

Kode/ Nama Rumpun Ilmu : 596 / HUKUM
BIDANG FOKUS : HUKUM EKONOMI

LAPORAN AKHIR

PENELITIAN DASAR UNGGULAN PERGURUAN TINGGI TAHUN PERTAMA



KONSEP KEPEMILIKAN ATAS TANAH DAN RUANG BAGI BANGSA INDONESIA DITINJAU DARI AJARAN HAK ASASI MANUSIA

TIM PENGUSUL

Ketua : Dr. Aslan Noor, SH., MH., CN / NIDN : 8833810016
Anggota : Dr. Arman Lany, SH., MH., CN / NIDN : 0417116301
Lilis Ratnaningsih, SH., MH / NIDN : 0003015501

**UNIVERSITAS ISLAM NUSANTARA
OKTOBER, 2018**

HALAMAN PENGESAHAN

Judul : KONSEP PEMILIKAN HAK ATAS TANAH DAN RUANG BAGI BANGSA INDONESIA DITINJAU DARI AJARAN HAK ASASI MANUSIA

Peneliti/Pelaksana
Nama Lengkap : Dr ASLAN NOOR, S.H., M.H
Perguruan Tinggi : Universitas Islam Nusantara
NIDN : 8833810016
Jabatan Fungsional : Lektor Kepala
Program Studi : Ilmu Hukum
Nomor HP : 081220055776
Alamat surel (e-mail) : nooraslan@yahoo.com

Anggota (1)
Nama Lengkap : Dr ARMAN LANY S.H, S.H., M.H
NIDN : 0417116301
Perguruan Tinggi : Universitas Islam Nusantara

Anggota (2)
Nama Lengkap : LILIS RATNANINGSIH S.H., M.H
NIDN : 0003015501
Perguruan Tinggi : Universitas Islam Nusantara

Institusi Mitra (jika ada)
Nama Institusi Mitra : -
Alamat : -
Penanggung Jawab : -
Tahun Pelaksanaan : Tahun ke 1 dari rencana 3 tahun
Biaya Tahun Berjalan : Rp 114,188,000
Biaya Keseluruhan : Rp 0

Mengetahui,
Direktur Sekolah Pascasarjana



(Prof. Dr. H. Sutaryat Trisnamansyah, MA.)
NIP/NIK 4103810102

Kota Bandung, 25 - 10 - 2018
Ketua,

(Dr ASLAN NOOR, S.H., M.H)
NIP/NIK 195904121983031010

Menyetujui,
Ketua LPPM



(Dr. H. Ibrahim Danuwikarsa, Ir., MS.)
NIP/NIK 200010

**HALAMAN PENGESAHAN LAPORAN AKHIR
PENELITIAN DASAR UNGGULAN PERGURUAN TINGGI**

Judul : KONSEP PEMILIKAN HAK ATAS TANAH DAN
RUANG BAGI BANGSA INDONESIA DITINJAU
DARI AJARAN HAK ASASI MANUSIA

Peneliti/Pelaksana

Nama Lengkap : Dr. Aslan Noor, SH., MH., CN
Perguruan Tinggi : Universitas Islam Nusantara
NIDN : 8833810016
Jabatan Fungsional : Lektor Kepala
Program Studi : Ilmu Hukum
Nomor HP : 081220055776
Alamat Surel (e-mail) : nooraslan@yahoo.com

Anggota (1)

Nama Lengkap : Dr. Arman Lany, SH., MH., CN
NIDN : 0417116301
Perguruan Tinggi : Universitas Islam Nusantara

Anggota (2)

Nama Lengkap : Lilis Ratnaningsih, SH., MH
NIDN : 0003015501
Perguruan Tinggi : Universitas Islam Nusantara

Institusi Mitra (Jika ada)

Nama Institusi Mitra : -
Alamat : -
Penanggung Jawab : -
Tahun Pelaksanaan : Tahun ke 1 dari rencana 3 tahun
Biaya Tahun Berjalan : Rp. 114.188.000
Biaya Keseluruhan :

Bandung, 25 Oktober 2018

Mengetahui,
Direktur Sekolah Pascasarjana

Ketua,

(Prof. Dr. H. Sutaryat Trisnamansyah, MA.)
NIP/NIK. 4103810102

(Dr. Aslan Noor, SH., MH., CN)
NIP/NIK. 195904121983031010

Mengetahui,
Ketua LPPM

(Dr. H. Ibrahim Danuwikarsa, Ir., MS.)

NIP/NIK. 200010

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
IDENTITAS DAN URAIAN UMUM	iii
RINGKASAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Tujuan Khusus	3
C. Urgensi Penelitian	3
D. Hasil Yang Ditargetkan	5
E. Kontribusinya Terhadap Ilmu Pengetahuan	5
F. Rencana Capaian Tahunan	6
BAB II RENSTRA DAN PETA JALAN PENELITIAN PERGURUAN TINGGI	7
A. Renstra Universitas Islam Nusantara	7
B. Peta Jalan (<i>road map</i>) : Penelitian Bidang Desentralisasi	9
BAB III TINJAUAN PUSTAKA	11
A. Studi Pendahuluan	11
B. Research Roadmap (Peta Jalan Penelitian)	15
BAB IV METODA PENELITIAN	16
BAB V HASIL YANG DICAPAI	21
A. Implementasi Hak Milik Atas Tanah Sebagai Bagian Hak Asasi Manusia	21
B. Kebijakan Pencatatan Peralihan Hak Atas Tanah	36
C. Penanganan Sengketa, Konflik Dan Perkara Pertanahan Melalui Metoda Mediasi Dan Pendekatan Kearifan Lokal (Telaahan Teoritis Dari Sudut Pandang Hukum Keperdataan, Hukum Waris Dan Hukum Administrasi Negara	
BAB VI RENCANA TAHAPAN BERIKUTNYA	71
BAB VII KESIMPULAN DAN SARAN	72
A. Kesimpulan	72
B. Saran	74
DAFTAR PUSTAKA	76

RINGKASAN

Penelitian dimaksud untuk mengkaji secara akademik, apakah konsepsi hak milik atas tanah dan ruang bagi bangsa Indonesia yang ditinjau dari ajaran hak asasi manusia dapat dijadikan dasar pemikiran untuk mengembangkan pengaturan hak milik nasional. Yang menjadi sasaran penelitian ini adalah landasan pemikiran lahirnya konsepsi hak milik atas tanah dan ruang bagi bangsa Indonesia, konsepsi hak milik atas tanah dan ruang bagi bangsa Indonesia sebagai refleksi hak asasi manusia, dan pengembangan konsepsi hak milik atas tanah bagi bangsa Indonesia dalam pengertian privat dan public, termasuk konsep hak penggunaan ruang atas dan bawah tanah dalam mengantisipasi pembangunan perumahan vertikal, di bawah tanah dan di atas perairan. Secara faktual, sampai saat ini perkara peradilan di Indonesia didominasi oleh perkara tanah (hampir mencapai 88 %). Permasalahan tanah yang membumi di Indonesia dipicu pula oleh penegakan hukum tanah (*law enforcement*) yang lemah. Pada saat ini, gejala (fenomena) yang membumi adalah paradigma *menang-kalah* yang selalu menuansai penegakan hukum tanah di berbagai jenis peradilan daripada *benar dan salah*. Sering dalam praktik ditemukan putusan peradilan yang *overlaap*, ganda, *obscuur level*, *non executieble* dan lain sebagainya, yang berakibat terhadap lambatnya/ragunya aparat pelaksana dalam menindaklanjuti proses putusan tersebut, seperti proses pembatalan sertipikat, pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan (*parate executie*) dan lain sebagainya, yang obyeknya tanah dan ruang

Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif, yang didukung oleh metode pendekatan filosofis, empirik, historis, dan komparatif, yang menitik beratkan kepada data sekunder yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan dan didukung oleh data primer dari hasil penelitian lapangan. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis dan selanjutnya data yang terhimpun dianalisis secara yuridis kualitatif

Hasil penelitian selama 4 tahun diharapkan : *Pertama*. Landasan pemikiran konsepsi hak milik atas tanah dan ruang bagi bangsa Indonesia merupakan manifestasi dari sila-sila Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 yang diwujudkan dalam konsep kepemilikan privat dan publik, negara pada tatanan tertinggi diberikan kewenangan mengatur, mengurus, dan mengendalikannya dalam rangka mewujudkan masyarakat adil, makmur, material dan spritual. *Kedua*. Konsep kepemilikan tanah dan ruang bagi bangsa Indonesia adalah hak yang lahir secara alami kodrati, merupakan refleksi dari hak asasi manusia yang memiliki batas atas dan batas bawah yang harus ada dalam harkat dan martabat manusia. Oleh sebab itu, hak milik bangsa merupakan keseimbangan antara hak milik pnivat dengan hak milik publik sebagai suatu siklus permanen, seperti: Hak Milik - Hak Penguasaan Negara - Hak Milik - Hak Penguasaan Negara disebut siklus pergeseran hak bangsa Indonesia. *Ketiga*. Hak milik privat dan hak milik publik dapat dibebani berbagai macam hak-hak sebagai hak-hak derivatif seperti hak penggunaan ruang atas dan bawah dan hak milik, untuk pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah dan masyarakat, sehingga masyarakat dan pemerintah merupakan penggerak pembangunan nasional. Dengan demikian hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, dan hak lainnya tidak hanya berada di atas hak milik publik sebagaimana yang terjadi saat ini, akan tetapi dapat juga berada di atas hak milik privat. *Keempat* ditemukannya konsep penyelesaian sengketa di bidang pertanahan. Untuk menghindari pemaknaan yang berbeda, yang berimplikasi kepada perwujudan hak-hak atas tanah privat dan publik, diharapkan kepada pemerintah untuk membuat undang-undang hak milik nasional.

Key Word : Hak Milik, Hukum Pertanahan, Hak Asasi Manusia, Penyelesaian Sengketa

BAB I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Permasalahan pertanahan dapat terjadi pada negara sedang berkembang maupun pada negara maju, seperti di Swedia, Belanda, Amerika Serikat¹, Jepang, Korea Selatan, Taiwan, dan Republik Rakyat China.² Di Indonesia terjadi persoalan yang sangat delematis dalam hal penggunaan tanah dan ruang untuk pembangunan, baik yang dilakukan oleh pemerintah demi kepentingan umum,³ seperti peruntukan tanah untuk jalan tol, maupun yang dilakukan pihak swasta untuk kepentingan bisnis⁴.

Perolehan tanah dan pemanfaatan ruang dalam pembangunan nasional, sering menimbulkan masalah tentang legalitas atas hak antara masyarakat yang telah terlebih dahulu menguasai dan menggunakan tanah dan ruang disatu pihak dan pelaku pembangunan yang muncul kemudian dengan dalil kepentingan pembangunan nasional.

Latar belakang persengketaan kepemilikan atas tanah dan ruang oleh para pihak terhadap obyek tanah yang sama sebagai akibat penerbitan hak baru, perpanjangan maupun pengalihan hak, banyak terjadi dalam beberapa kasus: petani Jenggawah dengan Perseroan Terbatas Perkebunan Negara (PTPN) XXVII di Kabupaten Jember, kasus Cimacan Kabupaten Cianjur, kasus Tapos Kabupaten Bogor, dan kasus PTPN II dengan Perkebunan Partikelir di Sumatera Utara. Sering terjadinya hal demikian, disebabkan oleh kebijakan pembangunan di bidang pertanahan yang kurang memberikan perhatian kepada eksistensi pluralisme hukum adat, sehingga sering pula terjadi perbedaan penafsiran oleh aparaturnya pelaksana teknis yang berakibat tidak tercapainya sinkronisasi antara peraturan induk dengan peraturan pelaksana, yang pada gilirannya akan melupakan visi dan misi pengelolaan pertanahan, yaitu untuk kesejahteraan seluruh lapisan masyarakat.

Tanah merupakan faktor utama pendukung kehidupan dan kesejahteraan bagi masyarakat, sehingga konsep hak kepemilikan menentukan susunan kehidupan dalam suatu negara.⁵ Fungsi tanah tidak hanya terbatas pada sarana produksi, sosial, politik, budaya, tetapi juga menyangkut nilai dan bermakna religius. Pemerintahan sering mengenyampingkan hak-hak

¹ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijaksanaan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2011, Hlm 9

² Dianto Bachriadi, Erpan Faryadi, dan Bonnie Setiawan (editor), *Perubahan Publik. Sengketa, dan agenda Pembaharuan Agraria di Indonesia*. FE.UI. Jakarta, 2007, Hlm. 28-31

³ Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan umum

⁴ Pasal 1 dan 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 jo Pasal I dan 2 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 2 Tahun 1999 tentang *Perolehan Tanah Bagi Penanaman Modal*

⁵ Soejono dan Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah Tentang Hak milik. Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2008, Hlm. 1

rakyat yang dikendalikan dengan memfasilitasi dengan kepentingan badan usaha skala besar yang mirip dengan penerapan asas *domein verklaring* pada masa pemerintahan Hindia Belanda.⁶ Hal yang senada didukung pula oleh kelemahan isi kaidah dan rumusan peraturan hukum tanah nasional yang menyelenggarakan pembangunan cenderung mengutamakan pertumbuhan dan dalam pelaksanaannya memungkinkan penafsiran yang menyimpang dari semangat dan tujuan diadakan peraturan yang bersangkutan,⁷ sehingga sering terjadi konflik keagrariaan dan pengelolaan sumber daya alam, disertai pelanggaran hak asasi manusia, yang berawal dari konsentrasi penguasaan lahan sepihak yang beralih kepada ijin lokasi yang telah ditetapkan oleh pemerintah untuk pembangunan nasional.

Persoalan tentang hak atas tanah yang kurang jelas (*wilde occupatie*), terjadi juga pada pemilik yang mempunyai alat bukti yang sah atas tanah yang dilepaskan untuk kepentingan umum, seperti dalam kasus proyek irigasi Kedung Ombo Jawa Tengah, kasus pembatalan 393 bidang hak milik atas tanah masyarakat di Kota Bandung dan Kabupaten Bandung (Kawasan Puncrut Lembang) Jawa Barat. Untuk saat sekarang dengan maraknya apartemen-apartemen di perkotaan juga memunculkan permasalahan baru berkaitan dengan hak penggunaan ruang atas dan bawah tanah dalam mengantisipasi pembangunan perumahan vertikal tersebut.

Hubungan manusia atau badan hukum dengan tanah dan ruang memunculkan hak privat bagi perorangan atau badan hukum itu sendiri, dan tercakup dalam lingkup hukum keperdataan. UUPA mengatur hak atas tanah (1). Hak publik adalah hak atas tanah yang dikuasai oleh negara (Pasal 33 ayat (3) Jo Pasal 2 ayat (2) UUPA. (4). (2). Hak privat/perdata (Pasal 16 UUPA). Hubungan negara dengan tanah melahirkan kewenangan negara yang bersifat publik untuk mengatur (*regelen*), mengurus (*bestuuren*) dan mengendalikan (*toezichthouden*) hak-hak privat dan perorangan atau badan hukum tersebut, dan kajiannya tercakup dalam lingkup hukum publik, maka, negara dalam hal ini tidak sebagai *eigenaar* yang bersifat *privaaterechtelijk*, tetapi mempunyai sifat *publiekrechtelijk*.

Dalam Penjelasan Pasal I ayat (2) (JUPA dijumpai istilah hak bangsa Indonesia atas tanah (bukan pemiliknya saja yang berhak atas tanah, karena kemerdekaan yang melahirkan Negara diperjuangkan oleh bangsa Indonesia secara keseluruhan). Kemudian Pasal 2 ayat (2) UUPA dijumpai pula istilah hak penguasaan negara. Selanjutnya Pasal 4 ayat (1) ditemukan istilah hak bagi orang perorangan (*natuurlijkpersoon*) baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta hak bagi badan hukum (*rechtspersoon*). Sesungguhnya hak sebagai subyek hukum Pasal 4 ayat (I)), hak bangsa Indonesia (Pasal 1 ayat (2), dan hak penguasaan negara (Pasal 2 ayat (2) berbeda ruang lingkup hukum yang mengaturnya.

⁶ Winahyu Erwiningsih, *Hak Pengelolaan Atas Tanah*, Total Media, Yogyakarta, 2011, hlm. 1-4

⁷ Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Total Media, Yogyakarta, 2009, hlm. 8

Rousseau dalam teori kontrak sosialnya menyebutkan bahwa negara terjadi karena adanya perjanjian masyarakat dan tidak memperinci lebih lanjut mengapa perjanjian tersebut terjadi, hal yang penting apa yang menjadi standar pembena terhadap kontrak sosial tersebut dan mempunyai konsekuensi terhadap individu di bawah kekuasaan negara.⁸ Sesungguhnya esensi dan kontrak sosial adalah menemukan bentuk kesatuan membela dan melindungi kekuasaan bersama di samping kekuasaan pribadi dan milik setiap individu. Perkembangan lebih lanjut kontrak sosial sebagai legitimasi kekuasaan politik tidak lagi merupakan pokok, tetapi kekuatan ekonomi masyarakat kapitalis liberal berkaitan antara kekuatan ekonomi dan kekuasaan politik yang menjadi pokok dalam kehidupan negara.

Kepentingan umum mengatasi kepentingan individu, kepentingan golongan dan daerah. Meskipun kepentingan umum untuk mengatasi kepentingan individu, bukan berarti negara tidak mengakui kepentingan individu sebagai hakekat pribadi manusia, justru dalam kepentingan umum terletak pembatasan terhadap kepentingan individu. Kepentingan individu tidak bertumpu kepada asas *jussum cuiqui tribuere*, tetapi kepentingan individu tercakup dalam kepentingan umum atau kepentingan masyarakat dan nasional yang bertumpu atas keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Dari uraian latar belakang tersebut di atas, semakin menunjukkan pentingnya mengkaji dan menemukan ‘Konsepsi Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia Ditinjau Dari Ajaran Hak Asasi Manusia’ dalam suatu penelitian yang bersifat multy year yang berkesinambungan sesuai renstra pada perguruan tinggi.

B. Tujuan Khusus Penelitian

1. Untuk menemukan konsep kepemilikan atas tanah dan ruang bagi bangsa Indonesia berlandaskan ajaran hak asasi manusia, termasuk konsep hak penggunaan / pengelolaan ruang atas dan bawah tanah dalam mengantisipasi pembangunan ruang atas seperti perumahan vertikal, basement, MRT (kereta bawah tanah) dan baper zoonnya.
2. Untuk menemukan kepemilikan ruang di atas perairan yang akan mengkaji sistem Marine Cadastral yang merupakan satu kesatuan teknis dengan daratan
3. Untuk menemukan konsep perkembangan kepemilikan atas tanah dan ruang bagi bangsa Indonesia dalam siklus link milik privat dan public serta penyelesaian sengketa pertanahan mengingat hampir 80 % permasalahan hukum keperdataan di pengadilan berkaitan dengan tanah

⁸ J.J. Rousseau. *Kontrak Sosial (Terjemahan Soemaidjo)*, Airlangga, Jakarta, 1986, Hlm. 13-19

C. Urgensi (Keutamaan) Penelitian

Setelah negara terbentuk, negara melegitimasi hak dan subyek hak atas tanah bagi bangsa Indonesia yang bersifat privat dan publik. Untuk itu kepemilikan hak atas tanah bagi masyarakat suatu hal yang sangat prinsipil. Bangsa Indonesia sebagai subyek hukum dalam arti kedaulatan yang bersifat internal, yaitu secara keperdataan (*privoarrechtelijk*) dan sekaligus menjadi subyek hak atas tanah yang terdiri dari: individu perorangan (*natuurlijkpersoon*) dan individu buatan (*rechtspersoon*).

Negara sebagai organisasi dibentuk untuk melayani keperluan manusia yang telah berkembang sepanjang sejarah evolusi sosial-ekonomi dan politik yang berhubungan dengan tanah, yaitu bersifat *publiekrechtelijk* dan *privaatrechtelijk*. Negara dalam melaksanakan tugas dan fungsinya yang berkaitan dengan paham kebangsaan, meliputi beberapa aspek,⁹ sebagai berikut; 1). Kebangsaan bersifat subyektif, negara bersifat obyektif 2). Kebangsaan bersifat psikologis, negara berisat politis, 3). Kebangsaan merupakan suatu keadaan berpikir, negara menurut hukum, 4). Kebangsaan adalah milik yang bermakna spiritual, sedangkan negara merupakan kewajiban yang dapat dipaksakan, 5). Kebangsaan adalah satu cara untuk merasakan, berpikir, dan hidup, sedangkan negara adalah keadaan yang tidak dapat dipisahkan dari cara hidup dan peradaban.

Pasal I ayat (2) UUPA, menyebutkan, Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. Ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 ayat (2) UUPA, apabila dikaji secara cermat, dapat ditarik kesimpulan bahwa keseluruhan bumi, air, dan ruang udara (angkasa) adalah milik bangsa Indonesia, yang pembagian, pemanfaatan, dan penggunaannya diatur, diurus, dan dikendalikan oleh negara. Dari uraian tersebut, hak milik bangsa Indonesia atas bumi, air, dan ruang udara seharusnya mempunyai kedudukan tertinggi dalam struktur hukum tanah nasional yang berada di atas hak penguasaan negara dan diatur dalam ketentuan UUD 1945 yang selama ini diatur dalam UUPA, sementara hak penguasaan negara diatur dalam UUD 1945. Sehingga, dalam praktek, hak penguasaan negara diartikan sebagai hak yang eksklusif dan identik dengan kepemilikan negara yang memperlemah kedudukan hak milik atas tanah individu.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 sebagai pelaksana dan Pasal 33 UUD 1945, negara tidak perlu bertindak sebagai pemilik dalam pengertian keperdataan, hanya terbatas sebagai pihak menguasai karena lingkup hukumnya adalah dalam ruang lingkup hukum publik. Dengan demikian, negara disebut memiliki wewenang *deontis*, artinya wewenang gabungan dari prosedur dan

⁹ Ibrahim R, *Prospek BUMN dan Kepentingan Umum*. Citra Aditya Bakti, Bandung. 2007, Hlm.32
Lihat pula M. Rusli Karim, *Evolusi Perkembangan Peranan Negara*, CSIS Tahun XXIV No. 2, 2 Maret-April 2005, Hlm. 91

organisasi dalam aktivitas kenegaraan. Di lain pihak, juga berkaitan dengan wewenang yudikatif yang dikenal di dalam lingkup hukum perdata apabila bertindak sebagai badan hukum

D. Temuan / Hasil Yang Ditargetkan

Hasil yang ditargetkan dalam penelitian selama 4 tahun yakni, ditemukannya :

1. Landasan pemikiran konsepsi hak milik atas tanah bagi bangsa Indonesia yang diwujudkan dalam hak milik privat dan hak milik publik, negara pada tatanan tertinggi diberikan kewenangan mengatur, mengurus, dan mengendalikannya dalam rangka mewujudkan masyarakat adil, makmur, material dan spritual.
2. Ditemukannya konsep hak penggunaan ruang atas dan bawah tanah dalam mengantisipasi pembangunan vertikal, di bawah dan di atas perairan. Hak milik atas tanah bagi bangsa Indonesia hak yang lahir secara alami kodrati, merupakan refleksi dari hak asasi manusia yang memiliki batas atas dan batas bawah yang harus ada dalam harkat dan martabat manusia..
3. Hak milik privat dan hak milik publik dapat dibebani berbagai macam hak-hak sebagai hak-hak derivatif seperti hak penggunaan ruang atas dan bawah dan hak milik, untuk pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah dan masyarakat, sehingga masyarakat dan pemerintah merupakan penggerak pembangunan nasional. Juga ditemukannya konsep penyelesaian sengketa di bidang pertanahan
4. Artikel ilmiah yang dipublikasikan di dalam Jurnal Internasional dan jurnal nasional terakreditasi pada TAHUN PERTAMA, TAHUN KEDUA, TAHUN KETIGA, dan tahun keempat serta naskah akademik yang dapat di jadikan referensi dalam RUU Kepemilikan tanah dan ruang

E. Kontribusinya Terhadap Ilmu Pengetahuan

Kegunaan Teoritik sebagai landasan pengembangan pemikiran filosofis, dasar fundamental, dan landasan kewenangan negara dalam mengatur, mengurus, dan mengendalikan hak milik atas tanah bagi bangsa Indonesia, diharapkan dapat mengisi dan memperluas khasanah teoritik pengembangan ilmu hukum pada umumnya serta hukum benda pada khususnya, terutama mengenai link milik atas tanah bagi bangsa Indonesia. Kegunaan Praktek untuk memberikan kontribusi pemikiran akademisi, praktisi, dan masyarakat. Diharapkan pula dapat dijadikan landasan pemikiran bagi pemerintah dalam penataan, pengembangan, dan penyempurnaann lebih lanjut dalam bidang pengelolaan pertanahan nasional

F. Rencana Target Capaian Tahunan

Rencana Tahunan :

No	Jenis Luaran				Indikator Capaian			
	Kategori	Sub Kategori	Wajib	Tambahan	TS ¹⁰	TS+1	TS+2	TS+3
1	Artikel Ilmiah di muat di jurnal ¹¹	Internasional bereputasi	v		published	published	published	published
		Nasional Terakreditasi		v	published	published	published	published
2	Artikel Ilmiah di muat di prosiding ¹²	Internasional terindeks		v	sudah dilaksanakan	sudah dilaksanakan	sudah dilaksanakan	sudah dilaksanakan
		Nasional		v	sudah dilaksanakan	sudah dilaksanakan	sudah dilaksanakan	sudah dilaksanakan
3	Invited Speaker dalam temu Ilmiah ¹³	Internasional		v	sudah dilaksanakan	sudah dilaksanakan	sudah dilaksanakan	sudah dilaksanakan
		Nasional		v	sudah dilaksanakan	sudah dilaksanakan	sudah dilaksanakan	sudah dilaksanakan
4	Visiting ¹⁴ Lecturer	Internasional		v	sudah dilaksanakan	terdaftar	sudah dilaksanakan	sudah dilaksanakan
5	HKI ¹⁵	Hak Cipta		v	terdaftar	draf	terdaftar	terdaftar
		Paten						
6	Teknologi Tepat Guna ¹⁶			v	belum/tidak ada	belum/tidak ada	belum/tidak ada	belum/tidak ada
7	Model/Purwarupa/ /Kebijakan/Rekayasa Sosial ¹⁷			v	Draf	terapan/ kebijakan	terapan/ kebijakan	terapan/ kebijakan
8	Buku Ajar (ISBN) ¹⁸			v	Draf	sudah terbit	sudah terbit	sudah terbit
9	Tingkat Kesiapan Teknologi (TKT) ¹⁹			v	2	2	2	2

¹⁰ TS = Tahun Sekarang (tahun pertama penelitian).

