

## STATUS HUKUM KEPEMILIKAN TANAH YAYASAN YANG BERSERTIPIKAT ATAS NAMA PERSEORANGAN

**Wenni Indita Yuliardani**

Sekolah Tinggi Pariwisata Satya Widya Surabaya

wenniinditayuliardani@gmail.com

### ABSTRACT

This legal research is conducted because in reality still found the right to land owned by the foundation on behalf of the management. This fact raises legal issues concerning the legal status of ownership of certified foundations in the name of individuals. The focus of this legal research is to find a systematic explanation of the validity of the status of land owned by the foundation certified on behalf of the individuals based on the Foundation Law and the legal efforts of the foundation's board so that the foundation's land is certified on behalf of the Foundation. The problem approach used is the statute approach, the conceptual approach, and the historical approach. Based on the legal research conducted, it can be concluded that (1) the legislation, the foundation is one of the legal entity that can own the right to land so that the foundation land still certified on behalf of the individual is legitimate as the property of the foundation, by certain legal effort; (2) the legal remedies that a foundation can make for the land owned by a foundation certified in the name of an individual may be turned on behalf of the foundation by a reversal of the name on the basis of proof of release of the landrights by the person in the certificate as the owner of the foundation's land or heirs if the person concerned has passed away, or the board of the foundation filed a lawsuit to ensure that the land of the foundation certified on behalf of an individual is designated as the property of the foundation.

**Keywords:** *Land Rights, Legal Efforts, Foundation*

### ABSTRAK

Penelitian hukum ini dilakukan karena dalam kenyataan masih dijumpai hak atas tanah milik yayasan diatasnamakan pengurusnya. Kenyataan ini menimbulkan permasalahan hukum tentang status hukum kepemilikan tanah yayasan yang bersertipikat atas nama perseorangan. Fokus penelitian hukum ini adalah untuk mencari penjelasan sistematis mengenai keabsahan status tanah milik yayasan yang bersertipikat atas nama perseorangan berdasarkan UU Yayasan dan upaya hukum pengurus yayasan agar tanah milik yayasan tersebut bersertipikat atas nama Yayasan. Pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan historis (*historical approach*). Berdasarkan penelitian hukum yang dilakukan dapat disimpulkan bahwa (1) peraturan perundang-undangan, yayasan merupakan salah satu badan hukum yang dapat memiliki hak atas tanah, sehingga tanah yayasan yang masih bersertifikat atas nama perseorangan adalah sah sebagai milik yayasan, dengan melalui upaya hukum tertentu; (2) upaya hukum yang dapat dilakukan yayasan agar tanah milik yayasan yang bersertifikat atas nama perseorangan dapat berubah menjadi atas nama yayasan adalah dengan cara melakukan balik nama berdasarkan bukti pelepasan hak atas tanah oleh orang yang tersebut dalam sertipikat sebagai pemilik tanah yayasan atau ahli warisnya bila yang bersangkutan telah meninggal dunia, atau pengurus yayasan mengajukan gugatan agar tanah yayasan yang bersertipikat atas nama perseorangan ditetapkan sebagai tanah milik yayasan.

**Kata kunci :** *Hak Atas Tanah, Upaya Hukum, Yayasan*

## **I. PENDAHULUAN**

Keberadaan Yayasan sebelum berlakunya Undang – Undang Yayasan, menimbulkan berbagai kontroversi sebab yayasan yang pada dasarnya bertujuan untuk kepentingan masyarakat, seringkali justru dijadikan wadah melakukan perbuatan melanggar hukum. Yayasan yang demikian, umumnya telah menyimpang dari maksud dan tujuan yang telah ditetapkan dalam Anggaran Dasarnya.

