

Analisis Hukum Mengenai Turunnya Balik Nama Sertifikat Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan pada Badan Usaha Atau Perseroan Terbatas (PT)

Anjelina Sitinjak

Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Maritim Raja Ali Haji

Korespondensi penulis: anjelinasitinjak119@gmail.com

Novri Yanti Elisabeth Sirait

Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Maritim Raja Ali Haji

E-mail: novrisirait7205@gmail.com

Muhammad Fajar Hidayat

Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Maritim Raja Ali Haji

E-mail: fajar@umrah.ac.id

Alamat: Jl. Raya Dompok, Dompok, Kec. Bukit Bestari, Kota Tanjung Pinang, Kepulauan Riau

Abstract. Land is something that is very meaningful for the lives of living creatures, especially humans, from the past until the future. Therefore, it is important to have clear legal rules to regulate it. In Article 16 paragraph (1) of the UUPA, there are several types of land rights, namely: Ownership Rights, Cultivation Rights, Building Use Rights, and Use Rights, Rental Rights, Land Clearance Rights, and Forest Product Harvesting Rights. Land rights are rights owned by every land owner provided they have a certificate as strong evidence. Property rights are the strongest and most fulfilled rights. Business entities in the form of limited liability companies are currently in great demand, but problems often occur regarding land use due to the reduction in the status of Land Ownership Rights to Building Use Rights experienced by limited liability companies. The transition process also often experiences obstacles. For this reason, this research uses normative juridical research methods which focus on studying the application of rules or norms in positive law with a statutory approach and legal norms relating to land rights by Limited Liability Companies.

Keywords: Ownership Rights, Building Use Rights, Limited Liability Companies.

Abstrak. Tanah merupakan sesuatu yang sangat berarti bagi kehidupan makhluk hidup terutama manusia dari dulu sampai masa yang akan datang. Oleh karena itu penting adanya aturan hukum yang jelas untuk mengatur. Dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang UUPA, hak atas tanah ada beberapa jenis yaitu: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak memungut hasil hutan. Hak atas pertanahan adalah hak yang dimiliki oleh setiap pemilik tanah dengan syarat memiliki sertifikat sebagai bukti yang kuat. hak milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuhi. Badan usaha berbentuk Perseroan terbatas banyak diminati untuk sekarang ini namun sering terjadi permasalahan terkait pemanfaatan tanah karena penurunan status Hak Milik Tanah menjadi Hak Guna Bangunan yang di alami Perseroan terbatas. Dalam proses peralihan tersebut juga sering mengalami hambatan. Untuk itu penelitian kali ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang fokus mempelajari penerapan kaidah atau norma dalam hukum positif dengan pendekatan perundang-undangan dan norma-norma hukum yang berhubungan dengan hak-hak atas tanah oleh Perseroan Terbatas.

Kata kunci: Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Perseroan Terbatas.

LATAR BELAKANG

Tanah adalah unsur yang paling terpenting dalam kehidupan makhluk hidup di alam ini karena menyediakan berbagai kebutuhan hidup, terutama untuk manusia, dengan menyediakan air, nutrisi, dan udara. Manusia memanfaatkan tanah untuk menghasilkan berbagai kebutuhan pangan dengan menanam tanaman padi, buah-buahan, dan tanaman lain. Mereka juga memanfaatkan tanah untuk menyediakan papan dengan membangun rumah di atasnya sebagai tempat perlindungan. Tanah adalah sistem yang ada yang terus berkembang seiring dengan lingkungannya yang hidup dan lingkungan lainnya.

