

IMPLIKASI BELUM DISESUAIKANNYA ANGGARAN DASAR YAYASAN TEMPAT IBADAT TRI DHARMA KWAN SING BIO DAN TJOE LING KIONG TUBAN SESUAI UU YAYASAN TERHADAP STATUS KEPEMILIKAN TANAH

Novia Wijayanti

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
noviawijayanti95@mail.ugm.ac.id

Intisari

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis implikasi belum disesuaikan Anggaran Dasar Yayasan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan terhadap status kepemilikan Hak Atas Tanah Yayasan tersebut. Penelitian ini menggunakan pendekatan Undang-Undang dengan metode pengumpulan data melalui studi kepustakaan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Jenis penelitian yang akan dilakukan oleh Penulis adalah penelitian normatif yang bertujuan mendapatkan data sekunder. Kesimpulan dari penelitian ini yaitu Yayasan TITD Kwan Sing Bio dan Tjoe Ling Kiong Tuban sampai saat ini belum menyesuaikan anggaran dasarnya sesuai dengan perintah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan. Akibatnya, Yayasan tersebut tidak lagi diakui sebagai badan hukum dan tidak dapat menggunakan kata Yayasan di depan namanya. Namun, Yayasan tersebut masih diberikan kesempatan untuk menyesuaikan Anggaran Dasarnya sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2008 tentang Pelaksanaan Undang Undang Tentang Yayasan sehingga dapat diakui kembali sebagai badan hukum. Dengan demikian, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Yayasan tersebut tidak dapat memiliki Hak atas tanah tetapi hak keperdataannya masih melekat yaitu bahwa hak atas tanah tersebut adalah milik Yayasan.

Kata Kunci: yayasan, badan hukum, hak atas tanah, hak milik, HGB.

**THE IMPLICATION OF TITD KWAN SING BIO DAN TJOE LING KIONG
FOUNDATION'S ARTICLES OF ASSOCIATION THAT HAS NOT BEEN
ADJUSTED ACCORDING THE LAW OF FOUNDATIONS
TO LAND OWNERSHIP STATUS**

Abstract

This study aims to determine and analyze the implications of not adjusting the Foundation's Articles of Association in accordance with the Law Number 28 of 2004 concerning Amendments to Law Number 16 of 2001 concerning Foundations on the ownership status of the Foundation's Land Rights. This study uses the approach of laws by collecting data through library research to primary legal materials and secondary law materials. The type of research that will be carried out by the author is normative research which tends to obtain secondary data. The conclusion of this study is that the foundation has not yet adjusted their articles of association in accordance with the orders of the Law Number 28 of 2004 concerning Amendments to Law Number 16 of 2001 concerning Foundations. So the Foundation is no longer recognized as a legal entity and cannot use the word Foundation in front of its name. However, it is still given the opportunity to adjust its Articles of Association by Government Regulation Number 2 of 2013 concerning Amendments to Government Regulation Number 63 of 2008 concerning Implementation of Law on Foundations so that it can be re-recognized as a legal entity. Thus, in accordance with Law Number 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles, the Foundation cannot have land rights but the civil rights are still attached, namely that the land rights belong to the Foundation.

Key Words: *foundation, legal entity, land ownership, right of ownership, Building Rights Title.*

PENDAHULUAN

Pengaturan Yayasan sebelum lahirnya Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan (UU 16/2001) menggunakan hukum kebiasaan, yaitu kebiasaan-kebiasaan pendiri Yayasan.¹ Secara sporadis dalam beberapa pasal undang-undang disebutkan tentang Yayasan seperti Pasal 365, Pasal 899, Pasal 900, Pasal 1680 KUHPerduta. Selain itu Yayasan juga disebutkan dalam Pasal 6 ayat (3) dan Pasal 236 Rv, serta Pasal 2 ayat (7) Undang-Undang Kepailitan (*Faillissements-verordening*). Setelah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan (UU 28/2004) maka pengaturan Yayasan menggunakan undang-undang *a quo*.

Setelah diundangkannya pengaturan mengenai Yayasan pada Tahun 2001, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Yayasan tahun 2004, kecenderungan timbulnya berbagai masalah tetap ada, misalnya masalah yang berkaitan dengan kegiatan Yayasan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar.

¹ Surdayat Permana, *Bikin Perusahaan itu Gampang* (Yogyakarta: Media Pressindo, 2009), 45.

Masalah lainnya misalnya sengketa antara Pengurus dengan pendiri (tanggung jawab internal), ataupun masalah dengan pihak lain (tanggung jawab eksternal), misalnya tanggung jawab dengan pemberi dana (donator), keterbukaan informasi publik, maupun adanya dugaan bahwa Yayasan digunakan untuk menampung kekayaan yang berasal dari para pendiri atau pihak lain yang diperoleh dengan cara melawan hukum (money laundering).²

Yayasan Tempat Ibadat Tri Dharma Kwan Sing Bio dan Tjoe Ling Kiong Tuban (Yayasan TITD KSB & TLK) didirikan pada tahun 1981 dengan akta notaris jauh sebelum UU 28/2004 diundangkan oleh Pemerintah. Sebagai sebuah Yayasan, Yayasan Yayasan TITD KSB & TLK memiliki beberapa aset kekayaan yang mana di dalamnya terdapat aset berupa hak milik atas tanah Yayasan. Salah satunya yaitu SHM No.729/Latsari yang mana dalam sertifikat tertulis atas nama Yayasan TITD KSB & TLK.

