

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan sumber daya material dan sumber terpenting. Tanah merupakan lapisan teratas dan dari lapisan inilah hidup beraneka ragam makhluk termasuk manusia. Tanah memiliki peran yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Tanah merupakan tempat manusia dilahirkan, dibesarkan, hingga sebagai tempat mencari nafkah. Tanah berfungsi sebagai tempat manusia bertempat tinggal dan tanah juga memberikan penghidupan baginya. Selain itu, tanah juga mengandung berbagai macam kekayaan alam yang dapat dimanfaatkan oleh manusia.

Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud dengan tanah adalah:

Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya, dengan pembatasan dalam pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Sedalam berapa tubuh bumi dan setinggi berapa ruang yang bersangkutan boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tanah meliputi juga permukaan bumi yang berada di bawah air, termasuk air laut.¹

Secara yuridis, pengertian tanah adalah permukaan bumi. Hal ini dapat

dilihat pada ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan:

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang

¹ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 265-266.

disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Selain itu, pengertian tanah juga diatur dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah yang menyatakan:

Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.

Bentuk penguasaan tanah dapat dilihat dari dua sisi yaitu penguasaan yuridis dan penguasaan fisik. Penguasaan yuridis adalah penguasaan yang dilandasi oleh hak yang memberi kewenangan kepada pemegang hak atas tanah untuk menguasai tanah secara fisik, yang diberikan dalam bentuk hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria dan sertipikat sebagai tanda bukti penguasaan tanah. Sedangkan penguasaan fisik adalah penguasaan yang dilakukan secara nyata terhadap suatu bidang tanah yang ditunjukkan dengan adanya kegiatan penggunaan dan/atau pemanfaatan oleh pemegang hak atas tanah.²

Menurut Urip Santoso, berdasarkan subjek hukumnya, hak atas tanah dapat dimiliki atau dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum. Subjek hukum yang berbentuk perseorangan dapat berasal dari Warga Negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia. Subjek hukum yang berbentuk badan hukum dapat berupa badan hukum privat atau badan hukum publik,

² Lihat Hengki Andora, 2021, *Penguasaan dan Pengelolaan Tanah Pemerintah: Konsep dan Dialektika dalam Sistem Hukum Indonesia*, Rajawali Pers, Depok, hlm. 9.

badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.³

Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan adanya dan macam-macam hak atas tanah. Hal ini disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) yang menyatakan:

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

Hak-hak atas tanah yang dimaksudkan dalam Pasal 4 di atas ditentukan dalam Pasal 16 ayat (1), yang menyatakan:

- (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:
 - a. hak milik,
 - b. hak guna-usaha,
 - c. hak guna-bangunan,
 - d. hak pakai,
 - e. hak sewa,
 - f. hak membuka tanah,
 - g. hak memungut-hasil hutan,
 - h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Dari hak-hak atas tanah tersebut di atas, hak-hak atas tanah yang berkembang saat ini di masyarakat adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Hak Milik adalah hak turun-menurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat fungsi

³ Lihat Urip Santoso, 2013, *Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Penguasaan atas Tanah*, Jurnal Dinamika Hukum, Vol. 13, No. 1, Januari 2013, hlm. 100.

sosial. Dari pengertian Hak Milik tersebut, menurut Indah Sari dalam jurnalnya, turun temurun artinya hak atas tanah tersebut tetap berlangsung meskipun yang mempunyai Hak Milik meninggal dunia dan berlanjut kepada ahli warisnya sepanjang masih memenuhi persyaratan sebagai Hak Milik. Terkuat artinya Hak Milik atas tanah berlangsung untuk jangka waktu yang tidak terbatas dan secara hukum dapat dipertahankan terhadap pihak lain. Makna terpenuh dalam Hak Milik artinya pemegang Hak Milik memiliki wewenang yang luas, yaitu pemegang Hak Milik dapat mengalihkan, menjaminkan, menyewakan bahkan menyerahkan penggunaan tanah tersebut kepada pihak lain dengan memberikan hak atas tanah yang baru seperti Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Termasuk dalam lingkup terpenuhi adalah bahwa dari segi peruntukannya Hak Milik dapat dipergunakan untuk keperluan apa saja baik untuk usaha pertanian maupun non pertanian seperti rumah tinggal atau mendirikan bangunan untuk tempat usaha.⁴

Berdasarkan pengertian Hak Milik pada pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, pada hakikatnya Hak Milik hanya dapat dimiliki oleh orang dan bukan badan hukum. Namun apabila merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah, terdapat beberapa badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah yaitu bank-bank negara, koperasi pertanian, badan-badan keagamaan, serta badan-badan sosial. Sedangkan badan-badan hukum lainnya apabila hendak memiliki tanah harus dengan hak lain seperti Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

⁴ Lihat Indah Sari, 2017, *Hak-Hak atas Tanah dalam Sistem Pertanahan di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)*, Jurnal Mitra Manajemen, Vol. 9, No. 1, hlm. 28.

