

PEMAKNAAN BADAN HUKUM DALAM PASAL 21 AYAT 2 UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA DALAM PRESPEKTIF HUKUM KORPORASI

Sudaryat

Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran
sudaryatpermana@gmail.com

Abstrak

Polarisasi pendapat terkait dengan badan hukum dalam kepemilikan hak atas tanah sering kali dibicarakan. Penguasaan atas tanah yang dilakukan badan hukum begitu menyita perhatian masyarakat. Terdapat perbedaan pemahaman antara badan usaha dengan badan hukum. Tidak semua badan usaha adalah badan hukum. Banyak ahli hukum berpendapat bahwa Firma dan CV merupakan badan usaha tetapi bukan badan hukum sementara PT dan Koperasi merupakan badan usaha juga badan hukum. Badan hukum tidak hanya badan hukum publik tetapi juga badan hukum privat.

Berdasarkan asas nasionalitas sebagaimana tersirat dalam Pasal 21 Ayat (1) UU No.5 Tahun 1960, maka hanya warga negara Indonesia yang memiliki hak milik atas tanah dengan demikian badan hukum tidak boleh memiliki hak milik atas tanah, namun dapat memperoleh hak lain seperti HGU, HGB, dan Hak Pakai sebagaimana diatur dalam PP No. 40 Tahun 1996 kecuali untuk beberapa badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah (Pasal 21 Ayat (2) UU No.5 Tahun 1960 jo PP No.38 Tahun 1963). Oleh karena dalam UU No.5 Tahun 1960 tidak memberikan definisi mengenai badan hukum namun secara tersirat memaknai badan hukum (korporasi) dalam arti luas yaitu badan usaha maka dalam pandangan hukum korporasi tidak hanya PT dan Koperasi, namun Firma dan CV pun karena memenuhi syarat materiil badan hukum juga tidak boleh memiliki hak milik atas tanah dan hanya boleh memiliki HGU, HGB, dan Hak Pakai. Namun untuk para pemilik badan hukum dapat memiliki hak milik atas tanah meski hak milik tersebut menjadi imbreng pada badan hukum dan badan hukum sebagai penerima manfaat dari hak atas tanah tersebut.

Kata Kunci: badan usaha, badan hukum, Firma dan CV, Firms and CV

Abstract

Polarization of opinions related to legal entities in the ownership of land rights is often discussed. The control over land by the corporation is so sealing the public. There is a difference in understanding between business entities and legal entities. Not all business entities are legal entities. More legal expert say that Firms and CV are business entities but not legal entities while PT and Cooperatives are entities and legal

entities. The legal entity is not only a public legal entities but also a private legal entities.

Based on the principle of nationality as implied in Article 21 Paragraph (1) of the Law No.5 of 1960, only Indonesian citizens owning the land to the extent that such legal entities may not own land rights, but may obtain other rights such as HGU, HGB, and Right to Use as stipulated in Government Regulation no. 40 of 1996 except for some legal entities set by the Government (Article 21 Paragraph (2) of Law No.5 of 1960 jo PP No.38 of 1963). Because in Law No.5 of 1960 does not provide a definition of legal entity but implicitly refers to a legal entity in a broad sense that is a legal entity hence in the view of corporate law not only PT and Cooperative, but the Firm and CV also because it fulfills the material requirements of legal entities also may not own land ownership and may only own HGB, HGU, and Rights to Use. However, for owners of legal entities may own property on the land even if the property belongs to legal entities and legal entities as beneficiaries of the land rights.

Keywords: business entities, legal entities, Firms and CV

Pendahuluan

Memperhatikan neraca perusahaan, maka terlihat bahwa tanah dikelompokkan sebagai aset tidak lancar perusahaan.¹ Aset ini tidak mengenal penyusutan² mengingat tanah nilainya dari hari ke hari, dari minggu ke minggu, dari bulan ke bulan bahkan dari tahun ke tahun nilainya terus meningkat. Nilai ekonomis tanah semakin lama semakin tinggi. Berbeda dengan bangunan, mesin atau kendaraan perusahaan yang nilai ekonominya semakin lama semakin berkurang karena mengalami penyusutan seiring dengan berjalannya waktu.