¹¹ Isi dengan tidak ada, draf, submitted, reviewed, accepted, atau published

¹² Isi dengan tidak ada, draf, terdaftar, atau sudah dilaksanakan

¹³ Isi dengan tidak ada, draf, terdaftar, atau sudah dilaksanakan.

¹⁴ Isi dengan tidak ada, draf, terdaftar, atau sudah dilaksanakan

¹⁵ Isi dengan tidak ada, draf, terdaftar, atau granted

¹⁶ Isi dengan tidak ada, draf, produk, atau penerapan

¹⁷ Isi dengan tidak ada, draf, produk, atau penerapan.

¹⁸ Isi dengan tidak ada, draf, atau proses editing, atau sudah terbit.

¹⁹ Isi dengan skala 1-9 dengan mengacu pada Lampiran A

BAB II

RENSTRA DAN PETA JALAN PENELITIAN PERGURUAN TINGGI

A. Renstra Penelitian Universitas Islam Nusantara

Mulai tahun 2012, Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi melaksanakan kebijakan desentralisasi pengelolaan program penelitian. Tujuan dari Desentralisasi Penelitian adalah mewujudkan keunggulan penelitian di perguruan tinggi, meningkatkan daya saing perguruan tinggi di bidang penelitian, meningkatkan angka partisipasi dosen dalam melaksanakan penelitian, meningkatkan kapasitas pengelolaan penelitian di perguruan tinggi. Kebijakan ini melimpahkan sebagian tugas dan wewenang dalam pengelolaan program penelitian secara bertahap kepada perguruan tinggi.

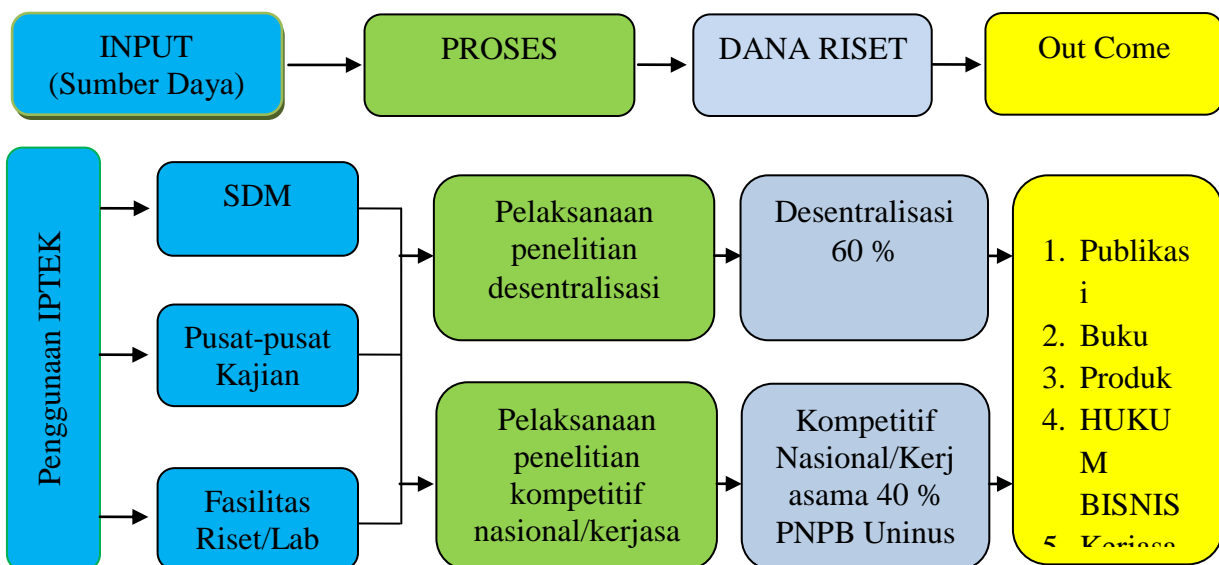
Untuk mendukung kebijakan Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi di atas maka arahan kebijakan dalam pengelolaan penelitian di Universitas Islam Nusantara dituangkan dalam Rencana Induk Penelitian (RIP). RIP 2016-2020 merupakan dokumen formal perencanaan jangka menengah yang mengacu kepada statuta Universitas Islam Nusantara, renstra Universitas Islam Nusantara, rencana induk pembangunan, dan keputusan senat yang terkait dengan penelitian. RIP ini ditujukan bagi dosen peneliti di lingkungan Universitas Islam Nusantara yang akan menyusun usulan penelitian, sehingga hasil penelitian yang diperoleh dapat diterapkan dalam memecahkan masalah pembangunan.

Sesuai dengan kebijakan Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi (Ditjen Dikti) untuk mendesentralisasikan kegiatan penelitian pada perguruan tinggi, maka Universitas Islam Nusantara melalui Lembaga Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat telah melakukan analisis SWOT dan mencari data secara *bottom up* mulai dari program studi, fakultas, pusat kajian dan grup riset. Data yang diperoleh di gunakan untuk menyusun keunggulan penelitian dan selaras dengan tujuan Universitas Islam Nusantara menghasilkan insan akademik yang beriman dan berakhlak mulia, menguasai ilmu pengetahuan di bidangnya, peka terhadap tuntutan perubahan dan tantangan masa depan, mempunyai kemampuan untuk berkompetisi di zamannya, serta terwujudnya tata kelola yang memberikan dukungan terhadap tercapainya penyelenggaraan pendidikan, penelitian, pengabdian pada masyarakat. Berdasarkan analisis SWOT dan data *bottom up*, jenis penelitian yang ada dikelompokkan menjadi penelitian bidang desentralisasi dan

kompetitif nasional atau kerjasama. Bidang desentralisasi, yaitu 1. Pengembangan Model Pembelajaran; 2. Ketahanan pangan; 3. Bidang Hukum; bidang kompetitif nasional atau kerjasama, yaitu 1. Model Pembelajaran Berbasis IT atau Berbasis Teori Psikologi; 2. Sosial, Ekonomi, Bahasa dan Agama; 3. Hukum dan 4. Sumber daya alam.

Penyusunan Rencana Induk Penelitian (RIP) untuk 5 tahun ke depan, dilakukan dengan mempertimbangkan faktor eksternal (peluang dan tantangan) dan faktor internal (kekuatan dan kelemahan) Uninus. Selain itu, juga didasarkan pada ketersediaan sumberdaya, serta dinamika akademis yang berkembang baik di tingkat nasional maupun internasional. RIP ini merupakan penjabaran dari cita-cita Uninus di bidang penelitian untuk menjadi Universitas riset yang berdaya saing dan mampu menghasilkan penelitian bermutu tinggi. Pada 2015 telah dilakukan identifikasi terhadap bidang-bidang riset desentralisasi dan kompetitif nasional atau bidang kerjasama lainnya yang menghasilkan tujuh klaster, yaitu: Klaster Pendidikan, Klaster Studi Wanita dan Anak, Klaster Hukum, Klaster Pengembangan Pertanian, Klaster Psikologi Keluarga dan Pendidikan, Klaster Ekonomi, dan Klaster Teknologi Informasi dan Komunikasi. Untuk melaksanakan penelitian inter-disiplin dalam tujuh bidang tersebut didukung oleh Pusat Penelitian/Pusat Studi.

Secara garis besar peta strategi implementasi RIP, yaitu pengelolaan SDM penelitian, agenda riset, sumber dana dan outcome disajikan pada Gambar berikut :



B. Peta Jalan (*road map*) Penelitian Bidang Hukum Skim Desentralisasi, Kompetitif Nasional dan Kerjasama

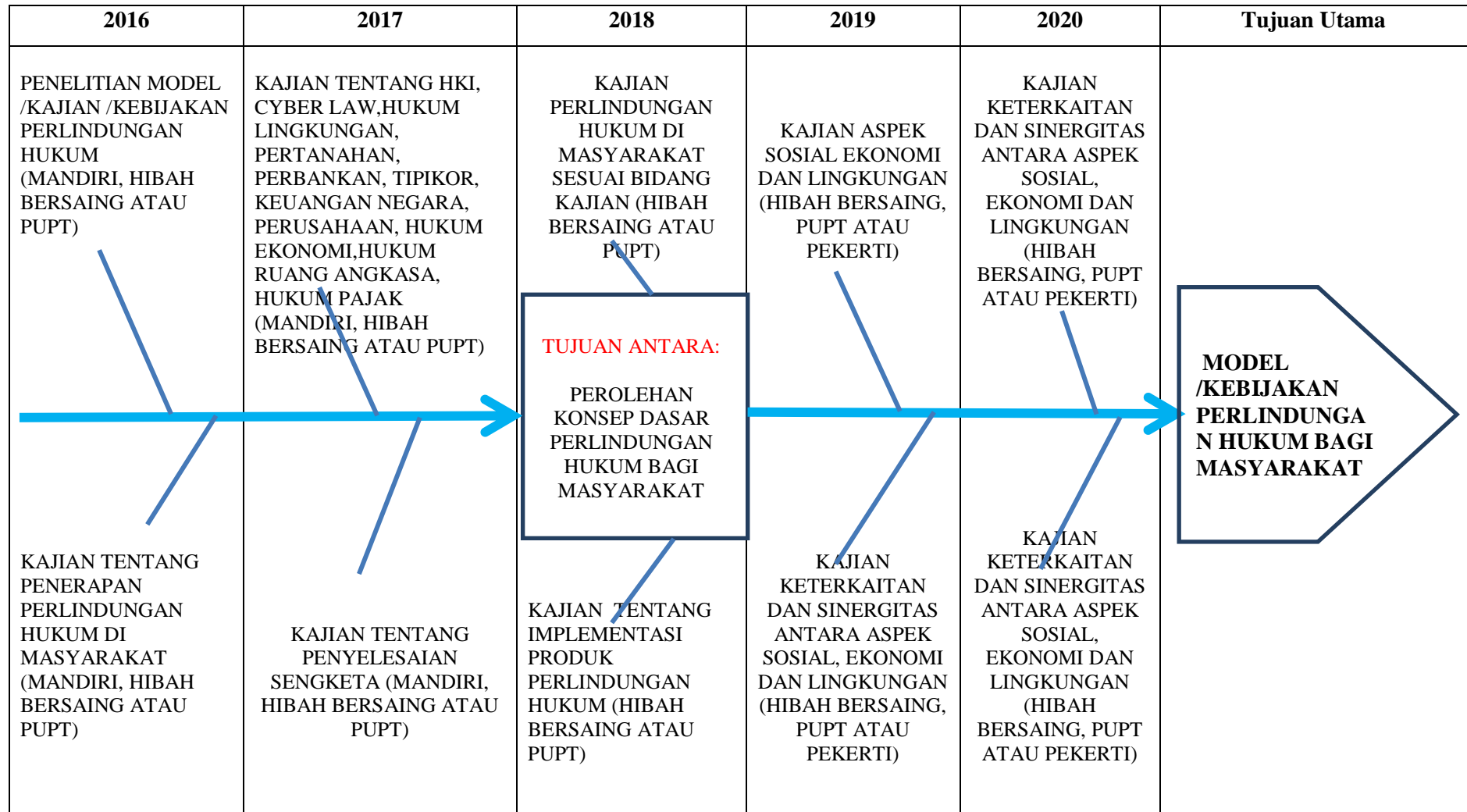
Peta jalan (*roadmap*) penelitian, mencakup kegiatan penelitian yang telah dilakukan (*baseline*) tahun sebelumnya, penelitian yang direncanakan, serta rencana arah penelitian setelah kurun waktu kegiatan yang telah selesai dikerjakan. Peta jalan penelitian merupakan rincian pelaksanaan program kegiatan penelitian yang hendak dicapai dalam jangka waktu tertentu. Secara ideal peta jalan penelitian akan menjadi sangat berguna apabila memuat penjabaran rinci mengenai rencana kegiatan, waktu yang dibutuhkan untuk masing-masing kegiatan, kebutuhan anggaran serta pelaksana kegiatan. Sebagai sebuah peta jalan, setiap kegiatan penelitian harus memuat sasaran maupun tujuan yang hendak dicapai.

Kinerja implementasi RIP diukur berdasarkan indikator kinerja kunci (KPI/*Key Performance Indicators*) yang lebih menitik beratkan pada *out put* dan *out come* hasil penelitian. Pengukuran kinerja pelaksanaan RIP dilakukan oleh Lembaga Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat (LRPM) Uninus. Pengukuran dilakukan pada setiap akhir periode penelitian (satu siklus penelitian) dalam satu tahun dari hasil laporan serta hasil publikasi pada jurnal internasional berreputasi, jurnal nasional terakreditasi, seminar internasional untuk diseminasi hasil penelitian yang datanya dilaporkan oleh peneliti ke LRPM dalam rangka perolehan *reward* peneliti..

Sasaran penelitian dalam bidang Hukum Terhadap Masyarakat, diantaranya menghasilkan : Model Kebijakan, Produk Hukum berupa naskah akademik, Penerapan produk hukum, kajian tentang penyelesaian sengketa dan implementasi perlindungan hukum. Bidang keilmuan yang menjadi unggulan perguruan tinggi dalam bidang hukum mencakup : Hak Kekayaan Intelektual, Hukum Perusahaan, Hukum Perbankan, Cyber Law, Hukum Pertanahan, Hukum Ekonomi, Hukum Lingkungan, Hukum Keuangan Negara, Tindak Pidana Korupsi dan Hukum Ruang Angkasa.

Waktu pelaksanaan: 5 tahun. Dengan kegiatan penelitian: (1) Merancang model produk perlindungan hukum; (2) Melakukan kajian tentang produk hukum; (3) Kajian tentang penerapan produk perlindungan hukum di masyarakat; (4) Kajian tentang penyelesaian sengketa, (5) Kajian tentang berbagai produk perlindungan hukum di masyarakat.

ROAD MAP/PETA JALAN PENELITIAN BIDANG HUKUM



BAB III STUDI PUSTAKA

A. Studi Pendahuluan

Hak milik perorangan adalah hak milik individu secara perorangan atas tanah yang diperoleh dari hasil Buka Pertama,²⁰ yang dideskripsikan sebagai hak milik perorangan (*ownership*).²¹ JJ. Rousseau menempatkan pemilikan tanah sebagai bagian dari teori kontrak sosialnya (*social contract*), mengatakan bahwa dalam menentukan hal atas tanah penting dipertimbangkan siapa yang menempati pertama kalinya. Dalam perkembangan berikutnya, dinyatakan dari konsep fungsi keadilan untuk mengarahkan manusia dalam menggunakan hak milik bersama untuk kepentingan bersama dan hak milik perorangan untuk kepentingan individu. Hak milik perorangan dan hak milik bersama adalah dua variabel dalam perkembangan hak kepemilikan yang menunjukkan hubungan sebab akibat, karena kepentingan bersama dan akibat hubungan sosial para individu.

Hak Buka Pertama merupakan inspirasi lahirnya hak milik atas tanah yang bersifat komunal. Pemilikan komunal adalah suatu bentuk penguasaan masyarakat hukum atas tanah untuk kepentingan bersama, hal itu menjadi penting setelah terbentuknya organisasi masyarakat modern yang dikenal dengan negara. Kehadiran negara memunculkan klaim pemilikan oleh negara, seperti jaman kerajaan-kerajaan di Nusantara dan pemerintahan Hindia Belanda, yang mempunyai prinsip bahwa semua tanah yang dipunyai oleh seseorang tanpa bukti kepemilikan adalah milik raja (negara) atau pemerintah (*domein verklaring*).²²

Negara dalam hal menguasai bumi, air dan ruang angkasa, sering ditafsirkan dan dipergunakan sebagai dalil untuk pembebasan hak atas tanah yang telah dikuasai oleh rakyat sejak lama (dalam hukum keperdataan melebihi masa daluarsa selama 20 tahun bagi yang punya atas hak atas tanah yang sah dan 30 tahun bagi *beziter* yang tidak mempunyai alat bukti yang sah).²³

Pembedaan hak penguasaan negara dengan negara sebagai pemegang hak, harus dilihat dari hak dan kewajiban negara dalam melaksanakan fungsi-fungsi umum pemerintahan yang *publiekrechtelijk* atau *privaarrechtelijk*. Menurut Bagir Manan,²⁴ fungsi pemerintahan yang bersifat publik merupakan asal muasal dari keberadaan wewenang setiap pemerintahan yang pada

²⁰ Putri Agus Wijayati, Tanah dan Sistem Perpajakan Masa Kolonial Inggris. Terawang. Yogyakarta. 2011, Hlm. 25

²¹ Sonny Keraf, *Hukum Kodrat dan Teori Hak MilikP ribadi*. Kanisius, Yogyakarta, 1997, Hlm. 53

²² Lihat Pasal 1 *Agrarisch Besluit*, Staatsblaad 1870 Nomor 118

²³ 1963 KUR Perdata

²⁴ Bagir Manan, *Bentuk-Bentuk Perbuatan Keperdataan Yang Dapat Dilakukan Oleh Pemerintah Daerah*, Makalah pada Lokakarya dan Rapat Kerja Penyertaan Modal Daerah Pada Pihak Ketiga. DEPDAGRI, Jakarta, 24 Maret 1997. Hlm. I

awalnya dalam praktek memandang pemerintah semata-mata penjaga keamanan dan ketertiban (*nachtwakersstaat*) dan makin longgar sejak *verzorgingsstaat*, yaitu negara memikul kewajiban mewujudkan kesejahteraan umum.

Untuk mewujudkan kesejahteraan seluruh rakyat, pemerintah menyelenggarakan berbagai fungsi diluar penyelenggaraan pemerintahan. Fungsi tersebut menuntut pemerintah terlibat dalam pergaulan kemasyarakatan sebagai pihak atau subyek hukum yang tidak berbeda dengan subyek hukum perorangan atau badan hukum keperdataan pada umumnya. Hubungan (hukum) kesederajatan ini, merupakan hubungan keperdataan antara satuan pemerintahan dengan orang atau badan hukum keperdataan, yang timbul dari berbagai tindakan keperdataan, seperti membuat perjanjian, mendirikan badan keperdataan.²⁵

Setelah negara Indonesia terbentuk (17 Agustus 1945) terjadi dualisme dalam hukum pertanahan, lahirnya undang-undang nomor 5 Tahun 1960 untuk mengakhiri dualisme hukum dibidang pertanahan, menghapus *domein verklaring*, dan bermaksud menjadikan hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat.²⁶

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 seharusnya menjadi dasar fundamental dan normatif pengembangan konsepsi hak milik atas tanah dan dinormativisasi dalam peraturan perundang-undangan secara cermat dan taat asas, sehingga tidak terjadi konflik berkepanjangan seperti yang terjadi saat sekarang. Dalam praktiknya dari kebijakan yang dilakukan oleh pemerintah, sering menimbulkan kerancuan antara aturan dasar dengan aturan pelaksana, seperti, orang asing tidak dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan tanah secara perorangan (Pasal 9 UU Nomor 5 Tahun 1960) jo Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang memperbolehkan orang asing mempunyai hak atas tanah, dalam arti hak pakai privat yaitu hunian bagi warga negara asing.

Pengaturan hak milik atas tanah dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27, yang memuat prinsip-prinsip umum tentang hak milik atas tanah., selanjutnya dalam Pasal 50 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960, ditentukan bahwa ketentuan mengenai hak milik diatur dengan undang-undang. Dari ketentuan tersebut UUPA menghendaki penjabaran yang lebih terinci lagi, sehingga hak milik atas tanah yang merupakan cetusan jiwa, kepribadian, dan pandangan hidup bangsa, yang memiliki hubungan dengan tanah adalah manusia perorangan, keluarga, masyarakat dan dapat disebut sebagai milik bangsa

Undang-undang Pokok Agraria telah berusia lima puluh tujuh tahun, UU hak milik sebagai mana yang dikehendaki Pasal 50 ayat (1) UUPA belum juga lahir. Sebelum UU hak milik ditetapkan, diberlakukan Pasal 56 UUPA yang menyebutkan bahwa selama UU mengenai hak milik sebagai yang tersebut dalam Pasal 50 ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan hukum adat setempat dan peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang

²⁵ Bagir Manan, *ibid*, hlm. 2

²⁶ Lihat Pasal 5 UUPA

memberi wewenang sebagai mana atau mirip dengan yang dimaksud dengan Pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.

UUPA mengatur bahwa subyek hukum pemegang hak atas tanah dapat berupa perorangan, badan hukum, dan pemerintah Republik Indonesia, peneliti menyebutnya sebagai hak kepemilikan bangsa Indonesia. Hak milik merupakan hak yang berkaitan dengan benda. Menurut W.M. Kleyn dalam sistem Eropah kontinental, hak milik merupakan sentral dan hukum benda, sehingga hak kebendaan yang terpenting adalah hak milik dan ditafsirkan sebagai hak yang absolut. Menurut Budi Harsono nama hak milik bukan nama asli Indonesia, tetapi sifat-sifat hak atas tanah yang diberi nama sebutan hak milik itu sudah dikenal dalam hukum adat yang disebut hak pakai khusus (*handarbeni*), yang merupakan hasil perkembangan penguasaan dan penggunaan atau penggunaan sebaigian tanah ulayat secara intensif dan terus menerus oleh perorangan warga masyarakat hukum adat. Alam pikiran hukum adat tersebut mengandung konsepsi hukum pertanahan yang dirumuskan sebagai: Komunalistik relegius yang memungkinkan penguasaan bagian-bagian tanah bersama karunia Tuhan Yang Maha Esa oleh para warga negara secara individual dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan.²⁷

Dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA, menyebutkan: Hak milik adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA. Masyarakat merumuskan milik sebagai suatu hak dan hak milik itu merupakan suatu klaim yang dapat dipaksakan oleh masyarakat atau negara, oleh adat, kesepakatan atau hukum,²⁸ para ahli juga selalu menganggap milik sebagai suatu hak yang berarti klaim yang dapat dipaksakan, ancaman paksaan untuk menjamin suatu hak yang dipandang bersifat asasi, karena milik itu perlu merealisasikan alam fundamental manusia, oleh karena itu milik adalah sesuatu hak alamiah. Hak milik merupakan klaim yang dapat dipaksakan, hanya karena hak manusiawi yang harus ada.