Menurut Riduan Syahrani, sebagaimana halnya subyek hukum manusia, badan hukum memiliki hak dan kewajiban serta dapat pula mengadakan hubungan-hubungan hukum, baik antara badan hukum yang satu dengan badan hukum lain maupun antara badan hukum dengan orang manusia (*natuurlijkpersoon*). Karena itu badan hukum dapat mengadakan perjanjian-perjanjian jual beli, tukar-menukar, sewa-menyewa dan segala macam perbuatan di lapangan harta kekayaan.⁵

Adanya badan hukum diberi kedudukan seperti sebagai orang disebabkan badan ini mempunyai hak dan kewajiban yaitu hak atas harta kekayaan dan dengannya itu memenuhi kewajiban-kewajiban kepada pihak ketiga. Oleh sebab itu, badan tersebut memiliki hak/kewajiban sebagai subyek hukum (*subjectum juris*). Salah satu bentuk dari badan hukum di Indonesia adalah yayasan.

Yayasan diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan serta perubahannya yaitu Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan. Pengertian yayasan berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 adalah:

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.

Mengacu pada Undang-Undang Yayasan, kekayaan atau aset yayasan tidak boleh dialihkan atau dibagikan kepada Pembina, Pengurus dan Pengawas yayasan. Hal ini diatur dalam Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun

⁵ Lihat Riduan Syahrani, 1985, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, hlm 54.

2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan 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 dan Pengawas.

Pada praktiknya, Yayasan Indonesia Raya Bukittinggi dahulu membeli aset dalam bentuk beberapa bidang tanah, namun bidang-bidang tanah tersebut dibeli atas nama Pengurus Yayasan. Kasus ini menunjukkan adanya perbedaan antara penguasaan yuridis dengan penguasaan fisik tanah. Pada kasus ini dapat dilihat bahwa penguasaan yuridis tanah berada pada pengurus Yayasan Indonesia Raya Bukittinggi sedangkan penguasaan fisik tanah tersebut berada pada Yayasan Indonesia Raya Bukittinggi. Seiring berjalannya waktu, Yayasan Indonesia Raya Bukittinggi ingin merapikan dan menertibkan aset dan menertibkan penguasaan tanah yayasan yaitu dengan cara merubah seluruh aset yayasan menjadi atas nama Yayasan Indonesia Raya Bukittinggi. Dalam hal ini, untuk aset dalam bentuk bidang tanah dilakukan dengan cara pelepasan Hak Milik atas Tanah dengan Akta Pelepasan Hak dan kemudian diajukan Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut.

Hak Guna Bangunan diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria pada Pasal 35 sampai dengan Pasal 40. Berdasarkan Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria dijelaskan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan

dan keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang waktu paling lama 20 tahun.

Subjek Hak Guna Bangunan adalah Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Sedangkan Objek dari Hak Guna Bangunan adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, terjadi karena penetapan Pemerintah dan tanah Hak Milik terjadi karena perjanjian yang berbentuk autentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut. Selain itu, Hak Guna Bangunan juga dapat terjadi karena ketentuan konversi Pasal I ayat (4) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan:

Jika hak *eigendom* tersebut dalam ayat (1) pasal ini dengan hak *opstal* atau hak *erfpacht*, maka hak *opstal* dan hak *erfpacht* itu sejak mulai berlakunya Undang-Undang ini menjadi Hak Guna Bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat 1, yang membebani hak milik yang bersangkutan selama sisa waktu hak *opstal* atau hak *erfpacht* tersebut diatas, tetapi selama-lamanya 20 tahun.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 34 sampai dengan Pasal 48. Menurut Pasal 38 Peraturan Pemerintah ini, terjadinya Hak Guna Bangunan adalah sebagai berikut:

1. Hak Guna Bangunan di atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri.
2. Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri berdasarkan persetujuan pemegang Hak Pengelolaan.

3. Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Milik terjadi melalui pemberian hak oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam praktiknya, pelepasan status Hak Milik atas tanah menjadi Hak Guna Bangunan tersebut di atas dapat dilakukan dengan dua metode yaitu yang pertama merupakan metode penurunan hak. Pada metode penurunan hak ini penjual menurunkan peringkat haknya dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan. Dengan cara ini pembeli cukup mengajukan kepada Kantor Pertanahan setempat untuk menurunkan peringkat hak atas tanah. Sebagai ikatan antara penjual dan pembeli maka dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Setelah status tanah berubah menjadi tanah hak yang sesuai dengan status badan hukum, barulah dibuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁶

Sedangkan untuk metode kedua adalah metode pelepasan hak. Pada metode ini pemilik hak atas tanah akan melepaskan haknya kepada negara terlebih dahulu dengan akta pelepasan hak yang dibuat di hadapan notaris yang berwenang. Dengan dibuatkannya akta pelepasan hak ini, memiliki akibat hukum penjual sudah melepaskan hak atas tanah tersebut ke negara, yang dengan otomatis status tanah tersebut menjadi tanah negara dan pembeli memiliki hak *preference* untuk mengajukan permohonan hak kepada negara atas tanah tersebut. Setelah tanah dilepas menjadi tanah negara, pembeli

⁶ Lihat Jaya, Atma Suganda, dan Idzan Fautanu, 2020, *Analisa Hukum Pelepasan Hak Keperdataan Tanah Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan Bagi Badan Usaha Melalui Pembebasan Serta Implikasinya Terhadap Daya Tarik Investasi*, Jurnal Penelitian Hukum Legalitas, Vol. 14, No. 2, Juli 2020, hlm. 60.