Tanah merupakan bagian dari Agraria. Memperhatikan Pasal 1 Angka (2) UU No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria untuk selanjutnya

¹ Asset tidak lancar atau aset tetap adalah Aset berwujud yang dimiliki untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa, untuk direntalkan kepada pihak lain, atau untuk tujuan administratif; dan diharapkan untuk digunakan selama lebih dari satu periode. (PSAK (2007 : 16.2). Satu periode dimaksudkan dengan satu periode akuntansi biasanya mulai 1 Januari sampai 31 Desember.

² Alokasi sistematis jumlah yang tersusutkan dari aset selama umur manfaatnya.” PSAK IAI 2015:16.2. Nilai manfaat sana dengan nilai ekonomis.

disebut UUPA, Agraria sendiri meliputi seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang berada dalam wilayah Negara Republik Indonesia. Hubungan antara bangsa Indonesia dengan agraria bersifat abadi.³ Bumi meliputi permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air.⁴ Macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.⁵ Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁶

Tanah bagi manusia merupakan sumber penghidupan sekaligus dapat menjadi tempat di mana manusia itu tinggal. Tidak ada seorang manusia pun yang hidupnya tidak berkaitan dengan tanah. Mantan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Ferry Mursyidan Baldan menyatakan bahwa tanah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari kehidupan manusia.⁷ Manusia makan dari hasil tanah, sebagian manusia bekerja dengan mengolah tanah dan manusia tinggal di atas tanah.

Antara tanah dengan pemegangnya melekat hak atas tanah. Hak atas tanah menurut Urip Santoso adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan / atau mengambil manfaat dari tanah yang dimiiki, dikuasai dan diolahnya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan

³ Pasal 1 Angka (3) UUPA

⁴ Pasal 1 Angka (4) UUPA

⁵ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Bandung: Rajawali, 1989, hlm.195.

⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria, Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, 2012, hlm.10.

⁷ Ferry Mursyidan Baldan, “Pelepasan Tanah Instansi Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”, Seminar Nasional, Hotel Prama Grand Preanger, Bandung, Kamis 12 Nopember 2015.

mengambil manfaat mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan misalnya untuk pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.⁸ Hak atas tanah dapat memberikan kenikmatan seperti hak milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, dan Hak Sewa. Hak atas tanah juga dapat memberikan jaminan seperti hak tanggungan.

Hak-Hak Atas Tanah Dalam UUPA

Hak-hak atas tanah menurut Undang-Undang No.5 Tahun 1960 meliputi : hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, serta hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara.⁹

Urip Santoso mengelompokkan hak-hak atas tanah dalam tiga kelompok:¹⁰

1. Hak atas tanah yang sifatnya tetap yaitu hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Jenisnya meliputi hak milik, HGU, HGB, Hak Pakai, Hak Membuka Tanah, Hak Sewa untuk Bangunan dan Hak Memungut Hasil Hutan.
2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Sampai saat ini jenisnya belum ada.
3. Hak atas tanah yang sifatnya sementara yaitu hak atas tanah yang dalam waktu tertentu akan dihapuskan. Jenisnya adalah hak gadai (gadai tanah), hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.

Berikut ini uraikan singkat sebagian hak-hak atas tanah:

1. Hak Milik

⁸ Urip Santoso, *Loc.Cit.*, hlm.10.

