

Pendaftaran Hak Atas Tanah bagi PT Perorangan dalam Perspektif Hukum Pendaftaran Tanah

Yohanes Ginting¹, Erlina², Saprudin³

^{1,2,3} Hukum, Universitas Lambung Mangkurat

e-mail: yudieginting@gmail.com¹, erlina@ulm.ac.id², saprudin@ulm.ac.id³

Abstrak

“Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan adanya setiap jengkal tanah di mata hukum keagrariaan harus jelas status hak dan pemegang haknya. Dalam penelitian ini, Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu suatu metode penelitian yang berfokus pada analisis dan kajian terhadap aspek-aspek internal dari hukum positif. Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah *legal research* terhadap asas-asas hukum serta perbandingan hukum yang berkenaan dengan kekosongan norma hukum mengenai pendaftaran hak atas tanah terhadap PT Perorangan. Hasil penelitian ini adalah Dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat tampak jelas upaya untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar karena pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum atas tanah sampai dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan. Dan penelitian ini Berkaitan dengan kategori badan hukum tertentu yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah, PT Perorangan adalah sebuah badan hukum namun tidaklah serta merta dapat diberikan tanah dengan Hak Milik, sebab tidak memenuhi kategori sebagai badan hukum tertentu yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah sebagaimana ditentukan dalam PP No.38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah. diberlakukannya UU Cipta Kerja, PT Perorangan memiliki sifat khusus”.

Kata kunci: *Hak Atas Tanah, Perspektif Hukum, Pendaftaran Tanah*

Abstract

“Land registration is carried out taking into account the state and community conditions, socio-economic traffic needs and the possibility that every inch of land in the eyes of agrarian law must have clear rights and rights holders. In this research, this type of research is normative legal research, namely a research method that focuses on the analysis and study of the internal aspects of positive law. The type of research used in this research is legal research on legal principles and legal comparisons relating to the absence of legal norms regarding the registration of land rights to PT Individuals. The results of this research are: From the provisions regarding procedures for collecting, processing, storing and presenting physical data and juridical data as well as issuing certificates, it is clear that efforts are made to obtain and present correct data as far as possible because land registration aims to guarantee legal certainty over land until it can be proven. vice versa in court. And this research is related to certain categories of legal entities that can have ownership rights to land, PT Individual is a legal entity but cannot necessarily be given land with ownership rights, because it does not meet the category of certain legal entities that can have ownership rights to land as stated in determined in PP No.38 of 1963 concerning the Appointment of Legal Entities Who Can Have Ownership Rights to Land. With the enactment of the Job Creation Law, Individual PTs have special characteristics”

Keywords: *Land Rights, Legal Perspective, Land Registration*

PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber kemakmuran dan kesejahteraan. Tanah juga merupakan tempat sumber daya alam yang memiliki manfaat dan memiliki nilai ekonomis. Sehingga tanah mempunyai fungsi penting dan hubungan yang erat dengan kehidupan manusia, sebagaimana disebut dalam “Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) bahwa, Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan adanya setiap jengkal tanah di mata hukum keagrariaan harus jelas status hak dan pemegang haknya. Hak atas tanah yang mengandung aspek kepastian hukum dan keadilan tidak terpisah dari penggunaan dan pemanfaatan tanah yang mewujudkan kemakmuran. Kepastian dan keadilan saja, tidak bisa mewujudkan kemakmuran tanpa penggunaan dan pemanfaatan. Sebaliknya, penggunaan dan pemanfaatan saja tanpa kepastian dan keadilan tidak bisa memberikan kemakmuran yang adil dan berkepastian yang merupakan cita-cita kemerdekaan.

Pemerintah mengeluarkan “Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), yang menandakan pentingnya tanah bagi kehidupan manusia dalam hal ini masyarakat, sehingga diperlukannya suatu peraturan untuk mengatur hubungan setiap masyarakat dengan tanah”. Pemberlakuan UUPA diharapkan dapat berfungsi sebagai keseragaman hukum dalam bidang hukum tanah nasional.

Terdapat beberapa syarat dan cara untuk memperoleh hak atas tanah yang dapat digunakan untuk keperluan pribadi tempat tinggal atau untuk digunakan sebagai usaha (investasi). Permohonan Hak dapat dilakukan “jika tanah yang tersedia merupakan tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan. Pemberian Hak dapat diberikan oleh pihak pemilik tanah kepada pihak lain atau hak atas tanah sekunder. Dari berbagai jenis hak atas tanah yang sudah ditetapkan dalam UUPA, hanya hak milik yang dapat dibebani dengan hak baru. Oleh karena itu, bidang tanah yang dikuasai dengan hak milik dapat dipergunakan sendiri oleh pemiliknya maupun dapat digunakan oleh pihak lain dengan dilandasi hak baru atau hak atas tanah sekunder”.

Istilah dikuasai atau dikendalikan dengan maksud digunakan ataupun diselenggarakan dengan maksud yuridis memiliki makna yang tidak sama dan memiliki konsekuensi hukum yang berbeda pula. Arti dikuasai tidak sama dengan pengertian dimiliki. Jika menyatakan tanah tersebut dikuasai atau menguasai dalam arti *possession*, maka makna secara yuridis tanah tersebut dikuasai seseorang secara fisik yang dalam arti faktual pekerja atau penggarap, tetapi tidak dapat dipastikan bahwa secara yuridis dia adalah pemiliknya. Pemilik tanah umumnya memiliki bukti hak atas tanah, dengan bukti yang jelas bahwa mereka menempati atau menguasai tanah secara fisik. Demikian juga bila menyebutkan bahwa tanah tersebut dimiliki atau kepunyaan dalam arti *Ownership* memiliki pengertian bahwa tanah tersebut dimiliki, tetapi tidak berarti tanah tersebut dapat dikuasai secara fisik karena adanya suatu hubungan kontrak dan kerjasama tertentu.

“Pasal 88 ayat (1) sub b, Peraturan Menteri agraria/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 disebutkan bahwa hak atas tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 (dua puluh) tahun sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya diakui sebagai hak milik. Chris Lunnay dan Herman Soesangobeng mengemukakan bahwa bidang tanah pada zaman Hindia Belanda tidak didaftarkan dengan cara *recht cadaster* dan secara *general* diklasifikasikan menjadi tanah adat dan sebagai suatu tujuan utama pendaftaran. Selanjutnya, mengenai kenyamanan sebagian besar para penduduk yang tidak mempunyai alat bukti juga diusahakan melalui alat bukti melewati wewenang fisik yang asli, hal tersebut adalah tanah yang telah dikuasai secara berkelanjutan pada jangka waktu yang digunakan ialah 20 (dua puluh) tahun, yang dilakukan oleh pengawas pendahulu, sehingga dapat didaftarkan dan menerbitkan sertifikat”.