Pertumbuhan Perguruan Tinggi Swasta (PTS) di Indonesia sangatlah pesat. Dibawah naungan yayasan pendidikan mereka berlomba–lomba untuk melengkapi fasilitas pendidikan, untuk menarik minat masyarakat. Keadaan ini kadang membuat lupa pengurus yayasan terhadap ketentuan–ketentuan terhadap perolehan kepemilikan kekayaan yayasan. Kekayaan awal ini untuk membiayai kegiatan seperti pembelian tanah, pembangunan gedung, pembelian kendaraan, mebel, alat tulis kantor, pemasangan listrik, air dan sebagainya. Oleh karena itu dalam Pasal 9 Ayat (1) UU Yayasan disebutkan bahwa, sebagai kekayaan awal yayasan, maka pendiri yayasan diwajibkan untuk memisahkan harta kekayaannya dan kemudian diserahkan kepada yayasan. Pertentangan yang sering terjadi adalah antara ahli waris dan pengurus yayasan, seperti yang terjadi dalam kasus di Yayasan Pendidikan “MEV” Surabaya. Pada tahun 1989, Yayasan “MEV” Surabaya mengadakan pembelian sebidang tanah beserta bangunannya, yang dilakukan oleh ketua Yayasan “MEV” Surabaya. Beberapa tahun kemudian ketua yayasan tersebut meninggal dunia. Persoalannya kemudian muncul, yaitu ahli waris dari ketua yayasan tersebut menuntut kepemilikan tanah dan bangunan yayasan yang bersertipikat atas nama dari ketua yayasan tersebut.

Berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas, maka didapat suatu rumusan permasalahan yang perlu dibahas yaitu 1. keabsahan status tanah milik yayasan yang bersertipikat atas nama Perseorangan, 2. upaya hukum pengurus yayasan agar tanah milik yayasan bersertipikat atas nama Yayasan. Tujuan Penelitian tentang status hukum kepemilikan yayasan adalah 1. mencari penjelasan sistematis mengenai dan mengetahui lebih lanjut tentang status hukum kepemilikan kekayaan yayasan yang bersertipikat atas nama perseorangan berdasarkan UU Yayasan, 2. Mencari penjelasan sistematis mengenai upaya

hukum apa yang dapat dilakukan oleh Pengurus Yayasan agar kepemilikan kekayaan yayasan tetap ada pada yayasan.

## **II. METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum, yang bertujuan untuk mencari pemecahan atas isu hukum serta permasalahan yang timbul di dalamnya. Sehingga hasil yang akan dicapai kemudian adalah memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogyanya atas isu yang diajukan (Marzuki:2001). Menurut Marzuki (2005) dalam bukunya Penelitian Hukum mengatakan bahwa penelitian hukum merupakan proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.

Lebih lanjut dikatakan, dalam melaksanakan penelitian hukum langkah-langkah yang dilaksanakan adalah sebagai berikut : 1. mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan, 2. pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum, 3. melakukan telaah atas isu yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan, 4. menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum, 5. memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan (Marzuki, 2001). Pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan historis (*historical approach*).

## **III. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Pelepasan Hak Atas Tanah Oleh Ahli Waris Sebagai Dasar Perubahan Nama Dalam Sertipikat**

Dalam hukum perkataan “orang” berarti “pembawa hak dan kewajiban” atau “subyek dalam hukum”. Di samping orang dalam arti manusia (*natuurlijk-persoon*) dalam hukum ada juga badan atau perkumpulan yang memiliki hak dan dapat melakukan perbuatan hukum seperti manusia. Badan dan perkumpulan tersebut mempunyai kekayaan sendiri, ikut serta dalam lalu lintas hukum dengan perantaraan pengurusnya, dapat digugat dan juga dapat menggugat di muka hakim. Atau dengan perkataan lain, diperlakukan sepenuhnya sebagai orang.

Badan atau perkumpulan sedemikian, dinamakan “badan hukum” (*rechts-persoon*).

Menurut Subekti (2009) bahwa “badan hukum pada pokoknya adalah suatu badan/perkumpulan yang dapat memiliki hak-hak dan melakukan perbuatan seperti manusia, serta memiliki kekayaan sendiri, dapat digugat / menggugat di depan hakim (Subekti, 2009).

Berdasarkan uraian di atas, maka dalam hal ini Yayasan “MEV” dapat melakukan upaya-upaya hukum untuk mengubah nama dalam sertifikat hak atas tanah yayasan yang beratas nama perseorangan menjadi atas nama Yayasan. Beberapa upaya hukum itu adalah : “ Pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah“ (Peraturan Presiden,2005).