⁹ Pasal 16 Ayat (1) UUPA

¹⁰ Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm.90

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6.¹¹ Pasal 6 UUPA selengkapnya berbunyi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.¹² Hak milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh serta menjadi inti dari hak-hak atas tanah yang lain. Hak milik hanya boleh dimiliki oleh warga negara Indonesia. Badan hukum dapat memiliki hak milik atas tanah jika ditetapkan oleh Pemerintah. Hak milik hapus jika tanahnya jatuh kepada negara dan tanahnya musnah.¹³ Tanah hak milik jatuh pada negara jika terjadi pencabutan hak atas tanah (Pasal 18 UUPA), karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, karena diterlantarkan, atau karena ketentuan Pasal 21 Ayat (3) UUPA dan Pasal 26 Ayat (2) UUPA.

2. HGU

HGU adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan dapat diperbaharui paling lama 35 tahun untuk perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.¹⁴ Permohonan perpanjangan atau pembaharuan diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu HGU.

Yang dapat mempunyai HGU adalah:¹⁵

- a. Warga negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

¹¹ Pasal 20 Ayat (1) UUPA

¹² Pasal 20 Ayat (2) UUPA

¹³ Pasal 27 UUPA

¹⁴ Pasal 28 Ayat (1) dan (2) UUPA

¹⁵ Pasal 2 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Pemegang HGU yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan HGU itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat, namun jika dalam jangka waktu tersebut tidak dilepaskan atau dialihkan maka HGU tersebut hapus dan tanahnya menjadi tanah negara.¹⁶ Tanah yang dapat diberikan dengan HGU adalah tanah negara. Dalam hal tanah tersebut berupa kawasan hutan maka pemberian HGU dapat dilakukan setelah tanah tersebut dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan. Bila di atas tanah tersebut ada tanaman atau bangunan dengan alas hak yang benar maka pemilik tanaman dan bangunan tersebut diberi ganti rugi yang dibebankan kepada pemegang HGU. Itu semua diatur dalam Pasal 4 PP No.40 Tahun 1996.

Luas minimum tanah yang dapat diberikan dengan HGU yaitu lima hektar. Untuk luas maksimum jika HGU diberikan kepada perorangan yaitu dua puluh lima hektar, sedangkan luas maksimum untuk HGU yang diberikan kepada badan hukum ditetapkan oleh Menteri yang membidangi agraria. Pemberian HGU wajib didaftarkan dalam buku tanah dan terjadinya HGU sejak didaftarkan, kemudian sebagai tanda bukti hak kepada pemegang diberikan sertifikat HGU.

HGU hapus karena berakhirnya jangka waktu, dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang, dilepaskan secara sukarela, dicabut berdasarkan UU No.20 Tahun 1961, diterlantarkan, tanahnya musnah, ketentuan Pasal 3 Ayat (2). Berdasarkan Pasal 18 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996, apabila HGU hapus dan tidak diperpanjang atau diperbaharui maka bekas pemegang hak wajib membongkar bangunan-bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanah dan tanam yang ada di atas tanah kepada negara.

3. HGB

¹⁶ Pasal 3 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri untuk jangka waktu paling lama 30 tahun¹⁷. Atas permohonan pemegangnya dapat diperpanjang paling lama 20 tahun¹⁸ dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

Yang dapat menjadi pemegang HGB yaitu:¹⁹

1. Warga Negara Indonesia;
2. Badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Berdasarkan Pasal 20 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996, pemegang HGB yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada Pasal 19 dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Jika dalam jangka waktu tersebut haknya tidak dilepaskan atau dialihkan maka hak tersebut hapus karena hukum.

Tanah yang dapat diberikan dengan HGB adalah tanah negara, tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik. Khusus untuk HGB diatas tanah hak milik, tidak dapat diperpanjang atau diperbarui. Sedangkan HGB diatas tanah hak negara dan hak pengelolalan dapat diperpanjang dan diperbaharui. Teristimewa untuk HGB diatas tanah hak pengelolaan maka peralihan, perpanjangan dan pembaharuan harus mendapatkan rekomendasi dari pemegang hak pengelolaan (HPL). HGB atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan dan sejak itu terjadi HGB. Berbeda dengan HGB diatas tanah hak milik maka berlakunya sejak pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat dihadapan PPAT. HGB atas tanah hak milik wajib didaftarkan. Kepada pemegang diberikan Sertifikat HGB. HGB dapat beralih dan dialihkan kepada

¹⁷ Pasal 35 Ayat (1) UUPA

¹⁸ Pasal 35 Ayat (2) UUPA

¹⁹ Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

pihak lain melalui proses jual beli, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, hibah, pewarisan.