Hak milik atas tanah sebagai hak yang terkuat dan terpenuh mempunyai pengaruh yang sangat penting terhadap hak milik atas benda-benda lainnya. Pengaturan hak milik atas tanah dalam peraturan perundang-undangan diharapkan mencapai kepastian mengenai pengertian, isi, batas hak milik atas tanah dalam kaitannya dengan fungsi sosial hak milik. Pada dasarnya hak milik hanya diperuntukkan bagi warga negara Indonesia baik untuk tanah yang diusahakan maupun untuk keperluan membangun sesuatu di atasnya.

PT Perorangan adalah “badan hukum perorangan yang memenuhi kriteria Usaha Mikro dan Kecil sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai Usaha Mikro dan Kecil.” Dengan adanya PT Perorangan, memungkinkan mendirikan perusahaan hanya dengan 1 (satu) orang saja dan memungkinkan adanya pemisahan harta pribadi dan harta perusahaan.

Dalam kaitan ini, PT Perorangan hanya dapat didirikan untuk kriteria usaha mikro dan kecil sesuai dengan “PP No 7 tahun 2021 tentang Kemudahan, Perlindungan, Dan Pemberdayaan Koperasi Dan Usaha Mikro, Kecil, Dan Menengah”.

Selama ini pendaftaran tanah untuk badan hukum untuk pendaftaran tanah wajib melampirkan Akta Pendirian dan Akta Pemegang Saham, namun pada Badan Hukum Perorangan tidak diperlukan akta pendirian ataupun akta rapat pemegang saham. Dapat dikatakan hal ini merupakan langkah yang bersifat progresif untuk membantu usaha kecil dan menengah dalam mengembangkan usahanya.

Terkait dengan aset atas tanah Badan Hukum dalam dimensi pendaftaran tanah, diberikan dengan Hak Guna Bangunan, sedangkan untuk Badan Hukum Perorangan apakah PT Perorangan tersebut dapat diberikan dengan Hak Milik atas tanah. Hal ini penting untuk didalami mengingat masih belum jelasnya norma hukum tentang hak atas tanah kepada PT Perorangan, apakah diberlakukan sebagai perseroan berbadan hukum dengan status HGB ataukah dapat diberikan Hak Milik sebagaimana perorangan pada umumnya.

Terlebih lagi pasca diberlakukannya “Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (selanjutnya disebut Undang-Undang Cipta Kerja). Yang menjadi persoalan adalah apakah PT Perorangan sebagai entitas badan hukum perorangan yang memenuhi kriteria Usaha Mikro dan Kecil sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai Usaha Mikro dan Kecil, dapat diberikan hak milik atas tanah”.

Berdasarkan uraian pada bagian latar belakang diatas, maka yang menjadi rumusan masalah yaitu Bagaimana pendaftaran hak atas tanah untuk PT Perorangan dalam hukum pendaftaran tanah?, dan Apakah terhadap PT Perorangan dapat diberikan Hak Milik atas tanah dalam hukum pendaftaran tanah?

METODE

Dalam penelitian ini, Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu suatu metode penelitian yang berfokus pada analisis dan kajian terhadap aspek-aspek internal dari hukum positif. Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah *legal research* terhadap asas-asas hukum serta perbandingan hukum yang berkenaan dengan kekosongan norma hukum mengenai pendaftaran hak atas tanah terhadap PT Perorangan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Prosedur Pendaftaran Hak Atas Tanah dalam Hukum Tanah

1. Pendaftaran Tanah Sebagai Upaya Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah

Hasil dari dilaksanakannya pendaftaran tanah adalah diterbitkannya sertipikat hak atas tanah, yang merupakan surat tanda bukti hak yang kuat kepemilikan atas tanah. Kegiatan pendaftaran tanah yang menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertipikat merupakan realisasi salah satu tujuan UUPA. Kewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah pada prinsipnya dibebankan kepada pemerintah dan pelaksanaannya dilakukan secara bertahap, daerah demi daerah berdasarkan pertimbangan ketersediaan peta pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah yang dimaksud meliputi “pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah; pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pendaftaran tanah yang oleh UUPA penyelenggaraannya ditugaskan kepada pemerintah merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum dimaksud dalam Pasal 19 UUPA”.

“Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Dengan demikian hasil kegiatan pendaftaran hak atas tanah adalah diterbitkannya sertipikat hak atas tanah. Sertipikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak atas tanah sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf (c) UUPA, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat kepemilikan atas tanah”.

Dalam perkembangan berikutnya, untuk mewujudkan kepastian hukum atas tanah, muncul pendaftaran tanah untuk tujuan kepastian hukum (*legal cadastre*). Sasarannya adalah bidang-bidang tanah yang dikuasai dengan sesuatu hak dan dikenal tanah hak maupun persil yang kemudian diukur, dipetakan dan diteliti proses penguasaan oleh pemegang haknya. Hasilnya berupa peta dan daftar yang memberikan penjelasan mengenai siapa pemegang haknya, letaknya, dan luasnya.

Pendaftaran Tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun, serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi “kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan kegiatan pemeliharaan data yang tersedia (*maintenance*). Dalam pendaftaran tanah pertama kali atau *initial registration*, terdapat 3 (tiga) pokok kegiatan, yaitu bidang fisik (teknis kadastral) dengan penetapan batas-batas serta pemberian tanda-tanda batas disetiap sudutnya, kegiatan bidang yuridis untuk memperoleh data mengenai haknya, siapa pemegang haknya dan ada atau tidak adanya hak pihak lain yang membebaninya, dan kegiatan penerbitan dokumen tanda bukti hak berupa sertipikat hak atas tanah”.

Pendaftaran tanah pertama kali (*initial registration*) dapat dilakukan secara sistematis dan secara sporadik. Secara sistematis berarti dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan, yang umumnya prakarsa datang dari Pemerintah. Secara sporadik berarti kegiatan pendaftaran tanah untuk satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal, yang dilakukan atas permintaan pemegang atau penerima hak atas tanah bersangkutan. Obyek pendaftaran tanah meliputi “bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, HGU, HGB dan H.Pakai; tanah Hak Pengelolaan; tanah wakaf; Hak Milik atas Satuan Rumah Susun; Hak Tanggungan; dan tanah Negara”.