Menurut Hukum Perdata, pembagian ahli waris dikelompokkan menjadi dua kelompok. Kelompok pertama adalah kelompok yang oleh hukum atau Undang-Undang/KUH Perdata telah ditentukan sebagai ahli waris dan kelompok kedua adalah orang-orang yang menjadi ahli waris karena pewaris dikala hidupnya melakukan perbuatan hukum tertentu, misalnya pengakuan anak, pengangkatan/ adopsi anak atau perbuatan hukum lain yang disebut testament atau surat wasiat.

Hukum Waris adalah suatu hukum yang mengatur peninggalan seseorang yang telah meninggal dunia diberikan kepada yang berhak, seperti keluarga dan masyarakat yang lebih berhak. Hukum Waris yang berlaku di Indonesia ada tiga yakni: Hukum Waris Adat, Hukum Waris Islam dan Hukum Waris Perdata. Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat 2 UUPA yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pengertian tentang kata “beralih” adalah suatu peralihan hak yang dikarenakan pemilik hak telah meninggal dunia maka haknya dengan sendiri menjadi beralih kepada ahli warisnya.

Dengan adanya surat pelepasan Hak Atas Tanah dan Surat Pernyataan Ahli Waris tentang pengalihan hak atas tanah tersebut, maka pengurus yayasan dapat merubah nama dalam sertipikat menjadi atas nama yayasan. Untuk memperkuat kedudukan tanah tersebut sebagai harta kekayaan yayasan, maka pengurus melalui

rapat pengurus yayasan hendaknya memasukkan tanah tersebut sebagai harta kekayaan yayasan di anggaran dasar yayasan.

Selain itu berdasarkan Pasal 32 UU Yayasan, rapat pembina juga membahas tentang pengangkatan dan pemberhentian pengurus yayasan. Dalam kasus Yayasan “ MEV ” ini, melalui rapat yayasan, maka pembina dapat mengevaluasi harta kekayaan yayasan (dalam hal ini khususnya tanah ), yang belum bersertikat atas nama yayasan untuk dirubah menjadi nama yayasan.

## **2. Gugatan Pengurus Yayasan Terhadap Perubahan Nama Dalam Sertipikat dari Nama Perseorangan Menjadi Nama Yayasan.**

Dalam realitas kehidupan kita ditengah-tengah masyarakat, terdapat fakta bahwa masih banyak persoalan masyarakat terdapat fakta bahwa masih banyak persoalan/sengketa tanah yang berawal dari belum terciptanya kepastian hukum atas sebidang tanah seperti masih adanya sengketa /perkara dibidang pertanahan sebagai akibat baik karena belum terdaftarnya hak atas tanah maupun setelah terdaftarnya hak atas tanah , dalam artian setelah tanah itu bersertifikat.

Pembeli yang beritikad baik di dalam melakukan Jual Beli terhadap apapun, maka terhadap Perbuatan Hukum Jual Beli tersebut, ia selalu mendapat Perlindungan Hukum karena dianggap telah memenuhi syarat Jual Beli, disebabkan karena telah melalui proses Jual Beli yang sah. Namun, dalam perkara Jual Beli atas sebidang tanah, ternyata tak cukup hanya dengan melalui proses sahnya jual beli itu saja, tetapi memerlukan proses pendaftaran ke Kantor Pertanahan tempat tanah tersebut diperjual belikan, yaitu untuk dilakukannya pencoretan dan penggantian nama dari pemilik yang lama menjadi nama dari si pembeli sebagai pemilik yang baru dan sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang ia beli tersebut.

