

KEPASTIAN HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN HAK MILIK ATAS TANAH YANG DIAKUI SEBAGAI ASET PERSEROAN TERBATAS BERDASARKAN PERJANJIAN JUAL BELI DIBAWAH TANGAN*(Legal Certainty Of Ownership Of Land Rights Recognised As Assets Of A Limited Liability Company Based On An Underhand Sale And Purchase Agreement)***Riswanto^a, Dedy Ardian Prasetyo ^b, Amelia Nur Widyanti ^{a,b,c}**^a*Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya, 2022010462036@pascajayabaya.ac.id*^b*Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya, dr.dedyprasetyo@pascajayabaya.ac.id*^c*Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya, amelianw@pascajayabaya.ac.id***INFO ARTIKEL****Riwayat Artikel:***Received : 18-08-2024**Revised : 02-10-2024**Accepted : 18-11-2024***Kata Kunci:***Limited Liability Company, Assets, Sale and Purchase Agreement.***DOI:** [10.62335](https://doi.org/10.62335)**ABSTRACT**

*Based on statutory provisions, ownership rights to land can only be owned by Indonesian citizens or legal entities appointed by the government. However, in reality, situations are often found where ownership rights to land are recognized as assets of a Limited Liability Company which are not followed up with legal acts of sale and purchase before the PPAT and transfer of name to the certificate. In this condition, what is used as proof that the Limited Liability Company is the owner of the land is the private sale and purchase agreement. The problems studied in this thesis are **First**, how is the implementation of land registration related to land ownership by a limited liability company based on a private sale and purchase agreement? **Second**, how is the legal certainty regarding ownership of land rights recognized as limited liability company assets based on a private sale and purchase agreement? The theories used to analyze this problem are land registration theory and legal certainty theory.*

The method used in this research is a type of normative juridical research, namely legal library research or secondary data with primary, secondary and tertiary sources of legal materials. The research approach used is the statutory approach, conceptual approach, analytical approach and case approach and techniques for collecting legal materials are carried out by identifying and inventorying positive legal rules, book literature, journals and other legal sources. The analysis technique for legal materials is carried out using grammatical and systematic legal interpretation, while the legal construction method uses analogy and legal refinement.

From the research results, it can be concluded that in order to carry out land registration related to land ownership of a limited liability company, the company's director acting on behalf of the company as the

buyer with the managers and shareholders as the seller must first make a deed before the PPAT in the area where the land is located. Therefore, a limited liability company must first make a deed before the PPAT in the area where the land is located by first fulfilling the material requirements for the transfer of land rights by changing the ownership rights to the land into land rights that can be owned by a limited liability company, namely Building Use Rights, Use Rights or Cultivation Use Rights. Ownership of Land Ownership Rights Recognized as Limited Liability Company Assets Based on an Underhand Sale and Purchase Agreement creates legal uncertainty in determining which party is the legal owner of a land right because formally there is no ownership document that can be used as a basis and evidence in determining the legal owner because ownership of land rights formally can only be proven by a land right certificate, namely a certificate in the name of the rights holder.

ABSTRAK

Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, Hak Milik atas tanah hanya dapat dimiliki Warga Negara Indonesia atau badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah. Namun pada kenyataannya sering ditemukan keadaan dimana Hak Milik atas tanah diakui sebagai aset Perseroan Terbatas yang tidak ditindaklanjuti dengan perbuatan hukum jual beli dihadapan PPAT dan balik nama sertifikat. Dalam kondisi ini yang dijadikan sebagai bukti bahwa Perseroan Terbatas sebagai pemilik tanah adalah perjanjian jual beli dibawah tangan. Permasalahan yang dikaji dalam tesis ini adalah **Pertama**, Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah terkait kepemilikan tanah oleh Perseroan Terbatas berdasarkan perjanjian jual beli dibawah tangan? **Kedua**, Bagaimana kepastian hukum terhadap kepemilikan hak milik atas tanah yang diakui sebagai aset Perseroan Terbatas berdasarkan perjanjian jual beli dibawah tangan? Teori yang digunakan dalam menganalisa permasalahan tersebut adalah teori pendaftaran tanah dan teori kepastian hukum.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan jenis penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, pendekatan analitis, dan pendekatan kasus dan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber hukum lainnya. Untuk teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran hukum gramatikal dan sistematis sedangkan metode konstruksi hukum dengan analogi dan penghalusan hukum.