Fungsi tanah sangat penting bagi manusia karena manusia membutuhkan tanah dari lahir hingga meninggal. Di atas tanah, manusia mendayagunakan tanah untuk tumbuh, hidup, dan berkembang biak serta memperoleh bahan untuk pangan mereka. Tanah yang digunakan sebagai tempat tinggal dapat berasal dari tanah yang sebelumnya diperuntukkan untuk pertanian. Untuk mengubah peruntukannya dari pertanian menjadi tempat tinggal atau permukiman, diperlukan prosedur perubahan peruntukan. Tanah sangat penting bagi semua makhluk hidup di bumi. Tidak hanya untuk manusia, tetapi juga untuk berbagai jenis perkebunan, pertanian, pertambangan, dan lain-lain. Untuk memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak, telah ditetapkan bahwa sertifikat adalah bukti yang sangat kuat.

Tanah merupakan sesuatu yang sangat berarti bagi kehidupan makhluk hidup terutama manusia dari dulu sampai masa yang akan datang. Oleh karena itu penting adanya aturan hukum yang jelas untuk mengatur dan menjaga masyarakat dari persoalan tanah. Sehingga dengan adanya aturan hukum tersebut jika terjadi persoalan terkait pertanahan dapat di selesaikan dengan seadil-adilnya tanpa merugikan masyarakat.

Tanah di suatu negara tidak bisa untuk dimiliki, dikuasai, dan di manfaatkan manusia secara bebas, karena harus mengikuti ketentuan dari pemerintah dan negara yang menjadi penguasa hak secara menyeluruh. Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan pada Undang-Undang Dasar 1945 mengatur tentang penguasaan tanah secara umum di dalam Pasal 33 ayat (3) yang ditegaskan bahwa “Bumi dan Air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. kekuasaan itu dilaksanakan oleh negara yang mempunyai tugas untuk sebagai badan pengusaha dan memiliki otoritas kewenangan untuk seluruh rakyat Indonesia.

Hak-hak atas tanah pada Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria memiliki hubungan yang terikat dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Dalam Pasal 16 ayat 1 Undang-Undang UUPA, hak atas tanah ada beberapa jenis yaitu: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak memungut Hasil

Hutan. Hak atas tanah adalah kewenangan yang diberikan seseorang terhadap tanah untuk mempergunakannya dan memanfaatkan tanah yang dimiliki haknya itu. Hak atas tanah adalah seseorang yang diberikan kekuasaan untuk mengolah dan memanfaatkan tanah menjadi haknya tersebut. Hak atas pertanahan adalah hak yang dimiliki oleh setiap pemilik tanah untuk memanfaatkan dan menggunakan tanah tersebut. PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jelas menetapkan sertifikat yang dapat menjadi bukti legal kepemilikan tanah dengan pembuktian yang kuat dan sempurna.

Menurut Pasal 20 Ayat (1) UUPA No. 5 Tahun 1960, hak milik adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah, dengan mempertimbangkan ketentuan Pasal 6. Penjelasan ketentuan tersebut menyatakan bahwa yang dimaksud dengan "turun temurun, terkuat, dan terpenuh" adalah untuk membedakan hak milik dari hak atas tanah lainnya yang dimiliki oleh perseorangan, di mana hak milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuhi. Menurut Wahyu Nugroho, UUPA seharusnya tidak lagi diterapkan dalam kebijakan pemerintah karena sudah ada substansi hukum lain yang diatur secara sektoral, seperti Undang-Undang Kehutanan, Undang-Undang Tata Ruang, dan Undang-Undang Pertambangan. Menurut Mohammad Machfudh dari Zarqoni, tentang hakikat hak milik: "Sesuai dengan nama dan sifat hak milik, UUPA mengatur bahwa hak milik tidak mempunyai masa berlaku yang terbatas. Hak milik juga dapat berpindah melalui warisan dan dapat juga dialihkan kepada orang lain yang memenuhi syarat. Selanjutnya untuk memenuhi kebutuhan kredit tanah modern, hak milik dapat dijadikan sebagai jaminan atas hutang yang disertai dengan beban hak tanggungan.