Bilamana ia tidak melakukan proses pendaftaran atau pencoretan tersebut, yaitu juga tidak turut serta namanya tercantum di dalam satu Sertipikat Hak atas Tanah dan tidak tercatat di Kantor Pertanahan, maka bila dikemudian hari timbul sengketa terhadap tanah itu, si Pembeli tersebut akan mengalami kesulitan dalam hal membuktikan bahwa tanah itu adalah miliknya dan tentunya ia akan kesulitan untuk mempertahankan apa yang menjadi haknya tersebut terlebih bilamana Hak Kepemilikan atas Tanah tersebut diperkarakan sampai ke Pengadilan. Dalam

kasus di Yayasan “MEV” ini, maka pihak yayasan dapat mengajukan gugatan untuk merubah nama dalam sertipikat dari nama perseorangan menjadi nama yayasan.

Sertifikat tanah yang dibeli oleh Yayasan “MEV” tersebut berkwitansi pembelian atas nama Yayasan “MEV”, tanah tersebut diatasmakan perseorangan karena pada saat pembelian tanah tersebut, Yayasan belum mempunyai ijin Kepemilikan hak atas tanah. Bahkan dalam akta Yayasan “MEV” selama ini, tanah yang disengketakan tersebut telah dimasukkan kedalam daftar kekayaan Yayasan “MEV”, sehingga dalam hal ini yayasan dapat mengajukan gugatan berupa penetapan pengadilan agar tanah tersebut dapat dibaliknamakan atas nama yayasan. Perolehan hak atas tanah tersebut dapat dilakukan yayasan melalui cara hibah.

Perolehan hak atas tanah oleh yayasan dapat berupa hibah, hibah wasiat dan lembaga peralihan lainnya yang tidak bertentangan dengan undang-undang dan anggaran dasar yayasan. Peralihan lainnya termasuk juga lembaga jual beli. Perbuatan hukum untuk mengalihkan hak atas tanah dapat berupa jual beli, hibah, wakaf, lelang dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Ketentuan tersebut sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, yaitu : peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menentukan bahwa “Jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang / benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga.” Dari pengertian yang diberikan Pasal 1457 di atas, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban menurut Harahap (1986:181) yaitu 1) kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli, 2) kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli \kepada penjual.

Menurut Salim H.S., “Perjanjian jual beli adalah Suatu Perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli” (Salim,2003). Berdasarkan ketentuan tersebut di atas maka dapat disimpulkan pengertian jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. harga yang telah diperjanjikan. Perjanjian jual beli merupakan suatu ikatan bertimbal balik dimana pihak yang satu berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang terdiri jumlah sebagaimana imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Tukar-menukar adalah suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal-balik sebagai gantinya suatu barang lain. “Perjanjian ini juga dikenal dengan nama “barter”. Segala apa yang dapat dijual, dapat juga menjadi objek perjanjian tukar-menukar.”(Blog Law Community, 2013). Pasal 1541 KUH Perdata menentukan bahwa, “Tukar menukar ialah suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak mengikatkan diri untuk saling memberikan suatu barang secara timbale balik sebagai ganti suatu barang lain.” Resiko dalam perjanjian tukar-menukar diatur dalam pasal 1545 yang berbunyi :“ Jika suatu barang tertentu yang telah dijanjikan untuk ditukar, musnah diluar kesalahan pemiliknya, maka persetujuan dianggap sebagai gugur, dan siapa yang dari pihaknya telah memenuhi persetujuan dapat menuntut kembali barang yang ia telah berikan dalam tukar menukar”, barang tertentu yang telah dijanjikan untuk ditukar, musnah diluar kesalahan pemiliknya, maka persetujuan dianggap sebagai gugur, dan siapa yang dari pihaknya telah memenuhi persetujuan, dapat menuntut kembali barang yang ia telah berikan dalam tukar menukar”

Hibah diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hibah dapat dilaksanakan dan akan sah jika memenuhi semua persyaratan baik untuk penghibah, penerima hibah, dan benda-benda yang akan dihibahkan. Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Bab X, bagian pertama, pasal 1666 terdapat pengertian hibah (*Schenking*), adalah “ Sesuatu persetujuan dengan mana si penghibah di waktu hidupnya, dengan Cuma-Cuma dan dengan tidak

dapat ditarik kembali, menyerahkan suatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.”