harus mengajukan permohonan hak atas tanah dengan status tanah yang dimaksud yaitu Hak Guna Bangunan.⁷

Setelah diundangkannya Undang-Undang Cipta Kerja, terdapat beberapa peraturan perundang-undangan yang merubah ketentuan tentang hak atas tanah salah satunya Hak Guna Bangunan. Peraturan-peraturan perundang-undangan tersebut adalah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah yakni dalam Bagian Keempat tentang Pemberian Hak Guna Bangunan, serta Petunjuk Pelaksanaan Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022 tentang Pemberian Hak Atas Tanah Secara Umum.

Dalam Pasal 88 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah telah diatur tentang syarat permohonan Hak Guna Bangunan yang berasal dari Tanah Negara. Untuk syarat-syarat permohonan mengenai tanahnya diatur dalam Pasal 88 ayat (1) huruf b yaitu:

- (1) Syarat permohonan Hak Guna Bangunan yang berasal dari Tanah Negara meliputi:
 - a. mengenai Pemohon:
 1. identitas Pemohon, atau identitas Pemohon dan kuasanya serta surat kuasa apabila dikuasakan;

⁷ *Ibid.*

2. akta pendirian dan perubahan terakhir beserta pengesahannya dari instansi yang berwenang atau peraturan pendirian perusahaan, Nomor Induk Berusaha dari *Online Single Submission* (OSS) atau Tanda Daftar Perusahaan (TDP), dalam hal Pemohon badan hukum;
- b. mengenai tanahnya:
1. dasar penguasaan atau alas haknya berupa:
 - a) sertifikat, akta pemindahan hak, akta/surat bukti pelepasan hak, surat penunjukan atau pembelian kaveling, keputusan pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, risalah lelang, putusan pengadilan atau surat bukti perolehan tanah lainnya;
 - b) dalam hal hasil kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum maka bukti perolehan tanahnya berupa berita acara penyerahan hasil pengadaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; atau
 - c) dalam hal bukti kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud dalam huruf a) atau huruf b) tidak ada sama sekali maka penguasaan fisik atas tanah dimuat dalam surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang disaksikan paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang mengetahui riwayat tanah dan tidak mempunyai hubungan keluarga serta diketahui kepala desa/lurah setempat atau nama lain yang serupa dengan itu;
 2. daftar dan peta perolehan tanah, apabila permohonan lebih dari 5 (lima) bidang;
 3. Peta Bidang Tanah;

dan syarat-syarat lain yang diatur dalam Pasal 88 Permen ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 tersebut, salah satunya mengenai syarat yang diatur dalam Pasal 88 ayat (1) huruf g apabila Pemohon berbadan hukum, maka Pemohon harus membuat surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah dalam bentuk akta notariil.

Berbeda dari peraturan sebagaimana disebut di atas, dalam praktiknya di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi untuk pengurusan pengajuan Hak Guna Bangunan untuk badan hukum yang berasal dari Hak Milik yang telah dilepas menjadi Tanah Negara masih diperlukan syarat-syarat lain yang tidak sesuai dengan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan sebagaimana disebut di atas. Salah satunya adalah syarat surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang dikeluarkan Lurah tempat objek

permohonan berada, sementara menurut peraturan syarat yang diminta untuk alas hak hanyalah berupa sertifikat, akta/surat bukti pelepasan hak, dan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah dalam bentuk akta notariil. Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang dikeluarkan Lurah tersebut hanya diminta apabila tanah tersebut tidak ada sertifikatnya. Penambahan syarat ini menyebabkan perbedaan antara peraturan yang berlaku dengan fakta yang terjadi di lapangan sehingga cenderung menimbulkan kesulitan bagi masyarakat yang akan mengurus pengajuan Hak Guna Bangunan yang berasal dari Hak Milik yang telah dilepas menjadi Tanah Negara tersebut.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk meneliti tentang penertiban penguasaan tanah untuk kepentingan yayasan. Maka untuk itu penulis memberi judul penelitian hukum **“PENERTIBAN PENGUASAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN YAYASAN DI KOTA BUKITTINGGI”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka penulis mengidentifikasi masalah-masalah yang akan diteliti sebagai berikut

1. Apa alasan Yayasan Indonesia Raya Bukittinggi membeli tanah atas nama pribadi pengurus yayasan?
2. Bagaimana proses pelepasan Hak Milik atas tanah yang terdaftar atas nama pribadi pengurus Yayasan Indonesia Raya Bukittinggi?
3. Bagaimana proses pengajuan Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Indonesia Raya Bukittinggi?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang dilakukan setelah dikaitkan dengan rumusan masalah yaitu

1. Untuk mengetahui alasan Yayasan Indonesia Raya Bukittinggi membeli tanah atas nama pribadi pengurus yayasan.
2. Untuk mengetahui proses pelepasan Hak Milik atas tanah yang terdaftar atas nama pribadi pengurus Yayasan Indonesia Raya Bukittinggi.
3. Untuk mengetahui proses pengajuan Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Indonesia Raya Bukittinggi.