Berkaitan dengan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi pertama, pengumpulan dan pengolahan data fisik; kedua, pembuktian hak dan pembukuannya; ketiga, penerbitan sertipikat; keempat, penyajian data fisik dan data yuridis; kelima, penyimpanan daftar umum dan dokumen. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi: pertama, pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; kedua, pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Dalam kaitan ini, pendaftaran tanah di Indonesia memiliki relevansi yang sangat erat dengan salah satu nilai dasar hukum dalam UUPA maupun peraturan-peraturan pelaksanaannya yakni kepastian hukum, sebab tujuan pendaftaran tanah yang bersifat

rechtskadester untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang namanya terdaftar dalam daftar umum.

Namun karena sistem pendaftaran tanah yang dianut UUPA adalah sistem negatif dengan tendensi positif, maka jaminan kepastian kepada pemegang hak atas tanah dimaksud tidak bersifat mutlak dalam arti tidak dapat diganggu gugat, sebab dalam sistem pendaftaran negatif diketahui bahwa sertipikat hak atas tanah merupakan alat pembuktian yang kuat sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain yang merasa memiliki tanah tersebut melalui proses pengadilan.

2. Hak Menguasai Negara Atas Tanah Dalam Kaitannya Dengan Hak Milik Atas Tanah

Hak atas tanah seperti Hak Milik sebagai bagian atau derivasi dari Hak menguasai negara atas tanah telah diatur sedemikian rupa dalam UUPA, baik mengenai subyek pemegang haknya, lahirnya Hak Milik, peralihan dan pembebanan hak, maupun hapusnya hak, demikian pula hak-hak atas tanah lainnya. Oleh karena sifat Hak Milik yang terkuat dan terpenuh maka wajarlah bila Hak Milik paling disukai oleh pemegang hak atas tanah dibandingkan dengan hak-hak tanah lainnya. Dapat dikatakan bahwa Hak Milik adalah hak paling utama dari hak-hak atas tanah yang diatur oleh UUPA.

Untuk mendalami mengenai Hak Milik atas tanah, termasuk kaitan dengan badan hukum tertentu yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah, tentu tidak terlepas dari konsepsi Hak Menguasai Negara dalam hukum tanah nasional. Apakah PT Perorangan dapat diberikan dengan Hak Milik seperti badan-badan hukum tertentu seperti bank negara, perkumpulan koperasi pertanian, dan badan-badan keagamaan dan sosial. Dapat dikatakan bahwa Hak Milik atas tanah merupakan hak derivatif dari hak menguasai negara.

Secara konstitusional, "Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar RI Tahun 1945 telah memberikan landasan bahwa bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Dari ketentuan dasar ini, dapat diketahui kemakmuran rakyat menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya".

Negara Republik Indonesia adalah merupakan "organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia yang dibentuk dari seluruh rakyat Indonesia, yang dibentuk guna mengatur dan mengurus serta menyelesaikan segala kepentingan-kepentingan dari seluruh rakyat Indonesia. Atas dasar hal itu, seluruh rakyat Indonesia kembali melimpahkan wewenang yang dimilikinya berkenaan dengan karunia Tuhan Yang Maha Esa tersebut di atas kepada Negara selaku Badan Penguasa untuk berwenang sepenuhnya menguasai, mengatur, mengurus serta menyelesaikan segala persoalan berkenaan dengan pengelolaan fungsi bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam di dalamnya".

Dalam sistem hukum tanah nasional, semua tanah dan sumber daya alam lainnya dikuasai oleh negara. Dengan demikian negara adalah subjek, tanah merupakan objek, dan hubungan hukum antara subyek dan objek dikonsepsikan sebagai hak menguasai negara. Mengenai hak menguasai negara dipahami bahwa penguasaan negara secara langsung itu mengenai tanah-tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya. Dalam hal demikian, kekuasaan negara menjadi lebih luas dan penuh. Terhadap tanah yang sudah dilekati dengan suatu hak oleh seseorang atau pihak lain, kekuasaan negara menjadi dibatasi oleh isi dari hak itu.

Berkaitan dengan "pemanfaatan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dalam Pasal 2 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia".

Konsepsi Hak Menguasai Negara ini berbeda dengan konsep *Domeinverklaring* dalam "Pasal 1 *Agrarisch Besluit* (AB) yang menentukan semua tanah yang pihak lain tidak dapat membuktikan sebagai hak *eigendom*-nya adalah *domein* (milik) negara.

Sebenarnya, apa yang dinyatakan dalam Pasal 1 AB tersebut, bukanlah merupakan hal yang baru, sebab sudah ada keterangannya dalam Pasal 519 dan 520 KUH Perdata, bahwa setiap bidang tanah selalu ada yang memiliki. Kalau tidak dimiliki oleh perorangan atau badan hukum, maka Negaralah pemiliknya. Pada abad ke-20 terjadi perubahan anggapan bahwa tanpa perlu bertindak sebagai pemilik, Negara selaku penguasa dapat memberikan tanah yang dikuasainya dengan hak-hak tertentu, asal ada peraturan (undang-undang) yang memberikan kepadanya kewenangan untuk itu”.

Berdasarkan Hak Menguasai Negara, ketentuan Pasal 4 ayat 1 UUPA menentukan adanya macam-macam hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama atau pada badan hukum. Ketentuan ini merupakan pelaksanaan lebih lanjut dari ketentuan mengenai hak menguasai Negara.

Sebagaimana menurut penjelasan “Pasal 46 yang mengatur Hak membuka tanah dan Hak memungut hasil hutan, hak-hak tersebut adalah hak-hak dalam Hukum Adat yang menyangkut tanah, bukan hak atas tanah. Dengan membuka tanah ulayat yang diikuti dengan penggunaannya secara nyata, barulah tercipta hak atas tanah yang bersangkutan. Secara tegas disebutkan dalam Pasal 46 ayat 2 UUPA yang menyatakan bahwa dengan memungut hasil hutan secara sah, tidak dengan sendirinya diperoleh hak atas tanah itu. Tetapi meskipun demikian, hak-hak tersebut dimasukkan juga dalam rangkaian hak-hak atas tanah, seperti telah dikemukakan di atas, yaitu untuk menselaraskan dengan sistematika Hukum Adat yang menggolongkan pula hak-hak tersebut sebagai hak-hak atas tanah”.