Dari hasil penelitian dapat diperoleh kesimpulan bahwa untuk melaksanakan pendaftaran tanah terkait kepemilikan tanah Perseroan Terbatas maka direktur Perseroan bertindak atas nama Perseroan selaku pembeli dengan para pengurus dan pemegang saham selaku penjual harus terlebih dahulu membuat akta dihadapan PPAT di wilayah lokasi tanah tersebut Oleh karena itu Perseroan Terbatas harus terlebih dahulu harus membuat akta dihadapan PPAT di wilayah lokasi tanah tersebut dengan terlebih dahulu memenuhi syarat materiil peralihan hak atas tanah dengan merubah hak milik atas tanah tersebut menjadi hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh Perseroan Terbatas yaitu Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atau Hak Guna Usaha. Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Yang Diakui Sebagai Aset Perseroan Terbatas Berdasarkan Perjanjian Jual Beli dibawah Tangan menimbulkan ketidakpastian hukum dalam menentukan pihak mana yang merupakan pemilik sah suatu hak atas tanah karena secara formal tidak ada dokumen kepemilikan yang dapat dijadikan sebagai dasar dan alat bukti dalam menentukan pemilik yang sah karena kepemilikan hak atas tanah secara formal hanya dapat dibuktikan dengan surat tanda bukti hak atas tanah yaitu sertifikat atas nama pemegang hak.

1. LATAR BELAKANG

Selayaknya manusia Perseroan Terbatas dapat memiliki kekayaan sendiri yang terpisah dari kekayaan pribadi pemegang saham dan pengurusnya (Sri Rejeki Hartono, 2006). Konsep Perseroan Terbatas yang memiliki kekayaan terpisah merupakan sifat yang dianggap penting bagi status Perseroan Terbatas sebagai suatu badan hukum yang tidak dipengaruhi oleh kematian ataupun pailitnya pemegang saham dan pengurusnya (Erik P.M. Vermuelen, 2002).

Salah satu kekayaan yang dapat dimiliki oleh Perseroan Terbatas adalah benda tidak bergerak berupa tanah. Kepemilikan Perseroan Terbatas terhadap hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, yang menyebutkan (Ind, 1960):

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana 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.”

Hak atas tanah yang dimaksud pada ketentuan di atas adalah:

- a. Hak Guna Usaha;
- b. Hak Guna Bangunan;
- c. Hak Pakai;(Ind, 1960)

Berdasarkan ketentuan perundang-undangan, hanya Warga Negara Indonesia atau Badan Hukum yang ditunjuk oleh pemerintah yang dapat memiliki Hak Milik atas tanah. Perseroan Terbatas tidak dapat memiliki Hak Milik atas tanah, apabila tidak memenuhi persyaratan yang diatur dalam

peraturan perundang-undangan tersebut.

Namun pada kenyataannya masih ditemukan Perseroan Terbatas yang mencatat Hak Milik atas tanah dalam pembukunya, tujuan dari hal tersebut bisa bermacam-macam, salah satunya adalah Perseroan Terbatas tidak ingin kehilangan status Hak Milik atas tanah karena Hak Milik adalah hak atas tanah yang tidak terbatas waktu kepemilikannya.

Hak Milik atas tanah yang diakui dan dicatat dalam pembukuan Perseroan sebagai aset perusahaan, seharusnya secara formal harus segera dilakukan perubahan status haknya untuk selanjutnya dilakukan peralihan hak kepada Perseroan, karena pencatatan dalam pembukuan Perseroan adalah pengakuan aset yang dimiliki oleh Perseroan, dengan demikian status kepemilikannya harus disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun upaya hukum yang harus ditempuh oleh Perseroan tersebut dalam praktiknya sering kali tidak dijalankan, terlebih apabila para pihak yang terlibat dalam jual beli tersebut adalah pemegang saham dan pengurus Perseroan.

Perseroan Terbatas hanya membuat perjanjian jual beli dibawah tangan antara pemegang hak dalam hal ini pengurus atau pemegang saham dengan Perseroan Terbatas yang diwakili oleh direktur Perseroan dengan alasan karena belum dapat dilakukan proses pembuatan Akta Jual Beli dihadapan PPAT karena sertifikat tanah masih Hak Milik dimana Perseroan Terbatas tidak dapat memiliki tanah Hak Milik sehingga untuk dapat dilakukan jual beli diperlukan perubahan hak terlebih dahulu.