Menurut Perubahan Pasal 71 Pasal 1 UU 28/2004 bahwa “...Yayasan tetap diakui sebagai badan hukum dengan ketentuan dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal Undang-undang ini mulai berlaku, Yayasan tersebut wajib menyesuaikan Anggaran Dasarnya dengan ketentuan Undang-undang ini”. Pada Yayasan Yayasan TITD KSB & TLK, beberapa hal yang belum ada atau belum sesuai dalam Anggaran Dasar Yayasan TITD KSB & TLK terhadap UU 28/2004 antara lain:

1. Sesuai Pasal 14 Ayat 2 UU 28/2004, jumlah kekayaan awal yang dipisahkan dari kekayaan pribadi pendiri dalam bentuk uang atau barang, ketentuan pembubaran dan penggabungan, ketentuan penggunaan kekayaan yayasan sisa likuidasi atau penyaluran kekayaan yayasan setelah pembubaran Yayasan belum ada di dalam anggaran dasar Yayasan TITD KSB & TLK;
2. Sesuai Pasal 2 UU 28/2004, organ Yayasan dari Yayasan TITD KSB & TLK adalah Badan Pengurus yang terdiri dari Ketua, Sekretaris, Bendahara, dan Badan Penilik, yang mana belum terdapat pembina dan perbedaan penyebutan antara pengawas dan badan penilik sehingga wajib diubah dengan Pembina, Pengurus yang terdiri dari minimal seorang Ketua, Sekretaris, Bendahara dan Pengawas;
3. Yayasan TITD KSB & TLK masih memiliki anggota yang tidak dikenal dalam UU 28/2004. Dalam AD Yayasan tersebut anggota memiliki peran untuk mengangkat/memilih badan pengurus dan badan penilik;

² Freddy Haris, *Penelitian hukum tentang efektivitas Undang-undang nomor 16 tahun 2001 tentang yayasan sebagaimana diubah dengan Undang-undang nomor 28 tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-undang nomor 16 tahun 2001 tentang yayasan dalam mewujudkan fungsi social* (Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional, 2013), 15.

4. Tata cara pengangkatan pengurus dalam AD Yayasan TITD KSB & TLK menjadi kekuasaan Anggota Yayasan sehingga wajib disesuaikan dengan Pasal 28 ayat 2 huruf b UU 28/2004 bahwa pengangkatan dan pemberhentian pengurus dan pengawas Yayasan adalah wewenang dari Pembina.

Pada faktanya, Yayasan TITD KSB & TLK sampai dengan saat ini belum menyesuaikan beberapa hal yang seharusnya disesuaikan dalam Anggaran Dasarnya tersebut. Oleh karena itu, bagaimanakah implikasi hal tersebut terhadap kedudukan kepemilikan hak atas tanah milik yayasan TITD KSB & TLK yang telah dimiliki Yayasan tersebut sebelum diundangkannya UU 28/2004.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis implikasi belum disesuaiakannya Anggaran Dasar Yayasan sesuai dengan UU 28/2004 terhadap status kepemilikan Hak Atas Tanah Yayasan tersebut. Penelitian ini dilakukan dengan metode penelitian normatif untuk memperoleh data sekunder. Dilihat dari segi jenisnya yang sangat doctrinal atau normative, penelitian hukum normative yang ada di Indonesia mirip dengan penelitian hukum common law yang mana penelitian hukum di dalam sistem hukum common law lebih berorientasi kepada aspek praktis yaitu untuk menyelesaikan masalah hukum konkret (perkara hukum tertentu) dan dilakukan oleh para praktisi hukum (*legal practitioners*) baik bentuknya sengketa maupun hanya ingin mencari bagaimana dan di mana suatu permasalahan hukum tersebut diatur oleh hukum yang dilakukan melalui penelitian fakta-fakta hukum, peraturan hukum yang relevan bahkan juga melihat kasus-kasus yang relevan dengan pertanyaan yang ingin dipecahkan.³ Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normative karena penelitian ini berdasarkan suatu studi kasus terhadap fakta di lapangan dengan mendasarkan pada fakta-fakta hukum dan peraturan hukum yang relevan mengenai kasus yang diteliti. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu penelitian yang dirancang untuk memperoleh informasi tentang status suatu gejala saat penelitian dilakukan.⁴ Penelitian ini dirancang untuk memperoleh informasi mengenai status hak atas tanah milik Yayasan yang telah dimiliki sebelum diundangkannya UU 28/2004 bagi Yayasan yang belum menyesuaikan anggaran dasarnya sesuai dengan perintah UU 28/2004. Penelitian ini menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan

³ Depri Liber Sonata, "Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Karakteristik Khas dari Metode Meneliti Hukum," *Fiat Justisia Ilmu Hukum* 8, no.1 (Januari-Maret 2014):26.

