasi yang jelas mengenai pemindahan hak milik atas tanah untuk kepentingan sosial, keagamaan, agar kiranya bagi pemilik hak atas tanah tidak merasa di rugikan.

D. Kesimpulan

Perlindungan hukum atas tanah hak milik perorangan digunakan oleh yayasan yang dinaungi lembaga kesejahteraan sosial anak di kota kendari, dilandasi oleh legalitas kepemilikan hak milik berupa sertifikat sebagai tanda kepemilikan atas tanah, negara dalam hal ini telah menyediakan Upaya-upaya perlindungan kepemilikan hak atas tanah melalui pendaftaran tanah dikantor pertanahan nasional yang tersebar diberbagai daerah diseluruh Indonesia seperti yang di sebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran kepemilikan atas tanah bukan hanya diperuntukan bagi perorangan melainkan juga bagi badan-badan hukum seperti yang di jelaskan dalam Pasal 49 UUPA sebagai badan-badan yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, tetapi sepanjang tanahnya diperlukan untuk usahanya dalam bidang sosial dan keagamaan serta ketentuan dalam PP 38 tahun 1963, mengisyaratkan bahwa badan hukum boleh memiliki hak atas tanah berupa hak milik, tetapi harus sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam PP 38 tahun 1963. Selanjutnya apabila tanah Hak Milik Perorangan diatasnya telah dibangun untuk kepentingan Yayasan atau Lembaga Kesejahteraan sosial Anak. Pemberlakuan tersebut tetap merujuk pada PP 38 tahun 1963, yang lebih jauh diatur dalam PP No. 18 tahun 2021.

Saran

Diharapkan kiranya kepada Negara agar memberikan perlindungan dan kepastian melalui perbaikan regulasi yang sudah ada dan kutamaan bagi masing-masing kepemilikan dan perlindungan hukum mengenai hak atas tanah dan penggunaannya, sehingga antara kedua belah pihak, pemilik hak atas tanah dan yayasan panti asuhan yang telah berdiri diatas tanah milik perorangan tidak mengalami kerugian.

E. Referensi

- Ais, C. (2002). *Badan Hukum Yayasan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti
- Ais, C. (2006). *Badan Hukum Yayasan EdisiRevisi*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Ali, A. (2002). *Menguak Tabir Hukum, Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*, Cet. II, Gunung Agung, Jakarta.
- Ali, C. (1999). *Badan Hukum*. Bandung: PT Alumni.
- Ali, C. (2011). *Badan Hukum*. Bandung: PT Alumni.
- Angga B. Ch. Eman, (2013). Penyelesaian Terhadap Sertifikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional, *Jurnal Lex et Societatis*, Vol. I, No. 5 September,
- Arba, H.M. (2015). *Hukum Agraria Indonesia*, SinarGrafika, Jakarta.
- Astuty, S. (2018). *Implementasi Program Life Skill Terhadap Keberfungsian Sosial Anak Asuh Di Lembaga Kesejahteraan Sosial Anak (LKSA) Nur Muhammad Tanjung Bunga Makassar*. Tesis tidak diterbitkan. Makassar: Fakultas Dakwah Dan Komunikasi UIN Alauddin Makassar. 2018.
- Aulia, A., dan Udiana, I. M. (2015). mengadakan penelitian dengan judul: Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sah Hak Atas Tanah Dengan Adanya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah, Laporan Penelitian, Bagian Hukum Bisnis, Fakultas Hukum Universitas Udayana.
- Badan Pertanahan Nasional. (1998). *Dasawarsa Bhumi bhakti Adhiguna*. Jakarta.
- Bakti, C. A. (1990). Bandung. BP-7 Pusat, 1990, *Bahan Penataran P4, UUD 1945 dan GBHN*, Jakarta.

- Chatamarrasyid ais, 2002, *Badan Hukum Yayasan, Suatu Analisis Mengenai Yayasan Sebagai Suatu Badan Hukum Sosial*,
- Damar Ariadi. (2017). Pembatalan Sertipikat Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Hakim (Analisis Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Ngawi No. 11/Pdt.G/2012/Pn.Ngw.), *Jurnal Repertorium*, 4(2) Juli - Desember.
- Departemen Sosial Republik Indonesia. (1997). *Lembaga Kesejahteraan Sosial Anak*. Jakarta: Departemen Sosial Republik Indonesia.
- G. Kartasapoetra, dkk, (1991). *Hukum Tanah, Jaminan Bagi Keberhasilan Bagi Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- HambaliThalib. (2009). *Sanksi Pemidanaan Dalam Konflik Pertanahan*, Prenada Media Group, Jakarta..
- Harsono, B. (2002). *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- Harsono, B. (2007). *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan*, Hukum Tanah, Jakarta: Djambatan.
- Harsono, B. (2010). *Hukum Agraria Indonesia, HimpunanPeraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Djambatan, Jakarta,
- Irwansyah & Yunus (ed), (2020). *Penelitian Hukum: Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*. Cetakan Pertama. Mirra Buana Media, Yogyakarta.
- Jurnal:**
- Kansil, C.S.T. (1984). *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Limbong, B. (2012). *Konflik Pertanahan*, Jakarta: Pustaka Margaretha.
- Margono, S. (2015). *Badan Hukum Yayasan*. Bandung: Pustaka Reka Cipta.
- Muhammad, A. (2000). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Muhammad, A. (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Muhammad, A. (2006), *Hukum Perusahaan Indonesia*, Cetakan Ketiga Revisi, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Muhibbin, A. W. (2009). *Kewarisan Islam sebagai Pembaharuan Hukum Positif*, SinarGrafika, Jakarta.
- Mustofa, B. (1988). *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Rosda Karya, Bandung.
- Parangin, E. (1989). *Hukum Agraria di Indonesia SuatuTelaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta.
- Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2014 Tentang Pengesahaan Badan Hukum Yayasan.
- Peraturan Pemerintah No 38Tahun 1963 Tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.
- Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai atas Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2008 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Tentang Yayasan.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2008 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Tentang Yayasan.
- Permadi, I. (2016). *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum*, *JurnalYustisia*. Vol. 5 No. 2 Mei - Agustus.
- Raharjo, S. (2000). *Ilmu Hukum*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Ruchiyat, E. (1989). *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Armico, Bandung.
- Santoso, U. (2017). *Hukum Agrarian, Kajian Komprehensif*, Cetakanke 6, Kencana, Jakarta.
- Sembiring, S. (2016). *Hukum Investasi: Pembahasan Dilengkapi dengan Undang- Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal*, Nuansa Aulia, Bandung, 2007. Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia UI Press, Jakarta, 2016
- Subekti, M, (2011). *Yayasan Sebelum dan Sesudah Berlakunya Undang-Undang Yayasan dan PP. No. 63 Tahun 2008*, Cakrawala Media:Yogyakarta.
- Sunggono, B. (1997). *Metodologi Pernelitian Hukum*, Rajawali Press, Jakarta.
- Supramono, G. (2008). *Hukum Yayasan di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Sutedi, A. (2007). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, SinarGrafika, Jakarta.
- Sutedi, A. (2007). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.

Thalib, H. (2012). Sanksi Pidana dalam Konflik Pertanahan, Kebijakan Alternatif Penyelesaian konflik Pertanahan di Luar Kodifikasi Hukum Pidana, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan.

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