Dalam hukum keperdataan, negara dan individu sebagai pendukung hak dan kewajiban (subjek hak)²⁹, dan dikenal empat teori hak milik,³⁰ yaitu: 1). Hukum Kodrat, menyebutkan hak milik privat adalah hak kodrati yang langsung timbul dari kepribadian manusia, untuk dapat hidup dan melanjutkan keturunannya, manusia perlu menguasai benda-benda yang ada di dunia, termasuk tanah, 2). *Occupation Theory* adalah mereka yang pertama menduduki tanah yang tidak ada pemiliknya, menjadi pemilik tanah itu dan karena ia punya hak untuk menurunkan atau mewariskan tanah itu kepada ahli warisnya. Di Indonesia berdasarkan hukum adat *Occupation*

²⁷ Budi Harsono, *Op. Cit.* Hlm. 30 dan 65

²⁸ C.B. Macpherson, *Pemikiran Dasar Tentang Hak Milik*. YLBHI, Jakarta, 1989, Hlm. 3

²⁹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Intermedia, Jakarta, 1980, Hlm. 3

³⁰ Iman Soetikno, *Proses Terjadinya UUPA*. Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1986, Hlm 14-15

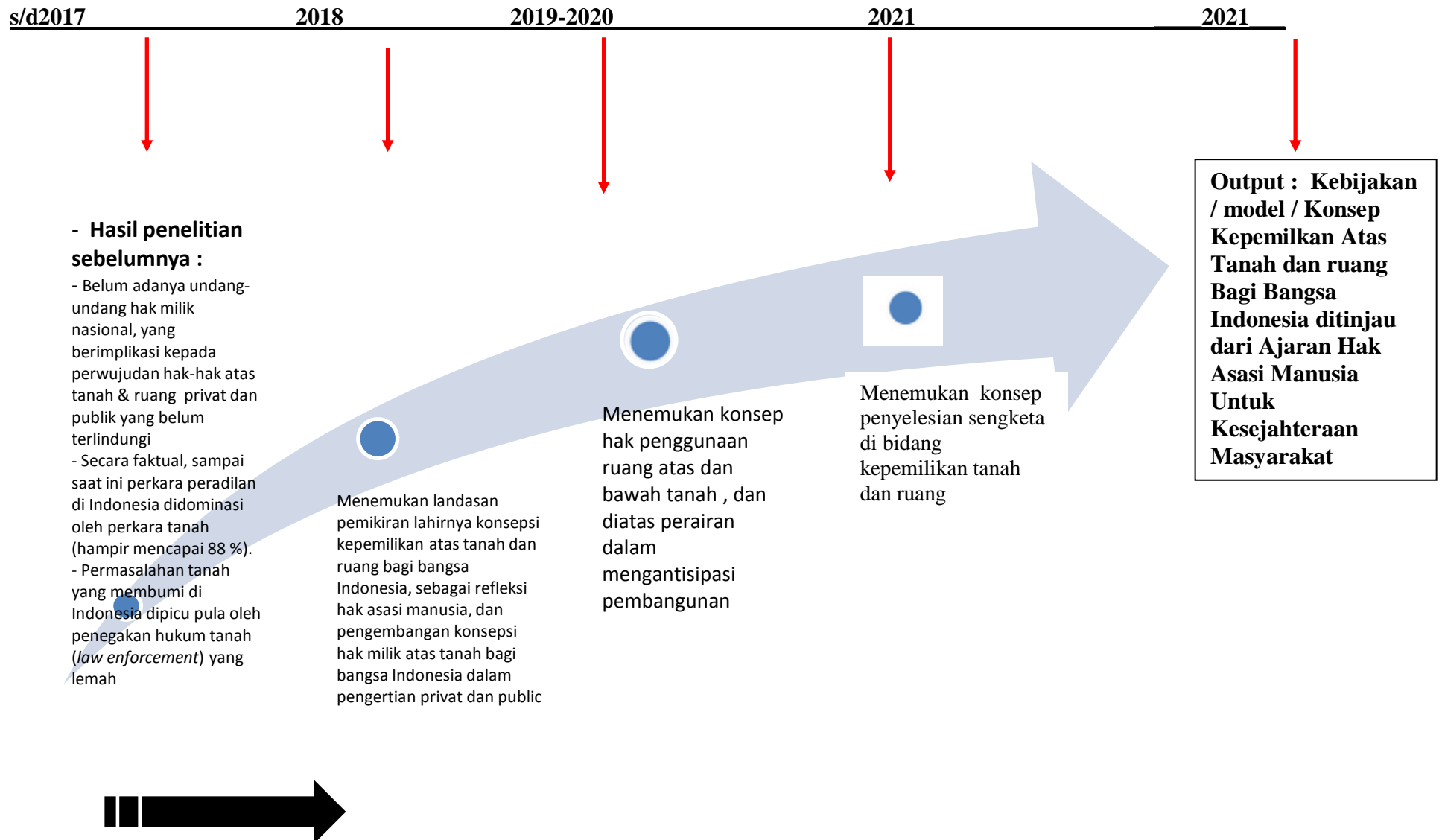
Theory disebut dengan Hak Buka Pertama, yaitu hak-hak tanah asli di Indonesia yang melulu dapat dipegang bangsa Indonesia asli atau persekutuan dan badan hukum, seperti Desa dan Marga disebut dalam bahasa Belanda *Indonesische Grondrechten*. 3). *Contract Theory* adalah sikap masyarakat yang membiarkan pengambilan tanah secara terang terangan atau diam-diam, sehingga dapat dikatakan telah ada persetujuan antara mereka, untuk mengatur soal hak atas tanah, 4). *Creation Theory* adalah hak milik privat atas tanah diperoleh karena hasil kerja dengan cara membuka dan mengusahakan tanah.

Hak perorangan dibatasi hanya sebanyak yang dapat dipakai untuk memenuhi kebutuhan diri sendiri atau orang lain, sejauh tidak menghalangi orang lain untuk mendapatkan sesuatu demi kebutuhan hidupnya. Kebutuhan tersebut terdiri dari: 1). Keperluan hidup yaitu batas minimum yang diperlukan untuk mempertahankan hidup dan kesehatan (kebutuhan dasar), 2). Apa saja yang perlu untuk memungkinkan seseorang dapat menikmati suatu standar hidup secara layak. Dan kedua batasan pemikiran hak milik tersebut di atas, maka dapat dikatakan bahwa hak semua manusia adalah sama besarnya, sedangkan besar kecilnya milik yang ingin dicapai, tergantung pada usaha setiap orang.³¹

³¹ John Locke, *Op. Cit.*, Hlm. 6

B. Peta Jalan Penelitian (*Research Roadmap*)

PETA JALAN PENELITIAN (RESEARCH ROADMAP) :



BAB. III METODE PENELITIAN

Penelitian ini bermaksud menemukan landasan pemikiran filosofis, konsepsi, batas dan kewenangan negara dalam mengembangkan hak milik atas tanah bagi bangsa Indonesia yang merupakan refleksi dari ajaran hak asasi manusia. Oleh karena itu, penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. menggunakan proses berpikir dan hukum berpikir,³² dalam menemukan landasan pemikiran, makna, substansi, dan batas kewenangan negara dalam mengembangkan hak milik atas tanah bagi bangsa Indonesia yang lazimnya disebut Proses berpikir *hypothetical deductive*.

Metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis-normatif (pendekatan sejarah dan perbandingan) yang didukung oleh pendekatan non yuridis (pendekatan filosofis dan empirik) yang mempergunakan data primer. Penggunaan metode tersebut disesuaikan dengan fokus masalah. Masalah pertama menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dan non yuridis yang bertujuan untuk menemukan landasan pemikiran filosofis hak milik atas tanah bagi bangsa Indonesia. Masalah kedua, menggunakan metoda pendekatan non yuridis yang bertujuan menemukan konsepsi hak milik atas tanah bagi bangsa Indonesia yang merupakan dari penjabaran (*normativisasi*) hukum adat yang tidak tertulis lainnya ke dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak milik atas tanah. Masalah ketiga, menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dan non yuridis yang bertujuan menemukan kewenangan negara dalam mengembangkan konsepsi hak milik atas tanah bagi bangsa Indonesia.

Spesifikasi penelitian adalah deskriptif analitik yang bertujuan memberikan gambaran mengenai fakta-fakta disertai data yang akurat terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dihubungkan dengan teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan pengelolaan hak milik atas tanah dan hak asasi manusia, dalam kaitan dengan peran negara untuk mengatur, mengurus, dan mengendalikan hak milik atas tanah bagi bangsa Indonesia

Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder Bahan hukum primer terdiri dari: konstitusi, undang-undang dan putusan pemerintah. Bahan hukum sekunder adalah komponen bibliografi yang terdiri dari: buku teks, risalah, komentar, yurisprudensi dan doktrin. Bahan hukum tersebut berbeda dalam kualitas, bentuk dan otoritasnya.³³ Penelitian dilakukan dalam dua tahap meliputi penelitian kepustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*). Penelitian kepustakaan (*library research*) dilakukan untuk memperoleh bahan hukum primer seperti Peraturan perundang-undangan yang

³² M. Daud Silalahi, *Metodologi Penelitian Hukum Preferensi Khusus Pada Pendekatan Multi/Interdisipliner*. Lowencon Copy & Binding Centre. Bandung, 2011, Hlm. 7

³³ Morris L. Cohen, *Sinopsis Penelitian ilmu Hukum*. (Disadur oleh Ibrahim R)., Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, Hlm. 1

berkaitan dengan hak milik atas tanah, bahan hukum sekunder³⁴, seperti refrensi hukum dan non hukum, karya tulis dari kalangan hukum, juga bahan hukum tersier yang diperoleh dari kamus, ensiklopedi dan berbagai artikel di media cetak. Penelitian lapangan (*field research*) dimaksudkan untuk mendukung data dan bukan untuk menvalidasi data melainkan sebagai masukan berpikir reflektif sebagai sarana analisis teotitik.³⁵ Penelitian lapangan dilakukan terhadap pihak-pihak yang berkompeten seperti pejabat yang terkait dengan instansi pemerintah, praktisi (professional) dan masyarakat yang terkait langsung dengan penelitian ini.

Studi dokumen dilakukan terhadap data sekunder untuk mendapatkan landasan teoretik, berupa hukum positif. Pengumpulan data dilakukan disesuaikan dengan permasalahan dan metode pendekatan. Untuk permasalahan pertama, pengupulan data dilakukan dengan menghimpun segenap peraturan perundang-undangan pertanahan yang secara substansial mengandung materi muatan hak milik atas tanah, dan secara formal merupakan penjabaran normatif dari Undang-Undang Pokok Agraria. Permasalahan kedua, pengumpulan data dilakukan melalui pencarian dokumen dalam bentuk formal dan naskah resmi. Sementara permasalahan ketiga, pengumpulan data dilakukan melalui wawancara disesuaikan dengan kebutuhan.

Penelitian lapangan dilakukan di Provinsi Jawa Barat, Provinsi Jawa Timur dan Provinsi Sumatera Barat. Memilih Propinsi Jawa Barat dikarenakan Provinsi Jawa Barat dianggap sebagai basis penyangga ibu kota yang sarat dengan kegiatan pembangunan yang mempergunakan lahan tanah, sedangkan Jawa Timur dianggap sebagai provinsi tempat pertama kali terbentuknya konsep hak milik perorangan, dan Provinsi Sumatera Barat merupakan asal muasal hak ulayat terbentuk.

Penelitian kepustakaan (*library research*) dilakukan di perpustakaan Universitas Padjadjaran, Universitas Indonesia, Universitas Gadjah Mada, Universitas Airlangga, Universitas Andalas, Badan Pertanahan Nasional, perpustakaan *National University of Singapore*, University of Wollongong dan Makamah Agung.

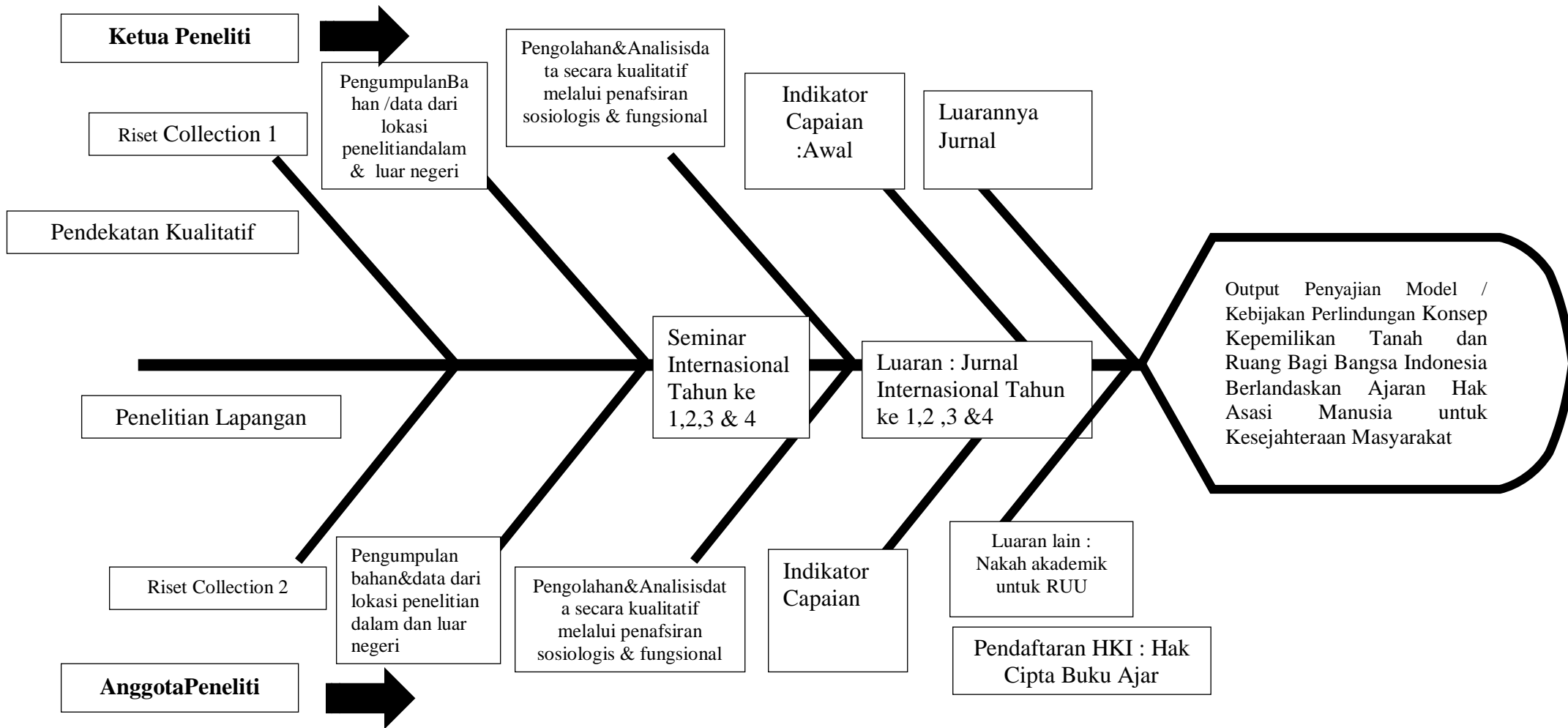
Data yang diperoleh adalah data sekunder yang didukung oleh data primer, yang diperoleh melalui interview (pendekatan filosofis dan empirik), dan dianalisis dengan kualitatif yuridis. Berdasarkan rumusan masalah dan kerangka teori yang sudah disiapkan, langkah selanjutnya hasilPenelitian kepustakaan dan hasil penelitian lapangan diolah secara kualitatif melalui penafsiran secara sosiologis dan fungsional.

Berdasarkan tahap-tahap penelitian di atas maka dapat digambarkan alir penelitian seperti berikut ini :

³⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, Hlm. 29

³⁵ Noeng Muhadjir, *Metodologi Penelitian Kualitatif*: Rakesarasin, Yogyakarta, 1998, Hlm. 160-161

ALIR PENELITIAN / METHODE PENELITIAN :



BAB V

HASIL YANG DICAPAI

A. Implementasi Hak Milik Atas Tanah Sebagai Bagian Hak Asasi Manusia

Untuk menjawab permasalahan tersebut di dalam identifikasi masalah, menggunakan *grand theory* untuk menemukan landasan pemikiran, konsepsi dan arah pengembangan hak milik atas tanah sebagai bagian dari hak asasi manusia bagi bangsa Indonesia. Dalam kajian teori-teori tersebut akan terlihat bagaimana hubungan antara hak asasi manusia dengan hak milik atas tanah.

Dalam mencari dasar filosofis yang lebih otentik dan hasanah budaya bangsa Indonesia tentang hak kepemilikan yang menghargai keseimbangan dan keselarasan antara kepentingan pribadi dan bersama, perlu memahami konsep hak milik individu yang melandasi aliran hukum kodrat (*alam forma*), yang sesungguhnya tidak jauh berbeda dengan filsafat timur yang religius,³⁶ berkaitan dengan itu, **Benedict R.O.G. Anderson** menyatakan, there is those no inhern contradiction between the accumulation of central power and the will being of the collectivity, indeed the two are interrelated.³⁷ Sejalan dengan hal itu **Jimly Asshiddiqie** mengatakan bahwa keserasian dan keseimbangan dalam konsep kekuasaan Jawa yang merupakan konsep hubungan antara kawula dan gusti maupun antara kekuasaan material dan spiritual.³⁸ **Aristoteles** (384-322 SM) dianggap sebagai peletak dasar hukum kodrat, membaginya ke dalam: (1). Antara hukum bersifat partikular dan postif yang berlaku untuk masyarakat tertentu dan hukum yang bersifat umum dan universal sesuai dengan alam. (2). Antara keadilan yang berlaku universal dan keadilan yang bersifat konvensional. Dengan demikian, **Aristoteles** telah meletakkan dasar paham hukum kodrat yang berisi prinsip moral mengenai keadilan yang mengacu kepada pelestarian dan hemat kepada kehidupan manusia beserta hak-hak yang melekat padanya.

Ajaran kaum Stoa seperti, **Cicero** (106-43 SM) menekankan, bahwa hukum kodrat yang tidak berubah dan lestari adalah akal budi yang tepat, jika manusia menerima hukum kodrat, dengan sendirinya menerima hukum keadilan, karena asal usul hukum keadilan harus ditemukan dalam hukum kodrat yang universal dan mengikat semua pihak.³⁹ Keadilan sebagai prinsip yang memungkinkan masyarakat dalam ikatan bersama dipertahankan, dan ketidakadilan akan menyebabkan sebaliknya. Tujuan utama keadilan adalah menjaga agar seseorang tidak merugikan orang lain. Alam menganugrahkan makhluk hidup insting untuk mempertahankan hidupnya, menghindari kerugian, dan alam menyatukan manusia dengan manusia lainnya dalam ikatan bersama melalui bahasa dan kehidupan.

³⁶ **A. Sonny Keraf**, *Op. Cit.*, Hlm. 11

³⁷ **Benedict R.O.G. Anderson**, *The Idea of Power in Javenese Culture*, Conell University Press, Ithaca-London, 1972, Hlm. 47

³⁸ **Soemarsaid Martono**, *Negara dan Usaha Bina Negara di Jawa Masa Lampau*. Yayasan Obor. Jakarta, 1985, Hlm. 17-18

³⁹ **Sonny Keraf**, *Op. Cit.*, Hlm. 15-16

Thomas Aquinas (1225-1275) sebagai penerus tradisi Aristoteles membedakan antara hukum yang berasal dari wahyu dan yang dapat dijangkau oleh akal budi manusia. Hukum yang didapat dari wahyu disebut hukum ilahi positif (*ius divinum positivum*) dan hukum yang diketahui berdasarkan kegiatan akal budi, yaitu: hukum alam (*ius naturale*), hukum bangsa-bangsa (*ius gentium*), dan hukum positif manusiawi (*ius positivum humanum*).⁴⁰ Ajarannya, bahwa manusia dianugrahi tiga kewajiban dasar yang menjadi inti utama hukum kodrat, yaitu mempertahankan kehidupan pribadi (pribadi dan turunannya), mengetahui kebenaran tentang Tuhan, dan mempertahankan hidup bersama dalam masyarakat.

Hugo Grotius (1583-1648), hukum kodrat adalah tuntutan akal budi yang tepat dan menunjukkan suatu tindakan sejauh sesuai dengan hakikat rasional yang mempunyai suatu kualitas keniscayaan moral. Hukum kodrat dimaknai pula sebagai rangkaian ide bawaan yang menuntun manusia ke arah yang baik dan menghindari kejahatan.⁴¹

Hukum kodrat menurut Grotius mempunyai ciri,⁴² sebagai berikut: 1). Asal usul ilahi, berasal dari Tuhan yang ditulis dalam benak dan jiwa manusia sebagai imbauan moral tentang baik dan buruk, adil dan tidak adil. Hukum kodrat perintah ilahi, tindakan perintah adalah fungsi kekuasaan, kekuasaan utama dan pertama atas segala sesuatu di bumi adalah milik Tuhan. Karena itu, hukum kodrat tidak bersumber dari kodrat, melainkan kehendak bebas Tuhan, kepada kehendak bebas inilah akal budi manusia menghimbau manusia untuk tunduk, 2). Hukum tertinggi dalam pengertian bahwa dari hukum ini aturan-aturan keadilan diturunkan yang berisi prinsip keadilan dan sebagai sumber hukum positif, 3). Tuntutan akal budi sebagai kodrat universal yang membedakan manusia dengan makhluk lain dan hukum bagi segala jaman dan tempat, 4). Hukum kodrat adalah struktur yang rasional sebagai tuntutan akal budi dan sampai tingkat tertentu mencerminkan hakikat manusia yang rasional atau hukum makhluk rasional.

Menurut **Hugo Grotius**, bahwa manusia mempunyai dambaan yang kuat akan masyarakat dalam kehidupan sosial yang damai dan teratur sesuai dengan ukuran-ukuran pemahaman akal budi, semua ciptaan terkait dalam suatu keharmonisan timbal balik, seakan-akan menurut sebuah perjanjian abadi. Aturan keadilan didasarkan pada dua kecenderungan:⁴³ (1). Setiap orang harus membela hidupnya dan menentang kecenderungan yang merugikan, (2). Setiap orang diperkenankan memperoleh untuk dirinya, menguasai hal yang berguna bagi hidupnya. **Hugo Grotius** sebagai

⁴⁰ **Theo Huijbers**, *Filsafat Hukum Dalam Lintas Sejarah*, Kanisius. Yogyakarta, 1995. Film. 39: **Lihat J.J.Von Schmid**, *Ahli-Ahli Pikir Besar Tentang Negara dan Hukum*, Pembangunan, Jakarta, 1988. Hlm. 75; **Sonny Keraf**, *Op.Cit.*, Hlm. 21; **Ahmad Suhelmi**, *Pemikiran Politik Barat Kajian Sejarah Pemikiran Negara. Masyarakat dan Kekuasaan*. Darul Fallah, Jakarta, 1999, Hlm. 71-72

⁴¹ **Stephen Buckle**, *Natural Law and the Theory of Property. Grotius to Hume*. Oxford Clarendon Press, 1991, Hlm. 8

⁴² **Sonny Keraf**, *Op.Cit.*. Hlm.25-26

⁴³ *Idem*, Hlm. 27

pendukung humanisme, yang memandang manusia sebagai pribadi, mengakui bahwa pribadi memiliki hak-hak tertentu, hal ini berlaku bagi tiap individu dalam masyarakat.⁴⁴

Samuel Pufendorf (1632-1694) memandang bahwa manusia mempunyai dua kecenderungan dasar sebagai dua sifat hakikinya yang fundamental: 1) Hukum kodrat menuntun manusia untuk melindungi hidupnya sendiri dan segala yang menjadi miliknya, 2). Hukum kodrat menuntut manusia untuk tidak mengganggu masyarakat. Berkaitan dengan itu, **Thomas Hobbes** (1588-1679) mengatakan bahwa hakikat sosial manusia, hanya mempunyai arti sejauh menunjang keberadaan hidup setiap individu.⁴⁵

Aksioma hukum alam menurut **Samuel Pufendorf** bahwa manusia harus mewujudkan diri sebagai makhluk sosial supaya dapat hidup damai, berbeda dengan **Hugo Grotius**, dalam aksioma hukum alam, yaitu manusia adalah makhluk sosial, padahal **Pufendorf** sosialnya manusia tidak dipandang sebagai suatu realitas, melainkan sesuatu keharusan atau dengan kata lain manusia sebagai makhluk sosial tidak dipandang lagi sebagai suatu kenyataan fisik, melainkan sebagai suatu kenyataan moral.

Konsep hukum kodrat yang dianggap rasional dikemukakan oleh **John Locke** (1632- 1704) yang menjembatani pemikiran **Hugo Grotius** tentang intelektualisme dan pandangan Samuel Pufendorf tentang *voluntarisme*. Menurut **John Locke** Tuhan telah menganugerahkan kepada manusia kemampuan rasional, oleh karena itu sebagai makhluk ciptaannya mempunyai sifat rasional yang mampu menemukan hukum kodrat dalam akal budi. Sebagai makhluk ciptaan Tuhan, manusia terikat dengan perintah dan sekaligus kehendak Tuhan. Perintah dan kehendak Tuhan inilah disebut hukum kodrat. Manusia lahir dipandang dan dua aspek, disatu pihak dikehendaki dan Tuhan, dilain pihak kodrat manusia sebagai makhluk insani. Pengetahuan manusia akan hukum kodrat bermula dan pengetahuan terhadap adanya Tuhan, karena manusia secara kodrati bersifat rasional, oleh karena itu dipandang adanya keselarasan antara hukum kodrat dan hakikat manusia yang rasional, karena itu hukum kodrat tidak ditemukan di manapun kecuali dalam akal budi manusia (*God on Nature has not anywhere, that I know placed such jurisdiction in the first-born, nor can reason find any such natural superiority amongst brethren*).⁴⁶

John Locke menolak bahwa hukum kodrat merupakan ide bawaan dalam benak manusia sebagai mana dikemukakan **Hugo Grotius**, artinya walaupun hukum kodrat merupakan kehendak Tuhan, manusia tidak harus membiarkan dirinya pasif mematuhi hukum kodrat, justru sebaliknya harus menyikapi secara aktif melalui refleksi pemikiran rasionalnya untuk dapat menggali dan menemukannya, karena sesungguhnya hukum kodrat benar dan manfaat bagi kehidupan manusia. Hukum kodrat memang bersifat mengikat (*natural legal binding*), namun tidak karena semata-mata hukum kodrat merupakan perintah Tuhan, tetapi juga karena manusia sendiri mampu merefleksi

⁴⁴ **Theo Fluijbers**, *Op. Cit.* Hlm. 62

⁴⁵ **Sonny Keraf**, *Op. Cit.*, Hlm. 29

⁴⁶ **John Locke**, *Two Treatises of Civil Government*, J.M. Dent & Sons Ltd. London 1960, Hlm. 77

pemikirannya, untuk memahi hukum kodrat dengan akal budinya, oleh karena itu hukum kodrat berisikan kaidah rasional yang benar dan bermanfaat. Tuhan sebagai pencipta hukum menghendaki agar hukum menjadi aturan bagi kehidupan dan Tuhan telah membuatnya agar dapat diketahui, sehingga siapa saja yang berusaha dengan tekun untuk mengetahui akan dapat memahaminya.⁴⁷ Inti utama hukum kodrat menurut **John Locke**, bahwa manusia sekali dilahirkan mempunyai hak untuk mempertahankan hidupnya,⁴⁸ Oleh karena itu, semua makhluk yang sederajat dan mandiri tidak boleh saling merugikan dalam hat hidup, kesehatan, kebebasan atau miliknya dan apa saja dapat dilakukan yang dianggap cocok bagi kelangsungan hidup setiap orang. Dari uraian tentang hukum kodrat tersebut di atas, menjadi semakin jelas bahwa teori hukum kodrat mengilhami lahirnya konsepsi hak milik sebagai hak kebendaan yang sempurna,⁴⁹ turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai semua orang, dan merupakan bagian dari hak asasi manusia secara kodrati serta dianugerahkan oleh Tuhan kepada umat manusia secara abadi.