Hapusnya HGB terjadi karena berakhirnya jangka waktu HGB, dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, dilepaskan secara sukarela oleh pemegang hak, dicabut berdasarkan Undang-Undang No.20 Tahun 1961, diterlantarkan, tanahnya musnah dan ketentuan Pasal 20 Ayat (2) . Hapusnya HGB atas tanah negara, tanahnya kembali ke negara sedangkan untuk tanah dengan hak pengelolaan maka tanah tersebut kembali ke pemegang hak pengelolaan tersebut.

3. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan / atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain , yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.²⁰

Jangka waktu hak pakai yaitu paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu maksimal 20 tahun dan dapat diperbaharui maksimal untuk jangka waktu 25 tahun.

Yang dapat mempunyai hak pakai:²¹

1. Warga negara Indonesia;
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
3. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;

²⁰ Pasal 41 Ayat (1) UUPA.

²¹ Pasal 39 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

4. Badan-badan keagamaan dan sosial;
5. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
6. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
7. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Tanah yang dapat diberikan hak pakai yaitu tanah negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak milik. Hak pakai diatas hak milik tidak dapat diperpanjang dan diperbaharui.

Hak pakai dapat beralih karena proses jual beli, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, hibah dan pewarisan. Hak pakai hapus jika berakhirnya jangka waktu, dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, dilepaskan secara sukarela oleh pemegangnya, dicabut berdasarkan Undang-Undang No.20 Tahun 1961, diterlantarkan, tanahnya musnah, ketentuan Pasal 40 Ayat (2). Hapusnya hak pakai atas tanah negara, tanahnya kembali ke negara, sedangkan hapusnya hak pakai atas tanah hak pengelolaan maka tanah tersebut kembali kepada pemegang HGB. Hal itu diatur dalam Pasal 56 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1960.

4. Hak Sewa Untuk Bangunan

Hak sewa untuk bangunan adalah hak untuk mendirikan bangunan diatas tanah dengan hak sewa. Ikatan antara pemilik bangunan dan pemilik tanah yaitu ikatan hukum sewa menyewa. Bangunan yang ada diatasnya sangat bergantung pada masa sewa dari tanah tersebut.

Hak sewa untuk bangunan diatur dalam Pasal 44 dan Pasal 45 Undang-Undang No.5 Tahun 1960, seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu, sebelum atau sesudah tanahnya digunakan. Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia,

badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan bekedudukan di Indonesia, serta badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

5. Hak Pengelolaan

Berdasarkan Pasal 1 Angka 2 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996, hak pengelolaan atau disingkat HPL adalah hak menguasai negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Hak pengelolaan diberikan kepada instansi pemerintah termasuk pemerintah daerah, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, PT Persero, Badan Otorita, dan badan-badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk oleh pemerintah.

Diatas hak pengelolaan dapat diberikan HGB, Hak Pakai, Hak Sewa. HGB diatas HPL, Hak Pakai diatas HPL dan Hak Sewa diatas HPL. Perpanjangan dan pembaharuan HGB dan Hak Pakai harus mendapat rekomendasi dari pemegang HPL.

HPL dapat dilepaskan oleh pemegangnya. Saat itu terjadi maka putuslah hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegangnya. Setelah HPL dilepaskan maka tanah tersebut kembali menjadi tanah yang dikuasai oleh negara. Pihak yang membutuhkan tanah dapat mengajukan permohonan kepada Kepala BPN melalui Kepala Kantor Pertanahan di Kabupaten atau Kotamadya.