⁴ I Made Indra P, Ika Cahyaningrum, *Cara Mudah Memahami Metodologi Penelitian* (Yogyakarta: Deepublish, 2019), 11.

regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani⁵ yaitu UU 28/2004 dan Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2008 tentang Pelaksanaan Undang-Undang tentang Yayasan beserta perubahannya. Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan karena memang belum ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi.⁶

PEMBAHASAN

A. Keadaan Hukum Yayasan Tempat Ibadah Tri Dharma Kwan Sing Bio & Tjoe Ling Kiong Tuban

Menurut *Paul Scholten* sebagaimana dikutip dalam Chidir Ali, Yayasan adalah suatu badan hukum yang dilahirkan oleh suatu pernyataan sepihak. Pernyataan itu harus berisikan pemisahan suatu kekayaan untuk suatu tujuan tertentu dengan penunjukan bagaimanakah kekayaan itu diurus dan digunakan.⁷ 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. Dalam yayasan, kekayaan yayasan baik berupa barang maupun kekayaan lain yang diperoleh Yayasan 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. Pengecualian dapat dilakukan apabila diatur dalam Anggaran Dasar bahwa kekayaan dibagikan kepada pengurus yayasan yang melakukan kepengurusan yayasan secara langsung selama pengurus tersebut tidak terafiliasi dengan pendiri, pembina, dan pengawas yayasan. Pendirian yayasan menurut Pasal 9 UU 28/2004 dilakukan dengan akta notaris dan dibuat dalam bahasa Indonesia. Yayasan kemudian memperoleh status badan hukum setelah akta pendirian yayasan tersebut memperoleh pengesahan dari Menteri.

Tujuan Yayasan dalam UU 28/2204 adalah untuk bidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan. Tujuan tertentu merupakan salah satu syarat materiil yang harus dipenuhi untuk pendirian suatu Yayasan. Tujuan tersebut tidak boleh bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, kesusilaan, dan kepentingan umum. Tujuan itu tidak boleh diarahkan pada pencapaian keuntungan atau kepentingan kebendaan lainnya bagi pendirinya. Pendirian suatu yayasan juga tidak diperkenankan bertujuan sebagai suatu badan usaha perdagangan.

⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)* (Jakarta: Kencana, 2017), 133.

⁶ *Ibid.*, 177.

⁷ Chidir Ali, *Badan Hukum* (Bandung: Alumni, 2005), 86.

Berdasarkan penelitian penulis di TITD Kwan Sing Bio Tuban, pada mulanya Yayasan TITD KSB & TLK Tuban didirikan sebagai dua Yayasan yang berbeda yaitu Yayasan Tempat Ibadat Tri Dharma Kwan Sing Bio yang didirikan pada tanggal 18 Maret Tahun 1981 dengan akta Notaris Nomor 55 oleh Notaris Ny. Sukarini, S.H. dan Yayasan Tempat Ibadat Tri Dharma Tjoe Ling Kiong yang didirikan pada tanggal 18 Maret Tahun 1981 dengan akta Notaris Nomor 56 oleh Notaris Ny. Sukarini, S.H.,. Kemudian, pada 8 Mei 1990 para organ yayasan sesuai yang terdapat dalam akta pernyataan keputusan rapat serta perubahan nama (Pembetulan), Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Yayasan Tempat Ibadat Tri Dharma “Kwan Sing Bio” dan Yayasan Tempat Ibadat Tri Dharma “Tjoe Ling Kiong” Nomor 5 oleh Notaris Suhardjono Djimantoro, S.H., menyatakan bahwa sesungguhnya yayasan tersebut adalah satu yayasan dengan organ yayasan yang sama yaitu Yayasan Tempat Ibadat Tri Dharman Kwan Sing Bio dan Tjoe Ling Kiong Tuban. Yayasan tersebut didirikan oleh 4 (empat) orang yaitu Tuan Sugunto, Tuan Go Tjin Wong alias Kamto Gunawan, Tuan Setiawan, dan Tuan Slamet Andjojo. Selanjutnya, pada akta pendirian yayasan tersebut menetapkan sebagai berikut

1. Yayasan tersebut didirikan untuk waktu yang tidak ditentukan lamanya;
2. Yayasan berkedudukan di Tuban;
3. Kekayaan Yayasan diperoleh dari
 - a. Modal pangkal Yayasan sebesar Rp200.000 (dua ratus ribu rupiah)
 - b. Pemberian sumbangan-sumbangan yang tidak mengikat dari badan-badan pemerintah, swasta, dan perseorangan
 - c. Warisan, hibah, dan hibah-wasiat;
4. Yayasan dipimpin oleh dewan pengurus yang diangkat atas usul dewan pengurus untuk waktu 3 (tiga) tahun lamanya;
5. Perubahan anggaran dasar Yayasan hanya dapat dilakukan atas keputusan Rapat Dewan Pengurus yang khusus diadakan untuk keperluan itu dan dihadiri oleh 2/3 dari anggota dewan pengurus sedangkan keputusan diambil atas dasar musyawarah dan mufakat dan penyelesaian likuidasi dilakukan oleh para anggota Dewan Pengurus, kecuali kalau rapat pembubaran menentukan lain. Jika setelah likuidasi masih ada sisa-sisa kekayaan Yayasan maka sisa-sisa kekayaan Yayasan tersebut harus diberikan kepada badan yang mempunyai maksud dan tujuan yang sama dengan Yayasan ini atau kepada Badan Sosial lainnya yang disetujui oleh rapat pembubaran.