A. Hak Milik

Hak milik merupakan hak yang berkaitan dengan benda. Menurut **W.M. Kleyn** dalam sistem Eropah kontinental, hak milik merupakan sentral dan hukum benda, sehingga hak kebendaan yang terpenting adalah hak milik dan ditafsirkan sebagai hak yang absolut. Berkaitan dengan itu **Sri Soedewi Masjchoen Sofwan** dan **Mahadi** mengatakan, bahwa sifat absolut hak kehendaan adalah merupakan salah satu ciri hak kebendaan yang menghaluskan setiap orang untuk menghormatinya.⁵⁰ Dalam BW, hak milik digambarkan sebagai hak yang paling luas dan mencakup yang dapat dimiliki seseorang atas suatu benda, dengan pembatasan-pembatasannya yang ditentukan oleh undang-undang.⁵¹ Ciri-ciri hak milik: hak induk terhadap hak kebendaan yang lain, secara kuantitas merupakan hak yang selengkap-lengkapya, mempunyai sifat yang tetap, mengandung benih dari semua hak kebendaan yang lain.⁵²

Menurut **Budi Harsono** nama hak milik bukan nama asli Indonesia, tetapi sifat-sifat hak atas tanah yang diberi nama sebutan hak milik itu sudah dikenal dalam hukum adat yang disebut hak pakai khusus (*handarbeni*), yang merupakan hasil perkembangan penguasaan dan pengusaha atau penggunaan sebagaimana tanah ulayat secara intensif dan terus menerus oleh perorangan warga masyarakat hukum adat. Alam pikiran hukum adat tersebut mengandung konsepsi hukum pertanahan yang dirumuskan sebagai: Komunalistik relegius yang memungkinkan penguasaan bagian-bagian

⁴⁷ **Sonay Keraf**, *Op. Cit.*, Hlm. 35

⁴⁸ **John Locke**, *Op. Cit.*, Hal. 19

⁴⁹ **Mariam Darus Badruzaman**, *Mencari Sisrem Hukum Benda Nasional*, Alumni, Bandung, 1997, Hlm. 43

⁵⁰ **Sri Soedewi Masjchoen Sofwan**, *Loc. Cit.*: Lihat pula **Mahadi**, *Hukum Benda Dalam Sistem Hukum Perdata Nasional*, Binacipta, 1983, Hln. 14-15

⁵¹ **Djuhaendah Hasan**, *Op. Cit.* Hlm.50

⁵² **Sri Soedewi masjkoen Sofwan**, *Op. Cit.* Hlm. 48

tanah bersama karunia Tuhan Yang Maha Esa oleh para warga negara secara individual dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan.⁵³

Pasal 570 KUH Perdata, menyebutkan bahwa:

Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu benda dengan sepenuhnya dan untuk menguasai benda itu dengan sebebas-bebasnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang diadakan oleh kekuasaan yang mempunyai wewenang untuk itu, asal tidak mengganggu hak orang lain, kesemuanya dengan tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak itu untuk kepentingan umum, dengan pembayaran pengganti kerugian yang layak dan menurut ketentuan undang-undang.

Dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA, menyebutkan: Hak milik adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA.

Masyarakat merumuskan milik sebagai suatu hak dan hak milik itu merupakan suatu klaim yang dapat dipaksakan oleh masyarakat atau negara, oleh adat, kesepakatan atau hukum,⁵⁴ para ahli juga selalu menganggap milik sebagai suatu hak yang berarti klaim yang dapat dipaksakan, ancaman paksaan untuk menjamin suatu hak yang dipandang bersifat asasi, karena milik itu perlu merealisasikan alam fundamental manusia, oleh karena itu milik adalah sesuatu hak alamiah. Hak milik merupakan klaim yang dapat dipaksakan, hanya karena hak manusiawi yang harus ada.

Negara menciptakan hak tidaklah membuat hak itu menjadi hak milik negara, apa yang diciptakan adalah hak perorangan. Milik umum dimaksudkan untuk menjamin setiap orang, agar dapat menikmati kegunaan dan manfaat dari sesuatu miliknya, kedua macam milik tersebut adalah jaminan bagi setiap orang.

Menurut **R. Roestandi Ardiwilaga**, pada dasarnya milik itu tidak boleh diganggu. akan tetapi penguasaan negara mempunyai wewenang, untuk mencabut hak privat dari seseorang berlawanan dengan kemauannya untuk kepentingan umum, atau hak-hak itu diberikan kepada pihak lain.⁵⁵

Dalam hukum keperdataan, negara dan individu sebagai pendukung hak dan kewajiban (subjek hak)⁵⁶, dan dikenal empat teori hak milik,⁵⁷ yaitu: 1). Hukum Kodrat, menyebutkan hak milik privat adalah hak kodrati yang langsung timbul dari kepribadian manusia, untuk dapat hidup dan melanjutkan keturunannya, manusia perlu menguasai benda-benda yang ada di dunia, termasuk tanah, 2). *Occupation Theory* adalah mereka yang pertama menduduki tanah yang tidak ada pemiliknya, menjadi pemilik tanah itu dan karena ia punya hak untuk menurunkan atau mewariskan tanah itu kepada ahli warisnya. Di Indonesia berdasarkan hukum adat *Occupation Theory* disebut dengan Hak

⁵³ **Budi Harsono**, *Op. Cit.* Hlm. 30 dan 65

⁵⁴ **C.B. Macpherson**, *Pemikiran Dasar Tentang Hak Milik*. YLBHI, Jakarta, 1989, Hlm. 3

⁵⁵ **R. Roestandj Ardiwilaga**, *Op. Cit.*, Hlm. 275; Lihat Pasal 18 jo Pasal 17 ayat (3) UU No. 5 Tahun 1960; Lihat Pasal 2 Keputusan Presiden No.55 Tahun 1993

⁵⁶ **Subekti**, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Intermasa, Jakarta. 198, Hlm. 3

⁵⁷ **Iman Soetikno**, *Proses Terjadinya UUPA*. Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1986, Hlm 14-15

Buka Pertama, yaitu hak-hak tanah asli di Indonesia yang melulu dapat dipegang bangsa Indonesia asli atau persekutuan dan badan hukum, seperti Desa dan Marga disebut dalam bahasa Belanda *Indonesische Grondrechten*.⁵⁸ 3). *Contract Theory* adalah sikap masyarakat yang membiarkan pengambilan tanah secara terang terangan atau diam-diam, sehingga dapat dikatakan telah ada persetujuan antara mereka, untuk mengatur soal hak atas tanah, 4). *Creation Theory* adalah hak milik privat atas tanah diperoleh karena hasil kerja dengan cara membuka dan mengusahakan tanah.

Negara merupakan penjelmaan dari pribadi buatan yang tentu saja dapat mempunyai hak penguasaan dan dengan demikian terdapat tiga subjek hak dalam kepemilikan umum, pribadi, dan negara. Ketiga subyek hak tersebut, melahirkan tiga macam kepemilikan, yaitu milik pribadi, milik negara, dan milik umum. Milik negara harus digolongkan sebagai milik kelembagaan, yang merupakan milik eksklusif dan bukan merupakan milik umum (milik non eksklusif). Milik umum adalah suatu hak pribadi individual alamiah, sedangkan milik negara dan individu tidak selalu demikian.. Milik pribadi mungkin merupakan suatu hak pribadi alamiah atan pribadi buatan dan milik negara selalu suatu milik pribadi buatan.

John Locke orang pertama yang mengungkapkan pembelaan tak terbatas terhadap hak milik sebagai hak kodrati seorang pribadi, yang lebih awal dari pemerintah. Dasar pemikirannya adalah bahwa milik pribadi (*property*) mempunyai dua arti yaitu secara khusus atau sempit, milik pribadi sama artinya dengan tanah, dan arti luas mencakup unsur hak asasi manusia yang terdiri dari hak hidup, hak atas kebebasan jasmani, dan hak atas milik pribadi. Secara alamiah, manusia sudah mempunyai hak atas milik pribadi, apa yang dimiliki manusia berasal dari Tuhan. Tuhan memberikan dunia ini untuk dikembangkan seproduktif mungkin, untuk itu manusia yang mau memenuhi kebutuhan hidupnya harus berjuang dengan meningkatkan usahanya. Mereka biasanya lebih berhasil, karena memperbesar miliknya secara sah, maka **John Locke** membenarkan bahwa adanya ketidak samaan dalam hal pemilikan pribadi.

Hak perorangan dibatasi hanya sebanyak yang dapat dipakai untuk memenuhi kebutuhan diri sendiri atau orang lain, sejauh tidak menghalangi orang lain untuk mendapatkan sesuatu demi kebutuhan hidupnya. Kebutuhan tersebut terdiri dari: 1). Keperluan hidup yaitu batas minimum yang diperlukan untuk mempertahankan hidup dan kesehatan (kebutuhan dasar), 2). Apa saja yang perlu untuk memungkinkan seseorang dapat menikmati suatu standar hidup secara layak. Dan kedua batasan pemikiran hak milik tersebut di atas, maka dapat dikatakan bahwa hak semua manusia adalah sama besarnya, sedangkan besar kecilnya milik yang ingin dicapai, tergantung pada usaha setiap orang.⁵⁹

⁵⁸ **Dirman**, *Perundang-Undangan Agraria Di Seluruh Indonesia*. Groningen, Jakarta. 1952. Hlm. 11

⁵⁹ **John Locke**, *Op. Cit.*, Hlm. 6

B. Hak Asasi Manusia

Hak asasi manusia merupakan hak universal yang secara kodrati dan dimiliki oleh individu secara inheren, serta tidak dapat dikurangi atau dicabut, kecuali atas kuasa undang-undang. Dalam perkembangannya sejak abad sebelum masehi dan memperoleh legitimasi kuat setelah lahirnya Piagam Perserikatan Bangsa-Bangsa tahun 1948. Sifat universal yang membuat tumbuh dan berkembang sesuai dengan paham yang dikembangkan oleh bangsa-bangsa yang ada. Lahirnya negara dalam rangka menegakkan konstitusionalisme yang dilandasi oleh legitimasi demokrasi dan rule of law.⁶⁰

Menurut **Hugo Grotius** (1583-1648) konsep hak asasi manusia yang sederhana sampai kepada filsafat kaum Stoa berkembang melalui yurisprudensi hukum kodrat (*natural law*) dan *his naturale* dan undang-undang Romawi.⁶¹ Asal usul konsep hak asasi manusia modern dapat dijumpai dalam revolusi Inggris 1689, Amerika Serikat 1776, dan Perancis tahun 1789.

Perkembangan hak asasi manusia menurut **Karel Vasak** dapat dikelompokkan menurut slogan kebebasan, persamaan, dan persaudaraan dari revolusi Perancis,⁶² berikut: 1). Slogan kebebasan dikelompokkan hak-hak generasi pertama yang diwakili oleh hak sipil dan politik, yaitu hak individu untuk bebas dari campurtangan negara yang sewenang-wenang, 2). Slogan persamaan dikelompokkan dalam hak generasi kedua, sejajar dengan perlindungan hak ekonomi, sosial dan budaya, yaitu hak atas terciptanya oleh negara kondisi yang akan memungkinkan setiap individu mengembangkan kemampuannya sampai maksimal, 3). Slogan persaudaraan dikelompokkan dalam hak generasi ketiga disebut sebagai hak solidaritas yang merupakan hak yang dibela dengan gigih oleh negara-negara berkembang yang menginginkan terciptanya suatu tatanan ekonomi dan hukum internasional yang akan menjamin hak atas pembangunan, bantuan penanggulangan bencana, perdamaian, dan lingkungan hidup yang baik.

Berikut ini dapat dilihat beberapa teori yang berkaitan dengan Hak Asasi manusia:

1. Teori Hukum Kodrat

Hak asasi manusia mulanya produk hukum kodrat dan pandangan **Thomas Aquinas** mempostulatkan bahwa hukum kodrat merupakan bagian dari hukum Tuhan yang sempurna yang diketahui melalui nalar manusia. Posisi masing-masing ditentukan oleh Tuhan, namun semua orang apapun statusnya tunduk kepada otoritas Tuhan yang dianugrahi identitas individual yang unik dan terpisah dari negara, dengan demikian, setiap orang memiliki individu yang otonom. Pandangan **Hugo Grotius** tentang eksistensi hukum kodrati merupakan landasan semua hukum positif atau hukum tertulis dapat dirasionalkan di atas landasan yang non-empirik dengan menelaah aksioma ilmu ukur.

⁶⁰ **Scott Davidson**, Hak Asasi Manusia, Pustaka Ulama Grafiti. Jakarta. 1994. Hlm. I

⁶¹ **Idem**, Hlm 2

⁶² **Idem**, Hlm. 8

Pandangan tersebut di atas, disempurnakan oleh para pengikutnya dan berubah menjadi teori hak kodrati, anti hak-hak individu yang subyektif diakui.

John Locke mempostulatkan bahwa semua individu dikaruniai oleh alam hak yang inheren atas kehidupan, kebebasan, dan harta yang merupakan milik mereka sendiri dan tidak dapat dipindahkan atau dicabut oleh negara, untuk menghindari ketidak pastian hidup dalam alam, manusia telah mengambil bagian dalam suatu kontrak sosial dimana hak-hak yang tidak dapat dicabut di serahkan kepada penguasaan negara.⁶³

2. Teori Positivisme

Berbeda dengan teori hukum kodrat, positivisme memandang eksistensi dan isi hak, hanya dapat diturunkan dari hukum negara. Sementara hukum kodrat tidak dapat menunjukkan suatu sistem hukum yang sistematis dapat dibangun di atas ajaran hukumnya sedangkan hukum positif bertitik tolak pada adanya sistem hukum yang formal dan merupakan perintah yang berdaulat atau kekuasaan politik yang berkuasa, disertai dengan sanksi atau ganti rugi yang tepat. **John Austin** (1790-1859) mengatakan hak hanyalah aturan yang diberlakukan oleh negara untuk melindungi individu dan harta mereka. Negara memberikan kekebalan. (*immunity*) kepada individu dan sekaligus ketidak berdayaan yang sebanding pada negara, sehingga negara tidak dapat mengganggu kekebalan.⁶⁴

3. Hak Asasi Manusia Dalam Pancasila

Dalam pembukaan UUD 1945 alinea kedua menegaskan bahwa ada suatu keinginan untuk mewujudkan negara yang adil dan makmur, kemudian dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 mengatur tentang bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, dan pasal ini disebut sebagai konsepsi hak menguasai negara. Pasal 28 H ayat (4) LJUD 1945, setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun, dan pasal ini merupakan landasan pemikiran hak milik khususnya hak milik atas tanah sebagai refleksi dari hak asasi manusia.

Dalam budaya Indonesia kepentingan masyarakat lebih diutamakan dari pada kepentingan perorangan, sebagai akibatnya yang berlaku hak-hak yang khas, berlainan dari hak-hak asasi yang universal yang berlaku bagi umat manusia.⁶⁵ Di Indonesia diliputi dasar kodrat, etis, dan relegius, seharusnya diakui bahwa disamping hukum positif ada macam-macam hukum lainnya, seperti hukum Tuhan, hukum kodrat, dan hukum etis.⁶⁶ Mengingat sila-sila dari Pancasila yang menjadi dasar

⁶³ **John Locke**, *Op. Cit.*, Hlm. 9

⁶⁴ **H.L.A. Hart**, *The Concept of Law*. Clarendon Press. Oxford, 1971, Hlm. 7

⁶⁵ **Adnan Buyung Nasution**, *Aspirasi Pemerintahan Konstitusional di Indonesia Studi Sosio-Legal Atas Konstituante 1956-1959*, Pustaka Utama Grafiti. Jakarta. 1995, Hlm. 1

⁶⁶ **Iman Sudikno**, *Op. Cit.*, Hlm. 32

kerohanian dapat kiranya bahwa sifat hukum Indonesia itu realistis, yang mempunyai dasar etis kodrat dan Ketuhanan, konsekuensinya bahwa hukum Indonesia dibentuk tidak berdasarkan kekuasaan belaka, tetapi harus menghindari diri dari unsur-unsur kekuasaan, dari unsur kebutuhan masyarakat saja, dari konsep pikiran yang murni saja, dan tidak dapat bercorak materialistis.

C. Negara Hukum Kesejahteraan

Negara hukum konsep **Plato** (427-347 SM) adalah nomokrasi,⁶⁷ bentuk konkritnya setelah munculnya konsep *rechtsstaat* oleh para ahli Jerman dan *rule of law* di Inggris yang merupakan gagasan konstitusi untuk menjamin hak asasi dan pemisahan kekuasaan. Konsep *rechtsstaat* berkembang dalam suasana liberalisme dan kapitalisme abad XVIII. yang digagas oleh *Immanuel Kant* (1724-1804) untuk menjabarkan paham *laissezfaire laissez aller* dan gagasan negara jaga malam (*nachwachersstaat*),⁶⁸ untuk menjamin kedudukan hukum setiap warga negara. Perkembangan selanjutnya unsur negara hukum **Immanuel Kant** (1724-1804) dikembangkan oleh **Friedrich Stahl**, sebagai berikut: 1). Adanya jaminan perlindungan hak asasi manusia, 2). Adanya pemisahan kekuasaan negara. 3). Setiap tindakan negara harus didasarkan atas undang-undang yang telah ditetapkan terlebih dahulu. , 4). Adanya peradilan administrasi negara.⁶⁹

Dalam negara kesejahteraan, tujuan negara mewujudkan kesejahteraan setiap warga negaranya. Konsep keterlibatan negara dalam bidang ekonomi untuk pertama kalinya di kemukakan oleh **Bevendge** seorang anggota parlemen di Inggris dan berkembang di Jerman sejak tahun 1883, ketika Kanselir Jerman **Otto Von Bismarck** memperkenalkan asuransi sosial yang dibiayai oleh pemerintah dan tahun 1889 lahir Undang-Undang Pensiun. Pada saat krisis ekonomi dunia tahun 1929, membawa akibat lahirnya program sosial di Amerika Serikat dan dipertegas kembali oleh Presiden **F.D. Roosevelt** tentang konsep negara kesejahteraan dalam *New Deals Social Security Act* 1935.⁷⁰

Prinsip liberal dari negara hukum kesejahteraan dikembangkan juga oleh **S.W. Couwen berg** sebagai berikut: 1). Pemisahan antara negara dengan masyarakat sipil, pemisahan antara kepentingan umum dan kepentingan khusus perorangan, dan pemisahan antara hukum publik dan privat, 2). Pemisahan antara negara dan gereja, 3). Adanya jaminan atas hak-hak kebebasan sipil, 4). Persamaan kedudukan dalam hukum dan undang-undang, 5). Adanya konstitusi tertulis sebagai dasar kekuasaan negara dan dasar sistem hukum, 6). Pemisahan kekuasaan berdasarkan trias politika dan sistem *checks and balances*, 7). Asas legalitas, 8). Ide tentang aparat pemerintahan dan kekuasaan kehakiman yang tidak memihak dan netral, 9). Prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap penguasa oleh peradilan yang bebas dan tidak memihak dan berbarengan dengan prinsip tersebut diletakan prinsip

⁶⁷ **Jimly Asshiddiqie**, *Agenda Pembangunan Hukum Nasional Di Abad Globalisasi*, Balai Pustaka, Jakarta, 1998, Hlm. 82-83

⁶⁸ *Idem.*, Hlm. 90

⁶⁹ *Idem.*, Hlm. 91

⁷⁰ **Ibrahim R**, *Prospek ...*, *Op. Cit.*, Hlm. 8-9

tanggung gugat negara secara yuridis, 10). Prinsip pembagian kekuasaan, baik teritorial sifatnya maupun vertikal.⁷¹

Konsep *the rule of law* dimulai dari Inggris dan berkembang di Amerika Serikat dalam *government of judiciary* yang oleh **A.V. Dicey** memiliki tiga unsur, yaitu: *supremacy of law, equality before the law and the Constitution based on individual rights*.⁷² Nilai dan kelembagaan demokrasi modern, dimulai abad ke-17 dari Inggris dalam *the fundamental orders of onnecticut* dianggap sebagai konstitusi modern pertama dan konsep demokrasi modern.⁷³

Konsep negara kesejahteraan menurut **Bagir Manan** adalah negara atau pemerintah tidak semata-mata sebagai penjaga keamanan atau ketertiban masyarakat, tetapi pemikul utama tanggungjawab mewujudkan keadilan sosial, kesejahteraan umum dan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat,⁷⁴ sedangkan menurut **Sjachran Basah**, tujuan pemerintah tidak semata-mata di bidang pemerintahan saja, melainkan harus melaksanakan kesejahteraan sosial dalam rangka mencapai tujuan negara melalui pembangunan nasional.⁷⁵

Dalam rangka mewujudkan negara kesejahteraan sebagai dasar pengembangan rumusan hak milik bangsa Indonesia atas tanah, salah satu aspek penting adalah penataan kembali terhadap penguasaan dan pemilikan (*landreform*) hak atas tanah milik publik dan pnvat. Untuk keperluan tersebut dapat digambarkan konsep dasar pemikirannya, sebagai berikut: Hak milik publik dan hak milik privat atas bumi, air, dan ruang angkasa (ruang udara) yang merupakan hak milik bangsa Indonesia yang dikuasakan oleh bangsa kepada negara untuk mengatur, mengurus, dan mengawasinya. Dengan demikian, hak penguasaan negara tidak lagi ditafsirkan sebagai pemilikan negara yang berhak menentukan secara mutlak. Artinya dalam mengatur, mengurus, dan mengawasi hak-hak atas tanah, negara tidak boleh melampaui batas hak keperdataan individu.

Hubungan hukum bangsa Indonesia dengan tanah adalah hubuagan memiliki, karena bersifat abadi yang merupakan refleksi dari HAM yang bersifat kodrati, karunia Tuhan Yang Mahas Esa, mengikuti dan melekat dalam harkat dan martabat bangsa, serta harus ada sesuai dengan keberadaan manusia dalam berbangsa dan bernegara. Hak bangsa atas tanah tersebut seharusnya mendapat pengaturan dalam UUD 1945, karena hak fundamental bangsa merupakan salah satu materi muatan konstitusi sebagaimana ketentuan dalam hukum konstitusi. Hal ini menjadi penting, mengingat proses normatifisasi dan aturan dasar hingga aturan pelaksana UUPA.

⁷¹ **Philipus M. Hadjon**, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, Hlm.75

⁷² **AV. Dicey**, *An Introthiction to The Study of The Law Constitution*. English Language Book Society. London. 1971, Hlm. 184-204

⁷³ **G. P. Gooch**, *English Democratic Ideas in the Seventeenth Century Harper*. New York, Hlm. 71

⁷⁴ **Bagir Manan**, *Politik Perundang-Undangan Dalam Rangka Mengantisipasi Liberalisasi Perekonomian*, Fakultas Hukum UNILA. Lampung. 1996. Hlm. 16

⁷⁵ **Sjachran Basah**, *Eksistensi dan Tolok Ukur Badan Peradilan Adminisfrasi di Indonesia*, Alumni. Bandung, Hlm. 3

Hubungan hukum antara tanah dengan negara adalah hubungan menguasai. Hubungan ini berlaku keluar dan ke dalam wilayah Republik Indonesia. Hubungan ke luar, disebut konsep hubungan hukum dalam perlindungan hukum terhadap kedaulatan wilayah Republik Indonesia. Sedangkan ke dalam, disebut konsep hubungan hukum dalam perlindungan hak-hak individu atas tanah dan konsep hubungan hukum administratif (pemerintah mempunyai kewenangan mengatur, mengurus dan mengawasi hak-hak atas tanah milik individu bangsa Indonesia). Dalam praktek pengelolaan pertanahan selama ini, hak negara mempunyai kedudukan tertinggi dan mendapatkan pengaturan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Hal ini menimbulkan kedudukan yang tidak seimbang dengan pengaturan hak-hak individu bangsa Indonesia dalam asl 1 ayat (2) UUPA. Sehingga, dalam proses normatifisasi Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut, hak-hak individu selalu terdesak oleh hak-hak atas tanah yang dikuasai oleh negara, seperti dalam Pasal 21 Kepres 55 tahun 1993, yang menyatakan bahwa pemegang hak milik atas tanah tidak dapat mempertahankan haknya apabila di atas tanahnya akan dijadikan proyek pembangunan untuk kepentingan pembangunan bagi kepentingan umum.

Hubungan hukum antara individu dengan tanah adalah hubungan memiliki (bersifat hubungan hukum perdata), oleh karena itu individu yang terdiri dari perorangan dan badan hukum privat dapat mempunyai hak milik atas tanah. Akan tetapi, jenis haknya tergantung kepada peruntukkan dalam perencanaan pembangunan. Dalam rangka memperjelas baik pengertian, dasar pemikiran, hakekat dan pengembangan konsep hak-hak atas tanah tersebut di atas, dapat dilihat dari uraian berikut

1. Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa

Hak-hak dasar manusia lahir secara kodrati dan lahir dari hasil pergaulan hidup manusia. Yang dimaksud dengan hak dasar manusia yang lahir secara kodrati adalah hak yang melekat pada diri manusia merupakan anugrah Tuhan Yang Maha Esa yang harus dimiliki oleh setiap manusia untuk dapat hidup dan melangsungkan kehidupan dasarnya, seperti hak hidup, merdeka, dan hak milik menurut pembagian dari **John Locke**. Sedangkan, hak dasar manusia yang lahir dari pergaulan hidup adalah hak yang menyertai hak-hak dasar manusia dan merupakan pendukung hak-hak dasar yang merupakan satu kesatuan untuk memenuhi kehidupan dasar secara layak dan bermartabat, seperti hak-hak kesejahteraan, hak berbangsa, dan lainnya.

Hak milik atas tanah bagi bangsa adalah hak milik privat dan hak milik publik yang terintegrasi dalam fungsi: magis relegius, sosial, ekonomi, dan pembuktian untuk pembangunan masyarakat adil dan makmur sesuai nilai-nilai yang terkandung dalam Pancasila dan merupakan kewajiban negara untuk melindungi sesuai dengan konsep hak penguasaan negara (mengatur, mengurus, dan mengawasi).