D. Manfaat Penelitian

Dalam setiap penelitian yang dilakukan diharapkan dapat memberikan manfaat dan kegunaan yang dapat diambil dalam penelitian tersebut. Adapun manfaat yang diharapkan sehubungan dengan penelitian ini adalah

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini bermanfaat untuk menambah ilmu pengetahuan dalam bidang hukum agraria terutama dalam bidang penertiban penguasaan tanah untuk kepentingan Yayasan.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran dalam perkembangan di bidang ilmu hukum pada umumnya, dan bidang agraria pada khususnya dalam hal pemecahan masalah terkait penertiban penguasaan tanah untuk kepentingan Yayasan serta dapat dijadikan sebagai referensi bagi pihak yang berkepentingan yang hendak

mengetahui proses penertiban penguasaan tanah untuk kepentingan Yayasan.

E. Keaslian Penelitian

Dalam penelitian ini yang akan dibahas adalah bagaimana cara penertiban penguasaan tanah untuk kepentingan Yayasan serta pelaksanaan pelepasan Hak Milik atas tanah guna pengajuan Hak Guna Bangunan pasca berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Sehingga penelitian ini merupakan satu-satunya dan karya asli dan pemikiran yang objektif dan jujur. Keseluruhan proses penulisan sampai pada hasilnya merupakan upaya mengkaji kebenaran ilmiah yang dapat di pertanggungjawabkan.

Berdasarkan penelusuran yang telah penulis lakukan di Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas maupun Perguruan Tinggi lainnya, beberapa penelitian mahasiswa Magister Kenotariatan terlebih dahulu yang berhubungan dengan masalah penelitian penulis yaitu:

1. Christina Octavia, Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, dengan judul Akta Pelepasan Hak Sebagai Syarat Pemberian Hak Guna Bangunan pada Badan Hukum (Tinjauan Yuridis Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi Nomor: 6070-HGB.32.75/300/XII/2010), adapun yang menjadi rumusan masalahnya yaitu
 - a. Apakah acara Pelepasan Hak yang ditempuh oleh Badan Hukum (Pt. Andalan Utama Prima, Tbk) untuk memperoleh tanah yang diperlukan telah sesuai dengan Undang-undang?

- b. Apakah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi Nomor:6070-HGB.32.75/300/XII/2010 telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan?
2. Marina Ariesnita, Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya, dengan judul Akta Pelepasan Hak Milik Yang Dibuat Di Hadapan Notaris Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Hak Guna Bangunan Bagi Badan Hukum Perseroan Terbatas, adapun yang menjadi rumusan masalahnya yaitu

- a. Apa alternatif hukum yang dapat ditempuh oleh Perseroan Terbatas dalam rangka perolehan hak atas tanah yang berasal dari tanah Hak Milik?
- b. Apa peranan Notaris dalam rangka usaha perolehan hak atas tanah yang berasal dari tanah Hak Milik bagi Perseroan Terbatas melalui mekanisme pelepasan hak?
- c. Bagaimana keabsahan pemberian kuasa dalam akta pelepasan Hak Milik atas tanah yang dibuat di hadapan Notaris?

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Menurut Sudikno Mertokusumo, kata teori berasal dari kata *theoria* yang artinya pandangan atau wawasan. Pada umumnya, teori diartikan sebagai pengetahuan yang hanya ada dalam alam pikiran tanpa dihubungkan dengan kegiatan-kegiatan yang bersifat praktis untuk melakukan sesuatu.

Teori dapat digunakan sebagai asas dan dasar hukum umum yang menjadi dasar suatu ilmu pengetahuan.⁸

Menurut Solly Lubis, kerangka teoritis adalah berisi teori-teori yang nantinya akan diterapkan dan sebagai pegangan bagi penulis dalam menganalisis permasalahan tesis ini. Kerangka teoritis merupakan sebuah kerangka dari pemikiran atau merupakan butir-butir dari pendapat, teori mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan perbandingan atau pegangan secara teoritis.⁹ Teori yang akan digunakan dalam penulisan ini yaitu menggunakan teori kepastian hukum, teori kemanfaatan, dan teori penguasaan.

a. Teori Kepastian Hukum

Mochtar Kusumaatmadja menyatakan bahwa untuk mencapai ketertiban diusahakan adanya kepastian hukum dalam pergaulan manusia di masyarakat, karena tidak mungkin manusia dapat mengembangkan bakat dan kemampuan yang diberikan Tuhan kepadanya secara optimal tanpa adanya kepastian hukum dan ketertiban.¹⁰

Van Apeldoorn berpendapat bahwa kepastian hukum mempunyai dua sisi. Pertama, sisi dapat ditentukannya hukum dalam hal-hal konkret. Artinya pihak-pihak pencari keadilan (*justiabellen*) ingin mengetahui apa yang menjadi hukumnya (*ininkreto*) dalam hal khusus

⁸ Lihat Sudikno Mertokusumo, 2019, *Teori Hukum*, CV Maha Karya Pustaka, Yogyakarta, hlm. 6.

⁹ Lihat Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 80.