Pemaknaan Badan Hukum Dalam Pasal 21 UUPA

Badan hukum merupakan subjek hukum, pendukung hak dan kewajiban yang tidak berjiwa sebagai lawan dari pendukung hak dan kewajiban yang berjiwa yakni orang manusia. Badan hukum menurut Meijers adalah sesuatu yang menjadi pendukung hak dan kewajiban. Yahya Harahap berpendapat bahwa badan hukum merupakan subjek hukum yang sengaja dibentuk (*artificial legal person*). Meskipun

badan hukum antifikisial namun tidak fiktif tetapi nyata-nyata ada melakukan kegiatan bisnis atau kegiatan usaha di tengah-tengah kehidupan masyarakat.²²

Berdasarkan Pasal 1653 KUHPdata, badan hukum dapat dibagi ke dalam tiga macam yaitu:

1. Badan hukum yang diadakan oleh Pemerintah seperti Daerah Propinsi, Kabupaten/Kota, Bank-bank yang didirikan oleh negara.
2. Badan hukum yang diakui oleh Pemerintah seperti perkumpulan-perkumpulan, organisasi-organisasi keagamaan.
3. Badan hukum yang didirikan untuk suatu maksud tertentu yang tidak bertentangan dengan undang-undang dan kesusilalan seperti PT, Koperasi.

Secara teori terdapat syarat materiil dan syarat formal suatu badan hukum. Syarat materiil suatu badan hukum yaitu: memiliki harta kekayaan sendiri, memiliki organisasi yang teratur, dapat melakukan perbuatan hukum sendiri dan memiliki tujuan tertentu. Sedangkan syarat formal suatu badan hukum yaitu didirikan dengan akta pendirian, disahkan oleh pejabat yang berwenang, didaftarkan dan diumumkan.²³ Apabila dihubungkan dengan keberadaan Firma dan CV, keempat syarat materiil badan hukum tersebut terpenuhi artinya secara materiil Firma dan CV merupakan badan hukum, namun secara formal kurang memenuhi syarat badan hukum sehingga secara formal, Firma dan CV bukan badan hukum. Lalu untuk Perseroan Terbatas dan Koperasi baik secara materiil maupun formal memenuhi syarat sebagai badan hukum. Bahkan secara yuridis Perseroan Terbatas adalah badan hukum.²⁴ Begitu juga koperasi, koperasi memperoleh status badan hukum setelah akta pendiriannya disahkan oleh Pemerintah.²⁵

²² M. Yahya Harahap, *Hukum Perseroan Terbatas*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016, hlm.53

²³ Sudaryat, *Pokok-Pokok Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: Global Sinergi Indonesia, 2018, hlm.33

²⁴ Pasal 1 Angka (1) Undang-Undang No.40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas

²⁵ Pasal 9 Undang-Undang No.25 Tahun 1992 Tentang Perkoperasian

Selain PT dan Koperasi masih ada badan hukum yang lain yaitu Perkumpulan, Yayasan, Dana Pensiun, Persero, Perusahaan Umum (Perum), Perseroda dan Perumda. Berdasarkan Pasal 1653 KUHPdata, Perkumpulan diakui sebagai badan hukum. Yayasan memperoleh status badan hukum setelah akta pendirian yayasan memperoleh pengesahan dari Menteri.²⁶ Dana pensiun adalah badan hukum yang mengelola dan menjalankan program yang menjanjikan manfaat pensiun.²⁷ Persero adalah perseroan terbatas yang modalnya minimal 51% dimiliki oleh negara. Oleh karena persero adalah perseroan terbatas maka ketentuan mengenai badan hukum berlaku bagi persero. Perusahaan umum atau perum merupakan badan hukum dengan diterbitkannya peraturan pemerintah pendirian perum tersebut.²⁸ Perusahaan Umum Daerah memperoleh status badan hukum pada saat Peraturan Daerah pendiriannya mulai diberlakukan.²⁹