Kemudian untuk terakhir kalinya anggaran dasar Yayasan tersebut diubah dalam akta pernyataan keputusan rapat serta perubahan nama (Pembetulan), Anggaran Dasar Dan Anggaran Rumah Tangga Yayasan Tempat Ibadat Tri Dharma “Kwan Sing Bio” dan Yayasan Tempat Ibadat Tri Dharma “Tjoe Ling Kiong” Nomor 5 oleh Notaris Suhardjono Djimantoro, S.H. dan telah didaftarkan dalam buku register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tuban pada tanggal 14 Mei 1990 dengan nomor 21/1990 yaitu bahwa

1. Yayasan didirikan untuk waktu yang tidak terbatas lamanya;
2. Bertempat kedudukan di Tempat Ibadat Tri Dharma Kwan Sing Bio Tuban;
3. Dana/sumber keuangan dan harta kekayaan badan ini diperoleh dari
 - a. Pemberian tidak mengikat dari umat anggota/simpatisan,
 - b. Sumbangan sukarela dari para dermawan/donator, dan
 - c. Pendapatan/penerimaan lainnya yang halal dan sah;
4. Terdapat keanggotaan dari Yayasan ini yaitu para umat Tempat Ibadat Tri Dharma Kwan Sing Bio dan Tjoe Ling Kiong yang terdaftar sebagai umat anggota;
5. Kepengurusan terdiri dari
 - a. Pengurus terdiri dari Ketua, Sekretaris, Bendahara, dan pengurus bagian yang diperlukan, dan
 - b. Badan Penilik yaitu wakil umat anggota yang merupakan sosial kontrol dan terdiri dari 3 (tiga) orang atau lebih.
6. Pengurus dan Pemilik adalah dari dan oleh umat anggota yang diatur dan ditetapkan dalam musyawarah umat anggota khusus yang diselenggarakan tiap- tiap 3 (tiga) tahun sekali. Kepengurusan dari Yayasan ini berlaku setiap 3 (tiga) tahun sekali, sampai dengan belum disesuaikannya anggaran dasar Yayasan kepengurusan yang terakhir yang masih menggunakan nama Yayasan adalah berdasarkan akta pernyataan keputusan rapat No. 1 tanggal 3 Februari 2005 oleh Notaris Yangki Dwi Yantohadi, S.H. dengan masa kepengurusan sampai 28 September 2005.

Berdasarkan Anggaran dasar Yayasan di atas beberapa hal yang belum ada atau belum sesuai dalam Anggaran Dasar Yayasan TITD KSB & TLK terhadap UU 28/2004 antara lain

1. Jumlah kekayaan awal yang dipisahkan dari kekayaan pribadi pendiri dalam bentuk uang atau barang, ketentuan pembubaran dan penggabungan, dan

ketentuan penggunaan kekayaan yayasan sisa likuidasi atau penyaluran kekayaan yayasan setelah pembubaran Yayasan belum ada di dalam anggaran dasar Yayasan TITD KSB & TLK;

2. Organ Yayasan dari Yayasan TITD KSB & TLK adalah Badan Pengurus yang terdiri dari Ketua, Sekretaris, Bendahara, dan Badan Penilik yang mana belum terdapat pembina. Selain itu, terdapat perbedaan penyebutan antara pengawas dan badan penilik sehingga wajib diubah dengan Pembina, Pengurus yang terdiri dari minimal seorang Ketua, Sekretaris, Bendahara, dan Pengawas;
3. Yayasan TITD KSB & TLK masih memiliki anggota yang tidak dikenal dalam UU 28/2004. Dalam AD Yayasan tersebut anggota memiliki peran untuk mengangkat/ memilih badan pengurus dan badan pemilik;
4. Tata cara pengangkatan pengurus dalam AD Yayasan TITD KSB & TLK menjadi kekuasaan Anggota Yayasan sehingga wajib disesuaikan dengan Pasal 28 ayat 2 huruf b UU 28/2004 bahwa Pengangkatan dan pemberhentian pengurus dan pengawas Yayasan adalah wewenang dari Pembina.

Berdasarkan hal tersebut di atas Yayasan TITD KSB & TLK Tuban adalah Yayasan yang dimaksud pada Pasal 71 ayat 1 huruf b UU 28/2004 yaitu Yayasan yang telah didirikan sebelum UU 28/2004 diundangkan dan telah didaftarkan di Pengadilan Negeri dan mempunyai izin melakukan kegiatan dari instansi terkait. Yayasan tetap diakui sebagai badan hukum dengan ketentuan dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal UU 28/2004 mulai berlaku, Yayasan tersebut wajib menyesuaikan Anggaran Dasarnya dengan ketentuan UU 28/2004. Namun, sampai saat ini Yayasan tersebut belum menyesuaikan anggaran dasarnya sesuai dengan ketentuan UU 28/2004 sehingga sesuai dengan Pasal 71 Ayat (4) UU 28/2004 bahwa Yayasan yang tidak menyesuaikan Anggaran Dasarnya dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada Pasal 71 ayat (1) UU 28/2004 tidak dapat menggunakan kata “Yayasan” di depan namanya dan dapat dibubarkan berdasarkan putusan Pengadilan atas permohonan Kejaksaan atau pihak yang berkepentingan. Dengan demikian Yayasan TITD KSB & TLK tidak dapat lagi menggunakan kata Yayasan di depan namanya dan tidak diakui sebagai badan hukum.