¹⁰ Lihat Mochtar Kusumaatmadja dan Arief Sidharta, 2000, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, hlm. 3.

sebelum mereka berperkara. Kedua, sisi keamanan hukum, artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim. Jadi kepastian hukum berarti aturan hukum harus jelas dan memberikan perlindungan pada pihak-pihak berperkara.¹¹

Jan Michael Otto merinci kepastian hukum dalam arti materiil, mencakup:

- 1) Tersedia aturan hukum yang jelas, konsisten, dan dapat diakses, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara;
- 2) Instansi-instansi pemerintahan menerapkan aturan-aturan hukum itu secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
- 3) Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
- 4) Hakim-hakim (peradilan) mandiri dan tidak memihak, menerapkan aturan-aturan hukum itu secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa; dan
- 5) Keputusan pengadilan secara konkret dilaksanakan.¹²

Dalam bukunya, menurut Dominikus Rato, kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.¹³

Sidharta Gautama menyatakan:

Teori kepastian hukum menuntut setiap peraturan yang ada dibuat dan diundangkan harus pasti serta mengatur secara jelas dan logis. Pengertian jelas di dalam teori kepastian hukum ialah suatu aturan

¹¹ Lihat Van Apeldoorn dalam I Dewa Gede Atmadja dan I Nyoman Putu Budiarta, 2018, *Teori-teori Hukum*, Setara Press, Malang, hlm. 205.

¹² Lihat Jan Michael Otto dalam I Dewa Gede Atmadja dan I Nyoman Putu Budiarta, *ibid.*, hlm. 206.

¹³ Lihat Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm. 59.

tersebut tidak menimbulkan multitafsir atau memiliki arti lebih dari satu sehingga menimbulkan kebingungan apa yang sebenarnya dikehendaki oleh aturan tersebut. Sedangkan logis yang dimaksud oleh teori kepastian hukum ini ialah suatu peraturan harus menjadi sistem norma dengan norma yang lainnya agar tidak menimbulkan benturan atau konflik antar norma.¹⁴

Menurut Maria S.W. Sumardjono bahwa tentang konsep kepastian hukum yaitu bahwa secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional maupun mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya.¹⁵

Menurut Utrecht kepastian hukum mengandung dua pengertian yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan dan yang kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu, individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.¹⁶

Kepastian hukum diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan ini. Pengertian kepastian tersebut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan

¹⁴ Sidharta Gautama, 2006, *Kepastian Hukum di Indonesia*, Cahaya, Bandung, hlm. 85.

¹⁵ Lihat Maria S.W. Sumardjono dalam R. Tony Prayogo, 2016, *Penerapan Asas Kepastian Hukum dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 tentang Hak Uji Materiil dan dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/PMK/2005 tentang Pedoman Beracara dalam Pengujian Undang-Undang*, Jurnal Legislasi Indonesia, Vol. 13, No. 2, Juni 2016, hlm. 194.

¹⁶ Lihat Utrecht dalam Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 23.

ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat. Hal ini agar tidak menimbulkan banyak salah tafsir.¹⁷

Dengan adanya teori kepastian hukum hendaknya memberikan kejelasan mengenai norma serta proses penertiban penguasaan tanah untuk kepentingan Yayasan.

b. Teori Kemanfaatan

Kemanfaatan selalu dikaitkan dengan teori utilitarianisme milik Jeremy Bentham. Istilah dari “*The greatest happiness of the greatest number*” selalu diidentikkan sebagai kebahagiaan yang ditentukan oleh banyaknya orang, sehingga taraf ukur kebahagiaan mayoritas yang menentukan bagaimana hukum tersebut dibentuk. Namun, istilah tersebut lebih cocok diartikan sebagai jaminan kebahagiaan individu yang harus diberikan oleh negara kepada warga negaranya serta menghilangkan penderitaan bagi masyarakat melalui instrumen hukum, sehingga tolak ukur dari instrumen hukum tersebut adalah “kebahagiaan” dan “penderitaan”. Pandangan utilitarianisme pada dasarnya merupakan suatu paham etis-etika yang menempatkan tindakan-tindakan yang dapat dikatakan baik adalah yang berguna, memberikan faedah (manfaat), dan menguntungkan, sedangkan tindakan-tindakan yang tidak baik adalah yang memberikan penderitaan dan kerugian.¹⁸

¹⁷ Lihat Tata Wijayanta, 2014, *Asas Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya Dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga*, Jurnal Dinamika Hukum, Vol. 14, No. 2, Mei 2014, hlm. 219.

¹⁸ Lihat Endang Pratiwi, Theo Negoro, dan Hassanain Haykal, 2022, *Teori Utilitarianisme Jeremy Bentham: Tujuan Hukum atau Metode Pengujian Produk Hukum?*, Jurnal Konstitusi, Vol. 19, No. 2, Juni 2022, hlm 273-274.