Kemudian jika diperhatikan ketentuan Pasal 21 UUPA yang selengkapnya :

Pasal 21 UUPA

- (1) Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik;
- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

Dari isi pasal 21 Ayat (1) UUPA tersebut tersirat asas nasionalitas, yaitu hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik sedangkan warga negara asing tidak boleh mempunyai hak milik atas tanah. Kemudian pada Pasal 21 ayat (2) UUPA tersirat bahwa badan hukum dapat memiliki hak milik atas tanah apabila ada penetapan oleh pemerintah. Ayat tersebut menyiratkan peluang badan hukum memiliki hak milik atas tanah namun dengan persyaratan jika ada penetapan dari Pemerintah.

²⁶ Pasal 11 Ayat (1) Undang-Undang No.28 Tahun 2004 Tentang Perubahan Terhadap Undang-Undang No.16 Tahun 2001 Tentang Yayasan.

²⁷ Pasal 1 Angka (1) Undang-Undang No.11 Tahun 1992 Tentang Dana Pensiun

²⁸ Pasal 35 Ayat (2) Undang-Undang No.19 Tahun 2003 Tentang Badan Usaha Milik Negara

²⁹ Pasal 4 Ayat (4) Peraturan Pemerintah No.54 Tahun 2017 Tentang Badan Usaha Milik Daerah.

Hal ini menegaskan adanya hak perogratif dari Pemerintah dalam menetapkan badan hukum memiliki hak milik atas tanah.

Peluang badan hukum memiliki hak milik atas tanah ditegaskan dalam PP No.38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Badan-badan hukum dimaksud yaitu:

1. Bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut bank Negara);
2. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-Undang No79 Tahun 1958;
3. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
4. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

Selain dari badan hukum tersebut maka tidak berpeluang memiliki hak milik atas tanah. Atas dasar hal tersebut maka badan hukum hanya boleh memiliki HGU, HGB dan Hak Pakai jika mengacu pada PP No.40 Tahun 1996. Selain itu masih terdapat hak yang dapat dimiliki oleh perusahaan yaitu hak pengelolaan.³⁰ Yang sudah pasti badan hukum yaitu Perseroan Terbatas dan Koperasi. Lalu bagaimana dengan Firma dan CV.

Hukum korporasi atau dikenal dengan hukum perusahaan mempelajari aspek hukum dari perusahaan. Bahkan lebih luas diartikan dengan kaidah, asas, lembaga dan proses yang berkaitan dengan perusahaan. Perusahaan adalah setiap bentuk usaha yang melakukan kegiatan secara tetap dan terus-menerus dengan tujuan memperoleh keuntungan dan atau laba, baik yang diselenggarakan oleh orang perseorangan maupun badan usaha yang berbentuk badan hukum atau bukan badan hukum, yang didirikan

³⁰ Peraturan Menteri Dalam Negeri No.5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan.

dan berkedudukan dalam wilayah Negara Republik Indonesia.³¹ Memperhatikan definisi yuridis dari perusahaan tersebut maka diketahui bahwa perusahaan meliputi perusahaan perseorangan, badan usaha badan hukum dan badan usaha bukan badan hukum. Perusahaan perseorangan yaitu perusahaan yang didirikan dan dimiliki oleh perseorangan. Perusahaan ini berbeda dengan perusahaan yang didirikan dan dimiliki oleh dua orang atau lebih yang dikenal dengan perusahaan persekutuan.

Sementara itu, perusahaan badan hukum terdiri atas perusahaan swasta yang didirikan dan dimiliki oleh beberapa orang pengusaha secara kerjasama dan perusahaan negara yang didirikan serta dimiliki oleh negara.³² Perusahaan atau Badan usaha badan hukum yang didirikan oleh swasta meliputi perseorangan terbatas, koperasi dan dana pensiun. Sedangkan perusahaan yang didirikan oleh negara meliputi perusahaan umum (Perum) dan Perusahaan Perseroan (Persero). Perusahaan yang didirikan oleh Pemerintah Daerah yaitu Perseroda dan Perumda.