Pengertian dibubarkan adalah apabila Yayasan tersebut sudah tidak melakukan kegiatan lagi maka Yayasan dapat membubarkan diri dengan ketentuan yang sesuai dengan yang ditetapkan oleh anggaran dasarnya atau apabila diketahui terdapat

pelanggaran dapat dimohonkan pembubaran Yayasan di Pengadilan Negeri setempat oleh Kejaksaan.⁸ Yayasan yang tidak pernah menyesuaikan anggaran dasarnya atau Yayasan yang mati suri tidak harus di likuidasi tapi Yayasan tersebut dapat dihidupkan kembali berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2008 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Tentang Yayasan.⁹

Waktu bagi Yayasan untuk melakukan penyesuaian anggaran dasarnya telah diatur pada beberapa peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Yayasan Nomor 16 Tahun 2001, Undang-Undang Yayasan Nomor 28 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001, Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2008 tentang Pelaksanaan Undang – Undang tentang Yayasan, dan yang terakhir pada Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2008 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Yayasan. Saat ini untuk dapat menyesuaikan Anggaran Dasarnya, Yayasan TITD KSB & TLK wajib memenuhi syarat-syarat yang terdapat pada Pasal 37A Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2013 yang berbunyi:

- (1) *Dalam hal perubahan Anggaran Dasar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dilakukan untuk Yayasan yang sudah tidak dapat menggunakan kata “Yayasan” di depan namanya maka Yayasan tersebut harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:*
 - a. *paling sedikit selama 5 (lima) tahun berturut-turut sebelum penyesuaian Anggaran Dasar masih melakukan kegiatan sesuai Anggaran Dasarnya; dan*
 - b. *belum pernah dibubarkan.*
- (2) *Perubahan Anggaran Dasar Yayasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara mengubah seluruh Anggaran Dasar Yayasan dan mencantumkan:*
 - a. *seluruh kekayaan Yayasan yang dimiliki pada saat penyesuaian, yang dibuktikan dengan:*
 - 1) *laporan keuangan yang dibuat dan ditandatangani oleh Pengurus Yayasan tersebut; atau*
 - 2) *laporan keuangan yang telah diaudit oleh akuntan publik bagi Yayasan yang laporan keuangannya wajib diaudit sesuai dengan ketentuan Undang-Undang;*

⁸ Wawancara dengan Bapak Adi Kurniawan, S.H., M.H., Selaku Staff Direktorat Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia

⁹ Nabila Putri I, dkk, “Akibat Hukum Yayasan Yang Belum Menyesuaikan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2013,” *Notarius* 13, no.1 (2020): 134.

- b. data mengenai nama dari anggota Pembina, Pengurus, dan Pengawas yang diangkat pada saat perubahan dalam rangka penyesuaian Anggaran Dasar tersebut*
- (3) Pemberitahuan perubahan Anggaran Dasar Yayasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang telah disesuaikan dengan Undang-Undang disampaikan kepada Menteri oleh Pengurus Yayasan atau kuasanya melalui notaris yang membuat akta perubahan Anggaran Dasar Yayasan.*
- (4) Pemberitahuan perubahan Anggaran Dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri:*
 - a. salinan akta perubahan seluruh Anggaran Dasar yang dilakukan dalam rangka penyesuaian dengan ketentuan Undang-Undang;*
 - b. Tambahan Berita Negara Republik Indonesia yang memuat akta pendirian Yayasan atau bukti pendaftaran akta pendirian di pengadilan negeri dan izin melakukan kegiatan dari instansi terkait;*
 - c. laporan kegiatan Yayasan selama 5 (lima) tahun berturut-turut sebelum penyesuaian Anggaran Dasar yang ditandatangani oleh Pengurus dan diketahui oleh instansi terkait;*
 - d. surat pernyataan Pengurus Yayasan bahwa Yayasan tidak pernah dibubarkan secara sukarela atau berdasarkan putusan pengadilan;*
 - e. fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak Yayasan yang telah di legalisir oleh notaris;*
 - f. surat pernyataan tempat kedudukan disertai alamat lengkap Yayasan yang ditandatangani oleh Pengurus Yayasan dan diketahui oleh lurah atau kepala desa setempat;*
 - g. neraca Yayasan yang ditandatangani oleh semua anggota organ Yayasan atau laporan akuntan publik mengenai kekayaan Yayasan pada saat penyesuaian;*
 - h. pengumuman surat kabar mengenai ikhtisar laporan tahunan bagi Yayasan yang sebagian kekayaannya berasal dari bantuan negara, bantuan luar negeri, dan/ atau sumbangan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 Undang - Undang; dan*
 - i. bukti penyetoran biaya pemberitahuan perubahan Anggaran Dasar Yayasan dan pengumumannya.*

B. Hak Atas Tanah Yayasan Tempat Ibadat Tri Dharma Kwan Sing Bio dan Tjoe Ling Kiong Tuban.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakufkannya.¹⁰ Macam-macam hak atas tanah menurut UU 5/1960 dikelompokkan menjadi tiga bidang yaitu

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap yaitu Hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak membuka tanah, hak sewa untuk bangunan, dan hak memungut hasil hutan;
2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang yaitu hak yang akan lahir kemudian;
3. Hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa tanah pertanian.¹¹

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Dalam pasal 21 UU 5/1960 dinyatakan bahwa:

- (1) Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraannya itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- (4) Selama seseorang di samping kewarganegaraannya Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 pasal ini.