Perjanjian jual beli dibawah tangan tersebut ternyata menjadi celah hukum bagi Perseroan untuk tidak melakukan perubahan hak atas sertifikat tanah tersebut sehingga status haknya masih tetap Hak Milik, sehingga tidak memiliki batas masa berlakunya.

Dalam penelitian ini penulis mengangkat permasalahan dengan contoh kasus non litigasi antara lain:

1. Badan Hukum Perseroan Terbatas PT Puri Metropolitan memiliki lahan di Kabupaten Sukabumi Provinsi Jawa Barat, dari sertifikat lahan milik Perseroan Terbatas PT Puri Metropolitan tersebut sebagian sertifikatnya adalah atas nama Pengurus dan Pemegang Saham namun dalam pembukuan perusahaan, tanah tersebut diakui sebagai aset milik Perseroan PT Puri Metropolitan, bukti bahwa tanah tersebut merupakan aset milik Perseroan Terbatas PT Puri Metropolitan adalah berdasarkan perjanjian jual beli dibawah tangan antara pemegang Hak Milik dengan Perseroan Terbatas PT Puri Metropolitan yang diwakili oleh direktur Perseroan.
2. Badan Hukum Perseroan Terbatas PT Lucky Indah Keramik memiliki lahan di Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dari sertifikat lahan milik Perseroan Terbatas PT Lucky Indah Keramik tersebut sebagian sertifikatnya adalah atas nama pengurus sekaligus Pemegang Saham namun dalam pembukuan perusahaan tanah tersebut diakui sebagai aset milik Perseroan Terbatas PT Lucky Indah Keramik, bukti bahwa tanah tersebut merupakan aset milik Perseroan Terbatas PT Lucky Indah Keramik adalah berdasarkan perjanjian jual beli dibawah tangan antara pemegang Hak Milik dengan Perseroan Terbatas PT Lucky Indah Keramik yang diwakili oleh direktur Perseroan.
3. Badan Hukum Perseroan Terbatas PT Dharmawangsa Permai memiliki lahan yang terletak di Provinsi DKI Jakarta, dari sertifikat lahan milik Perseroan Terbatas PT Dharmawangsa Permai tersebut sebagian sertifikatnya adalah atas nama salah satu Pemegang Saham Perseroan namun dalam pembukuan perusahaan tanah tersebut diakui sebagai aset milik Perseroan Terbatas PT Dharmwangsa Permai, bukti bahwa tanah tersebut merupakan aset

milik Perseroan Terbatas PT Dharmwangsa Permai adalah berdasarkan perjanjian jual beli dibawah tangan antara pemegang Hak Milik dengan Perseroan Terbatas PT Dharmawangsa yang diwakili oleh direktur Perseroan.

2. KERANGKA TEORI

Teori Pendaftaran Tanah, menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus menerus untuk mengumpulkan, mengolah, menyimpan dan menyajikan data tertentu mengenai bidang-bidang atau tanah-tanah tertentu yang ada di suatu wilayah tertentu dengan tujuan tertentu (Boedi Harsono, 2018).

Teori Kepastian Hukum, menurut Gustav Radbruch kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, menurut Gustav Radbruch hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil (Satjipto Rahardjo, 2012).

3. METODE PENELITIAN

Menurut (Ramlani Lina S, 2021) Penelitian (*research*) sesuai dengan tujuannya dapat didefinisikan sebagai usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan. Penelitian dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah yang disebut dengan metodologi penelitian. Jenis penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif melalui data empiris dalam mengkaji dan menganalisis permasalahan hukum atas peraturan Perundang-Undangan yang berlaku (Marzuki, 2005). Teknik pengumpulan data yang dipergunakan melalui studi kepustakaan. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum pada penelitian normatif dibatasi pada penggunaan studi dokumen atau bahan pustaka saja yaitu pada data hukum sekunder (Mamudji, 2009).

4. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini terdiri dari dua analisis, yakni Analisis tentang Pelaksanaan pendaftaran tanah terkait kepemilikan tanah oleh Perseroan Terbatas berdasarkan perjanjian jual beli dibawah tangan dan Analisis tentang Kepastian hukum terhadap kepemilikan hak milik atas tanah yang diakui sebagai aset Perseroan Terbatas berdasarkan perjanjian jual beli dibawah tangan.