Perusahaan bukan badan hukum adalah perusahaan swasta yang didirikan dan dimiliki oleh beberapa orang pengusaha secara kerja sama.³³ Misalnya persekutuan perdata, firma dan persekutuan komanditer (CV). Berdasarkan Penjelasan Umum II Angka 5 Undang-Undang No.5 Tahun 1960, pada dasarnya badan hukum tidak mempunyai hak milik (Pasal 21 Ayat (2) Undang-Undang No.5 Tahun 1960). Pertimbangannya karena badan-badan hukum tidak perlu mempunyai hak milik atas tanah tetapi cukup hak-hak lainnya, asal saja ada jaminan-jaminan yang cukup bagi keperluan-keperluannya yang khusus (HGU), HGB, Hak Pakai menurut Pasal 28, Pasal 35 dan Pasal 41 Undang-Undang No.5 Tahun 1960). Meski demikian pemerintah memberikan pengecualian khusus untuk badan-badan hukum yang bergerak di bidang sosial dan keagamaan dapat memiliki hak atas tanah. Hal ini ditegaskan dalam Pasal

³¹ Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang No.8 Tahun 1997 Tentang Dokumen Perusahaan.

³² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm.84.

³³ *Ibid.*

21 Ayat (2) Undang-Undang No.5 Tahun 1960, bahwa oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

Persoalannya bagaimana dengan badan usaha non badan hukum. Dengan mengesampingkan perusahaan perseorangan dan persekutuan perdata sebagai badan usaha. Maka pembahasan lebih difokuskan pada Firma dan CV. Hal ini dapat dipahami sebagai berikut, terlepas dari pendapat banyak ahli hukum bahwa Firma dan CV bukan badan hukum, namun ada beberapa sarjana yang menggolongkan Firma dan CV badan hukum dengan menggantungkan pada pemenuhan syarat materiil sebagai badan hukum yaitu memiliki kekayaan yang terpisah dari pendirinya, memiliki organisasi yang teratur, memiliki tujuan tertentu dan dapat melakukan perbuatan hukum sendiri. Meskipun pemenuhan syarat formal yaitu adanya pengesahan dari pejabat yang berwenang tidak ada dalam Firma dan CV.

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tidak mendefinisikan mengenai badan hukum. Ini yang disayangkan, sehingga membuat tidak tegas apakah firma dan CV berhak memiliki hak milik atas tanah? Jika ditelaah lebih lanjut rupanya UUPA menganut pengertian badan hukum sebagai korporasi dalam arti luas yaitu badan usaha baik yang berbadan hukum maupun yang tidak berbadan hukum. Firma dan CV merupakan badan usaha namun bukan badan hukum (korporasi) dari arti sempit. Untuk itu Firma dan CV pun tidak berhak memiliki hak milik atas tanah sama seperti Perseroan Terbatas dan Koperasi.

Namun tentu jalan tengahnya adalah hak milik atas tanah tersebut atas nama salah satu pengurus Firma atau CV saja yang dimasukan sebagai imbreg. Imbreg dalam Firma dan CV dapat berupa uang, barang atau manfaat dari barang atau barangnya sendiri dan tenaga baik fisik maupun pikiran. Adapun tata cara pemasukan

imbreg itu harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang secara khusus bagi benda-benda yang bersangkutan, yakni mengenai:³⁴

1. Benda bergerak yang bertubuh seperti yang ditentukan dalam Pasal 612 KUHPerdara;
2. Benda berberak yang tak bertubuh seperti yang ditentukan dalam Pasal 613 KUHPerdara;
3. Benda tetap (tidak bergerak): mengenai tanah sesuai dengan PP No.10 Tahun 1961.