A.P. Parlindungan menyebutkan sekurang-kurangnya terdapat delapan prinsip dasar dalam UUPA: unifikasi hukum, hak menguasai negara, fungsi sosial, pengakuan hukum adat sebagai landasan UUPA, persamaan derajat laki-perempuan dan antara sesama warga negara, *landreform*,

perencanaan umum tata ruang, dan nasionalitas.⁷⁶ Dari kedelapan prinsip tersebut di atas, dapat ditambahkan satu prinsip lagi yang dianggap penting, yaitu prinsip hak milik bangsa atas tanah yang merupakan induk dari kedelapan prinsip yang lainnya, sehingga prinsip-prinsip tersebut membentuk konsepsi hak milik atas tanah bagi bangsa Indonesia.

Apabila kedudukan hak bangsa atas tanah merupakan kedudukan tertinggi dan merupakan induk dari hak-hak yang ada dalam hukum tanah nasional sebagai mana yang diatur dalam Pasal I UUPA.⁷⁷ Maka, dapat disimpulkan bahwa Hak Milik Bangsa (HMB) terdiri dari Hak Milik Privat (HMP1) dan Hak Milik Publik (HMP2) dan secara matematis dapat dirumuskan: **HMB = HMP1 + HMP2**. Dengan demikian, hak penguasaan negara harus dimaknai sebagai kewenangan yang bersumber dari pendelegasian hak bangsa Indonesia yang dalam penerapannya dibatasi oleh hak privat dan hak publik

2. Hak Milik Prwat Atas Tanah

Landasan pemikiran hak milik pribadi sebagai salah satu unsur hak asasi manusia, adalah bahwa hak untuk hidup dan kebebasan, merupakan hak asasi yang harus ada dalam diri setiap manusia selaras dengan harkat dan martabatnya sebagai pribadi terhormat dan tidak dapat dipisahkan satu dengan lainnya. Untuk dapat mempertahankan hidup dan kebebasan manusia harus mempunyai hak milik pribadi, khususnya hak milik atas tanah.

Dalam hukum agraria, makna dan hakikat hak milik atas tanah adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial⁷⁸. Artinya, ketentuan fungsi sosial membatasi kebersamaan hak yang sederajat dan berdampingan serasi dengan hak yang tidak sejenis untuk mewujudkan integritas pembangunan untuk kemakmuran rakyat. Dalam hukum Inggris, hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh raja dan kaum bangsawan dan militer.⁷⁹ Dalam perkembangan praktek rakyat dapat memiliki hak atas tanah apabila diberikan oleh raja. Sehingga, hubungan hak milik atas tanah dengan hak asasi manusia dalam hukum Inggris merupakan hubungan hak asasi manusia yang lahir dari pergaulan, bukan merupakan hubungan yang kodrati. Karena hak atas tanah diakui sebagai hak milik raja. Prinsip hubungan antara hak milik dengan hak asasi manusia tersebut menjadi dasar pengembangan sistem hukum tanah di Inggris. Dalam hukum tanah Malaysia, hak milik atas tanah adalah hak tidak mutlak kurang lebih hanya merupakan hak memetik hasil, menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah.⁸⁰ Dalam perkembangan praktek

⁷⁶ **A.P. Parlindungan**, *Komentar* Op Cit, Hlm. 24-26

⁷⁷ **Budi Harsono**, *Menuju.....* Op. Cit, Hlm. 43

⁷⁸ **Lihat Pasal 20** Jo Pasal 6 UUPA

⁷⁹ **Lihat Philip S; James**, *Introdudition ...* ,Op. Cit, Hlm. 422; Lihat Sunaryati Hartono, *Beberapa Pemikiran Kearah Pembaruan Hukum Tanah*, Alumni Bandung, 1978, Hlm.58; Lihat R. Soeprapto, *Undang-Undang* Op. Cit. Hlm. 62

⁸⁰ **Lihat Saleh Buang**, *Malaysian...*, Op. Cit. Hlm 3.

Land Code 1926, mengandung prinsip⁸¹, mempertegas prinsip bahwa hak para pemilik tanah tidak dapat diganggu gugat, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang. Pemilikan hak atas tanah oleh perorangan atau badan hukum yang sudah tercantum dalam daftar umum tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun juga. Seorang yang telah memperoleh izin dari pemilik tanah, untuk menguasai tanah dalam jangka waktu tertentu. Hukum Malaysia memberikan penghormatan dan pengakuan hak privat asal haknya telah terdaftar secara konstitusional. Hubungan hak milik atas tanah dan hak asasi manusia di Malaysia, merupakan hubungan hak asasi yang lahir dari pergaulan hidup manusia. Karena, hak atas tanah merupakan penguasaan negara sejak awal dan hak privat atas tanah lahir dan diakui apabila diberikan oleh konstitusi.

Dari makna dan hakikat hak milik atas tanah dan berbagai sistem hukum di atas, dapat diklasifikasikan ke dalam aliran, yaitu: liberalisme, sosialisme, dan penimbangan antara liberalisme dan sosialisme. Yang termasuk dalam paham liberal adalah paham hak milik dalam hukum perdata. Paham sosialis adalah Inggris. Dalam praktek hak milik atas tanah di Inggris cenderung ke arah liberal, dan Malaysia tetap bercorak penimbangan. Berbeda dengan sistem hukum tanah negara-negara tersebut di atas, Indonesia melandasi hubungan hak milik atas tanah yang merupakan hak yang lahir secara kodrat, sedangkan hak milik atas tanah bangsa Indonesia merupakan refleksi dari hak asasi manusia yang lahir dari pergaulan. Sesuai dengan paham kebangsaan yang berdasarkan Pancasila yang mengakomodasikan semua paham yang ada di dunia, kecuali paham komunis. Dalam praktek dan sejalan dengan perkembangan hak-hak atas tanah mengarah kepada konsep liberalistik yang didukung oleh konsep hak milik yang diatur dalam UUPA, yang tidak mampu menemukan sandarannya kepada konsepsi hak milik atas tanah bangsa Indonesia. Dalam praktek selama ini, selalu didasarkan kepada semata-mata konsep hak penguasaan negara, sehingga negara dianggap memiliki.

Dalam hal hak milik atas tanah, lembaga konversi mempunyai peranan yang amat penting dalam proses terjadinya hak milik melalui pengakuan dan penghormatan terhadap hak-hak pribadi atas tanah terdahulu sebagai wujud dari hak milik bangsa.⁸² Dengan demikian, lembaga konversi yang diatur dalam ketentuan kedua UUPA merupakan akses terhadap keberadaan hak milik pribadi atas tanah sebagai bagian dari hak asasi manusia yang kodrati dan hak milik bangsa yang lahir dari pergaulan hidup bermasyarakat dan berbangsa. Berdasarkan uraian tersebut di atas, hak milik atas tanah dalam UUPA, di samping memiliki fungsi sosial, juga harus memiliki fungsi lainnya, seperti fungsi magis relegius, ekonomi, dan pembuktian.

Pasal 50 ayat (I) UU Nomor 5 Tahun 1960, menentukan bahwa ketentuan mengenai hak milik akan diatur dengan undang-undang, dari ketentuan tersebut UUPA menghendaki penjabaran lebih lanjut dan terinci lagi, sehingga hak milik atas tanah yang merupakan cetusan jiwa, kepribadian dan

⁸¹ **Ibid**

⁸² Lembaga pengakuan hak melalui konversi sebagai mana diatur dalam UUPA, dianggap sebagai akses penghormatan terhadap hak milik pribadi Atas tanah yang merupakan bagian dari hak asasi manusia. Perhatikan Bab 11. Pelaksanaan Ketentuan Konversi UU No. 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Beberapa Ketentuan UUPA jo PMPA No.2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah

pandangan hidup bangsa, tertuang dalam gambaran yang utuh dan menyeluruh dalam suatu konsepsi pengaturan dan pengembangan konsep hak milik privat dan hak milik publik sebagai satu kesatuan yang terintegrasi dalam hak milik atas tanah bangsa Indonesia.

Pasal 50 ayat (1) UUPA menjadi pemicu pluralisme sistem hak milik atas tanah nasional sebagai akibat belum lahirnya undang-undang hak milik nasional sebagai payung pengembangan hak-hak atas tanah. Dalam praktek pengelolaan pertanahan untuk pembangunan baik yang dilakukan oleh pemerintah maupun masyarakat, terdapat pertentangan antara pluralisme konsep hukum adat disatu sisi dan konsep pembangunan disisi lain. Dalam pertentangan konsep tersebut, selalu tanah-tanah adat asli sebagai cikal bakal lahirnya konsep hak milik privat diambil alih oleh hak pengelolaan negara, sehingga tidak terdapat keseimbangan dalam siklus hak milik bangsa. Dengan demikian, konsep hak milik bangsa Indonesia yang pelaksanaannya didelegasikan pada hak penguasaan negara diharapkan mampu mengakhiri pluralisme hukum hak milik nasional sebagai konsep dasar lahirnya undang-undang hak milik nasional.

3. Hak Milik Publik Atas Tanah

Hak milik publik, khususnya hak milik publik atas tanah lahir karena negara bertanggungjawab terhadap kesejahteraan setiap warga negaranya yang merupakan wujud konkrit dari konsep negara kesejahteraan. Dengan prinsip negara kesejahteraan, pemerintah dalam melaksanakan tugasnya, menggunakan hukum publik dan privat. Dengan demikian, pemerintahan dapat bertindak atas nama negara sebagai tindakan hukum publik dan dapat pula melakukan perbuatan berdasarkan hukum perdata, untuk memenuhi kepentingan masyarakat banyak. Dalam doktrin subyek hukum bahwa negara mempunyai sifat khusus sebagai subyek hukum dibandingkan dengan subyek hukum lainnya, seperti perorangan dan badan hukum privat.⁸³ Hal ini dapat dipahami, dikarenakan negara sebagai subyek hukum publik mempunyai hak yang melebihi subyek hukum lainnya seperti negara mempunyai hak membuat dan memutus hukum baik di bidang hukum publik maupun privat.

Dalam praktek pengelolaan hukum pertanahan setelah berlakunya UUPA, dibedakan tiga konsep hak atas tanah yang didasarkan kepada tiga jenis subyek hukum, yaitu: (1). Konsep hak atas tanah milik individu (perorangan) (2). Konsep hak atas tanah milik pada hukum privat (badan hukum perdata). (3). Konsep hak atas tanah milik publik (instansi pemerintah). Berikutnya dapat dijelaskan lebih terperinci lagi. 1). Konsep hak atas tanah milik individu (perorangan), diperoleh melalui proses lembaga konversi dan lembaga peralihan hak (Pasal I Ketentuan Konversi jo Pasal 19 ayat (2) dan Pasal 22 UUPA), 2). Konsep hak atas tanah milik pada hukum privat (badan hukum perdata), diperoleh melalui permohonan yang diproses oleh lembaga pemberian hak. Dalam lembaga ini, proses konversi pemberian hak dimulai dari sesuatu hak-hak individu (rakyat) dilepaskan kepada negara, untuk selanjutnya negara memberikan hak kepada badan hukum privat, 3). Konsep hak atas tanah

⁸³ **Budiono Kusumohamidjojo**, *Ketertiban* Op. Cit. Hlm 114

milik publik (instansi pemerintah), yang diperoleh melalui permohonan yang diproses oleh lembaga pelepasan hak.

Dalam lembaga ini, individu (rakyat) langsung melepaskan haknya kepada negara melalui metode pembebasan tanah.

Hak milik publik dapat diartikan sebagai bagian hak milik bangsa Indonesia yang kepunyaan, peruntukan, dan penggunaannya ditujukan kepada kepentingan bersama bangsa dan pengelolaannya ditangan negara. Yang termasuk dalam hak milik publik, yaitu: 1). Hak pakai, untuk instansi pemerintah dan sarana umum (Pasal 16 jo Pasal 41 UUPA), 2). Hak pengelolaan, untuk keperluan departemen yang salah satu tugasnya melaksanakan pembangunan yang menggunakan lahan dari pemerintah daerah (Pasal I UUPA jo UU Nomor I Tahun 1977). 3). Hak milik wakaf (Pasal 14 UUPA jo PP Nomor 28 Tahun 1977)

Sebagaimana halnya orang dan badan hukum privat sebagai subjek hukum, badan hukum publik dapat mempunyai hak milik, termasuk kemungkinan menyewakan, menjual dan membeli tanah. Oleh karena itu, badan hukum publik bila mempunyai hak atas tanah apapun jenis haknya dapat dikelompokkan dalam hak milik publik.

Pada prinsipnya, hak milik umum (*domein publiek*) dapat diadakan pembatasan sebagai berikut: 1). Penggunaan dan pemanfaatan terbuka untuk umum, seperti jalan umum, 2). Tidak dapat disewakan, dialihkan atau diperjualbelikan, 3). Diperoleh dari hasil pembelian dari tanah individu yang anggarannya berasal dari APBN, 4). Dalam proses penggunaan dan pemanfaatan pemerintah hanya dapat menarik distribusi atau pajak dari pengguna atau pemanfaatnya.

Pembatasan-pembatasan terhadap hak milik badan hukum publik adalah sebagai berikut: 1). Penggunaan dan pemanfaatannya adalah secara khusus yang hanya digunakan untuk penyelenggaraan kegiatan penyelenggaraan pemerintah, seperti gedung-gedung departemen dan non departemen atau instansi pemerintah, 2) Terhadap tanah tersebut dapat dialihkan, disewakan atau dijual asal seijin pemerintah, 3). Tanah tersebut diperoleh dari pembelian dengan APBN yang penggunaannya untuk kepentingan pelayanan umum pemerintahan bagi kesejahteraan rakyat.

4.Hak Penguasaan Negara Merupakan Pelaksanaan Dan Hak Milik Bangsa Atas Tanah

Proses normativisasi Pasal 33 UUD 1945 kedalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya merupakan legitimasi keterlibatan pemerintah dalam menentukan arah kebijakan hak atas tanah sesuai kewenangan dalam HPN,⁸⁴ HPN atas tanah dimaksudkan negara melalui pemerintah adalah pemegang wewenang untuk menentukan hak atas tanah. Hal itu dilakukan dalam bentuk pembentukan peraturan mengenai segala sesuatu yang dibutuhkan masyarakat (arti perekonomian), mensejahterakan masyarakat, dan menghindari penindasan dan pemerasan terhadap orang lain. Lebih tepat dikatakan bahwa dalam kekuasaan negara terdapat wewenang untuk membuat peraturan guna melindungi

⁸⁴ **AbRAR**, *Hak Penguasaan*..... Op. Cit, Hlm. 368

kepentingan masyarakat dan peraturan harus dapat melindungi masyarakat yang lemah terhadap para pemilik modal.⁸⁵ Dengan demikian, tanah sebagai faktor utama produksi masyarakat harus dikuasai oleh negara, agar tidak jatuh dibawah kekuasaan investor kuat dan digunakan untuk menindas yang lemah.

Hubungan negara dengan tanah adalah hubungan kepunyaan, akan tetapi bukan merupakan hubungan pemilikan.⁸⁶ Jika hubungan itu hubungan milik, maka tidak akan mungkin ada milik perorangan atas tanah, hubungan milik justru bertentangan dengan sifat kodrat manusia sebagai mahluk Tuhan, bahwa bumi, air, dan ruang angkasa sebagai ciptaan Tuhan (Haqul Allah) dan bangsa Indonesia diberikan untuk memanfaatkan bagi kehidupannya.⁸⁷ Hubungan milik yang meniadakan adanya pemilikan lainnya bertentangan dengan sifat kodrat manusia dalam pergaulan hidupnya yang menghendaki adanya hubungan perseorangan.

Pada hakekatnya pembatasan hak menguasai oleh negara itu, itu tidak mengganggu orang lain atau badan hukum, atau lebih tepat dikatakan bahwa pelaksanaan hak penguasaan negara terkandung kewajiban untuk menghormati hak-hak perorangan atau badan hukum yang telah ada sebelum atau karenanya dimana pemaknaan menghormati berarti tidak membatasi, namun tetap dalam proporsi tertentu sesuai dengan fungsi hak menguasai negara berdampingan dengan hak-hak lain atas tanah. Dengan demikian keberadaan hak menguasai negara atas tanah, merupakan wujud keinginan yang timbul dari bangsa Indonesia sebagai kemauan bersama, yang kemudian mendapat pengaturan dalam UUD 1945, sehingga kemauan bersama yang diatur dalam UUD 1945 tersebut menjadi dasar dan tujuan pemerintah dalam menjalankan tugas negara.

2.3. Implementasi Hak Milik Atas Tanah Sebagai Bagian Hak Asasi Manusia

Penerapan HPN yang berlebihan sementara hak milik bangsa tidak dijadikan sebagai pijakan untuk mengembangkan dan mengelola hak-hak atas tanah. Selama ini HPN dimaknai oleh pemerintah mempunyai kedudukan tertinggi dan berkewenangan segala-galanya dalam hal memberikan, menghapuskan dan mengalokasikan pemanfaatan tanah dengan dalih pembangunan dan pertumbuhan ekonomi, seperti pemberian ijin lokasi secara parsial terhadap perusahaan untuk kepentingan bisnis.⁸⁸ Hal yang demikian menyebabkan pelanggaran hak asasi manusia, yang berawal dari konsentrasi penguasaan lahan sepihak yang berdalih kepada ijin lokasi yang telah ditetapkan oleh pemerintah.

Prinsip dalam hak atas milik pribadi bahwa dalam keadaan alamiah manusia sudah mempunyai hak yang merupakan karunia Tuhan kepadanya secara otonom. Untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, manusia harus meningkatkan usahanya. Usaha menjadi tolok ukur dalam memperbesar hak miliknya, dan karena usaha pulalah dibenarkan adanya ketidak samaan dalam hal penguasaan atas

⁸⁵ **Bagir Manan**, Hak Pengelolaan, Bahan Diskusi Tim Pengkajiaan Hukum Agraria. BPHN Departemen Kehakiman, Jakarta. 1986, Hlm. 13

⁸⁶ **Budi Harsono**, *Hukum Agraria Indonesia*. Djembatan, Jakarta. 1975. Hlm. 170

⁸⁷ **A.P.Parlindungan**, *Komentor ...*, Op. Cit. Hlm. 35

⁸⁸ PMA Nomor 3 Tahun 1999 tentang Ijin Lokasi

milik pribadi. Ketidaksamaan dalam memiliki hak milik pribadi, diperlukan ada pembatasan bahwa seseorang mempunyai hak untuk kebutuhan sendiri atau orang lain, sejauh tidak menghalangi orang lain dalam mendapatkan sesuatu demi kebutuhan hidupnya.

Dasar konsep pemilikan dan hak milik perorangan bahwa orang lain mempunyai kewajiban untuk tidak merampas dan padanya. Dan pemanfaatannya untuk kelangsungan hidup atau kesejahteraan seseorang dan tidak dipakai secara umum serla sesuatu yang menjadi milik manusia dan tidak boleh dicabut tanpa persetujuan yang bersangkutan.

Kesimpulan yang dapat ditarik dan uraian di atas, bahwa hak milik atas tanah merupakan bagian dan hak milik pribadi sebagai bagian dari hak asasi manusia yang kodrati. Karena hak milik atas tanah merupakan dasar kehidupan untuk mengembangkan kebutuhan dasar sebagai manusia. Pada dasarnya manusia lahir membawa hak hidup, kebebasan, dan untuk dapat mempertahankan hidup, kebebasan, dan kemerdekaan, manusia membutuhkan wadah tempat mengembangkan kehidupannya. Dengan demikian, hak untuk hidup, kebebasan, dan hak milik atas tanah merupakan satu kesatuan yang utuh dan hanya dapat dibedakan.

Hukum Tanah Nasional, dapat mengkombinasi konsep hak penguasaan negara (Pasal 33 ayat(3) dan Pasal 2 UUPA), yang bersumber dari pendelegasian hak milik bangsa atas tanah dan sekaligus merupakan konsep perlindungan hukum bagi hak milik individu bangsa Indonesia atas tanah.

UUPA tidak menempatkan kedudukan istimewa hak perorangan atas tanah di atas hak yang lain, akan tetapi menganut prinsip keseimbangan proporsional antara hak milik privat dan hak milik publik atas tanah.

2.4. Pengembangan Hak Milik Bangsa Dalam Hukum Tanah Nasional

Pengembangan hak atas tanah dalam Pasal 4 undang-undang nomor 5 Tahun 1960 dikembangkan menjadi delapan jenis hak.⁸⁹ yaitu: Hak milik hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak tersebut yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara. Disamping itu, dalam praktek memunculkan perkembangan hak-hak baru di luar yang disebutkan dalam undang-undang pokok agraria, seperti hak guna bangunan di atas hak pengelolaan,⁹⁰ dan hak pakai privat untuk orang asing,⁹¹ sebagai konsekuensi dan ketentuan Pasal 16 UU Nomor 5 Tahun 1960 yang hendak mengembangkan hak-hak baru.

Selama pelaksanaan UUPA periode pemerintahan Orde baru arah perkembangan hak milik atas tanah, selalu meletakkan hak-hak yang lain di atas tanah penguasaan negara, sehingga menimbulkan ketimpangan penguasaan antara modal besar dengan masyarakat yang tidak memuiki tanah.

⁸⁹ Lihat Pasal 16 dan 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Lihat

⁹⁰ Lihat Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun

⁹¹ Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Hunian Orang Asing

Sesungguhnya keadaan seperti itu tidak perlu terjadi, apabila arah pengembangan hak-hak atas tanah tidak hanya menempatkan hak milik publik sebagai dasar pengembangan hak-hak yang lain, tetapi bisa dilakukan di atas hak milik privat, sehingga akan terjadi keseimbangan pemilikan dan sekaligus terjadinya distribusi pendapatan. Kejadian seperti ini dapat dipahami, karena penafsiran yang menyimpang dan asas penguasaan negara, sementara konsepsi hak milik bangsa atas tanah belum dapat terkaji.

Dari perkembangan di era globalisasi yang mengutamakan prinsip negara kesejahteraan dan prinsip ekonomi, dimungkinkan pengembangan hak-hak atas tanah yang dapat dibebankan di atas hak milik privat dan hak milik publik, seperti HGB di atas hak milik, HGB di atas tanah penguasaan negara, HGU di atas hak milik dan HGU di atas hak penguasaan negara (HPL), serta hak-hak sementara sebagai jaminan terhadap hutang piutang seperti hak atas satuan rumah susun dan Hak tanggungan

B. Kebijakan Pencatatan Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pemasukan Modal Ke Dalam Perseroan Terbatas Asal Merger Dan Akuisisi

1. Problematika Peralihan Hak Atas Tanah (Melalui Inbreng) Asal Merger dan Akuisisi

Perseroan Terbatas sebagai badan hukum memainkan peranan penting dalam pembangunan ekonomi Indonesia. Hal ini dapat dipahami, dikarenakan mudah memasukkan modal melalui investasi ke dalam Perseroan Terbatas, dan sekaligus memiliki utang yang signifikan yang juga mudah diperoleh melalui lembaga jaminan⁹² (yang salah satunya menempatkan tanah sebagai obyek jaminan yang dianggap kuat, dan mudah dieksekusi jika terjadi wanprestasi⁹³). Peranan Perseroan Terbatas dapat memajukan atau sebaliknya menghambat perekonomian nasional, jika tidak sinkron antara kebijakan dan regulasi, oleh karena itu fungsi negara dalam membuat aturan (*regelen*), pengurusan/melakukan pendaftaran hak atas kebendaan yang dapat dinilai (*bestuuren*) serta pengawasan (*toezichthouden*) menjadi sesuatu yang esensial dalam lalu lintas penanaman modal dalam rangka berinvestasi di Indonesia.

⁹² Jumlah nominal pemasangan Hak Tanggungan per-tahun hampir seribu (1000) triliun, dan penerimaan BPHTB juga hampir seribu (1000) triliun, sehingga jika dijumlahkan kedua nominal tersebut akan menyamai jumlah APBN/D Negara Indonesia per-tahun, Direktorat Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan, Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Jakarta, 2017

⁹³ Aslan Noor, *Kekuatan Mengikat Parate Eksekusi Obyek Hak Tanggungan (Telaahan Kritis Terhadap Jaminan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Sebagai Agunan Utang-Piutang)*, Seminar Nasional Pertanahan Yang diselenggarakan Oleh Lembaga Pengembangan Kualitas Sumber Daya Manusia Indonesia, Hotel Safari, Kabupaten Bogor, Tanggal 10-11 Desember 2009, Hal. 10-11

Sebagai pelaku ekonomi, Perseroan Terbatas diyakini banyak pihak memiliki perlindungan hukum yang kuat bagi siapa saja yang akan mengikat diri melalui perjanjian yang syah (*an agreemen as legal binding*)⁹⁴ terhadap Perseroan Terbatas dimaksud. Sebagai akibatnya, kekuatan mengikat perjanjian tersebut secara neraca akan mengurangi harta Perseroan Terbatas tersebut, karena semakin mengikat perjanjian harta kekayaan akan mengikat pula kewajiban yang harus dipertanggungjawabkan. Hakikat perikatan dari sisi negatif mengakibatkan harta Perseroan Terbatas dalam pemenuhan prestasinya akan mengurangi harta kekayaannya⁹⁵ dalam rangka pemenuhan prestasi.

Pada hakikatnya, perjanjian bermaksud melakukan pemenuhan prestasi. Prestasi terdiri dari hak dan kewajiban. Kewajiban merupakan sesuatu yang harus dipenuhi kepada pihak lain dengan pembebanan sanksi jika lalai atau sengaja dilalaikan.⁹⁶ Kewajiban lahir oleh Undang-Undang dan karena perjanjian. Kewajiban yang lahir karena perjanjian dianggap kuat, artinya jika pihak-pihak menentukan lain dalam perjanjian, maka kewajiban yang lahir karena Undang-Undang dapat dikesampingkan. Sebaliknya jika para pihak tidak mengatur dalam perjanjian maka yang berlaku adalah kaedah Undang-Undang.