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Terkait Kepemilikan Tanah Oleh Perseroan Terbatas Berdasarkan Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan.

Perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang melibatkan harta benda, yang telah menjadi pilar penting dalam sistem hukum perdata sejak era kolonial. Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdata, perjanjian didefinisikan sebagai perbuatan di mana satu pihak atau lebih mengikatkan diri terhadap pihak lain. Pengaturan mengenai perjanjian dalam KUHPerdata ini memiliki akar sejarah yang erat kaitannya dengan penerapan *Burgerlijk Wetboek* (BW) di Hindia Belanda pada tahun 1848. KUHPerdata yang diadopsi dari hukum perdata Belanda ini menjadi dasar

dari sistem hukum perdata di Indonesia hingga saat ini, dengan beberapa penyesuaian untuk mengakomodasi konteks lokal dan perkembangan zaman.

Dalam perspektif historis, konsep perjanjian pada awalnya bertumpu pada asas *pacta sunt servanda*, yakni kesepakatan yang dibuat secara sah harus dipatuhi sebagai undang-undang bagi para pihak. Konsep ini mencerminkan pengaruh dari prinsip kebebasan berkontrak yang berkembang di Eropa selama Abad Pencerahan, yang menekankan bahwa individu memiliki kebebasan untuk mengatur hubungan hukum mereka, asalkan tidak bertentangan dengan hukum, kesusaiaan, atau ketertiban umum.

Unsur-unsur sahnya perjanjian, seperti persetujuan, kecakapan, objek tertentu, dan kausa yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, mencerminkan prinsip-prinsip universal dari hukum perdata Eropa pada abad ke-19. Prinsip ini memberikan perlindungan hukum terhadap pihak-pihak yang membuat perjanjian, memastikan bahwa perjanjian tidak hanya memenuhi unsur formalitas tetapi juga mencerminkan kehendak bebas para pihak yang terlibat.

Namun, kebijakan hukum terkait perjanjian di Indonesia mengalami perkembangan signifikan setelah era kemerdekaan. Dalam berbagai putusan pengadilan dan pembentukan undang-undang baru, unsur-unsur perjanjian mulai ditafsirkan dengan lebih progresif, terutama dalam rangka melindungi pihak-pihak yang lebih lemah, seperti konsumen, buruh, dan masyarakat adat. Misalnya, dalam konteks hukum agraria, UUPA tahun 1960 membawa paradigma baru dalam pengaturan hak-hak atas tanah, yang kemudian memengaruhi substansi perjanjian terkait jual beli dan pengalihan hak atas tanah.

Selain itu, kaidah hukum yang mengatur akibat dari ketidakterpenuhinya unsur-unsur perjanjian, seperti batal demi hukum atau dapat dibatalkannya perjanjian, telah berkembang melalui yurisprudensi Mahkamah Agung. Dalam beberapa kasus, pengadilan memandang ketidakseimbangan dalam proses persetujuan atau cacat hukum lainnya sebagai dasar untuk melindungi pihak yang dirugikan, menunjukkan bahwa hukum perjanjian tidak hanya berfungsi secara normatif tetapi juga responsif terhadap perubahan sosial.

Sebagai bagian dari reformasi hukum di Indonesia, kebijakan modern yang berkaitan dengan perjanjian terus berkembang untuk mengakomodasi dinamika ekonomi dan hubungan hukum yang semakin kompleks, seperti pengaturan kontrak elektronik yang diatur dalam Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE). Evolusi ini menunjukkan bahwa perjanjian tidak hanya menjadi alat hukum untuk mengatur hubungan pribadi tetapi juga mencerminkan perkembangan nilai-nilai hukum yang dinamis di Indonesia.

Pentingnya persetujuan dalam perjanjian terletak pada adanya kesepakatan yang bebas dari unsur paksaan, penipuan, atau kesesatan. Paksaan dalam hukum, menurut Sudargo Gautama, meliputi intimidasi fisik atau mental yang memengaruhi kehendak seseorang. Penipuan, di sisi lain, adalah tindakan yang disengaja untuk menyesatkan pihak lain, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1328 KUHPerdata. Sementara itu, kesesatan mengacu pada kekeliruan terkait objek atau subjek perjanjian, seperti diatur dalam Pasal 1449 KUHPerdata.