Dipergunakannya sistematika Hukum Adat ini juga diakui oleh Sudargo Gautama yang menyatakan “Hal tersebut sesuai dengan apa yang ditentukan dalam Pasal 5 UUPA bahwa Hukum Adatlah yang dipergunakan untuk hak-hak baru atas tanah.” Selanjutnya, dikatakan pula oleh Boedi Harsono, “Biarpun sistematikanya sama dengan Hukum Adat, tetapi macam-macam hak yang disediakan dalam Hukum Tanah Nasional lebih banyak daripada yang dijumpai dalam Hukum Adat.”

Hak atas tanah juga menjadi hapus jika dilepaskan atau diserahkan dengan sukarela oleh pemegang haknya, seperti dinyatakan dalam “Pasal 34 huruf c dan Pasal 40 huruf c UUPA untuk HGU dan HGB serta Pasal 27 a/2 untuk Hak Milik. Tata cara pelepasan atau penyerahan hak tersebut misalnya diatur dalam Keputusan Presiden tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”.

“Hak atas tanah juga menjadi hapus jika dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, sebagai sanksi terhadap tidak dipenuhinya oleh pemegang hak yang bersangkutan kewajiban tertentu atau dilanggarnya suatu larangan. Misalnya, pembatalan hak yang disebabkan karena pemegang hak melalaikan kewajibannya, dapat disebut dalam ketentuan UU No.29 Tahun 1956. Jika pemegang hak *Erfacht* tidak mengusahakan perkebunannya dengan baik, hal itu dapat dijadikan alasan untuk membatalkan hak yang bersangkutan oleh Menteri Agraria. Sepanjang mengenai perkebunan HGU haknya tidak dibatalkan, tetapi menjadi hapus karena hukum menurut ketentuan Pasal 34 huruf (e) UUPA yang menyebutkan HGU hapus karena diterlantarkan. Pembatalan hak dimaksud dilakukan dengan Surat Keputusan oleh pejabat yang berwenang yang bersifat konstitutif artinya hak tersebut baru batal dengan diterbitkannya Surat Keputusan tersebut”.

3. Norma Hukum Pengaturan Hak Milik Atas Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional

Hak penguasaan tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.

“Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat. Kata-kata turun-temurun berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya

berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya". Kata terkuat berarti bahwa hak milik atas tanah dapat dibebani hak atas tanah lainnya, misalnya dibebani dengan hak guna bangunan, hak pakai, dan hak lainnya. Hak milik atas tanah ini wajib didaftarkan. Sedangkan kata terpenuh berarti bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam hal menggunakan tanahnya.

Pemegang hak milik atas tanah pada prinsipnya hanya dipunyai oleh perorangan, yaitu sebagai warga negara Indonesia. Oleh karena itu, hak milik pada dasarnya diperuntukkan khusus bagi warga negara Indonesia saja yang berkewarganegaraan tunggal. Warga negara asing tidak dapat mempunyai hak Milik atas tanah. Demikian pula badan hukum pada prinsipnya tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik, kecuali yang ditentukan atau ditetapkan oleh pemerintah.

Hak milik atas tanah yang terjadi karena ketentuan "Undang-Undang artinya Undang-Undang yang menetapkan hak milik tersebut. Contohnya hak milik atas tanah yang berasal dari konversi tanah bekas milik adat. Tanah milik adat pada hakikatnya merupakan tanah hak, tetapi menurut hukum tanah nasional yang berlaku pada tanggal 24 September 1960, tanah milik adat dapat menjadi Hak Milik jika telah dikonversikan". Dalam kaitan ini, konversi adalah penyesuaian suatu tanah hak menurut hukum yang lama menjadi sesuatu hak atas tanah menurut hukum yang baru.

Penyesuaian hak ini juga terjadi pada hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum Barat (*hak eigendom, erfpacht, dan opstal*). Adapun konversi hak-hak Barat tersebut dapat menjadi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai berdasarkan ketentuan-ketentuan Konversi dari UUPA. Dengan demikian terwujud kesatuan hukum (unifikasi) terhadap berlakunya hukum tentang hak-hak atas tanah.

Kesejajaran tersebut menunjukkan bahwa "hak milik atas tanah adat mempunyai kekuatan dan kewenangan yang tidak bisa diabaikan. Hak (*right*) adalah kekuasaan dan kewenangan yang berdasarkan atas hukum. Hak adalah tuntutan yang dapat diajukan seseorang terhadap orang lain sampai kepada batas-batas pelaksanaan hak tersebut. Semua hukum mengharap adanya hak dan sebaliknya semua hak mentaati adanya hukum yang berlaku. Otoritas dan hak tidak dapat disamakan. Kedua istilah tersebut hanya dapat diperbandingkan, sebab berbeda ruang lingkup hukum yang mengaturnya. Hak-hak individu berada dalam ruang lingkup hukum privat, sedangkan otoritas negara berada dalam ruang lingkup hukum publik. Otoritas berkaitan dengan kewenangan, wewenang berkaitan dengan kekuasaan (*power*) dan kekuatan (*force*). Wewenang yang demikian adalah sah jika dijalankan menurut hukum, dan wewenang itu secara istimewa dimiliki oleh negara, sehingga berhak menuntut kepatuhan".

Dari uraian di atas dapat dipahami bahwa Hak Milik atas tanah merupakan salah satu hak atas tanah yang diatur dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya. Sifat-sifat dari Hak Milik membedakannya dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat sebagaimana hak *eigendom* menurut pengertiannya yang asli dulu. Sifat yang demikian bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak atas tanah. Kata-kata "terkuat dan terpenuh" dimaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lainnya, yaitu menunjukkan diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang maka Hak Milik yang terkuat dan terpenuh.

Oleh karena sifat Hak Milik yang terkuat dan terpenuh tersebut, subyek pemegang Hak Milik menjadi sangat terbatas bila dibandingkan dengan subyek pemegang hak atas tanah yang lain. Pada dasarnya subyek pemegang hak dari Hak Milik adalah warga negara Indonesia. Sesuai dengan asas kebangsaan, hanya warga negara Indonesia saja yang dapat mempunyai.

Hak Milik atas tanah. Hak milik tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan pemindahan hak milik kepada orang asing adalah dilarang. Orang-orang asing dapat mempunyai tanah dengan Hak Pakai yang luasan tanahnya terbatas.

Meskipun subyeknya terbatas, namun Hak Milik atas tanah adalah yang paling utama dan diinginkan oleh pemegang hak atas tanah, karena sifat terkuat dan terpenuh dari hak tersebut. Tidak ada jangka waktu Hak Milik atas tanah jika dibandingkan hak-hak lain yang ada jangka waktu keberlakuan haknya.