Kewajiban terhadap perjanjian tanah bersifat formal dan materil (tunai dan terang). Secara formal maksudnya dilakukan secara tertulis, dengan saksi, dibuat dengan akta otentik (terang)⁹⁷, dan secara tunai harus dilakukan dengan pembayaran dan penyerahan tanah (*levering*)⁹⁸.

Hak merupakan pelaksanaan kewajiban (yang diperoleh dari kewajiban pihak lain) yang memberikan kewenangan untuk menuntut jika tidak dipenuhi. Setiap kewajiban selalu disertai hak yang nilainya seimbang. Kewenangan menuntut tidak bersifat memaksa, boleh digunakan atau tidak, sebaliknya kewajiban bersifat memaksa, jika tidak dipenuhi (sengaja atau tidak sengaja) disertai dengan sanksi⁹⁹. Artinya, jika kewajiban tidak dilaksanakan, pihak yang berwajib dapat memaksakan pelaksanaannya.

⁹⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Kekayaan Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Medya, Group, Jakarta, 2006, Hal. 2

⁹⁵ Ibid

⁹⁶ Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, Hal. 10

⁹⁷ Pasal 1864 dan 1868 KUHPerdara

⁹⁸ *Op.cit*, Hal. 11

⁹⁹ *Op.cit*, Hal. 12

Hak juga ada yang bersifat formil dan materil, secara formil berkaitan dengan keabsahan dari identitas: jenis, jumlah, ukuran, nilai/harga dan kemanfaatannya, sementara yang bersifat materil, berkaitan dengan tata cara memperoleh hak materil.¹⁰⁰

Hukum Perusahaan mengeksploitasi modal dengan istilah saham, saham dan sistem perlindungannya merupakan hal-hal yang esensial bagi Perseroan Terbatas dalam urusan bisnis sesuai lingkup usaha yang dimuat dalam anggaran dasarnya.

Modal Perseroan Terbatas sangat ditentukan oleh system investasi, dan Perseroan Terbatas dianggap sehat atau sebaliknya tergantung dari banyak atau sedikitnya para investor yang akan menanamkan modalnya yang dinilai dengan saham, baik melalui Penanaman Modal Nalam Negeri (PMDN) maupun Penanaman Modal Luar Negeri (PMLN).

Konsep Modal Perseroan Terbatas termasuk dalam Hukum Perusahaan, dan konsep tentang perlindungan modal perusahaan terkait tanah termasuk kedalam Hukum Tanah. Modal Perseroan Terbatas terlindungi melalui pendaftarannya pada Bank Indonesia karena sebelum perusahaan berdiri wajib mnyetorkan uang yang disetor sebagai modal awal perusahaan yang ditandai dengan terbitnya Sertipikat Saham Bank Indonesia, sedangkan tanah sebagai bagian yang dapat dihitung saham terlindungi jika terdaftar pada Kantor Pertanahan, yang ditandai dengan terbitnya Sertifikat Hak Atas Tanah atas nama Perseroan Terbatas.

Pada prinsipnya hukum tanah sebagai bagian hukum benda bersifat tertutup (*clouse/Perjanjian Baku/standart of contract*) dan bertolak belakang dengan sifat Hukum Perusahaan yang lebih ke sifat terbuka (*open*) karena mengikuti sifat Hukum Perdata umum (*perjanjian*). Terhadap hukum kebendaan, para pihak tidak dapat sesukanya melakukan perjanjian, ia dibatasi oleh kaedah hukum benda yang tertutup, dan tidak dapat melakukan/membuat perjanjian sebebas-bebasnya.¹⁰¹ Ketentuan yang sudah diatur dalam hukum tanah bersifat eksklusif, dan tidak dapat diatur lain, kecuali jika diamanatkan oleh Undang-Undang. Hukum Tanah sering dihadapkan pada hukum perjanjian yang bersifat terbuka, artinya pada hukum tanah tidak dapat diperjanjikan sebebas-bebasnya tentang keberadaan benda tanah, ia dibatasi oleh pilar

¹⁰⁰ *Ibid*

¹⁰¹ Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Fakultas Hukum UI, Jakarta, 2003, Hal.1.

pilar hukum tanah, seperti larangan terhadap pelanggaran prinsip¹⁰² : Unifikasi Hukum (dalam Konsideren UUPA), Pemilikan Bangsa (Pasal 1 UUPA), Hak Menguasai Negara (Pasal 2 UUPA), Pengakuan Hak Masyarakat Hukum Adat (Pasal 3 UUPA), Hukum Adat sumber hukum tanah (Pasal 5 UUPA), Fungsi Sosial Hak Atas Tanah (Pasal 6), Landreform (Pasal 7 UUPA), Nasionalisme (Pasal 9 UUPA), Kesetaraan (Gender) (Pasal 9 UUPA), Penatagunaan Tanah (*Land Use*) (Pasal 14 UUPA). Kemudian dalam perkembangannya prinsip tersebut diperluas menjadi prinsip kepastia hukum (Pasal 19 UUPA) dan prinsip kewajiban pengusahaan tanah (larangan penelantaran tanah) sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UUPA.

Sesungguhnya sistem pemilikan tanah dalam UUPA sebagaimana dimaksud dalam 9 Pilar di atas tergolong unik dibanding pemilikan tanah bangsa lain.¹⁰³ Berbagai keunikan tersebut menjadi salah satu pilar pemikiran UUPA dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan tanah serta kekayaan alam yang ada di atas dan di dalam tanah tersebut. Penyusun UUPA menyadari berbagai keterbatasan sistem pemilikan tanah asli dan berbagai kebutuhan baru bertalian dengan tanah. oleh karena itu, selain pembatasan-pembatasan terhadap asas dan kaidah hukum adat, juga dimasukkan berbagai unsur baru hubungan perorangan dengan tanah, seperti Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), dan unsue administrasi negra seperti sertipikat yang diakui dan diatur dalam undang-undang tersebut.¹⁰⁴

Didorong keinginan mengintegrasikan antara pemilik asli dengan berbagai kebutuhan, UUP meahirkan berbagai keunikan baru yang tidak jarang menimbulkan masalah-masalah dalam pelaksanaan seperti: hukum agraria adalah hukum adat tetapi substansi peraturan hukum adat yang ada didalamnya sangat minim, hak milik adalah terkuat dan terpenuh namun selalu menjadi yang lemah bila berhadapan dengan penguasaan Negara, negara yang hanya dikatakan menguasai tanah tetapi di pihak lain berwenang melahirkan hak milik perorangan atas tanah, larangan menelantarkan yang akan menjadi dasar hapusnya hak milik atas tanah dengan mengenyampingkan prinsip bahwa yaah dipandang sebagai hak asasi dan lain-lain. hal-hal faktual tersebut menunjukkan, meskipun UUPA mengatur hak-hak atas tanah secara mendasar seperti

¹⁰² A.P. Perlindungan, *Komentor UUPA*. Mandar Maju, Bandung 2008, Hal. 36, lihat Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Edisi Revisi ke 2), Djambatan , Jakarta, 2005, Hal.24, lihat juga Budi Harsono *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional dalam Hubungannya Dengan TAP MPR RI IX/ MPR/2001*, Universitas Trisakti, Jakarta 2002, Hal.43.

¹⁰³ Aslan Noor, *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia Ditinjau dari Ajaran Hak Asasi Manusia*, Mandar Maju, Bandung, 2006, Hal.368.

¹⁰⁴ *Ibid.*

hak milik, ternyata masih ada hal-hal yang secara konseptual memerlukan pengkajian mendalam seperti dikaji dan diteliti penulis, ikhwal hasil, penulis telah berhasil menemukan Teori Tentang Siklus Pemilikan Tanah Bangsa Indonesia.¹⁰⁵

Perlindungan hukum (*Law Enforcement*) tentang aset perusahaan berkaitan dengan konsep negara hukum, baik konsep negara hukum kesejahteraan (*Welfare State*) maupun konsep negara hukum modern. Berkaitan dengan konsep negara hukum kesejahteraan, Bagir Manan¹⁰⁶ mengatakan: "Pemerintah tidak dapat semata-mata hanya sebagai penjaga keamanan atas ketertiban masyarakat tetapi pemikul utama tanggung jawab mewujudkan keadilan sosial, kesejahteraan umum, dan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat." Sejalan dengan itu, Sjachran Basah¹⁰⁷ mengatakan dalam suatu prinsip negara kesejahteraan pemerintah tidak semata-mata membangun di bidang pemerintahan saja, melainkan harus melaksanakan kesejahteraan sosial dalam rangka mencapai tujuan negara melalui pembangunan nasional. mewajibkan negara menyelenggarakan pembangunan untuk kepentingan umum, dan konsep negara hukum kesejahteraan juga memberikan kewenangan pada negara untuk **mengatur** (*regelen*), **mengurus** (*bestuuren*) dan **mengawasi** (*toezichthouden*) di semua sektor pembangunan.¹⁰⁸ Berdasarkan Putusan MK Republik Indonesia Nomor 001-021-022/PUU-I/2003, Konsep Hak Menguasai Negara diperluas menjadi beberapa fungsi: mengatur (*regelen*), mengelola (*beheersdaad*), mengawasi (*toezichthouden*), mengurus (*bestuuren*) dan membuat kebijakan (*beleid*).

Perlindungan hukum menurut Hukum Tanah Nasional berasal dari konsep Hak Penguasaan Negara dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 45, yang menyebutkan "Bumi, air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar besarnya kemakmuran rakyat. Hak Penguasaan Negara dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 2 ayat 2 UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA) yang menyebutkan bahwa Hak Menguasai dari Negara memberi wewenang untuk: a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan persediaan, dan pemeliharaan bumi, air

¹⁰⁵ *Ibid.*

¹⁰⁶ Bagir Manan, *Politik Perundang-Undangan Dalam Rangka Mengantisipasi Liberalisasi Perekonomian (Makalah)*, FH Unila Lampung, 1996, Hal. 16.

¹⁰⁷ Sjachran Basah, *Eksistensi dan Tolak Ukur Badan Peradilan Administrasi di Indonesia*. Alumni, Bandung, 1985, Hal. 3

¹⁰⁸ Bagir Manan, *Pertumbuhan dan Perkembangan Konstitusi Suatu Negara*, Mandar Maju, Bandung, 1995, Hal. 12. lihat juga: Abrar Saleng, *Hak Penguasa Negara Atas Pertambangan*, Disertasi Universitas Padjadjaran Tahun 2002 Hal 328. Lihat juga: Aslan Noor, *Op.Cit*, Hal. 321

dan ruang angkasa tersebut; b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan **perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.**

Sesungguhnya, negara dapat melindungi hak warga negara apabila terdaftar dalam daftar umum administrasi negara, dan hal ini merupakan prinsip yang terkandung dalam fungsi hak menguasai negara bidang *bestuuren* (fungsi registrasi). Artinya, fungsi pendaftaran hak merupakan esensi bagi perlindungan suatu hak, dan sebaliknya negara tidak dapat optimal melindungi hak hak warga negara apabila tidak terdaftar dalam administrasi negara. Berkaitan dengan itu John Locke¹⁰⁹ mengatakan bahwa manusia dilekati tiga hak mendasar (*menchenrechten*) yaitu *live* (hak hidup), *liberty* (hak kebebasan dan *property* (hak atas harta kekayaan) yang apabila diantara ketiga hak tersebut tidak ada pada pribadi manusia, maka dapat dinyatakan ia tidak layak sebagai manusia, yang kemudian konsep tersebut dikenal dengan *declaration of human rights*¹¹⁰ (pernyataan hak asasi manusia) yang menjadi peletak dasar dalam konsep hak asasi manusia pada piagam PBB Tanggal 10 Desember 1948.

Dari uraian diatas, dapat disimpulkan bahwa dalam prinsip negara hukum versi John Locke, negara melindungi hak-hak rakyat dengan cara melakukan pendaftaran hak-hak tersebut pada daftar umum administrasi negara, dan perkembangan selanjutnya melahirkan konsep *Property Rights* di Inggris dan menjadi inspirasi lahirnya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta dan Undang-undang Nomor 3 Tahun 2016 tentang Paten. Kaidah hukum tentang hak cipta dan hak paten menetapkan status pemilikan haknya apabila terdaftar dalam pendaftaran hak paten dan hak cipta di Direktorat Jenderal Hak Intelektual pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Hukum Tanah Nasional mengimplementasikan sistem perlindungan hukum hak-hak individual, masyarakat dan pemerintah atas tanah melalui pengaturannya dalam Pasal 19 Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 yang menyatakan bahwa: 1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah; 2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi: a.

¹⁰⁹ John Locke, *Two Treatises of Civil Government* J.M. Dent & Son, London, Ltd., 1960, Hal.9, Lihat Suhino, Ilmu Negara, Liberty, Yogyakarta, 2002, Hal. 21

¹¹⁰ Lihat Paragraf Pertama Preambule *Universal Declaration of Human Rights*.

Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah; b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan **peralihan hak-hak tersebut**; c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku **sebagai alat pembuktian yang kuat**; 3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial, ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria; 4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Lembaga peralihan hak atas tanah sebagaimana digagas dalam Pasal 19 UUPA merupakan salah satu wujud perlindungan hukum bagi para pihak yang menerima hasil transaksi atas objek hak atas tanah melalui: Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, **Pemasukan Dalam Perusahaan**, Pembagian Hak Bersama (APHB) Karena Waris/Suami Istri/Bersama Terikat, Pemberian Hak Tanggungan (APHT) , Pemberian HGB/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)¹¹¹ dan Pelepasan Hak yang beritikad baik¹¹². Hakikat transaksi yang menimbulkan perpindahan hak atas tanah dari pemilik asal kepada pemilik selanjutnya, harus dilakukan sedemikain rupa dan memmenuhi asas tertinggi dalam peralihan hak yaitu asas tunai dan terang, bersifat lepas mutlak (bukan didasari perjanjian silmulasi). Artinya, perjanjian peralihan hak harus dilakukan secara terang-terangan (transparansi, clear and cleanly, menghadapkan para pihak dan saksi) diketahui oleh negara (oleh dan dihadapan pejabat negara/*Verlijden*), serta sesuai dengan administrasi negara (bukti otentik tertulis).

Pasal 37 ayat 1 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa: Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berkaitan dengan itu, Pasal 1868 KUHPdt menyebutkan bahwa: suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat. Lumban Tobing

¹¹¹ Pasal 2 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

¹¹² Ridwan Khairandy, *Itikad baik dalam kebebasan berkontrak*, PPS, Magister Ilmu Hukum, UII, Yogyakarta, 2004, Hal.130-133.

menyebutkan kekuatan mengikat materiil (tindakan menghadap para pihak/komparasi) dan formiil (bentuk akta) dari perjanjian peralihan hak sangat bergantung dari segi otensitas dari akta tersebut¹¹³. Artinya, penerapan asas Tunai dan Terang dalam hukum adat dan asas *Verlijden* dalam KUHPerdara Belanda merupakan syarat utama derajat kekuatan mengikat dari akta peralihan hak tersebut. Jika salah satu unsur otensitas akta peralihan tersebut tidak dipenuhi, maka akta tersebut berpotensi cacat hukum, dan setidaknya-tidaknya dapat dinyatakan sebagai akta tidak otentik/dibawah tangan (*underhand*)¹¹⁴

Eksistensi Perseroan Terbatas juga ditentukan juga oleh ketentuan tentang harta yang terpisah dari harta pribadi atau individu dan melibatkan negara apabila terjadi pailit dan akuisisi sebagaimana diatur dalam Pasal 9 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

Ketentuan tentang akuisisi dan merger dipengaruhi oleh keadaan pailit Perseroan Terbatas, yang masih menyisakan beberapa problematika pencatatan peralihan hak karena benturan norma kaidah hukum pailit sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Hutang dengan kaidah hukum tanah sebagaimana diatur dalam UUPA Jo Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang UUHT. Terhadap perusahaan pailit, norma hukum yang dibangun melawan asas legalitas yang menyatakan bahwa satu tahun sebelum pernyataan penetapan pailit seluruh harta benda perusahaan pailit wajib diblokir/status quo (dilarang melaksanakan lalu lintas perbuatan hukum apapun), sementara Pasal 126 PerKa BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa: Pemblokiran tidak menyatakan satu tahun sebelum pailit tetapi ditentukan oleh saat yang berkepentingan memohon pencatatan pemblokiran. Artinya, disatu sisi tanah yang berasal dari proses akuisisi mengalami *clear and cleanly* pada saat pencatatan peralihan hak terutama tanah yang berasal dari proses akuisisi

Perusahaan membutuhkan modal besar dalam melaksanakan kegiatan-kegiatannya sebagai pelaku ekonomi, sehingga membutuhkan banyak pemegang saham dalam bentuk korporasi, dan korporasi dalam pengusahaannya selalu

¹¹³ G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris Edisi Revisi*, Erlangga, Jakarta, 1999, Hal 32.

¹¹⁴ Komar Anda Sasmita, *Notaris II*, Sumur Bandung, Bandung, 1983, Hal.150.

membutuhkan kegiatan 4C (Corporations, Communications, Citizen dan Capitals)¹¹⁵. Secara praktek, terdapat kendala dalam memasukan sumber-sumber modal ke dalam perusahaan tersebut sebagai akibat kontroversi antara kebijakan dan regulasi. Sebagai akibatnya, terdapat kendala berarti seperti kesulitan: berinvestasi, pengurusan perijinan, besarnya penerapan pajak PPH dan BPHTB serta kendala penetapan status aset perusahaan dalam kegiatan pencatatan peralihan hak atas tanah asal merger dan akuisisi. Indonesia menempati rangking ke-72 kemudahan berinvestasi di dunia yang dikenal dengan istilah *Ease Of Doing Business* (EODB)¹¹⁶, suatu rangking yang cukup bawah bagi investasi asing yang mau masuk ke Indonesia.

Perlindungan negara terhadap perikatan yang dibuat perusahaan dengan pihak ketiga diwujudkan dalam bentuk pendaftaran (registrasi) perusahaan tersebut dalam Tanda Bukti Perusahaan pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dan pengesahan anggaran dasarnya. Disamping itu, seluruh modal perusahaan didaftarkan pada Bank Indonesia dalam bentuk modal dasar, modal ditempatkan dan modal yang disetor sebagaimana dalam Pasal 31 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.¹¹⁷ Mengingat kegiatan pendaftaran baik pendaftaran modal, pendafataran akta pendirian dan pengesahan dasar serta pemasukan aset kedalam perusahaan masih mengalami hambatan dan kendala yang berarti sehingga perlu mengkaji secara prinsipil hal-hal tersebut terutama pada pelayanan peralihan hak atas tanah melalui akta pemasukan dalam perusahaan (inbreng).

2. Analisis Yuridis Kedudukan Perseroan Terbatas Sebagai Pemegang Hak Atas Tanah

Keberadaan Perusahaan Terbatas sebagai subjek hukum berkaitan dengan prinsip negara hukum. Indonesia menganut konsep negara hukum (*Rechtstaat*) bukan negara kekuasaan (*Machstaat*) sebagaimana diamanatkan dalam Konstitusi Negara republik Indonesia Pasal 1 Ayat 3 Amandemen Ke-III UUD45. Negara hukum berkaitan dengan konsep negara pada umumnya. Konsep Negara terdiri dari konsep negara penjaga malam (*Nachtwaker staat*) atau *Nachtwachter staat*) yang tugasnya

¹¹⁵ Asril Sitompul, *Pasar Modal Penawaran Umum dan Permasalahannya*, Cirta Aditya Bakti, Bandung, 1996, Hal. 1-3

¹¹⁶ Sekretaris Kabinet Republik Indonesia, *Risalah Nomor R-24/Seskab/DKK/2018*, Dalam Acara Rapat Terbatas Tentang Insentif Investasi 20 Februari 2018 Pukul 14.06, Istana Negara, Jakarta, 2018, Hal.1. Lihat juga

World Bank, *Doing Business 2018: Reforming To Create Jobs* Hal. 4.

¹¹⁷ Rudi Prasetya, *Perseroan Terbatas Teori dan Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, Hal. 31

menjamin ketertiban dan keamanan masyarakat, dan negara kesejahteraan (*Welfare Staat*) yang tugasnya menjamin terwujudnya kesejahteraan rakyat (*bestuurzorg*). Konsep negara *nachwatstaat* oleh Immanuel Kant disebut liberal dan konsep negara *welfare staat* oleh Bagir Manan dan Abror Saleng disebut negara hukum kesejahteraan.¹¹⁸ F.J. Stachl menyatakan konsep negara hukum memiliki karakter empat unsur pokok yaitu : (1) pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak azasi manusia; (2) negara didasarkan kepada teori trias politika; (3) pemerintahan dilaksanakan berdasarkan undang-undang (*wetmatig bestur*); dan (4) ada peradilan administrasi negara yang bertugas menangani kasus perbuatan melanggar hukum oleh pemerintah (*onrechtmatige overheidsdaad*).

Konsep *Welfare state* memberi peran lebih besar kepada negara (pemerintah) dalam pembangunan kesejahteraan yang terencana, melembaga dan berkesinambungan. *Welfare state* meyakini bahwa negara memiliki kewajiban untuk menyediakan warga negaranya akan standar hidup yang layak. Karena setiap negara memiliki standar yang berbeda-beda, berhubungan langsung dengan batas kemampuan negara.¹¹⁹ Diamping dua konsep negara (*nachwastaat* dan *welfare staat*), Padmo Wahyono menelaah konsep negara hukum Pancasila dengan bertitik pangkal kepada azas kekeluargaan yang tercantum dalam UUD 1945. Azas kekeluargaan mengutamakan kepentingan rakyat banyak, namun harkat dan martabat manusia tetap dihargai.¹²⁰ Konsep negara hukum pancasila lebih mengutamakan kemakmuran masyarakat namun menghormati kepentingan perorangan atau individu sejauh tidak menyimpangi hajat hidup orang banyak, sebagaimana diatur dalam Pasal 33 UUD 1945.

Perekonomian suatu negara sangat bergantung kepada pelaku-pelaku kegiatan ekonomi yang menjalankan kegiatan produksi, distribusi, dan konsumsi. Kegiatan produksi umumnya dilakukan oleh perusahaan dan badan usaha yang menjalankan fungsi produksi untuk memenuhi kebutuhan baik berupa barang maupun jasa.

Sebagai negara hukum kesejahteraan, Indonesia wajib melaksanakan pembangunan, dan pembangunan merupakan satu-satunya wadah untuk mencapai

¹¹⁸Taher Azhari, *Negara Hukum Suatu Studi Tentang Prinsip-prinsipnya Dilihat dari Segi Hukum Islam, Implementasinya Pada Periode Negara Madinah dan Masa Kini*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007. Hal. 89

¹¹⁹ Astrid Arsyana Dewi, *Perubahan Paradigma Pengelolaan Negara Dari Konsep Negara Penjaga Malam Menuju Negara Kesejahteraan dan Pengaruhnya Terhadap Eksistensi Pengadilan Tata Usaha di Indonesia, dalam makalah hukum acara tata usaha negara*, Fakultas Hukum Undip Semarang. 2015 Hal. 7

¹²⁰ Taher Azhari. *Op.Cit.* Hal. 95

kesejahteraan. Pasal 33 UUD 1945 memerintahkan kepada individu (*naturalijke persoon*) dan badan hukum (*rechtspersoon*) baik publik maupun privat dan pemerintah untuk menyelenggarakan kesejahteraan rakyat dimaksud melalui pembangunan dan bentuk usaha yang sesuai koperasi, BUMN, BUMD dan perusahaan privat yang salah satunya Perseroan Terbatas. Penjelasan Pasal 33 UUD 1945 menyatakan “hanya perusahaan yang tidak menguasai hajat hidup orang banyak boleh di tangan seorang”. Perusahaan swasta juga mempunyai andil cukup besar di dalam pengembangan perekonomian Indonesia, dan dengan demikian terdapat tiga pelaku ekonomi yang menjadi kekuatan sistem perekonomian di Indonesia, yaitu Nerusahaana negara (dalam Bentuk BUMN dan BUMD), Perusahaan Swasta (PT), dan koperasi. Perseroan Terbatas (PT) sebagai salah satu pelaku utama perekonomian mempunyai peran sentral dalam menggerakkan perekonomian di Indonesia, sehingga perlu diberikan dukungan dari semua pihak agar dapat menjalankan kegiatannya tanpa perlu menghadapi hambatan baik regulasi, perizinan, infrastruktur dan pengurusan sertipikat hak atas tanahnya.

R. Subekti, menyatakan Badan Hukum merupakan badan atau perkumpulan yang dapat memiliki hak-hak dan melakukan perbuatan seperti seorang manusia (*Zedelijke Lichaam*), serta memiliki kekayaan sendiri, dapat digugat atau menggugat di depan hakim. R. Rochmat Soemitro, menyatakan Badan Hukum (*rechtspersoon*) merupakan badan yang mempunyai harta, hak serta kewajiban seperti orang pribadi. E. Utrecht, menyatakan Badan hukum (*rechtspersoon*), merupakan badan yang memiliki kewenangan menjadi pendukung hak, selanjutnya dijelaskan bahwa badan hukum adalah setiap pendukung hak yang tidak berjiwa atau yang lebih tepat bukan manusia.¹²¹

Konsekuensi diakuinya perusahaan sebagai badan hukum, maka ia memperoleh 5 hak yang melekat saat diperolehnya status badan hukum tersebut. 5 hak tersebut adalah hak atas kepemilikan harta, (*common treasury, right to own property*) hak atas keabsahan cap perusahaan yang membawa konsekuensi diakuinya perusahaan untuk menanda tangani kontrak (*right to make and sign the contrac*), hak untuk menggugat dan digugat dihadapan hukum (*right to hire employees*). serta hak untuk memiliki

¹²¹ Chidir Ali, *Badan Hukum*. Alumni, Bandung, 1999, Hal.18-19.

aturan internal. Carl von Savigny pada tahun 1886 dalam karyanya *System Des Hentingen Romischen Recht*, mengembangkan pemikiran yang melahirkan:¹²²

a. Teori Fiksi

Teori ini dipelopori oleh sarjana Jerman Friedrich Carl von Savigny (1779-1861), tokoh utama aliran sejarah pada permulaan abad 19. Menurut teori ini bahwa hanya manusia saja yang mempunyai kehendak.