Kepemilikan tanah oleh Perseroan Terbatas diatur dalam berbagai peraturan yang mencakup aspek hukum perdata dan agraria. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa tanah harus

digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dalam konteks ini, perolehan tanah oleh Perseroan Terbatas dilakukan melalui proses yang diatur secara rinci, termasuk perubahan hak atas tanah menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengharuskan peralihan hak atas tanah melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Boedi Harsono menjelaskan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah. Sertifikat tanah sebagai alat bukti yang kuat mencerminkan hak milik yang diakui secara hukum. Dalam hal jual beli tanah, baik secara akta otentik maupun di bawah tangan, terdapat syarat materil dan formil yang harus dipenuhi. Jual beli di bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian yang lemah kecuali didukung bukti tambahan atau pengakuan para pihak.

Kepastian hukum dalam perjanjian jual beli tanah juga mencakup aspek kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Asas ini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan isi dan bentuk perjanjian selama tidak bertentangan dengan undang-undang, kesesuaian, dan ketertiban umum. Namun, kebebasan ini dibatasi oleh asas itikad baik, yang menekankan kejujuran dan keterbukaan dalam pelaksanaan perjanjian.

Dalam pengalihan hak tanah kepada Perseroan Terbatas, direktur sebagai wakil perseroan bertanggung jawab memastikan bahwa semua prosedur, termasuk perubahan hak tanah dan penyusunan akta, dilakukan sesuai ketentuan hukum. Hal ini penting untuk menghindari sengketa hukum di masa depan dan memastikan bahwa hak-hak perseroan atas tanah tersebut diakui secara sah oleh negara.

Kepastian Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Yang Diakui Sebagai Aset Perseroan Terbatas Berdasarkan Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan.

Perseroan Terbatas (PT) adalah entitas hukum yang memiliki hak dan kewajiban berdasarkan peraturan perundang-undangan di Indonesia. Keberadaan PT sebagai badan hukum diatur pertama kali melalui *Wetboek van Koophandel* (WvK) atau Kitab Undang-Undang Hukum Dagang, yang diterapkan sejak era kolonial Belanda. Namun, setelah kemerdekaan, Indonesia mulai mengembangkan regulasi yang lebih sesuai dengan prinsip-prinsip nasionalisme, termasuk melalui Undang-Undang No. 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas, yang kemudian disempurnakan menjadi UU No. 40 Tahun 2007. Salah satu hak utama PT adalah memiliki kekayaan terpisah yang diatur dalam Pasal 102 Ayat (1) UU No. 40 Tahun 2007, termasuk aset tidak bergerak seperti tanah, yang diakui sebagai kekayaan perusahaan yang terpisah dari pemegang sahamnya.

Kendati demikian, regulasi terkait kepemilikan tanah oleh badan hukum, termasuk PT, berada di bawah pengaruh kebijakan agraria nasional yang berlandaskan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Tahun 1960. UUPA dirancang sebagai tonggak perubahan dari hukum agraria kolonial yang cenderung memihak kepada kepentingan asing dan golongan tertentu, menuju pengaturan tanah yang lebih sesuai dengan semangat Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945. Dalam Pasal 21 Ayat (1) UUPA, diatur bahwa Hak Milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI). Badan hukum, termasuk PT, tidak diizinkan memiliki tanah dengan status Hak Milik, melainkan hanya tanah

dengan status Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), atau Hak Pakai, sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Ayat (1) UUPA.

Dari perspektif historis, kebijakan ini bertujuan untuk mencegah akumulasi kepemilikan tanah oleh badan hukum atau pihak asing yang dapat mengancam ketersediaan tanah bagi masyarakat Indonesia. Regulasi tersebut juga menjadi respons terhadap ketimpangan penguasaan tanah yang terjadi di masa kolonial, di mana sebagian besar tanah dikuasai oleh perkebunan besar dan perusahaan dagang asing. Melalui UUPA, pemerintah Indonesia menetapkan pembatasan atas penguasaan tanah oleh badan hukum untuk memastikan bahwa tanah digunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Selain itu, Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 memberikan penjelasan lebih lanjut mengenai badan hukum yang diizinkan memiliki Hak Milik atas tanah. Hanya badan hukum tertentu seperti bank negara, koperasi pertanian, serta badan sosial dan keagamaan yang ditunjuk oleh pemerintah, yang dapat diberikan Hak Milik. Pembatasan ini mencerminkan komitmen pemerintah untuk melindungi kepentingan nasional dan mencegah penyalahgunaan tanah oleh badan hukum untuk kepentingan komersial yang tidak sejalan dengan kebijakan agraria nasional.