Selain hak milik, UUPA menurut Pasal 16 ayat (1) masih mengakui hak-hak lain atas tanah, termasuk Hak Guna Bangunan. Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA. Yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya untuk jangka waktu paling lama 30 tahun, yang kemudian dapat diperpanjang paling lama 30 tahun. jangka waktu 20 tahun. Pengaturan dalam Pasal 37 UU agraria menjelaskan bahwa adanya Hak Guna Bangunan, dimana Hak Guna Bangunan dapat dilaksanakan di atas tanah yang dikelola langsung oleh Negara atau di atas tanah milik "orang lain". Pembangunan yang berkaitan dengan lahan dapat dilihat pada bidang infrastruktur untuk kepentingan umum maupun pada pembangunan swasta pada lahan yang diperuntukkan bagi perumahan. Ini tidak bisa menjadi lahan pertanian sehingga status lahan pertanian harus diubah menjadi HGB. Perubahan ini harus didaftarkan pada BPN. Menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan dengan jelas bahwa

pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Jadi setiap penurunan nilai tanah. HM terhadap HGB harus didaftarkan di kantor pertanahan.

Perubahan perkembangan sektor perekonomian dan dunia usaha di Indonesia saat ini terlihat dari semakin banyaknya pengusaha yang memilih mendirikan badan usaha berbentuk perseroan terbatas untuk menjalankan kegiatannya, karena bentuk badan usaha tersebut dinilai mempunyai kelebihan dibandingkan dengan unit komersial lainnya. Badan usaha yang berbentuk perseroan terbatas banyak diminati karena pada umumnya dapat meningkatkan potensi diri, mampu mengadakan potensi permodalan dan merupakan sarana yang potensial untuk menghasilkan keuntungan bagi dirinya sendiri maupun bagi pendukung kegiatan usahanya (pemegang saham). Oleh karena itu, bentuk perseroan terbatas sangat digemari masyarakat.

Pemanfaatan tanah sebagai modal dalam perseroan terbatas tidak dapat menghindari permasalahan karena adanya banyak jenis hak atas tanah. Secara umum, tanah yang dimiliki oleh perorangan mempunyai kepemilikan tetap atau status hak milik. Ketentuan Pasal 21 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria (UUPA), mengatur bahwa hak milik hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia perseorangan dan badan hukum yang diidentifikasi oleh pemerintah untuk mempunyai hak kepemilikan atas tanah. Badan hukum ini mematuhi Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. Surat Keputusan Nomor 38 Tahun 1963 (PP 38/1963) tentang Penunjukan Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah Dan Hak Pengelolaan Negara, Antara Lain:

1. Bank yang didirikan oleh Negara.
2. Perkumpulan yang didirikan oleh koperasi pertanian didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958 Nomor 139.
3. Organisasi keagamaan ditunjuk oleh Menteri Pertanian/agraria setelah mendengar pendapat Menteri Agama.
4. Organisasi kemasyarakatan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian setelah mendengar pendapat Menteri Kesejahteraan Sosial.

Diantara 4 (empat) jenis badan hukum tersebut di atas, tidak ada Perseroan Terbatas yang merupakan badan hukum pemegang hak milik. Hal ini menimbulkan permasalahan bagi perseroan terbatas apabila tanah yang berada dalam modal perseroan terbatas tersebut berstatus tanah milik tetap.

Berdasarkan Surat Keputusan dari Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan HM menjadi HGB atau HP dan HGB menjadi HP, bahwa penurunan hak