Selanjutnya dikemukakan bahwa badan hukum adalah suatu abstraksi. Bukuan merupakan suatu hal yang konkret. Jadi karena hanya suatu abstraksi maka tidak mungkin menjadi suatu subjek dari hubungan hukum, sebab hukum memberi hak-hak kepada yang bersangkutan suatu kekuasaan dan menimbulkan kehendak berkuasa (*wilsmacht*). Badan hukum semata-mata hanyalah buatan pemerintah atau negara. Terkecuali negara badan hukum itu fiksi yakni sesuatu yang sebenarnya tidak ada tetapi orang menghidupkannya dalam bayangan untuk menerangkan sesuatu hal.

Dengan kata lain sebenarnya menurut alam manusia selalu subjek hukum, tetapi orang menciptakan dalam bayangannya, badan hukum selalu subjek hukum diperhitungkan sama dengan manusia. Jadi, orang bersikap seolah-olah ada subjek hukum yang lain, tetapi wujud yang tidak riil itu tidak dapat melakukan perbuatan-perbuatan, sehingga yang melakukan ialah manusia sebagai wakil-wakilnya.¹²³

b. Teori Organ

Teori ini dikemukakan oleh sarjana Jerman, Otto von Gierke (1841-1921), pengikut aliran sejarah dan di negeri Belanda dianut oleh L.G. Polano. Ajarannya disebut *leer der volledge realiteit* ajaran realitas sempurna.

Menurut Gierke badan hukum itu seperti manusia, menjadi penjelmaan yang benar-benar dalam pergaulan hukum yaitu *'eine leiblichgeistige Lebenseinheit'*. Badan hukum itu menjadi suatu *'verbandpersoblichkeit'* yaitu suatu badan yang membentuk kehendaknya dengan perantaraan alat-alat atau organ-organ badan tersebut misalnya anggota-anggotanya atau pengurusnya seperti manusia yang mengucapkan kehendaknya dengan perantaraan mukluthnya atau dengan perantaraan tangannya jika kehendak itu ditulis di atas kertas. Apa yang mereka (*organen*) putuskan, adalah kehendak dari badan hukum. Dengan demikian menurut teori organ

¹²² *Ibid.*

¹²³ *Ibid.*

badan hukum bukanlah suatu hal yang abstrak, tetapi benar-benar ada. Badan hukum bukanlah suatu kekayaan (hak) yang tidak bersubjek, tetapi badan hukum itu suatu organisme yang riil, yang hidup dan bekerja seperti manusia biasa. Tujuan badan hukum menjadi kolektivitas, terlepas dari individu, ia suatu 'Verband personlichkeit yang memiliki Gesamwille'. Berfungsi badan hukum dipersamakan dengan fungsinya manusia. Jadi badan hukum tidak berbeda dengan manusia, dapat disimpulkan bahwa tiap-tiap perkumpula/perhimpunan orang adalah badan hukum. Ini bukan soal yang irriil, justru riil seperti orang dalam kualitasnya sebagai subjek hukum. Sebab kualitas subjek hukum pada manusia juga tidak dapat ditangkap dengan panca indera, dan bertindak tidak dengan kesatuan wujud orang, tetapi orgaan dari orang itu yang bertindak. Begitu pula badan hukum sebagai wujud kesatuan tidak bertindak sendiri melainkan orgaannya (bestuur, komisaris, dan sebagainya). Tidak sebagai wakil, tetapi bertindak sendiri dengan orgaannya. Yang berjual beli dan sebagainya adalah badan hukum, bukan si wakil.¹²⁴

c. Leer van het ambtelijk vermogen

Ajaran tentang harta kekayaan yang dimiliki seseorang dalam jabatannya (ambtelijk vermogen): suatu hak yang melekat pada suatu kualitas. Penganut ajaran ini menyatakan bahwa tidak mungkin mempunyai hak jika tidak dapat melakukan hak itu. Dengan lain perkataan, tanpa daya berkehendak (wilsvermogens) tidak ada kedudukan sebagai subjek hukum. Ini konsekuensi yang terluas dari teori yang menitik beratkan pada daya berkehendak. Untuk badan hukum yang berkehendak ilah para pengrusnya maka pada badan hukum semua hak itu diliputi oleh penguru. Dalam kualitasnya sebagai pengurus mereka adalah berhak, maka dari itu disebut ambtelijk vermogen. Konsekuensi ajaran ini ialah bahwa orang belum dewasa dimana wali melakukan segala perbuatan. eigendom ada pada curatele eigenaarnya adalah curator. Teori ini dipelopori oleh Holder dan Binder, sedang di negeri Belanda dianut oleh F.J.Oud. Teori ambtelijk vermogen itu mendekati teori kekayaan bertujuan dari Brinz.

d. Teori kekayaan bersama

Teori ini dikemukakan oleh Rudolf von Jhering seorang sarjana Jerman pengikut aliran sejarah tetapi keluar. Pembela teori ini adalah marcel Pleniol dan

¹²⁴ *Ibid.*

Molengraaff, kemudian diikuti Star Busmann, Kranenburg, Paul Scolten dan Apeldoorn. Teori kekayaan bersama itu menganggap badan hukum sebagai kumpulan manusia. Kepentingan badan hukum adalah kepentingan seluruh anggotanya. Menurut teori ini badan hukum bukan abstraksi dan bukan organisme. Pada hakikatnya hak dan kewajiban badan hukum adalah tanggung jawab bersama-sama. Harta kekayaan badan itu adalah milik bersama seluruh anggota. Para anggota yang berhimpun adalah suatu kesatuan dan membentuk suatu pribadi yang disebut badan hukum. Karena itu, badan hukum hanyalah suatu konstruksi yuridis belaka. Pada hakikatnya badan hukum itu sesuatu yang abstrak. Teori ini juga disebut *propriete collective theorie* (Planiol), *gezamenlijke vermogenstheorie* (Molengraaff), *Gezamenlijke eigendomstheorie*, teori kolektif (Utrecht), *collectiviteitstheorie* dan *bestemmingstheorie*.

e. Teori Kekayaan Bertujuan

Teori ini timbul dari *colltiviteitstheorie*. Teori kekayaan bertujuan dikemukakan oleh sarjana Jerman, a. Brinz dan dibela oleh Van der Heijden. Menurut Brinz hanya manusia yang dapat menjadi subjek hukum. Karena itu badan hukum bukan subjek hukum dan hak-hak yang diberi kepada suatu badan hukum pada hakikatnya hak-hak dengan tiada subjek hukum. Teori ini mengemukakan bahwa kekayaan badan hukum itu tidak terdiri dari hak-hak sebagaimana lazimnya (ada yang menjadi pendukung hak-hak tersebut, manusia). kekayaan badan hukum dipandang terlepas dari yang memegangnya. Di sini yang penting bukanlah siapa badanhukum itu, tetapi kekayaan tersebut diurus dengan tujuan tertentu. Karena itu menurut teori ini tidak peduli manusia atau bukan, tidak peduli kekayaan itu merupakan hak-hak yang normal atau bukan, yang terpenting adalah tujuan dari kekayaan tersebut. Singkatnya, apa yang disebut hak-hak badan hukum, sebenarnya hak-hak tanpa subjek hukum, karena itu sebagai penggantinya adalah kekayaan yang terikat oleh suatu tujuan. Teori ini disebut ajaran *Zweckvermogen* atau teori kekayaan bertujuan.¹²⁵

f. Teori kenyataan yuridis

Dari teori organ timbulah teori yang merupakan penghalusan dari teori organ tersebut ialah teori kenyataan yuridis (*Juridische realiteitsleer*). teori ini

¹²⁵ *Ibid.*

dikemukakan oleh sarjana Belanda E.M. Meijers dan dianut oleh Paul Scoten, serta sudah merupakan de heersende leer. Menurut Meijers badan hukum itu merupakan suatu realitas, konkret, riil, walaupun tidak dapat diraba, bukan khayal, tetapi suatu kenyataan yuridis. Meijers menyebut teori tersebut sebagai teori kenyataan sederhana, karena menekankan bahwa hendaknya dalam mempersamakan badan hukum dengan manusia itu terbatas sampai pada bidang hukum saja. Jadi menurut teori kenyataan yuridis badan hukum adalah wujud yang riil, sama riilnya dengan manusia.¹²⁶

g. Teori dari Leon Duguit

Menurut Duguit tidak ada person-persoon lainya dari pada manusia-manusia individual. Akan tetapi menusiapun sebagaimana perhimpunan dan yayasan tidak dapat menjadi pendukung dari hak subjektif. Duguit tidak mengakui hak yang oleh badan hukum diberikan dkepada subjek hukum tetapi melihat fungsi-fungsi sosial yang harus dilakukan sebagai subjek hukum dan ia merupakan subjek hukum tanpa mendukung hak. Karena hanya manusia adalah subjek hukum maka bagi Duguit hanya manusia yang menjadi subjek hukum internasional.

Dari teori-teori mengenai badan hukum di atas dapat kita menyimpulkan bahwasanya berbagai teori tadi berpusat pada dua bagian yaitu:

1. Teori yang menganggap badan hukum itu sebagai wujud nyata , artinya dengan panca indera manusia sendiri, akibatnya badan hukum tersebut disamakan atau identik dengan manusia. Badan hukum dianggap identik dengan organ-organ yang mengrus ialah para pengurusnya dan mereka inilah oleh hukum dianggap sebagai persoon.
2. Teori yang menganggap bahwa badan hukum itu tidak sebagai wujud nyata, tetapi badan hukum itu hanya merupakan manusia yang berdiri di belakang badan huykum tersebut akibatnya menurut anggapan yang kedua ini jika badan hukum teresebut melakukan kesalahan itu adalah kesalahan manusia-manusia yang berdiri di belakang badan hukum tersebut secara bersama-sama.

Uraian diatas menunjukan bahwa Perseroan Terbatas sebagai subyek hukum memiliki kriteria sebagai berikut: Perkumpulan orang (organisasi), Dapat melakukan perbuatan hukum (rechtshandeling), dalam hubungan-hubungan hukum

¹²⁶ *Ibid.*

(*rechtsbetrekking*); Mempunyai harta kekayaan sendiri, Mempunyai pengurus, Mempunyai hak dan kewajiban, Dapat di gugat atau menggugat di depan Pengadilan.

Badan hukum dapat dibedakan antara badan hukum privat / perdata, dan badan hukum publik. Namun dalam perkembangan hukum disamping kedua badan hukum tersebut di atas terdapat badan hukum yang bersifat religius seperti wakaf dan pura, dan badan hukum yang bersifat magis seperti masyarakat hukum adat (Ulayat).

Eksistensi badan hukum privat yang meliputi syarat-syarat pendirian dan pembubaran, kewajiban pendiri dan pengurus serta hak-hak dan kewajiban yang melekat erat padanya, diatur dalam KUH Perdata (*Civil Code*) dan atau KUH Dagang (*Commercial Code*) lebih lanjut sebagaimana diatur dalam UU Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas , UU Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan dan UU Nomor 17 Tahun 2012 tentang Perkoperasian, UU Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Pasal 3 UU Nomor 5 Tahun 1960 serta PMA Nomor 10 Tahun 2016 tentang Hak Komunal sedangkan badan hukum publik sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 UU Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Jo. UU Nomor 1 Tahun 2004 tentang Pembendaharaan Negara. Subjek hak atas tanah merupakan bagian dari subjek hukum. Sebagai subjek hukum, pemegang hak atas tanah tunduk pada ketentuan dalam kaidah-kaidah tentang subjek hukum. Subjek hukum dimaknai sebagai segala sesuatu yang dapat mendukung hak dan kewajiban.¹²⁷ Subjek hak atas tanah dikenal dengan istilah pemegang hak atas tanah (dapat dilihat dalam Sertipikat Hak Atas Tanah sebagai salinan dari buku tanah) sebagaimana diatur dalam Pasal 4 UU Nomor 5 Tahun 1960 Jo. Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hukum Tanah Nasional yang bersumber pada UUPA menguraikan pemegang hak atas tanah sebagai berikut:

- a. Individu (*Naturalijk Persoon*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1 KUHPerdata yang terdiri dari pribadi/perorangan dan keluarga. Keluarga terdiri dari keluarga waris (*erfrecht*) sebagaimana diatur dalam Pasal 832 KUHPerdata dan keluarga suami-istri (*marital*) sebagaimana duatur dalam Pasal 35 dan 36 UU Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan dan Kepemilikan Bersama Yang Tak Terbagi (*joint partnership/Group/Paguyuban*).

¹²⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian (Cetakan ke empat)*, Citra Aditya, Jakarta, 1987, Hal. 15

- b. Badan hukum (*Recht persoon*) terdiri dari badan hukum publik sebagaimana diatur dan tunduk pada UU 19 Tahun 2003 (Terkait BUMN dan BUMD), dan UU 1 Tahun 2004 (Terkait Aset Pemerintah), Perwakilan Negara Asing/Badan Dunia, **Badan Hukum Privat** yang terdiri dari Perseroan Terbatas (PT) sebagaimana diatur dan tunduk pada UU 40 Tahun 2007, Yayasan sebagaimana diatur dan tunduk pada UU 16 Tahun 2001, Koperasi sebagaimana diatur dan tunduk pada UU 17 Tahun 2012, wakaf sebagaimana diatur dan tunduk pada UU 41 Tahun 2004, Pura sebagaimana diatur dalam PP 38 Tahun 1963 jo. SK Mendagri Nomor 556 Tahun 1986 dan Badan hukum masyarakat hukum adat sebagaimana diatur dalam Pasal 3 UU 5 Tahun 1960 serta Desa Pakraman sebagaimana diatur dan tunduk pada PP 38 Tahun 1963 Jo. SK Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 276/KEP-19.2/x/2017 tentang Penunjukan Desa Pakraman di Provinsi Bali Sebagai Subjek Hak Kepemilikan Bersama (Komunal Atas Tanah) Tahun 2017.¹²⁸

3. Analisis Yuridis Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah Asal Merger dan Akuisisi Dalam Rangka Pemasukan Modal Perusahaan

a. Merger

Istilah merger berasal dari kata *merge* yang dalam Bahasa Indonesia berarti menggabungkan atau memfusikan. Merger menurut definisi *Encyclopedia of Banking and Finance* adalah *a combination of two or more corporations, where the dominant unit absorbs the passive unit, the former continuing, usually under the same name.*¹²⁹

Selain pengertian tersebut, beberapa ahli hukum bisnis Indonesia memberikan pengertian merger sebagai berikut:¹³⁰

- 1) Barcelius Ruru mengartikan merger sebagai penggabungan usaha dari dua atau lebih perusahaan yang bergabung ke dalam salah satu perusahaan yang telah ada sebelumnya.

¹²⁸ *Op.Cit.*, Chidir Ali

¹²⁹ Gunawan Widjaja, *Merger Dalam Perpektif Monopoli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, Hal.

47.

¹³⁰ Joni Emirzon, *Hukum Bisnis Indonesia*, Prenhalindo, Jakarta, 2000, Hal. 113.

2) Kartini Muliadi¹³¹ mengartikan merger sebagai transaksi dua atau lebih perseroan menggabungkan usaha mereka berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada sehingga hanya satu perseroan saja yang tinggal.

Secara yuridis pengertian merger dapat kita lihat dalam ketentuan Pasal 1 angka (9) UUPT 2007 yang berbunyi:

"Penggabungan adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu Perseroan atau lebih untuk menggabungkan diri dengan Perseroan lain yang telah ada yang mengakibatkan aktiva dan pasiva dari Perseroan yang menggabungkan diri beralih karena hukum kepada Perseroan yang menerima penggabungan dan selanjutnya status badan hukum Perseroan yang menggabungkan diri berakhir karena hukum."

Adapun syarat umum suatu penggabungan/merger diatur dalam Pasal 126 [UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas](#) selanjutnya disebut UUPT *jo.* Pasal 4 ayat (1) [PP No. 27 Tahun 1998 tentang Penggabungan, Peleburan dan Pengambilalihan Perseroan Terbatas](#) ("PP 27/1998") bahwa perbuatan hukum Penggabungan, Peleburan, Pengambilalihan, atau Pemisahan wajib memperhatikan kepentingan:

- a. perseroan, pemegang saham minoritas, karyawan Perseroan;
- b. kreditor dan mitra usaha lainnya dari Perseroan; dan
- c. masyarakat dan persaingan sehat dalam melakukan usaha.

Dalam buku "*Hukum Perseroan Terbatas*", M. Yahya Harahap, S.H menyatakan bahwa syarat-syarat tersebut bersifat "kumulatif", sehingga satu saja di antaranya dilanggar, mengakibatkan perbuatan hukum penggabungan tidak dapat dilaksanakan.¹³²

b. Akuisisi

Istilah akuisisi berasal dari bahasa inggris, yaitu *acquisition* dan sering pula digunakan istilah *take over*. Pengertian akuisisi atau pengambilalihan perusahaan ada berbagai macam dan berbeda-beda di berbagai negara namun, dalam berbagai pengertian tersebut terdapat suatu kesamaan, yaitu akuisisi pada

¹³¹ J.Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Yogyakarta, 2001, Hal.69

¹³² M. Yahya Harahap, *Hukum Perseroan Terbatas*, Sinar Grafika, 2016, Hal.486.

hakekatnya adalah pengambilalihan kepentingan pengendalian suatu perusahaan oleh perusahaan lain.¹³³

Secara yuridis pengertian “Pengambilalihan” diatur dalam pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Perseroan Terbatas yaitu:

"Perbuatan hukum yang dilakukan oleh badan hukum atau orang perseorangan untuk mengambil alih saham Perseroan yang mengakibatkan beralihnya pengendalian atas Perseroan tersebut."

Disamping itu, pengertian pengambilalihan juga diatur dalam Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1998 tentang Penggabungan, Peleburan dan Pengambilalihan Perseroan Terbatas yaitu perbuatan hukum yang dilakukan oleh badan hukum atau orang perseorangan untuk mengambil alih baik seluruh ataupun sebagian besar saham perseroan yang dapat mengakibatkan beralihnya pengendalian terhadap perseroan tersebut.

4. Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Penggabungan atau Peleburan Perseroan atau Koperasi

1) Pengantar (Konsep-Konsep Tentang Peralihan Hak Atas Tanah)

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terdapat satu pasal yang mengatur tentang peralihan hak atas tanah melalui penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi, yaitu pasal 43 yang berbunyi:

(1) *Peralihan hak atas tanah, hak pengelolaan, atau hak milik atas satuan rumah susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang tidak didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur dapat didaftar berdasarkan akta yang membuktikan terjadinya penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang bersangkutan setelah penggabungan atau peleburan tersebut disahkan oleh Pejabat yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*

(2) *Peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur didaftar berdasarkan pemindahan hak dalam rangka*

¹³³ Munir Fuady, *Akusisi, Take Over, dan LBO*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, Hal. 3

likuidasi yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1).

Di dalam Pasal 43 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa perbuatan hukum penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi ke dalam pemindahan hak tidak harus dibuktikan dengan akta PPAT. Ditetapkan secara tegas bahwa pemindahan hak atas tanah karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang tidak didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur dapat didaftar berdasarkan akta yang membuktikan terjadinya penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang bersangkutan setelah penggabungan atau peleburan tersebut disahkan oleh Pejabat yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam penjelasan Pasal tersebut dinyatakan bahwa beralihnya hak dalam penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang tidak didahului dengan likuidasi terjadi karena hukum. Karena itu cukup ditunjukkan dengan akta yang membuktikan terjadinya penggabungan/ peleburan tersebut.

Selanjutnya dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 Pasal 113, menguraikan secara jelas bahwa peralihan hak atas tanah karena penggabungan atau peleburan yang tidak dengan likuidasi diajukan oleh direksi perseroan atau pengurus koperasi sesuai dengan anggaran dasar perseroan atau koperasi tersebut, dengan dilengkapi dokumen sebagai berikut:

- a. Sertipikat Hak Milik atas tanah, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, atau Hak Pengelolaan, atau dalam hal hak atas tanah yang belum terdaftar, bukti pemilikan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
- b. Akta penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
- c. Pernyataan dari direksi perseroan atau pengurus koperasi hasil penggabungan atau peleburan bahwa penggabungan atau peleburan tersebut telah dilaksanakan tidak dengan likuidasi;
- d. Anggaran dasar dari perseroan / koperasi hasil penggabungan / peleburan telah disahkan oleh pejabat yang berwenang;

- e. Anggaran dasar dari masing-masing perseroan / koperasi yang bergabung /melebur

2) Pengaturan Peralihan Hak Atas Tanah Asal Merger dan Akuisisi

Peralihan hak atas tanah diatur didalam :

- a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 yang berbunyi:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :

- a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan **peralihan hak-hak tersebut;**
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

- b) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan jo. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Jis. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

- c) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas Pasal 7 yang berbunyi:

- (1) **Perseroan didirikan oleh 2 (dua) orang atau lebih dengan akta notaris yang dibuat dalam bahasa Indonesia.**

- (2) Setiap pendiri Perseroan wajib mengambil bagian saham pada saat Perseroan didirikan.

- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak berlaku dalam rangka Peleburan.
- (4) **Perseroan memperoleh status badan hukum pada tanggal diterbitkannya Keputusan Menteri mengenai pengesahan badan hukum Perseroan.**
- (5) Setelah Perseroan memperoleh status badan hukum dan pemegang saham menjadi kurang dari 2 (dua) orang, dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan terhitung sejak keadaan tersebut pemegang saham yang bersangkutan wajib mengalihkan sebagian sahamnya kepada orang lain atau Perseroan mengeluarkan saham baru kepada orang lain.

Bahwa perusahaan dapat di katakan sebagai badan hukum yang sah apabila telah memiliki akta pendirian dan telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia. Akta pendirian tersebut merupakan salah satu syarat dalam mengajukan permohonan pengalihan hak atas tanah.

d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 39 menyatakan:

- (1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika :
 - a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak di-sampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
 - b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepada-nya tidak disampaikan :
 - 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
 - 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan,

atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Per-tanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau

- c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan per-buatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
- d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya ber-isikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
- e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
- g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

(2) Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

- e) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1998 tentang Penggabungan, Peleburan, dan Pengambilalihan Perseroan Terbatas.
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pasal 2 yang berbunyi:

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
 - a. jual beli;
 - b. tukar menukar;
 - c. hibah;
 - d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 - e. pembagian hak bersama;
 - f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
 - g. pemberian Hak Tanggungan;
 - h. pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Selanjutnya dalam Pasal 3 diatur mengenai kewenangan PPAT sebagai berikut:

- (1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
- (2) PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Selanjutnya dalam Pasal 4 kewenangan PPAT dimaksud lebih lanjut diatur sebagai berikut:

- (1) PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya;
- (2) Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta.

g) Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

h) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 95 dinyatakan sebagai berikut:

- (1) Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah:
 - a. Akta Jual Beli;
 - b. Akta Tukar Menukar;
 - c. Akta Hibah;
 - d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
 - e. Akta Pembagian Hak Bersama;
 - f. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik.
 - h. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.
- (2) Selain akta-akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPAT juga membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang

merupakan akta pemberian kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

i) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 1 yang berbunyi sebagai berikut:

(1) Bentuk akta yang dipergunakan di dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan ayat (2), dan tata cara pengisian dibuat sesuai dengan lampiran Peraturan ini yang terdiri dari:

- a. Akta Jual Beli;
- b. Akta Tukar-Menukar;
- c. Akta Hibah;
- d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan
- e. Akta Pembagian Hak Bersama
- f. Akta Pemberian Hak Tanggungan
- g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai diatas tanah Hak Milik
- h. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

(2) Dihapus.

(3) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (2) tidak dapat dilakukan berdasarkan Akta pembuatannya tidak sesuai dengan ketentuan ayat (1).

(4) Penyiapan pembuatan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh masing-masing Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat pembuat Akta Tanah Pengganti, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus.

(5) Kepala Kantor Pertanahan menolak pendaftaran akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur pada ayat (1).

j) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

3) Mekanisme Pendaftaran Peralihan Hak

Pada umumnya pelayanan pertanahan memerlukan persyaratan mekanisme biaya dan jangka waktu yang kesemuanya tergambar dalam alur proses mekanisme pelayanan pertanahan. Pada persyaratan pelayanan peretanahan terdapat syarat dasar dan syarat pendukung yang kedua-duanya harus dipenuhi. Syarat dasar menyangkut alas hak yang menjadi dasar terjadinya kegiatan pelayanan. Syarat pendukung merupakan syarat yang harus dipenuhi untuk menguatkan alas hak. Pada pencatatan pelayanan peralihan hak atas tanah yang menjadi persyaratan dasar adalah akta peralihan hak atas tanah dan sertifikat hak atas tanah, dan yang menjadi syarat pendukung terkait identitas pemilik, perijinan, perpajakan, dan formulir-formulir isian yang dikenal dengan Daftar Isian Umum. Itegritas proporsional antara syarat dasar dan syarat pendukung menunjukkan kualitas dan kekuatan mengikat dari pada legitimasi produk hukum pencatatan peralihan hak tersebut.