Demikian juga badan-badan hukum pada dasarnya tidak dapat mempunyai Hak Milik. Adapun pertimbangan untuk melarang badan-badan hukum mempunyai Hak Milik atas tanah adalah karena badan-badan hukum tidak perlu mempunyai Hak Milik tetapi cukup hak-hak tanah lainnya (Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai) sebagai jaminan bagi keperluan menjalankan usaha.

Diketahui tidak ada aturan hukum yang secara tegas menyatakan bahwa "PT Perorangan dapat mempunyai Hak Milik atas tanah. Dengan kata lain, meskipun memiliki sifat yang khusus pasca berlakunya UU Cipta Kerja, namun jelas PT Perorangan tidaklah termasuk dalam kategori badan hukum tertentu sebagaimana yang telah disebutkan dalam PP No.38 Tahun 1963. PT Perorangan tidak termasuk dalam kategori pengecualian dari badan-badan hukum yang mempunyai Hak Milik atas tanah".

Sudah saatnya ada semacam terobosan hukum terhadap hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh subyek pemegang hak PT Perorangan (Perseroan Perorangan). Dalam hal PT Perorangan mempunyai hak atas tanah selain Hak Milik dapat dikatakan bahwa hal itu adalah hal yang biasa saja dalam arti sudah merupakan kelaziman. Di sisi lain jika PT Perorangan dapat mempunyai Hak Milik atas tanah, maka ini dapat dikatakan sebagai "*land mark decision* atau terobosan hukum dalam pemberian hak atas tanah kepada subyek hak berupa PT Perorangan. Selama ini hanya badan hukum tertentu saja yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah sebagaimana disebutkan dalam PP No.38 Tahun 1963. Badan-badan hukum tertentu yang dapat mempunyai Hak Milik dimaksud sifatnya masih sangat limitatif (terbatas) seperti telah ditentukan dalam peraturan pemerintah".

Hak Atas Tanah Bagi Perseroan Perorangan Setelah Berlakunya UU Cipta Kerja

1. Perseroan Perorangan (PT Perorangan) Dalam Perspektif Undang-Undang Cipta Kerja

Penegasan PT adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal merupakan penegasan bahwa PT tidak mementingkan sifat kepribadian para pemegang saham yang ada di dalamnya. Penegasan ini ditujukan pula untuk membedakan secara jelas substansi atau sifat badan usaha PT dibandingkan dengan badan usaha lainnya, seperti persekutuan perdata.

Oleh karena sebagai sebuah badan usaha berbadan hukum dengan konsep asosiasi modal, maka paling tidak atau minimal sebuah Perseroan Terbatas didirikan oleh 2 (dua) orang yang berdasarkan perjanjian yang dibuat di hadapan Notaris untuk membuat Akta Pendirian Perseroan Terbatas yang sekaligus memuat Anggaran Dasar Perseroan.

Perseroan Terbatas (PT) merupakan "bentuk usaha yang menjadi bagian hidup masyarakat saat ini, sehingga dapat dikatakan adirnya konsep badan usaha PT sebagai sarana kegiatan usaha yang menjadi bagian dari kegiatan ekonomi yang vital. Mengingat saat ini kegiatan berusaha atau bisnis masyarakat tidak dapat dilepaskan dari adanya PT mulai dari kelas mikro hingga besar sebagai bentuk usaha yang banyak digunakan. Hal ini dikarenakan bentuk usaha berbadan hukum dalam bentuk PT memiliki tanggung jawab terbatas".

Muncul permasalahan ketika terjadi perubahan yang cukup signifikan dalam UU PT melalui UU Cipta Kerja. Salah satunya, dengan diperkenalkannya konsep baru dalam hukum perusahaan yaitu kehadiran Badan Hukum Perorangan dalam bentuk Perseroan Perorangan yang dikhususkan bagi pelaku Usaha Mikro dan Kecil (untuk selanjutnya

disebut UMK). Tujuan dibentuknya Perseroan Terbatas Perorangan pelaku UMK untuk memudahkan pengembangan usaha bagi pelaku UMK dengan dapat membentuk badan usaha berbadan hukum Perseroan Terbatas.

Untuk itulah pemerintah melakukan perubahan beberapa ketentuan dalam UU PT untuk mengakomodasi dukungan terhadap pelaku UMK agar berusaha melalui bentuk badan hukum Perseroan Terbatas. Hal tersebut tertuang dalam "Pasal 109 angka 1 UU Cipta Kerja yang mengubah ketentuan Pasal 1 angka 1 UU PT tentang definisi Perseroan Terbatas yang mulanya menentukan bahwa Perseroan Terbatas adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini serta peraturan pelaksanaannya, diubah menjadi Perseroan Terbatas, yang selanjutnya disebut Perseroan, adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham, atau Badan Hukum perorangan yang memenuhi kriteria Usaha Mikro dan Kecil sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai Usaha Mikro dan Kecil."

Pendirian Perseroan Terbatas dengan pendiri tunggal pada dasarnya mengakibatkan tidak terpenuhinya 2 (dua) unsur dalam konsep dasar Perseroan Terbatas, yaitu adanya unsur persekutuan dalam prinsip persekutuan modal dan unsur "perjanjian" dalam prinsip didirikan berdasarkan perjanjian. Adanya perubahan tersebut berimplikasi pada konsep dasar Perseroan Terbatas sebagai sebuah usaha persekutuan modal/asosiasi modal pasca perubahan UU PT melalui UU Cipta Kerja yang memberikan ruang untuk mendirikan sebuah PT hanya oleh 1 (satu) orang atau pendiri tunggal. Hal ini dianggap dapat mengubah konsep dasar PT yang kini menjadi usaha dengan asosiasi institusi.

Perseroan Perorangan bagi pelaku UMK menjadi terobosan pemerintah untuk memperkuat peran UMK sebagai salah satu pelaku usaha di Indonesia sangat penting. Hal ini dikarenakan hampir seluruh pelaku usaha UMK merupakan bidang usaha yang dekat dengan kebutuhan dasar masyarakat sehari-hari, sehingga tidak dapat dimungkiri bahwa pelaku UMK menjadi pelaku ekonomi terbesar di tanah air. Selama ini pelaku UMK memilih usaha perseorangan maupun badan usaha Perseroan Komanditer (CV) dalam menjalankan usahanya. Pelaku UMK tidak memilih badan usaha berbentuk badan hukum Perseroan Terbatas dengan karakteristik asosiasi modal dan tanggung jawab terbatasnya. Kendala terbesar dari pelaku UMK untuk mendirikan badan hukum Perseroan Terbatas adalah faktor modal dan faktor mitra usaha sebagaimana persyaratan yang diatur dalam UU PT dan peraturan pelaksanaannya.