¹⁰ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Prenada Media, 2015), 16.

¹¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Jakarta: Prenada Media, 2012), 90.

Hak atas tanah yang berupa Hak Milik tidak dapat dimiliki oleh semua badan hukum. Badan-badan hukum yang dapat memiliki Hak Milik tersebut telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah yang salah satunya adalah Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama. Dalam pasal 4 Peraturan Pemerintah tersebut, ditegaskan bahwa Badan-badan keagamaan dan sosial dapat mempunyai hak milik atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan-keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial. Mengenai badan-badan keagamaan sebagaimana yang dimaksud pada pasal 1 huruf c dalam penjelasan Peraturan Pemerintah tersebut telah dijelaskan bahwa:

Badan-badan keagamaan dan sosial perlu ditunjuk satu demi satu karena di dalam praktek ternyata bahwa sering kali timbul keragu-raguan, apakah sesuatu badan itu suatu badan keagamaan-badan sosial atau bukan. Bahwa badan-badan keagamaan dan sosial dapat ditunjuk sebagai badan-badan yang dapat mempunyai hak milik dapat disimpulkan dari ketentuan pasal 49 ayat 1 Undang-undang Pokok Agraria, sungguh pun hak tanah yang tepat bagi badan-badan itu adalah hak pakai sebagai yang ditentukan pula pada pasal 49 ayat 2. Pemilikan tanah oleh badan-badan ini pun terbatas pada tanah-tanah yang dipergunakan untuk keperluan-keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial. Mengenai tanah-tanah yang dipergunakan untuk keperluan lain. Badan-badan itu dianggap sebagai badan hukum biasa, artinya tanah-tanah itu tidak dapat dipunyai dengan hak milik, tetapi dengan hak-hak guna bangunan, guna usaha atau pakai.

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Menurut Pasal 36 UU 5/1960 dinyatakan:

- (1) Yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah :
 - a. warga negara Indonesia;
 - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat 1 pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut,

maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Yang mana telah diubah melalui Pasal 34 Peraturan Pemerintah 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah bahwa:

Hak guna bangunan diberikan kepada:

- a. Warga Negara Indonesia; dan*
- b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.*

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang Pokok Agraria. Menurut Pasal 42 UU 5 /1960 dinyatakan bahwa:

Yang dapat mempunyai hak pakai ialah :

- a. warga negara Indonesia;*
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;*
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;*
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.*

Dari pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan tersebut dapat disimpulkan bahwa yang dapat memiliki hak milik, hak guna bangunan adalah warga negara Indonesia atau orang (*naturlijk persoon*) yang terdaftar sebagai warga negara Indonesia dan badan hukum (*rechtspersoon*) yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia. Sedangkan yang dapat memiliki Hak Pakai adalah Warga Negara Indonesia atau orang (*naturlijk persoon*) yang terdaftar sebagai warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum (*rechtspersoon*) yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia, serta badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.

Pengertian Badan Hukum sendiri menurut Prof. Wirjono Prodjodikoro adalah suatu badan yang di samping manusia perseorangan juga dianggap dapat bertindak

dalam hukum yang mempunyai hak-hak, kewajiban-kewajiban dan perhubungan hukum terhadap orang lain atau badan lain.¹² Badan hukum atau *rechtspersoon* berarti orang yang diciptakan oleh hukum. Ada beberapa pandangan pendapat dan teori mengenai badan hukum yaitu:¹³

1. Teori Fiksi
2. Menurut teori ini, hanya manusialah yang menjadi subjek hukum sedangkan badan hukum dikatakan sebagai subjek hukum itu hanyalah fiksi yakni sesuatu yang sebenarnya tidak ada tetapi orang menghidupkannya dalam bayangannya untuk menerangkan sesuatu hal. Teori ini dipelopori oleh Freidrich Carl Von Savigny
3. Teori Organ
4. Menurut teori ini, badan hukum adalah organ seperti halnya manusia yang menjelma dalam pergaulan hukum yang dapat menyatakan kehendak melalui alat-alat perlengkapan yang ada padanya (seperti pengurus dan anggota-anggota) seperti halnya manusia biasa yang berpanca indera. Teori ini diajarkan oleh Otto von Gierke
5. Teori Harta Kekayaan bertujuan
6. Menurut teori ini, hanya manusia yang menjadi subjek hukum dan badan hukum yaitu untuk melayani kepentingan tertentu. Teori ini diajarkan oleh A. Brinz dan E.J.J van der Heyden.
7. Teori harta karena jabatan
8. Menurut teori ini, badan hukum ialah suatu badan yang mempunyai harta yang berdiri sendiri yang dimiliki oleh badan hukum itu tetapi oleh pengurusnya dan karena jabatannya disertai tugas untuk mengurus harta tersebut.
9. Teori kekayaan Bersama
10. Menurut teori ini, apa yang merupakan hak dan kewajiban badan hukum pada hakikatnya juga merupakan hak dan kewajiban para anggota bersama-sama. Oleh karena itu, kekayaan badan hukum pun juga merupakan kekayaan bersama (milik bersama seluruh anggota).
11. Teori kenyataan yuridis
12. Menurut teori ini, badan hukum adalah merupakan kenyataan/realita yuridis yang dibentuk dan diakui sama seperti manusia pribadi. Hendaknya dalam