atas tanah ada dua macam yaitu penurunan dari Hak Milik menjadi HGB atau HP dalam tiga puluh tahun dan dua puluh lima tahun, dan juga penurunan dari Hak Guna Bangunan atas tanah negara atau tanah hak pengelolaan yang dimiliki oleh perorangan baik yang dimiliki oleh Warga Negara Indonesia atau Badan Hukum Indonesia menjadi Hak Pakai, hal ini didasarkan atas permohonan dari pemegang hak atau kuasanya dalam jangka waktu 25 tahun. Sehubungan dengan pembahasan ini, maka yang menjadi objeknya adalah prosedur penurunan dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan, dimana si pemohon atau Perseroan Terbatas mengajukan permohonannya kepada kantor BPN setempat dengan melengkapi sertifikat hak milik yang dimohon perubahannya; atau bukti kepemilikan tanah yang bersangkutan dalam hal ini hak milik yang belum terdaftar dan bukti identitas termohon. Pemilik tanah dengan hak milik merubah status menjadi hak guna bangunan apabila dilakukan oleh Perseroan Terbatas, maka Perseroan Terbatas tersebut harus mendapat ijin lokasi dan ijin prinsip dari kantor pertanahan. Kemudian, pemilik tanah yang menjual tanah tersebut kepada Perseroan Terbatas baru akan dapat melakukan proses akta jual beli dilanjutkan dengan merubah nama pemilik atas tanah menjadi Hak Guna Bangunan.

Bilamana sertifikat Hak Bangunan itu lebih dari satu sertifikat, Perseroan Terbatas harus melakukan lebih dahulu jual beli atas tanah tersebut dengan akta jual beli, kemudian Perseroan Terbatas tersebut mengajukan permohonan kepada badan pertanahan nasional setempat supaya semua sertifikat itu dibalik nama atas nama Perseroan Terbatas yang digabung menjadi satu sertifikat untuk keseluruhan luas tanah. Dalam hal tanah yang diusulkan untuk diubah belum didaftarkan, permohonan perubahan hak pendaftaran dilakukan bersamaan dengan pendaftaran hak milik dan dilakukan perubahan hak tersebut. Pendaftaran selesai setelah pendaftaran hak milik sesuai peraturan. Permohonan perubahan hak milik yang dilakukan melalui pelelangan umum harus membuktikan bahwa perseroan terbatas itu memenangkan lelang. Perseroan terbatas yang mengajukan permohonan perubahan kepemilikan harus sekaligus mendaftarkan peralihan hak milik, dan tetap melakukan pendaftaran peralihan hak dengan selalu memperhatikan peraturan-peraturan yang berkaitan dengan hak milik yang belum dilakukan pendaftarannya. Menurut undang-undang Nomor 2 Tahun 2015 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum dan peraturan pelaksanaannya.

Hambatan untuk menurunkan status tanah juga merupakan permasalahan hukum pertanahan. Menurut Manysin, implementasi UUPA saat ini menghadapi kendala besar, yaitu peraturan perundang-undangan di bawah UUPA masih belum lengkap, sedangkan peraturan yang dimaksud bertujuan untuk melaksanakan UUPA karena peraturan di bawahnya kurang

sesuai dengan Peraturan UUPA. peraturan atasan serta kesalahan dan penyalahgunaan kekuasaan yang dilakukan pejabat baik pusat maupun daerah untuk menegakkan ketentuan undang-undang agraria. Permasalahan yang sering muncul dalam proses peralihan hak guna tanah dari HM menjadi HGB adalah prosedur yang terlalu berbelit-belit dan waktu pengerjaan yang cukup lama, serta jumlah uang yang besar. Selain itu, kendala lainnya adalah kurangnya informasi dan transparansi mengenai penguasaan dan kepemilikan lahan. Pada saat itu, perjanjian pertanahan belum bisa ditandatangani dengan cepat, standarisasi dokumen yang diinginkan belum rampung, dan pemahaman mengenai tanah adat dan tanah negara masih belum jelas.

KAJIAN TEORITIS

Berdasarkan latar belakang yang telah di jelaskan diatas, maka permasalahan yang dapat disusun yaitu:

1. Apa Yang Menjadi Dasar Hukum Perubahan Status Kepemilikan Dari Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan?
2. Apa Dampak Dari Turunnya Balik Nama Sertifikat Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan Bagi Badan Usaha Atau Perseroan Terbatas (PT)?