Banyaknya UMK yang tidak berbentuk usaha formal berdasarkan hasil studi yang dilakukan oleh *World Bank* menunjukkan bahwa sampai saat ini jenis UMK masih berbadan usaha informal atau tanpa bentuk usaha yang jelas, jauh lebih banyak ketimbang UMK berbadan usaha formal dalam bentuk Perseroan Terbatas (PT), *Commanditaire Vennootschap (CV)*, dan Firma. *The World Bank* pun menilai bahwa UMK akan lebih stabil dalam menjalankan usahanya apabila sudah berbentuk formal, karena akan mendapatkan akses pendanaan yang lebih baik, profit yang lebih baik, dan berdampak pada meningkatnya pajak negara.

Demikian pula halnya dengan kemungkinan PT Perorangan mempunyai Hak Milik atas tanah, dikarenakan sifat khusus dari PT Perorangan yang bergerak di bidang UKM, dibandingkan dengan PT yang umum. Apakah PT Perorangan dapat mempunyai Hak Milik atas tanah seperti badan-badan hukum tertentu yang dapat mempunyai Hak Milik seperti bank negara, koperasi pertanian, badan keagamaan dan badan sosial seperti diatur dalam PP No.38 Tahun 1963.

Dilihat dari pendirinya yang satu orang dan juga sekaligus sebagai direktur, kemudian lapangan usahanya UKM, sudah jelas PT Perorangan berbeda dengan PT yang umum. PT Perorangan sebagai intitas badan hukum yang memiliki kekhususan

pasca diberlakukannya UU Cipta Kerja, sudah selayaknya mendapatkan Hak Milik atas tanah. Di sisi lain, aturan/norma hukum yang berlaku saat ini masih belum memberikan pengaturan mengenai PT Perorangan apakah dapat mempunyai Hak Milik atas tanah, sehingga dirasakakan ada kekosongan norma hukum berkaitan dengan hal dimaksud. Secara kekhususan, seharusnya PT Perorangan yang bergerak/lapangan usahanya bidang UKM dimungkinkan untuk dapat diberikan Hak Milik atas tanah. "PP No.38 Tahun 1963 (badan-badan hukum tertentu) sendiri dirasakan sudah ketinggalan dibanding perkembangan yang terjadi di masyarakat, meskipun secara *de jure* masih berlaku hingga saat ini".

2. Kategori Badan Hukum Yang Dapat Diberikan Hak Milik atas Tanah Dalam Pendaftaran Hak

Hukum tanah, selain hukum tanah berdasarkan hukum barat, berlaku juga aturan hukum tanah berdasarkan hukum tanah adat. Hukum tanah adat yaitu hukum yang tidak tertulis dan sejak semula telah berlaku di kalangan masyarakat asli Indonesia sebelum datangnya penjajah, sedangkan hukum tanah barat berkembang bersamaan dengan datangnya Belanda di Indonesia dan membawa perangkat hukum Belanda tentang tanah yang mula-mula masih berdasarkan hukum Belanda kuno yang didasarkan pada kebiasaan yang tidak tertulis.

Hak atas tanah termasuk ke dalam katagori hak kebendaan yang tidak berbeda dengan hak kebendaan-hak kebendaan lainnya yang dapat dibebankan di atas benda-benda lainnya sebagai obyek hukum. "Hak kebendaan dapat dihaki oleh orang selaku subyek hukum, pemegang hak kebendaan dikenal dengan subyek hak kebendaan. Hak atas tanah merupakan hak yang melekat pada tanah yang dibebani dengan hak di atasnya, baik yang bersifat sementara, berbatas waktu maupun untuk selama tanah yang dibebani dengan hak yang bersangkutan belum musnah atau masih ada, sebagaimana yang ditetapkan di dalam Pasal 16 UUPA".

Badan-badan hukum yang bergerak dalam bidang social dan keagamaan yang ditentukan dalam "Pasal 49 UUPA sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah sepanjang tanahnya diperlukan untuk bidang social dan keagamaan, dan dalam hal tidak berhubungan dengan dengan social dan keagamaan maka dianggap sebagai badan hukum biasa. Pada dasarnya badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah, dikecualikan oleh undang-undang serta peraturan lainnya seperti diatur dalam PP No.38 Tahun 1963".

Dalam konteks ini yang menjadi pertanyaan berikutnya adalah, apakah badan hukum seperti PT Perorangan (Perseroan Perorangan) dapat diberikan tanah dengan Hak Milik seperti badan keagaam dan sosial di atas. Berbeda dengan PT yang biasa (yang pemegang saham 2 orang atau lebih), maka "PT Perorangan hanya dimiliki oleh 1 (satu) orang pemegang saham yang sekaligus berkedudukan sebagai Direktur. Jenis usaha PT Perorangan ini banyak dijumpai dalam UKM. Apakah badan hukum PT Perorangan dapat dikategorikan ke dalam badan hukum tertentu seperti dimaksud dalam PP No.38 Tahun 1963, mengingat sifat yang khusus dari PT Perorangan yang berbeda dengan PT biasa".

Secara umum, UUPA telah menetapkan kaidah-kaidah hukum yang dimuat dalam "Pasal 21 yang menyatakan hanya warganegara Indonesia saja yang dapat memiliki hak milik atas tanah, dengan tidak membedakan laki-laki maupun perempuan ditempatkan pada kedudukan yang sederajat. Selain itu tidak membedakan pula dari golongan penduduk mana. Meskipun demikian melalui kewenangan yang dimiliki oleh pemerintah selaku pemilik hak mengusai Negara dapat menentukan badan-badan hukum tertentu yang berusaha di bidang sosial, keagamaan dan pendidikan dapat memiliki hak milik atas tanah".

Memperhatikan kategori badan-badan hukum tertentu yang dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik berdasarkan peraturan pemerintah dimaksud, secara *de jure* badan hukum seperti PT Perorangan (Perseroan Perorangan) tidaklah dapat diberikan

tanah dengan Hak Milik seperti badan keagamaan dan sosial yang telah ditunjuk oleh Menteri, meskipun PT Perorangan hanya dimiliki oleh 1 (satu) orang pemegang saham yang sekaligus berkedudukan sebagai Direktur. PT Perorangan tidak ditunjuk sebagai badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah.