Teori utilitarianisme Jeremy Bentham memandang bahwa kepastian hukum tidak hanya berhenti pada penetapan suatu produk hukum, tetapi juga harus dievaluasi bagaimana kedayagunaannya di dalam masyarakat, sehingga dapat dijadikan sebagai acuan mengenai keberlanjutan dari produk hukum tersebut. Hal ini berbeda dengan aliran positivisme hukum yang memandang bahwa kepastian hukum sudah tercapai apabila telah terjadi suatu penetapan dari produk hukum.¹⁹

Utilitarianisme atau *Utilisme* adalah aliran yang meletakkan kemanfaatan sebagai tujuan utama hukum. Kemanfaatan di sini diartikan sebagai kebahagiaan (*happiness*). Jadi baik buruk atau adil tidaknya suatu hukum, tergantung kepada apakah hukum itu memberikan kebahagiaan kepada manusia atau tidak. Kebahagiaan ini selayaknya dapat dirasakan oleh setiap individu. Tetapi jika tidak mungkin tercapai (dan pasti tidak mungkin), diupayakan agar kebahagiaan itu dinikmati oleh sebanyak mungkin individu dalam masyarakat (bangsa) tersebut. Aliran ini sesungguhnya dapat pula dimasukkan ke dalam Positivisme Hukum, mengingat paham ini pada akhirnya sampai pada kesimpulan tujuan hukum adalah menciptakan ketertiban masyarakat, di samping untuk memberikan manfaat yang sebesar-besarnya kepada jumlah orang yang terbanyak.²⁰

Menurut pemikiran Jhon Stuar Mill, ia menyatakan bahwa tujuan manusia adalah kebahagiaan. Manusia berusaha memperoleh

¹⁹ Lihat *Ibid.*, hlm. 290.

²⁰ Lihat Serlika Aprita dan Rio Adhitya, 2020, *Filsafat Hukum*, Rajawali Pers, Depok, hlm. 105.

kebahagiaan itu melalui hal-hal yang membangkitkan nafsunya. Jadi yang ingin dicapai oleh manusia bukan benda atau sesuatu hal tertentu, melainkan kebahagiaan yang dapat ditimbulkannya.²¹

Menurut Rudolf von Jhering tujuan hukum ialah melindungi kepentingan-kepentingan. Dalam mendefinisikan “kepentingan-kepentingan” ia mengikuti Bentham, dengan melukiskannya sebagai pengejaran kesenangan dan menghindari penderitaan, tetapi kepentingan individu dijadikan bagian dari tujuan sosial dengan menghubungkan tujuan pribadi seorang dengan kepentingan-kepentingan orang lain.²²

Teori kemanfaatan dapat digunakan untuk menjawab dan memberikan solusi atas hambatan-hambatan yang terjadi dalam proses penertiban penguasaan tanah untuk kepentingan Yayasan sehingga memberikan kemanfaatan yang sebesar-besarnya bagi para pihak yang berkepentingan.

c. Teori Penguasaan

Dalam Hukum Tanah Indonesia, Undang-Undang Pokok Agraria menganut prinsip negara “menguasai” dan bukan “memiliki”. Oleh karena itu, negara tidak berkedudukan sebagai pemilik (*eigenaar*).²³ Hal ini mengacu pada Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan:

- (1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi,

²¹ Jhon Stuar Mill dalam *Ibid.*, hlm. 106.

²² Rudolf von Jhering dalam Sukarno Aburaera, Muhadar, dan Maskun, 2017, *Filsafat Hukum: Teori dan Praktik*, Kencana, Jakarta, hlm. 117.

²³ Hengki Andora, *op. cit.*, hlm. 2-3.

air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk:
1. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 2. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,
 3. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.
- (4) Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Wewenang yang dijalankan negara di atas tanah, sebagai bagian dari bumi, merupakan wewenang untuk mengatur penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah untuk tujuan-tujuan yang ditetapkan negara. Wewenang negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa merupakan wewenang yang berada dalam hukum publik. Sedangkan hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa merupakan wewenang perdata dari pihak yang memilikinya.²⁴

²⁴ Lihat Ronald Z. Titahelu, 2016, *Penetapan Asas-Asas Hukum Umum dalam Penggunaan Tanah untuk Sebesar-besar Kemakmuran Rakyat (Suatu Kajian Filsafati dan Teoretik tentang Pengaturan dan Penggunaan Tanah di Indonesia)*, Deepublish, Yogyakarta, hlm. 80-83.

Bentuk penguasaan tanah dapat dilihat dari dua sisi yaitu penguasaan yuridis dan penguasaan fisik. Penguasaan yuridis adalah penguasaan yang dilandasi oleh hak yang memberi kewenangan kepada pemegang hak atas tanah untuk menguasai tanah secara fisik, yang diberikan dalam bentuk hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria dan sertipikat sebagai tanda bukti penguasaan tanah. Sedangkan penguasaan fisik adalah penguasaan yang dilakukan secara nyata terhadap suatu bidang tanah yang ditunjukkan dengan adanya kegiatan penggunaan dan/atau pemanfaatan oleh pemegang hak atas tanah.²⁵

Berdasarkan subjek hukumnya, hak atas tanah dapat dimiliki atau dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum. Subjek hukum yang berbentuk perseorangan dapat berasal dari Warga Negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia. Subjek hukum yang berbentuk badan hukum dapat berupa badan hukum privat atau badan hukum publik, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.²⁶

2. Kerangka Konseptual

Selain didukung dengan kerangka teoritis, penulisan ini juga didukung oleh kerangka konseptual yang merumuskan definisi-definisi tertentu yang berhubungan dengan judul yang diangkat. Kerangka Konseptual dalam makalah ini selain menggunakan pengertian yang terdapat dalam buku dan

²⁵ Lihat Hengki Andora, *op. cit.*, hlm. 9.