METODE PENELITIAN

Bagian ini memuat rancangan penelitian meliputi disain penelitian, populasi/ sampel penelitian, teknik dan instrumen pengumpulan data, alat analisis data, dan model penelitian yang digunakan. Metode yang sudah umum tidak perlu dituliskan secara rinci, tetapi cukup merujuk ke referensi acuan (misalnya: rumus uji-F, uji-t, dll). Pengujian validitas dan reliabilitas instrumen penelitian tidak perlu dituliskan secara rinci, tetapi cukup dengan mengungkapkan hasil pengujian dan interpretasinya. Keterangan simbol pada model dituliskan dalam kalimat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dasar Hukum Perubahan Status Kepemilikan Dari Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan

Dasar hukum perubahan status kepemilikan dari hak milik menjadi hak guna bangunan adalah berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan beberapa keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Hak milik dalam hal ini adalah hak waris, yang terkuat dan terlengkap yang dapat dimiliki oleh masyarakat di dalam negeri adalah juga hak pakai bangunan, hak pakai perusahaan, hak pakai, hak sewa, hak pakai membuka hutan, hak memungut, dan hak-hak lain yang diberikan oleh undang-undang.

Selain mempunyai hak yang bersifat turun-temurun, lebih kuat dan lengkap, hak milik juga dikatakan mempunyai kekuatan hukum yang lebih tinggi dibandingkan dengan hak pakai hasil konstruktif, karena pemegang hak bebas tidak perlu memperpanjang masa berlaku hak atas tanahnya. Berbeda dengan izin mendirikan bangunan yang mempunyai batas waktu, yang habis masa berlakunya pada tanggal tertentu. Hal itu tertuang dalam ayat 1 dan 2 Pasal 35 UUPA yang berbunyi sebagai berikut:

- 1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah selain milik sendiri untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.
- 2) Atas permohonan pemegang hak dan dengan mempertimbangkan kebutuhan serta keadaan bangunan, waktu yang ditentukan pada ayat 1 dapat diperpanjang paling lama 20 tahun.

Meskipun hak guna bangunan dikatakan mempunyai kekuatan hukum yang lebih lemah dibandingkan dengan hak milik, namun karena adanya kebutuhan maka pemilik hak merasa perlu untuk mengubah status tanah hak milik menjadi hak guna bangunan. Oleh karena itu, dalam hal ini Pemerintah mengeluarkan Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Guna Bangunan menjadi Hak Pakai.

Adapun Dasar Hukum Perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan Pemerintah Republik Indonesia mengeluarkan beberapa peraturan sebagai dasar hukum untuk perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan, yaitu:

- a. Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
- c. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997
- d. Keputusan Menteri Negara Agraria Nomor 16 Tahun 1997
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002
- f. SE Ka.BPN-600-1900 tanggal 31 Juli 2003

- g. Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Biaya Pendaftaran Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik

Berdasarkan surat keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 Tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai Dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai terdapat 2 jenis hak atas tanah yang dapat dilakukan penurunan yaitu pertama pengalihan hak milik atas hak guna atau penggunaan bangunan, yang jangka waktunya adalah 30 tahun atau 25 tahun. Kedua, penurunan dari hak guna bangunan atas tanah negara atau atas tanah hak pengelolaan tanah perseorangan WNI atau badan hukum Indonesia menjadi hak pakai atas permohonan pemegang hak atau kuasanya untuk jangka waktu 25 Tahun. Dalam hal ini pemohon yang merupakan Perseroan Terbatas mengajukan permohonan penurunan dari hak milik diturunkan menjadi hak guna bangunan kepada kepala kantor pertanahan setempat. Permohonan itu disertai dengan sertifikat hak milik yang akan diubah haknya atau bukti pemilikan tanah yang bersangkutan dalam hal hak milik yang belum terdaftar dan bukti identitas termohon. Agar pemilik tanah dengan hak milik dapat merubah status menjadi hak guna bangunan dalam hal ini dilakukan oleh Perseroan Terbatas, maka Perseroan Terbatas tersebut harus mendapatlan ijin lokasi dan ijin prinsip dari kantor pertanahan. Kemudian, pemilik tanah tersebut dapat melakukan proses akta jual beli yang kemudian dilanjutkan dengan perubahan nama pemilik atas tanah diubah menjadi hak guna bangunan.