Dengan demikian menjawab permasalahan apakah badan hukum PT Perorangan dapat dikategorikan ke dalam badan hukum tertentu seperti dimaksud dalam “PP No.38 Tahun 1963, maka dapat dipahami bahwa PT Perorangan tidaklah termasuk ke dalam kategori badan-badan hukum sebagaimana dimaksud dalam PP No.38 Tahun 1963. Dengan perkataan lain PT Perorangan bukanlah badan hukum tertentu yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah, meskipun pemegang sahamnya hanya 1 (satu) orang dan sekaligus sebagai Direktur dari perseroan. Sifat khusus dari PT Perorangan ini tidaklah serta merta membuat PT Perorangan sebagai badan hukum yang termasuk dalam kategori badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah”.

Hal yang diuraikan di atas dapat dimengerti sebab “PP No.38 yang mengatur mengenai badan-badan hukum tertentu yang dapat memiliki tanah dengan Hak Milik diterbitkan pada tahun 1963, sedangkan PT Perorangan (Perseoran Perorangan) merupakan entitas baru jika merujuk kepada UU No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Dalam kaitan ini diketahui bahwa munculnya PT Perorangan diatur berdasarkan UU Cipta Kerja yang merevisi sebagian dari UU Perseroan Terbatas, khususnya pengaturan mengenai PT Perorangan. Dapat dikatakan PT Perorangan merupakan sebuah terobosan hukum dalam hukum perseroan sebab sebelum diberlakukannya UU Cipta Kerja, PT adalah asosiasi/perkumpulan modal, yang artinya untuk mendirikan sebuah PT minimal diperlukan 2 (dua) orang pemegang saham. Sedangkan untuk mendirikan PT Perorangan, berdasarkan UU Cipta Kerja, sudah cukup dengan 1 (satu) orang pemegang saham”.

3. Hak Atas Tanah Bagi Perseoran Perorangan Setelah Berlakunya UU Cipta Kerja

Dalam jangka pendek, jual rugi dapat menguntungkan karena konsumen menikmati harga barang atau jasa yang rendah. Namun dalam jangka panjang, setelah para pesaing tersingkir dari pasar, pelaku usaha predator akan kembali menaikkan harga barang atau jasa. Dengan demikian praktek jual rugi tersebut dapat mengakibatkan terjadinya praktek monopoli dan atau persaingan usaha tidak sehat. Dalam hal ini, konsumen seperti tertipu dengan marketing seperti ini, sehingga pada akhirnya harga akan melonjak.

Sebagai contoh terkait dengan pengaturan hak atas tanah, “PP No.18 Tahun 2021 sifatnya hanya mengganti atau menyempurnakan peraturan yang berlaku sebelumnya yakni PP No.40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai Atas Tanah. Demikian juga pengaturan tentang pendaftaran tanah dalam PP No.18 Tahun 2021, yang hanya menambah beberapa pasal dari ketentuan PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga secara keseluruhan masih tetap memberlakukan PP No.24 Tahun 1997. Dapat dikatakan penembahan atau penyempurnaan peraturan dimaksud bersifat parsial atau tidak menyeluruh”.

Terkait dengan Hak Milik atas tanah, jelas tidak ada pengaturan yang baru dalam “UU Cipta Kerja atau PP No.18 Tahun 2021 sebagai aturan pelaksanaannya. Dengan demikian dapat ditegaskan bahwa pengaturan HM atas tanah tetap merujuk pada UUPA, termasuk yang berkaitan dengan subyek pemegang Hak Milik atas tanah. Subyek pemegang HM atas tanah menurut UUPA adalah warga negara Indonesia (tunggal), dan badan hukum tertentu yang ditunjuk pemerintah”.

Dalam UUPA ditentukan bahwa disamping orang-perorangan, badan-badan atau perkumpulan-perkumpulan yang mempunyai status badan hukum dapat menjadi subyek hak atas tanah namun tidak seluruhnya dapat mempunyai hak milik atas tanah. Berdasarkan “Pasal 21 ayat (1) UUPA ditentukan terhadap hak milik, hanya diberikan pada warga Negara Indonesia yang berkewarganegaraan tunggal saja. Warga negara asing tidak diberikan tanah dengan HM”. Demikian juga pada dasarnya badan hukum tidak dapat diberikan tanah dengan status Hak Milik.

Dalam hal suatu PT Perorangan tidak memenuhi syarat untuk mendapatkan Hak Milik atas tanah, hal ini didasarkan pada kriteria (badan hukum tertentu) yang ditentukan “PP No.38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Dalam kaitan dengan hal ini maka terhadap PT Perorangan yang merupakan sebuah badan hukum, tidak serta merta dapat diberikan Hak Milik atas tanah. Hal ini dikarenakan PP No.38 Tahun 1963 telah mengatur secara limitatif (terbatas) badan-badan hukum tertentu yang dapat memiliki tanah dengan Hak Milik seperti Bank Negara, Koperasi Pertanian, atau badan keagamaan dan sosial yang ditunjuk oleh Menteri”.

Meskipun tidak dapat mempunyai tanah dengan status Hak Milik, tentunya PT Perorangan dimaksud dapat mempunyai tanah dengan status HGB atau Hak Pakai. Berbeda dengan Hak Milik, baik HGB maupun Hak Pakai memiliki batas waktu tertentu, sedangkan tanah dengan HM tidak dibatasi oleh jangka waktu tertentu. Oleh karena tidak ada batas waktu tertentu, maka HM sangat disukai dalam arti paling diinginkan untuk memiliki tanah dengan status HM, baik oleh orang perseorangan maupun badan hukum. Karena sifat istimewa dari HM, subyek pemegang HM menjadi sangat terbatas yakni warga negara Indonesia dan badan hukum tertentu yang ditetapkan pemerintah.

Subyek pemegang HM bersifat sangat terbatas yaitu warga negara Indonesia, dan dengan pertimbangan tertentu badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah untuk dapat mempunyai tanah dengan HM, seperti badan keagamaan dan sosial. Badan hukum lain yang tidak ditunjuk oleh pemerintah untuk mendapatkan HM, tidak dapat mempunyai tanah dengan status HM, namun dapat saja mempunyai tanah HGB atau Hak Pakai. Artinya subyek pemegang HM selain warga negara Indonesia, adalah badan-badan hukum tertentu yang ditunjuk oleh pemerintah.