¹² P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2015), 25.

¹³ *Ibid.*, 27.

mempersamakan badan hukum dengan manusia terbatas sampai pada bidang hukum saja.

Badan Hukum terbagi atas dua bagian yaitu :

1. Badan Hukum Publik (Publiek Rechtspersoon) yaitu badan hukum yang didirikan oleh negara untuk kepentingan publik atau negara. Contoh badan hukum publik antara lain: Negara Republik Indonesia, Pemerintah Daerah, Bank Indonesia, dan Perusahaan Milik Negara.
2. Badan Hukum Privat (Privaat Rechtspersoon) yaitu badan hukum yang didirikan untuk kepentingan individu-individu untuk tujuan tertentu dan sesuai menurut hukum yang berlaku. Contoh badan hukum privat antara lain: Perseroan Terbatas, Firma, Persekutuan Komanditer (CV), Koperasi, dan Yayasan.

Yayasan TITD KSB & TLK sebelum diundangkannya UU 28/2004 merupakan Badan Hukum Privat sehingga dahulu dapat memiliki Hak Atas Tanah yang sampai saat ini namanya masih tertera dalam sertifikat hak atas tanahnya. Sampai dengan masa kepengurusan tersebut Yayasan TITD KSB & TLK memiliki beberapa aset khususnya aset Hak Atas Tanah yang sampai dengan saat ini di dalam sertifikatnya masih tertulis atas nama Yayasan yaitu :

1. Hak Guna Bangunan Nomor 16/Karang Sari seluas 1350 m² berlaku selama 20 tahun sampai tanggal 12 Juli 2013 atas nama Yayasan Tempat Ibadat Tri Dharma "Kwan Sing Bio" berkedudukan di Tuban.
2. Hak Guna Bangunan Nomor 5/Sugihwaras seluas 1730 m² berlaku selama 20 Tahun sampai tanggal 12 Juli 2013 atas nama Yayasan Tempat Ibadat Tri Dharma "Kwan Sing Bio" berkedudukan di Tuban.
3. Hak Guna Bangunan Nomor 15/Karang Sari seluas 4100 m² berlaku selama 20 tahun sampai tanggal 12 Juli 2013 atas nama Yayasan Tempat Ibadat Tri Dharma "Kwan Sing Bio" berkedudukan di Tuban.
4. Hak Guna Bangunan Nomor 14/Karang Sari seluas 85 m² berlaku selama 20 tahun sampai tanggal 2 Juli 2013 atas nama Yayasan Tempat Ibadat Tri Dharma "Kwan Sing Bio" berkedudukan di Tuban.
5. Hak Guna Bangunan Nomor 13/Karang Sari seluas 75 m² berlaku selama 20 tahun sampai tanggal 12 Juli 2013 atas nama Yayasan Tempat Ibadat Tri Dharma "Kwan Sing Bio" berkedudukan di Tuban.

6. Hak Guna Bangunan Nomor 222/Ronggomulyo seluas 256 m² berlaku selama 20 tahun sampai tanggal 22 Juni 2012 atas nama Yayasan Tempat Ibadat Tri Dharma “Kwan Sing Bio”.
7. Hak Guna Bangunan Nomor 223/Ronggomulyo seluas 877 m² berlaku selama 20 tahun sampai tanggal 22 Juni 2012 atas nama Yayasan Tempat Ibadat Tri Dharma “Kwan Sing Bio”.
8. Hak Guna Bangunan Nomor 00439/Ronggomulyo seluas 2355 m² berlaku selama 30 tahun sampai tanggal 27 Juni 2033 atas nama Yayasan Tempat Ibadat Tri Dharma “Kwan Sing Bio dan Tjoe Ling Kiong”.
9. Hak Guna Bangunan Nomor 225/Latsari seluas 5495 m² berlaku selama 20 Tahun sampai dengan Tanggal 12 Desember 2009 atas nama Yayasan Tempat Ibadat Tri Dharma Kwan Sing Bio dan Tjoe Ling Kiong berkedudukan di Tuban.
10. Hak Guna Bangunan Nomor 228/Latsari seluas 2393 m² berlaku selama 20 Tahun sampai dengan Tanggal 25 Juli 2013 atas nama Yayasan Tempat Ibadat Tri Dharma Kwan Sing Bio dan Tjoe Ling Kiong Berkedudukan di Tuban.
11. Hak Pakai Nomor 4/Sugihwaras seluas 2350 m² berlaku selama 20 Tahun sampai dengan Tanggal 13 Maret 2017 atas nama Yayasan Tempat Ibadat Tri Dharma Kwan Sing Bio dan Tjoe Ling Kiong.
12. Hak Pakai Nomor 5/Karangsari seluas 9.670 m² berlaku selama 20 Tahun sampai dengan Tanggal 13 Maret 2017 atas nama Yayasan Tempat Ibadat Tri Dharma Kwan Sing Bio dan Tjoe Ling Kiong.
13. Hak Milik Nomor 729/Latsari seluas 1.703 m² atas nama Yayasan Tempat Ibadat Tri Dharma Kwan Sing Bio dan Tjoe Ling Kiong Tuban.