Menurut hemat penulis, terkait dengan imbreg berupa tanah yang ingin statusnya masih hak milik yang paling memungkinkan adalah manfaat dari tanah tersebut. Tanahnya masih berstatus hak milik atas nama pendiri Firma dan CV, namun kemanfaatan dari tanah tersebut dapat digunakan oleh Firma dan CV dalam bentuk imbreg para pendiri Firma dan CV.

Untuk PT pun sebenarnya masih dimungkinkan hak milik atas tanahnya dimiliki oleh pemegang saham atau komisaris perusahaan atau pendiri koperasi, misalnya saja dengan perjanjian sewa-menyewa antara PT dengan komisaris atau pemegang saham yang memiliki hak milik atas tanah. Berdasarkan perjanjian sewa-menyewa maka PT tersebut dapat mengajukan dan mendirikan bangunan dengan status HGB. HGB dapat diberikan atas tanah hak milik namun jika jangka waktunya sudah habis tidak dapat diperpanjang dan tidak dapat diperbaharui. Begitu juga untuk koperasi, para pendiri koperasi memiliki hak milik atas tanah yang dapat diberikan kepada Koperasi sebagai penerima manfaatnya.

Penutup

³⁴ HMN Purwosutjipto, *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia, Bentuk-Bentuk Perusahaan*, Jakarta: Djembatan, 2017, hlm.23

Pemaknaan badan hukum dalam Undang-Undang Pokok Agraria secara eksplisit meliputi semua badan hukum (korporasi) dalam arti luas yaitu badan usaha yang berstatus badan hukum dan badan usaha non badan hukum. Badan hukum berpeluang memiliki hak milik atas tanah jika Pemerintah menetapkannya. Namun jika tidak maka badan hukum memiliki hak-hak atas yang lain yaitu HGU, HGB dan Hak Pakai. Hal ini berlaku tidak hanya untuk Perseorangan Terbatas dan Koperasi namun juga untuk Firma dan CV sebagai badan usaha. Hak milik atas tanah hanya dimiliki oleh para pendiri badan usaha tersebut dan badan hukum menerima manfaat dari tanah tersebut sebagai imbreng dari pendiri. Jika diperluas lagi maka pemaknaan seperti ini dapat juga berlaku bagi badan-badan hukum yang lain seperti Yayasan, Dana Pensiun, Persero, Perum, Perseroda dan Perumda yang secara yuridis merupakan badan hukum.

Daftar pustaka

Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Bandung: Rajawali, 1989
- HMN Purwosutjipto, *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia, Bentuk Bentuk Perusahaan*, Jakarta: Djambatan, 2007.
- M. Yahya Harahap, *Hukum Perseroan Terbatas*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Nuansa Alia, *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Republik Indonesia Pertanahan (Agraria) disertai Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Bandung: Nuansa Alia, 2008.
- Sudaryat, *Pokok-Pokok Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: Global Sinergi Indonesia, 2018
- Urip Santoso, *Hukum Agraria, Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, 2012

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang

Undang-Undang No.25 Tahun 1992 Tentang Perkoperasian

Undang-Undang No.8 Tahun 1997 Tentang Dokumen Perusahaan\

Undang-Undang No.19 Tahun 2003 Tentang Badan Usaha Milik Negara

Undang-Undang No.28 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.16
Tahun 2001 Tentang Yayasan.

Undang-Undang No.40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas.

Peraturan Pemerintah No.38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum
yang dapat mempunyai hak milik atas tanah

Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna
Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah No.54 Tahun 2017 Tentang Badan Usaha Milik Daerah

Peraturan Menteri Dalam Negeri No.5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan
Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan.

Artikel, Jurnal dan Makalah

Ferry Mursyidan Baldan, “ Pelepasan Tanah Instansi Bagi Pembangunan Untuk
Kepentingan Umum”, Seminar Nasional, Hotel Prama Grand Preanger,
Bandung, Kamis 12 Nopember 2015.