²⁶ Lihat Urip Santoso, *op. cit.*, hlm. 100.

artikel, juga menggunakan pengertian yang terdapat dalam suatu peraturan perundang-undangan. Tujuan dibuatnya kerangka konsepsi ini adalah untuk menghindari perbedaan penafsiran mengenai istilah atau definisi yang digunakan dalam penulisan tesis ini.

a. Penertiban

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata “penertiban” berasal dari kata “tertib”. Kata “tertib” berarti teratur; menurut aturan; rapi; sopan; dengan sepatutnya; aturan; peraturan yang baik. Kata “penertiban” berarti proses, cara, perbuatan menertibkan.

b. Penguasaan

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia kata “penguasaan” berarti proses, cara, perbuatan menguasai atau menguasai. Pengertian penguasaan tanah dapat dipakai dalam arti fisik dan dalam arti yuridis. Penguasaan dalam arti fisik adalah penguasaan yang dilakukan secara nyata terhadap suatu bidang tanah yang ditunjukkan dengan adanya kegiatan penggunaan dan/atau pemanfaatan oleh pemegang hak atas tanah. Penguasaan dalam arti yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki.²⁷

c. Tanah

Secara yuridis, pengertian tanah adalah permukaan bumi. Hal ini dapat dilihat pada ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan:

²⁷ Lihat Boedi Harsono, *op. cit.*, hlm. 23.

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Selain itu, pengertian tanah juga diatur dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah yang menyatakan:

Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.

d. Yayasan

Pengertian yayasan berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 adalah:

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.

Yayasan termasuk badan hukum. Selain manusia sebagai pembawa hak, di dalam hukum badan-badan atau perkumpulan-perkumpulan dipandang sebagai subyek hukum yang dapat memiliki hak-hak dan melakukan perbuatan-perbuatan hukum seperti manusia. Badan-badan dan perkumpulan-perkumpulan itu dapat memiliki kekayaan sendiri, ikut serta dalam lalu-lintas hukum dengan perantaraan pengurusnya, dapat digugat dan menggugat di muka Hakim. Badan-badan atau perkumpulan tersebut dinamakan Badan hukum (*rechtspersoon*) yang

berarti orang (*persoon*) yang diciptakan oleh hukum.²⁸ Jadi ada suatu bentuk hukum (*rechtsfiguur*) yaitu badan hukum (*rechtspersoon*) yang dapat mempunyai hak-hak, kewajiban-kewajiban hukum dan dapat mengadakan hubungan hukum.

Menurut R. Subekti badan hukum pada pokoknya adalah suatu badan atau perkumpulan yang dapat memiliki hak-hak melakukan perbuatan seperti seorang manusia, serta memiliki kekayaan sendiri yang dapat digugat atau menggugat di depan hakim.²⁹ Selain itu, Rachmat Soemitro mengemukakan, badan hukum atau *rechtspersoon* adalah suatu badan atau perkumpulan yang dapat mempunyai harta, hak, serta kewajiban seperti orang-orang pribadi.³⁰ Wirjono Prodjodikoro menyatakan badan hukum sebagai badan di samping manusia perseorangan yang dianggap dapat bertindak dalam hukum dan yang mempunyai hak-hak, kewajiban-kewajiban dan hubungan hukum dengan orang lain maupun badan lain.³¹

G. Metode Penelitian

Inti daripada metodologi dalam setiap penelitian hukum adalah menguraikan tentang tata cara bagaimana suatu penelitian hukum itu harus dilakukan.³² Metode penelitian sangat diperlukan dalam penulisan karya tulis yang bersifat ilmiah, agar analisa yang dilakukan terhadap objek studi dapat

²⁸ Lihat CST Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum*, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 216.

²⁹ R. Subekti, 1996, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Pembimbing Masa, Jakarta, hlm. 19.

³⁰ Rachmat Soemitro, 1993, *Hukum Perseroan Terbatas, Yayasan dan Wakaf*, Eresco, Bandung, hlm. 10.

³¹ Wirjono Prodjodikoro, 1996, *Asas-Asas Hukum Perdata*, Penerbit Sumur, Bandung, hlm. 8.

³² Bambang Waluyo, 2008, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 17.

dilaksanakan dengan benar sehingga kesimpulan akhir yang diperoleh adalah tetap serta dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.³³

Jenis penelitian ini adalah studi kasus. Studi kasus merupakan penelitian tentang suatu kasus yang setiap prosesnya dilakukan secara rinci, tajam, dan mendalam. Sebuah studi kasus adalah eksplorasi mendalam dari sistem terikat berdasarkan pengumpulan data yang luas. Studi kasus melibatkan investigasi kasus yang dapat diartikan sebagai suatu entitas atau objek studi yang dibatasi atau terpisah untuk penelitian dalam hal waktu, tempat, atau batas-batas fisik.³⁴

Metode penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis empiris. Penelitian hukum yuridis empiris merupakan penelitian yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat.