Mengenai penghibahan dalam Hukum Perdata Indonesia, telah diatur dalam beberapa pasal yang terdapat dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Adapun ketentuan tersebut adalah: 1. berlaku sesudah pemberi itu meninggal, dapat diubah atau ditarik kembali olehnya. itu hibahnya adalah batal ”.

Janji yang diminta si penghibah, bahwa ia tetap berkuasa untuk menjual atau memberikan kepada orang lain, berarti bahwa hak milik atas barang tersebut, tetap ada padanya karena hanya seseorang pemilik yang dapat menjual atau memberikan barangnya kepada orang lain, hal mana dengan sendirinya bertentangan dengan sifat dan hakekat penghibahan.

Tentang cara menghibahkan sesuatu telah diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sebagaimana diatur dalam pasal di bawah ini 1) Pasal 1682 Kitab Undang-undang Hukum Perdata: “Tiada suatu hibah kecuali yang disebutkan dalam Pasal 1687, dapat atas ancaman batal, dilakukan selainnya dengan akta notaris, yang aslinya disimpan oleh notaris itu ”; 2) Pasal 1683 Kitab Undang-undang Hukum Perdata : Tiada suatu hibah mengikat si penghibah atau menerbitkan sesuatu akibat yang bagaimanapun, selainnya mulai saat penghibahan itu dengan kata-kata yang tegas diterima oleh si penerima hibah sendiri atau oleh seorang yang dengan suatu akta otentik oleh si penerima hibah itu telah dikuasakan untuk menerima penghibahan-penghibahan yang telah diberikan oleh si penerima hibah atau akan diberikan kepadanya dikemudian hari.

Dalam Pasal 34 Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007, tentang Perseroan Terbatas terdapat ketentuan : Ayat (1) “*Penyetoran atas modal saham dapat dilakukan dalam bentuk uangdan/atau dalam bentuk lainnya*”. Pada umumnya penyetoran saham adalah dalam bentuk uang. Namun, tidak ditutup kemungkinan penyetoran saham dalam bentuk lain, baik berupa benda berwujud maupun benda tidak berwujud, yang dapat dinilai dengan uang dan yang secara nyata telah diterima oleh Perseroan. Penyetoran saham dalam bentuk lain selain uang harus disertai rincian yang menerangkan nilai atau harga, jenis atau macam, status, tempat kedudukan, dan lain-lain yang dianggap perlu demi kejelasan mengenai penyetoran tersebut.

Ayat (3) “ *Penyetoran saham dalam bentuk benda tidak bergerak dan diumumkan dalam 1 (satu) Surat Kabar atau lebih, dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari setelah akta pendirian ditandatangani atau setelah RUPS memutuskan penyetoran saham tersebut*”.

Dengan demikian jika kekayaan Yayasan berupa hak atas tanah digunakan untuk melakukan penyetoran modal dalam perusahaan, dalam rangka untuk mencapai maksud dan tujuan yayasan, maka atas penyetoran modal tersebut wajib dilakukan pengumuman. Yayasan dapat melakukan kegiatan yang memperoleh laba, tetapi mengejar laba bukanlah tujuannya. “ Kegiatan dengan tujuan mengejar laba harus tidak diperbolehkan memilih bentuk badan hukum yayasan, tetapi bentuk badan hukum lain yang tersedia untuk maksud mengejar laba seperti Perseroan Terbatas umpamanya”(Chatamarrasjid,2001).

Wakaf berasal dari bahasa Arab, *waqf* yang berarti *habs* yaitu menghentikan atau menahan. Menurut Ahlifiqih, *waqf* artinya menahan yang mungkin diambil manfaatnya tanpa menghabiskan untuk kebaikan. Menurut Imam Syafii, wakaf adalah suatu badah yang disyariatkan, wakaf telah berlaku sah bilamana *wakif* telah menyatakan dengan perkataan *waqafu* (telahsayawakafkan), sekalipun tanpa diputuskan hakim. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dan Kompilasi Hukum Islam (KHI), menyebutkan bahwa wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau sekelompok orang atau badan hukum yang memisahkan sebagian benda dari miliknya dan melembagakan untuk selama-lamanya guna kepentingan ibadah atau keperluan lainnya sesuai dengan ajaran Islam.