Secara konseptual terdapat beberapa tahapan pencatatan peralihan hak atas tanah karena inbreng baik pada penetapan Pailit (tahapan merger dan akuisisi) pada Pengadilan Niaga, tahapan pengecekan sertifikat harta pailit pada Kantor Pertanahan, pembuatan akta inbreng pada Kantor PPAT, dan pendaftaran akta inbreng pada Kantor Pertanahan.

Tahapan tersebut bersifat berjenjang yang satu sama lain tidak dapat saling mendahului dan atau paralel hal ini dimaksudkan untuk memastikan tidak ada kekurangan yuridis atau cacat hukum dalam proses peralihan hak tersebut, sehingga terhindar dari cacat hukum administrasi negara pada umumnya dan terhadap cacat hukum perdata ataupun pidana.

Kantor Pertanahan merupakan kantor yang memproses akhir sebagai legitimasi keabsahan pencatatan peralihan hak atas tanah (*recording of*

continues) hasil bisnis proses baik di tingkat Pengadilan maupun pada tahapan pembuatan akta pada PPAT. Artinya, jika dokumen yuridis yang disodorkan atas putusan Pengadilan Niaga dan PPAT tidak *syahih* maka berakibat pula terhadap produk akhir pencatatan peralihan hak atas tanah tersebut.

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, mekanisme pencatatan peralihan hak atas tanah asal inbreng diproses melalui 5 tahapan, sebagai berikut:

1. Tahapan Kegiatan Pada Pemohon:
2. Tahapan Kegiatan Pada Loker Kantor Pertanahan, terdiri dari
 - a. Tahapan Kegiatan Pada Loker Pelayanan (Front Office)
 - b. Tahapan Kegiatan Pada Loker Pemabayaran (Front Office)
 - c. Tahapan Kegiatan Pada proses pelayanan (Back Office)
3. Tahapan Kegiatan Pada Kantor Wilayah BPN Provinsi terkait pelayanan perijinan peralihan hak (syarat pendukung)
4. Tahapan Kegiatan Pada Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional.

a) Dasar Hukum

Dasar hukum yang menjadi pedoman pengaturan terhadap persyaratan biaya, jangka waktu, dan bagan alur dalam kegiatan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pemasukan kedalam perusahaan/Inbreng asal merger dan akuisisi adalah sebagai berikut :

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Pasal 19 UUPA)
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
4. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT

5. Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional
6. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

b) Persyaratan Peralihan Hak Atas Tanah Pemasukan ke Dalam Perusahaan/Inbreng asal merger dan akuisisi

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup.
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan.
3. Fotocopy identitas pemohon/pemegang dan penerima hak (KTP) serta kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
4. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
5. Sertipikat asli.
6. Surat Pengantar dari PPAT.
7. Akta Pemasukan ke dalam perusahaan dari PPAT.
8. Ijin Pemindahan Hak, jika:
 - a. Pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun yang di dalam sertipikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan apabila telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang;
 - b. Pemindahan hak pakai atas tanah negara.
9. Foto copy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti SSP/PPH untuk perolehan tanah.

c) Biaya Peralihan Hak Atas Tanah

Biaya peralihan hak atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

d) Jangka Waktu Peralihan Hak Atas Tanah

Jangka waktu proses peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Lampiran II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan adalah 5 (lima) hari.

e) Bagan Alur



Dari uraian tersebut diatas, maka pada prinsipnya baik orang maupun badan hukum sama-sama mempunyai kekuatan mengikat sebagai pemegang hak atas tanah. Mereka bisa disamakan tapi tidak bisa dibedakan dimana perbedaannya hanyalah menyangkut hak dan kewajiban materiil. Individu bertanggung jawab secara tanggung renteng, sementara badan hukum bertanggung jawab secara kolektif (*corporate*) dan hal itu berlaku bagi penanggung jawab hukum perdata dan bagi hukum pidana ditujukan pada pribadi sebagai individu/pemegang saham.

2. Analisis Yuridis Penerapan PPH dan BPHTB Pada proses Peralihan Hak Atas Tanah Asal Merger dan Akuisisi Dalam Rangka Penanaman Modal Perusahaan

Pada prinsipnya pajak merupakan kewajiban konstitusional warga negara karena diatur dalam Pasal 23 UUD 1945 yang menyebutkan bahwa pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-

undang,¹³⁴. Artinya disamping Hak Asasi Manusia yang melekat pada setiap warga negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar 1945 terkandung kewajiban konstitusional yang harus dipenuhinya yang dalam hal ini berkaitan dengan kewajiban warga negara (individu dan badan hukum) untuk membayar pajak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 23A UUD 45.¹³⁵

Rochmat Soemitro mengatakan bahwa Pajak merupakan iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak langsung mendapat jasa imbal (kontra Prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum kenegaraan.¹³⁶

P. J. A. Andriani mengatakan “pajak merupakan iuran masyarakat kepada negara yang dapat dipaksakan sebagai pajak terutang bagi wajib pajak berdasarkan peraturan perundang-undangan dan tidak mendapat jasa imbal serta digunakan untuk pengeluaran umum tugas kenegaraan dalam penyelenggaraan pemerintahan”¹³⁷

Subjek pajak belum tentu wajib pajak. Subjek pajak belum tentu membayar pajak karena dibatasi oleh penghasilannya yang dikenal dengan ketentuan Penghasilan Tidak Kena Pajak (PTKP). Persoalan besarnya nilai objek pajak tidak menjadi hambatan bagi seseorang terbebas dari kewajibannya membayar pajak karena keberatan terhadap nilai tersebut telah diatur mekanismenya dan dimungkinkan seseorang bebas dari pajak apabila keberatannya diterima oleh yang berkewenangan di bidang perpajakan.

Salah satu sumber potensi pajak yang signifikan didalam pemasukan Negara yaitu: Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pajak Penghasilan (PPh) dan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas pengalihan hak atas tanah.

Kegiatan merger, akuisisi dan pemisahan perusahaan tidak dapat dilepaskan dari aspek perpajakan terutama pajak penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pengenaan PPh pada proses peralihan hak atas tanah diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya

¹³⁴ Pasal 23A Undang-Undang Dasar 1945

¹³⁵ Poin 6 A Penjelasan Pasal 23A Undang-Undang Dasar 1945

¹³⁶ Rochmat Soemitro, *Dasar-dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan*, PT. Eresco, Bandung, 1979,

¹³⁷ P. J. A. Andriani dalam Waluyo, *Perpajakan di Indonesia, Buku I*, Salemba, Jakarta, 2009, Hal. 2

Pajak Penghasilan yang dikenakan pada proses dari pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 sebesar 2,5% dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan berupa rumah sederhana atau rumah susun sederhana yang dilakukan oleh wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan

Pasal 1 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 sebesar 1% dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa rumah sederhana dan rumah susun sederhana yang dilakukan oleh wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan; atau Nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:

- a. nilai berdasarkan keputusan pejabat yang berwenang, dalam hal pengalihan hak kepada pemerintah;
- b. nilai menurut risalah lelang, dalam hal pengalihan hak sesuai dengan peraturan lelang (Vendu Reglement Staatsblad Tahun 1908 Nomor 189 beserta perubahannya) ;
- c. nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh, dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan melalui jual beli yang dipengaruhi hubungan istimewa, Selain pengalihan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b;
- d. nilai yang sesungguhnya diterima atau diperoleh, dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan dilakukan melalui jual beli yang tidak dipengaruhi hubungan istimewa, selain pengalihan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b; atau
- e. nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh berdasarkan harga pasar, dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan dilakukan melalui tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak.

Pengaturan tentang perlakuan PPh terhadap merger perseroan secara fiskal telah diakomodir dalam UU PPh tepatnya pada Pasal 4 ayat (1) huruf d angka 1 dan angka 3 dimana disebutkan bahwa keuntungan karena penjualan atau karena pengalihan harta termasuk keuntungan karena likuidasi atau penggabungan usaha

adalah salah satu objek PPh. Kemudian pada Pasal 10 ayat (3) disebutkan juga bahwa nilai perolehan atau pengalihan harta yang dialihkan dalam rangka likuidasi atau penggabungan adalah jumlah yang seharusnya dikeluarkan atau diterima berdasarkan harga pasar, kecuali ditetapkan lain oleh Menteri Keuangan. Pengecualian ini dapat dilihat dalam ketentuan lebih lanjut lagi yaitu di PMK Nomor 43/PMK.03/2008, Menteri Keuangan memberikan kelonggaran dimana dalam Pasal 1 ayat (1) disebutkan bahwa Wajib Pajak yang melakukan merger dapat menggunakan nilai buku.

Pengecualian dari kewajiban atau pemungutan Pajak Penghasilan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 yakni:

- a. Orang pribadi yang mempunyai penghasilan di bawah Penghasilan Tidak Kena Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan dengan jumlah bruto pengalihannya kurang dari Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah;
- b. orang pribadi yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/ atau bangunan dengan cara hibah kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan;
- c. badan yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/ atau bangunan dengan cara hibah kepada badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan;
- d. pengalihan harta berupa tanah dan/ atau bangunan karena waris;
- e. badan yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan dalam rangka penggabungan, peleburan, atau pemekaran usaha yang telah ditetapkan Menteri Keuangan untuk menggunakan nilai buku;
- f. orang pribadi atau badan yang melakukan pengalihan harta berupa bangunan dalam rangka melaksanakan perjanjian bangun guna serah, bangun serah guna, atau pemanfaatan barang milik negara berupa tanah dan/atau bangunan; atau

g. orang pribadi atau badan yang tidak termasuk subjek pajak yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/ atau bangunan.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa penerapan PPh atas peralihan hak atas tanah inbreng asal merger dan akuisisi memiliki dasar aturan yang sama dengan peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli yaitu dengan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya. Adapun dikecualikan dari kewajiban atau pemungutan Pajak Penghasilan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 .

Penerapan BPHTB pada proses peralihan peralihan hak atas tanah di dasarkan pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Dalam Pasal 2 UU Nomor 21 Tahun 1997 disebutkan bahwa yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan sebagaimanaa dimaksud meliputi:

- a. pemindahan hak karena: jual beli, tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, **pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya**, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan hadiah
- b. pemberian hak baru karena: kelanjutan pelepasan hak, di luar pelepasan hak,
- c. Hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah : hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun dan hak pengelolaan.

Dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 ditetapkan bahwa tarif pajak sebesar 5 % (lima persen). Sebagaimana Pasal 6 UU Nomor 21 Tahun 1997 Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud, dalam hal :

- a. jual beli adalah harga transaksi;
- b. tukar-menukar adalah nilai pasar objek pajak tersebut;
- c. hibah adalah nilai pasar objek pajak tersebut;
- d. **pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar objek pajak tersebut;**
- e. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar objek pajak tersebut;
- f. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang;

- g. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar objek pajak tersebut;
- h. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar objek pajak tersebut;
- i. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar objek pajak tersebut;

Dari uraian tersebut diatas maka Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sama-sama memiliki tugas dalam pendaftaran tanah, satu pihak bertugas membuat dasar peralihan hak sementara pihak lain melegitimasi sertipikat dan pencatatan peralihan hak atas tanah. Sesungguhnya perbuatan peralihan hak tertuju kepada perbuatan administrasi dimana perdatanya berada di perjanjian para pihak. Dengan demikian Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki tugas perbantuan dalam administrasinya.

BAB VI

RENCANA TAHAPAN BERIKUTNYA

Sesuai dengan road map penelitian yang diajukan dalam proposal, bahwa hasil yang dicapai adalah untuk menemukan konsep hak penggunaan ruang atas dan bawah tanah dalam mengantisipasi pembangunan vertikal, di bawah dan di atas perairan. Hak milik atas tanah bagi bangsa Indonesia hak yang lahir secara alami kodrati, merupakan refleksi dari hak asasi manusia yang memiliki batas atas dan batas bawah yang harus ada dalam harkat dan martabat manusia.

Untuk selanjutnya dalam rencana tahapan penelitian berikutnya :

1. Melakukan diseminasi hasil penelitian pada Conference internasional : *Conference of the International Journal of Arts and Sciences*, (IJAS conference) pada tanggal **4 November - 13 November 2018** di London University- UK. Status ACCEPTED
2. Memasukan naskah dalam Prosiding ADRI International Conference 18th, dan terindeks scopus. Status Submit
3. Selain artikel yang masuk dalam jurnal internasional, pada Tahun Kedua penelitian, menghasilkan buku ajar. Pada saat ini pembuatan draf buku ajar tersebut sudah dimulai dan pada tahun PERTAMA penelitian buku ajar tersebut sedang proses edit dan revisi, sehingga pada tahun kedua dapat diterbitkan.
4. Mendapatkan hak kekayaan intelektual dalam bidang hak cipta untuk hasil penelitian berupa konsep dalam 4 tahun penelitian
5. Hak Cipta atas Konsep / Kebijakan Hak Milik Atas Tanah dan Ruang
6. Hak Cipta atas buku pertama yang berjudul : Himpunan Perundang-undangan Terkait Pertanahan
7. Hak Cipta atas buku kedua : Hak Milik Atas Tanah dan Ruang Dalam Presfektif Hak Azasi Manusia
8. Mendaftarkan hak kekayaan intelektual dalam bidang hak cipta untuk buku ajar, pada tahun kedua.

BAB VII

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil penelitian dan kajian dapat ditarik beberapa kesimpulan dan saran, sebagai berikut:

Kesimpulan

1. Landasan pemikiran rahirnya konsepsi hak milik atas tanah bagi bangsa Indonesia merupakan manifestasi dari sila-sila Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 yang diwujudkan dalam hak milik privat dan hak milik publik, negara pada tatanan tertinggi diberikan kewenangan mengatur, mengurus, dan mengendalikannya dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur material dan spiritual.
2. Hak milik atas tanah bagi bangsa Indonesia adalah hak yang lahir dari interaksi pergaulan masyarakat bangsa yang merupakan refleksi dari hak asasi manusia yang kodrati, sebagai anugrah Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia, yang harus ada dan melekat dalam harkat dan martabat sebagai manusia, yang harus dihormati dan dijunjung tinggi serta dilindung oleh negara, hukum, pemerintah, dan setiap orang. Oleh sebab itu, hak milik atas tanah bagi bangsa Indonesia yang terdiri dari hak milik privat dengan hak milik publik atas tanah bangsa Indonesia dalam pelaksanaannya harus dijaga agar tetap ada dan dalam konsep keseimbangan dan harus dijadikan sebagai dasar pengembangan hukum tanah nasional, sebagai suatu siklus permanen, seperti: hak milik individu bangsa Indonesia (privat dan publik) → hak penguasaan negara → hak milik individu bangsa Indonesia.
3. Arah pengembangan konsep hak milik atas tanah bagi bangsa Indonesia dapat dikembangkan pada siklus hak milik privat dan hak milik publik secara seimbang dan implementasinya dalam praktek, hak milik privat dan hak milik publik dapat dibebankan berbagai macam hak, untuk pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah dan masyarakat sebagai penggerak pembangunan nasional. Dengan demikian hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, dan hak lainnya tidak hanya berada di atas hak milik publik sebagaimana yang terjadi saat ini, akan tetapi dapat juga berada di atas hak milik privat
4. Untuk memperkuat eksistensi Perseroan Terbatas sebagai pemegang hak atas tanah, maka perlu pendaftarannya pada Daftar Perusahaan disertai Akta Pendirian dan Anggaran Dasarnya (Pasal 8 UU Nomor 40 Tahun 2007) pada Kementerian Hukum dan HAM yang ditandai dengan terbitnya Tanda Bukti Daftar Perusahaan dan pengesahan anggaran dasar, dan agar modalnya terlindungi dan pihak-pihak

yang mengikatkan diri juga terlindungi perlu dilakukan pendaftaran modal yang disetor ke Bank Indonesia yang ditandai terbitnya Sertipikat Bank Indonesia (SBI), dan khusus untuk tanah sebagai bagian dari asset (saham) Perseroan Terbatas agar didaftarkan Tanda Bukti Haknya yang ditandai dengan terbitnya Sertipikat Hak Atas Tanah atas nama Perseroan Terbatas baik melalui langsung atau peralihan haknya melalui Pemasukan kedalam Perseroan Terbatas, apabila sertipikatnya masih atas nama pemegang saham didasari Akta Pemasukan Dalam Perusahaan.

5. Prosedur Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah dari Calon Pemegang Saham melalui Akta Pemasukan ke Dalam Perseroan Terbatas merupakan integritas proporsional antara data alas hak (syarat dasar/pokok) dan data pendukung/penguat yang dirinci dari kekuatan mengikat: Dasar Hukum (agar terhindar dari uji materil), Persyaratan (baik alas hak ataupun data pendukung agar kualitas pembuktian memiliki eksekutoir beslag), Mekanisme (tahapan proses/bisnis proses agar terhindar dari blitness/gugatan administrasi Negara didasari inprosedural untuk meyakinkan bahwa untuk tiap tahapan memiliki tanggung jawab yuridis dan accountable), Bagan Alur (Alur Proses, untuk memastikan semua tahapan dilalui secara taat asas good governance), Beban Biaya (untuk memastikan setiap pelayanan ada pemasukan negara/bitgetter function).
6. Pembebanan Pajak dalam pelayanan pertanahan bidang peralihan hak asal inbrengr (pemasukan dalam perusahaan) sering mengalami hambatan, disamping besarnya nominal pajak/retribusi, juga proses legitimasi yang cukup rumit dan memakan waktu. Hal ini sudah pula dirancang oleh pemerintah melalui sinergis antar kebijakan dan deregulasi regulasi bea, pabean dan pajak, melalui : PP 36 Tahun 2017 tentang Tax Amnesty (kemudahan daftar peralihan hak atas nama perseroan terbatas yang obyek tanahnya termasuk dalam Daftar Tax Amnesty), Penerapan Pajak Terhutang dalam Pendaftaran Pertama obyek Pendaftaran Tanah Pertama Kali melalui pengaturannya dalam Inpres 2 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) jo. PMATR/BPN 12 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Saran - Saran

1. Kepada Majelis Permusyawaratan Rakyat, apabila melakukan amandemen Undang Undang Dasar 1945 diharapkan untuk menambahkan prinsip hak milik atas tanah, air, dan ruang udara bagi bangsa Indonesia sebagai hak fundamental bangsa dalam Pasal 33 Undang Undang Dasar 1945 yang merupakan bagian integral dari Pasal 33 ayat (3), yaitu menambahkan konsepsi hak milik privat dan hak milik publik sebagai asas kepemilikan bangsa Indonesia. Dengan maksud, untuk menjaga keseimbangan peranan yang dimiliki pemerintah dan masyarakat
2. Dalam rangka mengembalikan keseimbangan pelaksanaan antara hak milik privat dan hak milik publik atas tanah bagi bangsa Indonesia, diharapkan menggunakan siklus pergeseran hak milik atas tanah bangsa Indonesia sebagai dasar dari fondamen pengambilan kebijakan pemerintah
3. Dalam pengembangan hak-hak atas tanah yang dilakukan oleh pemerintah diharapkan berpijak kepada konsepsi hak milik privat dan hak milik publik, sehingga terjadinya siklus pergeseran hak secara permanen dan saling mengendalikan, sehingga terbentuknya karakter bangsa menjadi kebangsaan yang mencerminkan budaya bangsa yang sesungguhnya. Akhirnya untuk menghindari pemaknaan yang berbeda, yang berimplikasi kepada hak milik privat dan hak milik publik, agar pemerintah membuat undang-undang tentang hak milik nasional
4. PPAT dan Notaris harus memiliki skill dan kemampuan yang terintegrasi antara Norma dan Kaedah Hukum: Perusahaan, Pasar Modal dan Hukum Tanah Nasional secara holistik serta memiliki ilmu pengetahuan yang utuh dan holistik tentang teknik pembuatan Akta Inbreng, sehingga akta yang dibuatnya memiliki kekuatan mengikat sebagai akta otentik, sehingga dapat menjadi dasar bagi pencatatan peralihan hak asal merger dan akuisisi (konsekuensinya, perusahaan akan memperoleh tanda bukti yang kuat dan tunduk pada kaedah hukum yang mengikat sebagai alat bukti)
5. INI, PPAT dan Kementerian ATR/BPN harus bersatu padu mengembangkan/memperbaharui seluruh regulasi terkait Pasar Modal, Hukum Perusahaan dan Hukum Tanah agar sejalan dan senafas antara kebijakan dan regulasi, atau antara Renstra Pemerintah, PJP, PJPT dan Pembangunan Jangka Pendek terkait penanaman modal dari dalam dan luar negeri yang akan membawa kenyamanan dan keamanan bagi pemegang saham sehingga investasi akan mudah masuk ke Indonesia.

6. PPH dan BPHTB, serta PNPB dan Retribusi juga harus selaras, harmonis dengan pelayanan inbreng, sehingga penanaman modal dapat berjalan lancar, berkualitas dan berkuantitas. Artinya, regulasi bidang perpajakan, pabean dan retribusi juga harus diadakan pembaharuan dengan prinsip deregulasi, yang tidak merugikan Negara. Hakikatnya hukum tentang pengaturan inbreng dan segala peraturan terkait tidak boleh bersifat menghambat tapi dijadikan sebagai penyelamat.

Daftar Pustaka

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992
- Abrar Saleng, *Hak Penguasa Negara atas Pertambangan*, Disertasi Universitas Padjadjaran Tahun 2002.
- Asril Sitompul, *Pasar Modal Penawaran Umum dan Permasalahannya*, Cirta Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Astrid Arsyana Dewi, *Perubahan Paradigma Pengelolaan Negara Dari Konsep Negara Penjaga Malam Menuju Negara Kesejahteraan dan Pengaruhnya Terhadap Eksistensi Pengadilan Tata Usaha di Indonesia, dalam makalah hukum acara tata usaha negara*, Fakultas Hukum Undip Semarang. 2015
- Aslan Noor, *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia Ditinjau dari Ajaran Hak Asasi Manusia*, Mandar Maju, Bandung 2006.
- A.P. Parlindungan, *Komentar UUPA*. Mandar Maju, Bandung 2008.
- Bagir Manan, *Politik Perundang-undangan dalam rangka Mengantisipasi Liberalisasi Perekonomian (Makalah)*, FH Unila Lampung 1996.
- Pertumbuhan dan Perkembangan Konstitusi Suatu Negara*, Mandar Maju, Bandung. 1995
- Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Edisi Revisi ke 2)*, Djambatan, Jakarta, 2005.
- Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional dalam Hubungannya Dengan TAP MPR RI IX/ MPR/2001*, Universitas Trisakti, Jakarta 2002.
- Chidir Ali. *Badan Hukum*, Alumni, Bandung, 1999
- Gunawan Widjaja, *Merger Dalam Perpektif Monopoli*, Raja Grafindo Persada, 2002
- G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris Edisi Revisi*, Erlangga, Jakarta, 1999
- Immanuel Kant., Lihat dalam Taher Azhari. *Negara Hukum Suatu Studi Tentang Prinsip-prinsipnya. Dilihat dari Segi Hukum Islam, Implementasinya Pada Periode Negara Madinah dan Masa Kini*. Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007
- J.Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Yogyakarta, 2001
- John Locke, *Two Treatises of Civil Government* J.M. Dent & Son, London, Ltd., 1960
- Joni Emirzon, *Hukum Bisnis Indonesia*, Prenhalindo, Jakarta, 2000.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Kekayaan Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Medya, Group, Jakarta, 2006
- Komar Anda Sasmita, *Notaris II*, Sumur Bandung, Bandung, 1983
- M. Yahya Harahap, *Hukum Perseroan Terbatas*, Sinar Grafika, 2016
- Munir Fuady, *Akusisi, Take Over, dan LBO*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- P. J. A. Andriani dalam Waluyo, *Perpajakan di Indonesia, Buku I*, Salemba, Jakarta, 2009.
- Rochmat Soemitro, *Dasar-Dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan*, PT. Eresco, Bandung.
- Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, PPS, Magister Ilmu Hukum, UII, Yogyakarta 2004.
- Rudi Prasetya, *Perseroan Terbatas Teori dan Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.
- Subekti, *Hukum Perjanjian (Cetakan ke empat)*, Citra Aditya, Jakarta, 1987.
- Sjachran Basah. *Eksistensi dan Tolak Ukur Badan Peradilan Administrasi di Indonesia*. Alumni, Bandung, 1985.

Suhino, Ilmu Negara, Liberty, Yogyakarta, 2002.

Taher Azhari, *Negara Hukum Suatu Studi Tentang Prinsip-prinsipnya Dilihat dari Segi Hukum Islam, Implementasinya Pada Periode Negara Madinah dan Masa Kini*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007

B. Makalah/Jurnal

Aslan Noor, Kekuatan Mengikat Parate Eksekusi Obyek Hak Tanggungan (Telaahan Kritis

Terhadap Jaminan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Sebagai Agunan Utang-Piutang), Makalah pada Seminar Nasional Pertanahan Yang diselenggarakan Oleh Lembaga Pengembangan Kualitas Sumber Daya Manusia Indonesia, Hotel Safari, Kabupaten Bogor, Tanggal 10-11 Desember 2009

Sekretaris Kabinet Republik Indonesia, *Risalah Nomor R-24/Seskab/DKK/2018*, Dalam Acara Rapat Terbatas Tentang Insentif Investasi 20 Februari 2018 Pukul 14.06, Istana Negara, Jakarta, 2018

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya

Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1998 tentang Penggabungan, Peleburan dan Pengambilalihan Perseroan Terbatas

Peraturan Pemerintah Nomor 57 Tahun 2010 tentang Penggabungan Atau Peleburan badan Usaha dan Pengambilalihan Saham Perusahaan Yang Dapat Mengakibatkan Terjadinya Praktik Monopoli dan Persaingan Usaha Yang Tidak Sehat,

Peraturan Pemerintah Nomor 57 Tahun 2010 tentang Penggabungan Atau Peleburan badan Usaha