Untuk melaksanakan metode yuridis empiris sebagaimana disebutkan di atas, diperlukan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif karena penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran tentang sesuatu hal di daerah tertentu dan pada saat tertentu. Dalam hal ini penulis ingin memberikan gambaran tentang proses penertiban penguasaan tanah untuk kepentingan Yayasan di Kota Bukittinggi.

2. Jenis Data dan Sumber Data

a. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

³³ Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Madia Group, Jakarta, hlm. 35.

³⁴ Muh. Fitrah dan Luthfiyah, 2017, *Metode Penelitian: Penelitian Kualitatif, Tindakan Kelas & Studi Kasus*, CV Jejak, Sukabumi, hlm. 37.

1) Data Primer

Data primer adalah data yang belum diolah yang diperoleh langsung dari tangan pertama yang bersumber dari responden atau subjek penelitian. Dalam penelitian ini data primer diperoleh dari wawancara dengan menggunakan pedoman wawancara (*interview guide*) dengan responden yaitu dengan Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi dan Yayasan Indonesia Raya Bukittinggi.

2) Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang sudah diolah dan diperoleh dari bahan kepustakaan. Dalam penelitian ini data sekunder diperoleh dari literatur, artikel, serta situs di internet yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas.³⁵ Bahan-bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini antara lain Undang-Undang Nomor 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

³⁵ Peter Mahmud Marzuki, *ibid.*, hlm. 141.

Yayasan, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan-bahan yang isinya membahas bahan primer berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan-bahan yang bersifat menunjang bahan primer dan sekunder seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia.

b. Sumber Data

Sumber data yang dipakai dalam penelitian ini adalah:

1) Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian kepustakaan merupakan penelitian dengan mencari literatur-literatur yang sudah ada. Bahan-bahan kepustakaan dalam penelitian ini diperoleh dari:

- a) Perpustakaan Universitas Andalas
- b) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas
- c) Milik pribadi penulis
- d) Bahan-bahan dari internet.

2) Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan dalam penelitian ini dilakukan dengan mengunjungi dan mewawancarai pihak yang berkaitan dalam proses penertiban penguasaan tanah untuk kepentingan Yayasan di Kota Bukittinggi yaitu antara lain Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi dan Yayasan Indonesia Raya Bukittinggi.

3. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan jumlah yang menjadi subjek penelitian yang mempunyai ciri dan karakteristik yang sama. Populasi dalam penelitian ini adalah Yayasan-yayasan di Kota Bukittinggi yang memiliki aset dalam bentuk tanah.

b. Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi yang dianggap mewakili populasinya.³⁶ Teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah *purposive sampling*, yaitu teknik pengambilan sampel yang didasarkan atas suatu pertimbangan, seperti ciri-ciri atau sifat-sifat suatu populasi. Sampel penelitian ini adalah Yayasan Indonesia Raya Bukittinggi.

³⁶ Burhan Ashshofa, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, PT Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 79.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan ada dua macam:

a. Studi kepustakaan

Studi kepustakaan adalah teknik pengumpulan data dengan mengadakan studi penelaah terhadap buku-buku, literatur-literatur, catatan-catatan, dan laporan-laporan yang ada hubungannya dengan masalah yang dipecahkan. Dalam studi kepustakaan peneliti mencari landasan teoritis dari permasalahan penelitiannya. Studi kepustakaan membantu peneliti mendapatkan gambaran atau informasi tentang penelitian yang sejenis dan berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

b. Wawancara

Wawancara terbagi atas:

1) Wawancara terstruktur

Wawancara terstruktur adalah teknik wawancara dimana pewawancara sudah menyiapkan daftar pertanyaan sehingga proses wawancara akan terarah dengan baik.

2) Wawancara semi terstruktur

Wawancara semi terstruktur adalah proses wawancara yang menggunakan pedoman wawancara.

3) Wawancara tidak terstruktur

Wawancara tidak terstruktur adalah wawancara dimana peneliti dalam menyampaikan pertanyaan pada responden tidak menggunakan pedoman wawancara atau bertanya secara langsung.

Wawancara dalam penelitian ini dilakukan dengan teknik semi terstruktur menggunakan pedoman wawancara (*interview guide*) yang lengkap dan teratur. Responden dalam wawancara ini adalah Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi dan Yayasan Indonesia Raya Bukittinggi.

5. Pengolahan dan Analisis Data

a. Pengolahan data

Editing atau pengolahan data adalah kegiatan merapikan hasil pengumpulan data di lapangan melalui proses meneliti dan mengkaji kembali catatan-catatan, berkas-berkas, serta informasi yang dikumpulkan oleh peneliti. Data yang telah dikumpul dalam penelitian ini diolah dengan cara manual.

b. Analisis data

Data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan responden dianalisis dengan pendekatan kualitatif. Analisis Kualitatif merupakan analisis data yang tidak menggunakan rumus statistik karena data tidak berupa angka-angka, melainkan analisis hanya dengan menggunakan uraian-uraian kalimat yang logis dan sistematis dengan bersandarkan kepada peraturan perundang-undangan atau pendapat para ahli.