Peranan wakaf di Negara kita tidak dapat kita abaikan. Hampir bisa dipastikan bahwa Setiap bangunan yang berfungsi keagamaan, sosial, pendidikan, pusat-pusat penyiaran Islam maupun tempat-tempat amal kebajikan lainnya, lazimnya selama ini, berdiri di atas obyek wakaf. Setiap bangunan yang berfungsi keagamaan, sosial, apakah berupa tempat ibadah, kompleks keguruan pendidikan, pusat-pusat penyiaran Islam maupun tempat-tempat amal kebajikan lainnya, lazimnya selama ini, berdiri di atas obyek wakaf.

Dari ketentuan perundang-undangan di atas, maka wakaf bertujuan untuk memberikan manfaat atau faedah harta yang diwakafkan kepada orang yang berhak dan dipergunakan sesuai dengan ajaran syariah Islam. Obyek wakaf yang

dapat diwakafkan adalah benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang dapat berupa tanah hak milik atas rumah susun, dengan demikian bentuk harta kekayaan yayasan yang dapat diwakafkan antara lain adalah tersebut diatas.

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.

Sumber kekayaan yayasan diatur dalam Undang-Undang Yayasan pasal 9 ayat (1), yaitu bahwa “Sebagai kekayaan awal Yayasan, maka pendiri Yayasan diwajibkan untuk memisahkan harta kekayaannya dan kemudian diserahkan kepada yayasan.”. Dengan demikian pengalihan harta kekayaan pendiri yayasan dapat menjadi sumber kekayaan awal yayasan. “Peralihan harta kekayaan dapat berupa uang atau barang, dan akan menjadi kekayaan yayasan terpisahkan dari pendiri atau pemiliknya, dan dapat digunakan yayasan untuk mencapai tujuannya. Jadi setelah dipisahkan kekayaan tersebut bukan lagi milik pendiri melainkan telah menjadi milik yayasan” (Borahima,2010).

Sementara yang dimaksud dengan sumbangan atau bantuan tidak mengikat adalah sumbangan atau bantuan yang sukarela yang diterima yayasan, baik dari Negara, masyarakat, maupun dari pihak lain yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sumbangan yang diberikan tidak boleh mengikat yayasan, dengan kata lain “yayasan sebagai penerima bantuan tidak boleh mengikatkan diri kepada pemberi bantuan” (Supramono,2008).

Yayasan juga dapat memiliki tanah melalui lembaga wakaf. Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2008 tentang Pelaksanaan Undang – undang tentang Yayasan berhubungan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2013 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2008 tentang Pelaksanaan Undang –undang tentang Yayasan, menyatakan bahwa Yayasan dapat menerima kekayaan berupa wakaf atau bertindak sebagai nazhir (penerima wakaf dari wakif).

Oleh karena itu perbuatan perolehannya harus tunduk pada Undang - Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf yaitu perbuatan yang dilakukan oleh wakif atas hartanya untuk dikelola dan dimanfaatkan untuk kepentingan

ibadah atau kesejahteraan umum. Dalam hal ini “jika yayasan sebagai penerima harta wakaf, maka yayasan berkedudukan sebagai nazdir”. Yayasan akan menerima harta yang diwakafkan sebagai harta kekayaan yayasan, untuk dikelola dan digunakan dalam mencapai maksud dan tujuan yayasan.

Hibah berdasarkan pasal 1666 Ayat (1) KUH Perdata yaitu “suatu perjanjian dimana sipenghibah semasa hidupnya dengan sukarela menyerahkan suatu benda untuk dipergunakan sipenerima hibah.” Syarat yang harus dipenuhi agar hibah itu sah adalah perjanjiannya dibuat di depan notaris, hal ini dikarenakan akta notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. “Seseorang maupun badan hukum manapun dapat melakukan hibah barang yang dimilikinya baik barang bergerak ataupun barang tidak bergerak kepada suatu yayasan, dan barang yang dihibahkan itu menjadi kekayaan yayasan” (Supramono,2008).