Di sisi lain, secara materiel PT Perorangan pasca ditetapkannya UU Cipta Kerja memiliki kekhususan jika dibandingkan dengan PT biasa umumnya. Dalam PT Perorangan, pemegang sahamnya tunggal (satu orang) yang juga sekaligus berkedudukan sebagai Direktur dari perseroan. Berbeda dengan PT yang biasa (non perorangan, memiliki lebih dari satu pemegang saham), maka terhadap PT Perorangan ini sudah saatnya dipikirkan untuk dapat mempunyai tanah dengan status HM. Apabila perseroan perorangan dapat diberikan HM maka diharapkan dapat meningkatkan peran dari UMK yang begitu penting dalam mengembangkan ekonomi kerakyatan.

Dari uraian di atas maka dapat diketahui bahwa PT perorangan pasca ditetapkannya UU Cipta Kerja, memang memiliki kekhususan jika dibandingkan dengan PT biasa (non perorangan). Sifat khusus dimaksud diketahui dari pemegang saham hanya 1 (satu) orang yang sekaligus berkedudukan sebagai Direktur dari Perseroan. Apakah sifat khusus ini mempunyai implikasi badan hukum PT Perorangan tersebut dapat memiliki hak atas tanah dengan Hak Milik, ternyata jika menyimak kategori badan-badan hukum tertentu yang dapat memiliki tanah dengan Hak Milik, tidak serta merta PT Perorangan termasuk ke dalam badan hukum yang dapat memiliki tanah dengan Hak Milik, sebab badan hukum tertentu dimaksud sudah ditentukan/ditetapkan secara limitatif oleh pemerintah dalam PP No.38 Tahun 1963, sementara badan hukum PT Perorangan merupakan sebuah entitas badan hukum baru pasca diberlakukannya UU Cipta Kerja.

Oleh karena tidak termasuk dalam kategori badan-badan hukum tertentu yang dapat mempunyai tanah dengan HM maka kepada perseroan dimaksud juga tidak dapat diberikan tanah dengan status HM. Terhadap PT Perorangan dapat diberikan hak atas tanah dengan status selain dari HM, yaitu dengan HGB atau Hak Pakai. Untuk perspektif ke depannya, sudah saatnya dipertimbangkan memberikan HM untuk PT Perorangan sehingga dapat lebih meningkatkan roda perekonomian masyarakat dan para pelaku UKM.

SIMPULAN

Dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat tampak jelas upaya untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar karena pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum atas tanah sampai dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan.

Berkaitan dengan kategori badan hukum tertentu yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah, PT Perorangan adalah sebuah badan hukum namun tidaklah serta merta dapat diberikan tanah dengan Hak Milik, sebab tidak memenuhi kategori sebagai badan hukum tertentu yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah sebagaimana ditentukan dalam "PP No.38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah. diberlakukannya UU Cipta Kerja, PT Perorangan memiliki sifat khusus jika dibandingkan dengan PT umum (nonperorangan), diketahui dari pemegang saham 1 (satu) orang yang berkedudukan sebagai Direktur Perseroan. Meskipun memiliki sifat khusus namun mencermati kategori badan hukum tertentu yang dapat mempunyai Hak Milik maka PT Perorangan tidak serta merta termasuk ke dalam badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah, dikarenakan badan hukum tertentu dimaksud sudah ditentukan secara limitatif dalam PP Nomor 38 Tahun 1963, sedangkan badan hukum PT Perorangan merupakan entitas baru setelah diberlakukannya UU Cipta Kerja".

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi. 2014. *Peralihan Hak atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Amoury Adi Sudiro dan Ananda Prawira Putra. "Kepastian Hukum Terhadap Hak atas Pendaftaran Tanah dan Hak Kepemilikan atas Tanah Yang Telah Didaftarkan", *Jurnal Magister Ilmu Hukum Vol. V No.1-Januari Tahun 2020*.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2005)
- Boedi Djatmiko, lihat dalam Maria Farida Naibaho, *Pengakuan Penguasaan dan Pendudukan Tanpa Alas Hak Kepemilikan Yang Berakibat Sengketa; Studi Kasus Putusan MA No. 2511/K/PDT/1995 Tanggal 09 September 1997*, *Jurnal Universitas Sumatera Utara Volume VIII Tahun 2015*, Universitas Sumatera Utara
- BPN. 1992. *Pokok-Pokok Kebijakan Pertanahan di Indonesia*. Jakarta.
- Desak Putu Dewi Kasih, A.A. Gede Duwira Hadi Santosa, dan I Made Marta Wijaya, Putri Triari Dwijayathi, "Perseroan Perorangan Pasca UU Cipta Kerja: Perubahan Paradigma Perseroan Terbatas Sebagai Asosiasi Modal," *Jurnal Arena Hukum*. 2022.
- Effendi Perangin, *Mencegah Sengketa Tanah*, (Jakarta : CV Rajawali, 1986)
- Farida Patittingi, *Penegasan Alas Hak Penguasaan Fisik Turun-temurun Dalam Praktik Pendaftaran Tanah, Amanna Gappa*, Volume 19 Nomor 4, Fakultas Hukum Universitas
- Hak memungut hasil hutan sebenarnya termasuk bidang Hukum Kehutanan dan diatur dalam UU Pokok Kehutanan (UU No.5 tahun 1967 jo. UU No.41 tahun 1999). Lihat Boedi Harsono
- Julius Sembiring. 2016. *Pengertian, Pengaturan dan Permasalahan Tanah Negara*. Jakarta : Prenada Media.
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja. 2004. *Hak-Hak atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media
- K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982)
- Muhammad Faiz Aziz and Nunuk Febriananingsih, "Mewujudkan PT Perseorangan Bagi Usaha Mikro Kecil (UMK) Melalui Rancangan Undang-Undang Tentang Cipta Kerja," *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional* 9, No. 1 (2020)
- Pasal 2 UUPA merupakan pelaksanaan dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, dimana negara sebagai penguasa tertinggi dalam organisasi kekuasaan, berhak mengatur peruntukkan, penggunaan, persediaan pemeliharaan bumi, air, ruang angkasa serta

kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Lihat Koesnadi Hardjosoemantri. 2000. *Hukum Tata Lingkungan*. Yogyakarta : Gajah Mada University Press.
Sandra Kartika (ed). 1999. *Menggugat Posisi Masyarakat Adat Terhadap Negara*. Jakarta : Panitia Bersama Serasehan dan dan Kongres Masyarakat Adat Nusantara dengan Lembaga Studi Pers dan Pembangunan.
Soedjarwo Soeromihardjo, *Mengkritisi Undang-Undang Pokok Agraria*, Cerdas Pustaka, Jakarta, 2009