Berdasarkan daftar Hak Atas Tanah tersebut terdapat 9 (Sembilan) Hak Guna Bangunan dan 2 (dua) Hak Pakai yang telah habis masa berlakunya. Hak-hak atas tanah berupa hak guna bangunan dan hak pakai atas nama Yayasan TITD Kwan Sing Bio dan Tjoe Ling Kiong Tuban yang telah habis masa berlakunya masih melekat hak keperdataannya dengan Yayasan sehingga masih diakui bahwa hak atas tanah tersebut adalah milik Yayasan.¹⁴ Sertipikat HGB telah berakhir masa berlakunya, maka hak atas tanah kembali kepada Negara karena pada dasarnya bunga, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara) Sementara itu, apabila Pemegang Hak atas tanah telah meninggal dunia maka hak atas tanah jatuh

¹⁴ Wawancara dengan Lalu Riyanta, S.H, M.H., Selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran. Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban.

kepada ahli waris. Prosedurnya bukan melalui perpanjangan hak atas tanah tetapi permohonan hak atas tanah.¹⁵

KESIMPULAN

Yayasan TITD Kwan Sing Bio dan Tjoe Ling Kiong Tuban sampai saat ini belum menyesuaikan anggaran dasarnya sesuai dengan perintah UU 28/2004. Akibatnya, Yayasan TITD Kwan Sing Bio dan Tjoe Ling Kiong Tuban tersebut tidak lagi diakui sebagai badan hukum dan tidak dapat menggunakan kata Yayasan di depan namanya, akan tetapi Yayasan tersebut masih diberikan kesempatan untuk menyesuaikan Anggaran Dasarnya oleh Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2013 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2008 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Yayasan dengan syarat-syarat seperti yang tertera pada pasal 37A untuk dapat diakui kembali sebagai badan hukum. Oleh karena itu, sesuai dengan UU 5/1960, Yayasan tersebut tidak dapat memiliki Hak Milik, Hak Guna Bangunan maupun Hak Pakai. Namun, karena nama di dalam sertifikat hak atas tanah masih nama Yayasan walaupun dapat beberapa hak guna bangunan dan hak pakai yang telah habis masa berlakunya, hak keperdataannya masih melekat bahwa hak atas tanah tersebut adalah milik Yayasan tetapi tidak dapat dialihkan karena saat ini yayasan tersebut tidak cakap dalam melakukan perbuatan hukum karena tidak lagi diakui sebagai badan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

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 Yayasan.

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

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 63 Tahun 2008 tentang pelaksanaan Undang-Undang tentang Yayasan.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 63 Tahun 2008 tentang pelaksanaan Undang - Undang tentang Yayasan.

¹⁵ Werdi Haswari Puspitoningrum, "Peningkatan Hak Guna Bangunan Yang Habis Masa Berlakunya Menjadi Hak Milik Atas Tanah," *Jurnal Hukum dan Kenotariatan* 2, no.2 (Agustus 2018): 282.

Buku

Ali, Chidir. *Badan Hukum*. Bandung: Alumni, 2005.

Haris, Freddy. *Penelitian Hukum Tentang Efektivitas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 Tentang Yayasan Sebagaimana Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 Tentang Yayasan Dalam Mewujudkan Fungsi Social*. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional, 2013.

P, I Made Indra, Ika Cahyaningrum. *Cara Mudah Memahami Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Deepublish, 2019.

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*. Jakarta: Kencana, 2017.

Permana, Sudaryat. *Bikin Perusahaan itu Gampang*. Yogyakarta: Media Pressindo, 2009.

Said, Natzir. *Hukum Perusahaan di Indonesia I (Perorangan)*. Bandung: Alumni, 1987.

Santoso, Urip. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media, 2015.

_____. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Prenada Media, 2012.

Simanjuntak, P.N.H. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2015.

Artikel Jurnal

Islami, Nabila Putri, dkk. "Akibat Hukum Yayasan Yang Belum Menyesuaikan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2013." *Notarius* 13, no.1 (2020):127-137.

Puspitoningrum, Werdi Haswari. "Peningkatan Hak Guna Bangunan Yang Habis Masa Berlakunya Menjadi Hak Milik Atas Tanah." *Jurnal Hukum dan Kenotariatan* 2, no.2 (Agustus 2018): 276-287.

Sonata, Depri Liber. "Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Karakteristik Khas dari Metode Meneliti Hukum." *Fiat Justisia Ilmu Hukum* 8, no.1 (Januari-Maret 2014): 15-35.