Meskipun PT sebagai badan hukum memiliki hak untuk menggunakan tanah guna mendukung operasionalnya, pengaturan yang ketat mengenai jenis hak atas tanah yang dapat dimiliki PT memastikan bahwa penggunaan tanah tersebut sesuai dengan tujuan pembangunan ekonomi yang inklusif. Dengan membatasi kepemilikan tanah hanya pada HGB, HGU, dan Hak Pakai, kebijakan ini mendorong PT untuk menggunakan tanah secara produktif tanpa menghambat akses masyarakat terhadap sumber daya tanah.

Regulasi ini juga memberikan kejelasan tentang batasan antara kepemilikan individu dan korporasi, sehingga menghindari konflik kepentingan dan sengketa hukum di kemudian hari. Oleh karena itu, aturan ini tidak hanya mencerminkan prinsip keadilan dalam pengelolaan tanah tetapi juga memperkuat komitmen negara terhadap pelaksanaan hukum agraria yang progresif dan berkeadilan sosial.

Hak Milik atas tanah yang dicatatkan dalam pembukuan PT sering kali menimbulkan permasalahan hukum apabila tanah tersebut diperoleh melalui perjanjian jual beli di bawah tangan tanpa perubahan nama pada sertifikat. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum karena secara yuridis formal, tanah tersebut masih tercatat atas nama perorangan, bukan PT. Menurut Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan melalui akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Ketidakpastian hukum dalam penguasaan tanah oleh PT dapat menimbulkan dampak signifikan. Apabila tanah tetap tercatat atas nama perorangan, terdapat potensi penyalahgunaan oleh pihak yang namanya tertera pada sertifikat, seperti penjualan tanpa persetujuan PT atau penolakan klaim aset oleh pihak ketiga. Hal ini tidak hanya merugikan PT tetapi juga berpotensi memengaruhi kepentingan kreditor dalam kasus kepailitan. Keadaan ini menunjukkan perlunya kepastian hukum melalui pendaftaran formal yang mengesahkan status tanah sebagai milik PT sesuai peraturan yang berlaku.

Secara normatif, Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 memberikan perlindungan kepada pemegang sertipikat tanah yang diperoleh dengan itikad baik. Namun, dalam kasus peralihan hak yang tidak dilakukan sesuai prosedur formal, perlindungan ini menjadi tidak berlaku. Perseroan Terbatas sebagai badan hukum harus memastikan bahwa tanah yang dikuasainya terdaftar secara legal agar dapat diakui sebagai aset resmi perusahaan.

Penggunaan perjanjian jual beli di bawah tangan sebagai dasar kepemilikan tanah oleh PT dianggap melanggar asas legalitas. Praktik ini tidak hanya bertentangan dengan ketentuan UUPA tetapi juga mencerminkan niat tidak baik dalam mengakali pembatasan hukum atas kepemilikan Hak Milik oleh badan hukum. Menurut teori kausa yang halal dalam hukum perdata, perjanjian semacam ini batal demi hukum karena melanggar tujuan hukum agraria, yaitu melindungi hak masyarakat atas tanah dan mencegah akumulasi kepemilikan tanah oleh pihak tertentu.

Untuk mewujudkan keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum, pengelolaan tanah oleh PT harus mematuhi aturan yang ada. Sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan memberikan jaminan hukum hanya apabila proses peralihannya dilakukan secara transparan dan sesuai prosedur hukum. Oleh karena itu, PT wajib menaati peraturan terkait pendaftaran tanah agar tidak menimbulkan kerugian bagi perusahaan maupun pihak lain yang berkepentingan.

5. PENUTUP / KESIMPULAN

Pelaksanaan pendaftaran tanah terkait kepemilikan tanah Perseroan Terbatas diatur Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1994 tentang pendaftaran tanah dimana prosedur peralihan hak atas tanah 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 peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu Perseroan Terbatas harus terlebih dahulu harus membuat akta dihadapan PPAT di wilayah lokasi tanah tersebut dengan terlebih dahulu memenuhi syarat materiil peralihan hak atas tanah dengan merubah hak milik atas tanah tersebut menjadi hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh Perseroan Terbatas yaitu Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atau Hak Guna Usaha.

Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Yang Diakui Sebagai Aset Perseroan Terbatas Berdasarkan Perjanjian Jual Beli dibawah Tangan menimbulkan ketidakpastian hukum dalam menentukan pihak mana yang merupakan pemilik sah suatu hak atas tanah karena secara formal tidak ada dokumen kepemilikan yang dapat dijadikan sebagai dasar dan alat bukti dalam menentukan pemilik yang sah karena kepemilikan hak atas tanah secara formal hanya dapat dibuktikan dengan surat tanda bukti hak atas tanah yaitu sertifikat atas nama pemegang hak sehingga secara yuridis formil tidak ada bukti valid yang menyatakan bahwa hak tersebut milik Perseroan Terbatas. Kemudian jika dianalisa dari sudut pandang perjanjian jual beli dibawah tangan yang dijadikan sebagai pencatatan aset dapat penulis simpulkan bahwa perjanjian tersebut hanya digunakan sebagai alat untuk melegalkan tindakan Perseroan Terbatas untuk memiliki suatu hak milik atas tanah karena Perseroan Terbatas bukan merupakan subyek hukum yang tidak memiliki kewenangan hak untuk memiliki hak milik atas tanah. Perjanjian tersebut digunakan untuk meminjam nama orang lain (*nominee*) dalam hal ini

para pengurus dan pemegang saham Perseroan Terbatas untuk dicatatkan dalam sertifikat tanah bukan kepemilikannya. Perjanjian tersebut dibuat dengan itikad tidak baik dengan maksud untuk mengingkari ketentuan UUPA dengan maksud dapat memiliki dan menguasai tanah dengan hak milik.

Saran

Sebaiknya pemerintah perlu lebih meningkatkan pengawasan terhadap kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki oleh Perseroan Terbatas agar tidak terjadi penyelundupan hukum yang bertujuan untuk mengingkari ketentuan yang berlaku dalam undang-undang pokok agraria dan peraturan pelaksanaanya.

Sebaiknya pemerintah perlu merevisi peraturan perundang-undangan yang ada saat karena peraturan saat masih banyak celah hukum yang sering digunakan oleh Perseroan Terbatas sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dalam kepemilikan tanah oleh Perseroan Terbatas.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, Hukum Perikatan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- Achmad Ali, Menguak Teori Hukum (*Legal Theory*) & Teori Peradilan (*Judicialprudence*) Termasuk Undang-Undang (*Legisprudence*) Volume I Pemahaman Awal, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2010.
- Akur Nurasa Dian dan Aries Mujiburohman, Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, STPN Press, Yogyakarta, 2020.
- Bachtiar Effendi, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanannya, Alumni, Bandung, 2003.
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, Jakarta, 2018.
- Erik P.M. Vermuelen, “*The Evolution of Legal Business Forms in Europe and the United States: Venture Capital, Joint Venture, and Partnership Structures*”, *Kluwer Law International, Deventer*, 2002.
- Gunawan wijaya, Jual Beli, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- J Satrio, Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya, Alumni, Bandung, 1999.
- K. Wantjik Saleh, Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2009.
- Muhammad Syaifuddin, Hukum Kontrak, Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan), Mandar Maju, Bandung, 2002.
- Ridwan Khairandy, Aspek-aspek Hukum Franchise dan keberadaannya dalam hukum Indonesia, Majalah Unisa UII, Yogyakarta, 1992.
- Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.

Sri Rejeki Hartono, (et.al.), Permasalahan Seputar Hukum Bisnis: Persembahan kepada Sang Maha Guru, Tanpa Penerbit, Yogyakarta 2006.

Subekti, Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta, 2001.

Yati Nurhayati, "Jual Beli Aset Perseroan Terbatas (Kajian Putusan Nomor 778 K/Pdt/2021)", Jurnal.Komisi yudisial.go.id, Volume 15 No. 3 Desember 2022.

Perundangan :

Undang-Undang Dasar 1945 berserta amandemennya;

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Penertiban Kawasan Dan Tanah Terlantar;

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah bagi Perusahaan dalam Rangka Penanaman Modal