Ketentuan pasal 957 KUH Perdata yaitu penetapan wasiat khusus dimana yang mewariskan kepada seorang atau lebih memberikan barang-barang nya atau seluruh atau sebagian harta peninggalannya. Hibah Wasiat ini dilakukan setelah si pemberi hibah sudah meninggal. Pasal 878 KUH Perdata berbunyi “Ketetapan dengan surat wasiat untuk kepentingan orang-orang miskin, tanpa penjelasan lebih lanjut, dianggap telah dibuat untuk kepentingan semua orang yang menyandang sengsara tanpa membedakan agama yang dianut, dalam lembaga fakir- miskin di tempat warisan itu terbuka”. Dari pembahasan hibah wasiat ini, tampak bahwa ‘ pemberian hibah wasiat selain dapat ditujukan kepada perorangan (pasal 957 KUH Perdata), juga dapat pula ditujukan kepada suatu lembaga (pasal 878 KUH Perdata)” (Supramono,2008).

#### **IV. KESIMPULAN**

Berdasarkan UU Yayasan dan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, Yayasan merupakan salah satu badan hukum yang dapat memiliki hak atas tanah, sehingga tanah yayasan yang masih bersertifikat atas nama perseorangan adalah sah sebagai milik yayasan, dengan melalui upaya hukum tertentu.

Upaya hukum yang dapat dilakukan yayasan agar tanah milik yayasan yang bersertifikat atas nama perseorangan dapat berubah menjadi atas nama yayasan adalah dengan cara melakukan balik nama berdasarkan bukti pelepasan hak atas tanah oleh orang yang tersebut dalam sertipikat sebagai pemilik tanah yayasan, atau ahli warisnya bila yang bersangkutan telah meninggal dunia, setelah adanya pelepasan hak tersebut, pengurus yayasan menyelenggarakan rapat untuk memasukkan tanah tersebut ke dalam harta kekayaan yayasan, setelah itu dilegalkan di hadapan notaris untuk kemudian didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional.

## V. Daftar Pustaka

- Blog Law Community, *Segala Peraturan - Peraturan Tentang Perjanjian Jual-Beli Juga Berlaku Terhadap Perjanjian Tukar-Menukar (pasal 1546)*, 2013.
- Borahima, Anwar, *Kedudukan Yayasan di Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2010
- Chatamarrasjid, *Tujuan Sosial Yayasan dan Kegiatan Usaha Bertujuan Laba*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Djalal dan Abd, Maman, *Hukum Mawaaris*, Pustaka Setia, Bandung, 2006.
- Harahap, M. Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2013.
- Lisasih, Nin Yasmine, *Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Pewarisan*, yasminlinasih.com, 2013
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Yuridika, Jakarta, 2001.
- , *Penelitian Hukum*, Kencana Praenada Media Group, Jakarta, 2005.
- Muchsin, H., *Hukum Wakaf (TinjauanYuridis UU)*, Arsip Blog, 2010
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696
- Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah, Lembaran Negara Tahun 1963 Nomor 61, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2555.

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan.

Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2008 tentang Pelaksanaan Undang – undang tentang Yayasan, Lembaran Negara Tahun 2008 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4894.

Prasetya, Rudi, *Yayasan dalam Teori Dan Praktek*, Grafika, Jakarta, 2012.

Rido, Ali, *Badan Hukum dan Kedudukan Badan Hukum Perseroan Perkumpulan, Koperasi, Yayasan, Wakaf*, Alumni, Bandung, 1986.

Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.

Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2011.

Subekti,R.,dan R. Tjitrosudibyo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2009.

Supramono, Gatot, *Hukum Yayasan di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 2008.

Tedja, Mario A. dan Yoanita, Fikrie, *Perolehan dan Peralihan Hak Atas Tanah Yayasan*, Arsip Blog, 2013.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”), Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043

Undang – Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan, Lembaran Negara Tahun 2001 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4132.

Undang - Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan , Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4430.

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, *tentang Wakaf*, Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 159, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4459.

Yasin, M., *Gereja sebagai Pemohon Informasi Publik*, Arsip Blog, 2012.