Dalam beberapa sumber, perubahan status hak milik menjadi hak guna bangunan diatur oleh berbagai keputusan dan peraturan pemerintah yang berbeda. Namun, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tetap menjadi dasar hukum yang utama dalam pengaturan hak-hak atas tanah di Indonesia.

Sebagaimana dalam Peraturan Pokok Pertanian Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 4 ayat (1) dan (2): Hak-hak atas tanah yang berbeda-beda ditentukan berdasarkan baik secara sendirian maupun secara bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum dimana hak atas tanah ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sedemikian rupa, begitu pula bumi dan air serta ruang udara diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Dampak Dari Turunnya Balik Nama Sertifikat Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan Bagi Badan Usaha Atau Perseroan Terbatas (PT)

Dalam beberapa kasus, perubahan status tanah dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan dapat membantu Badan Usaha atau PT dalam mengurangi biaya dan beban, serta

memungkinkan penggunaan tanah untuk keperluan usaha. Namun, perubahan status tanah juga dapat mempengaruhi hak tanggungan dan kreditur, serta status pemilik tanah.

Mengenai peralihan sebagaimana tersebut diatas haruslah dilihat terlebih dahulu subjek hukum dan objek perbuatan hukumnya. Mengenai peralihan hak melalui pemindahan hak baik melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan (inbreng), lelang ataupun perbuatan hukum yang lainnya yang bersifat mengalihkan hak akan terikat kepada hukum perjanjian dan akan berpedoman kepada syarat sahnya perjanjian yang disebutkan dalam Pasal 1320 BW.

Hak Milik atas tanah yang dialihkan melalui penyertaan kedalam perusahaan harus terlebih dahulu diturunkan haknya menjadi hak guna bangunan agar Perseroan Terbatas sebagai menjadi subjek hukum yang menerima peralihan hak tersebut memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang sebagai pemegang hak atas tanah. Tidak dipenuhinya persyaratan tersebut menyebabkan terjadinya cacat administrasi yang dapat mengakibatkan dibatalkannya hak atas tanah yang bersangkutan dan status tanah menjadi tanah negara.

Adapun dampak dari turunnya balik nama sertifikat menjadi hak guna bangunan bagi badan usaha atau Perseroan Terbatas (PT), yakni:

1. Pengaruh terhadap kepemilikan:

Perubahan ini mengubah kepemilikan dari hak milik menjadi hak guna bangunan (HGB), sehingga secara hukum mengurangi hak kepemilikan tanah secara absolut.

2. Keterbatasan kepemilikan:

Sebagai HGB, badan usaha atau PT tidak memiliki hak untuk menjual atau menggadaikan tanah secara bebas, karena hanya mempunyai hak guna atas tanah tersebut.

3. Kestabilan hukum:

Untuk menghindari perselisihan dikemudian hari, penting untuk memastikan bahwa proses perubahan nama dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku dan memiliki perlindungan hukum yang memadai.

4. Penggunaan tanah yang lebih terbatas:

Hak guna bangunan juga memungkinkan pemegang hak untuk menggunakan tanah dengan batasan-batasan tertentu, seperti batas waktu, luas tanah, atau tujuan penggunaan, sehingga badan usaha atau PT dapat memanfaatkan tanah tersebut dengan lebih efektif dan efisien.

5. Ketentuan dan pembatasan

Perubahan ini juga membawa sejumlah ketentuan dan pembatasan tertentu. Misalnya, HGB memiliki masa berlaku tertentu yang dapat diperpanjang sesuai dengan peraturan yang dapat diperpanjang sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Dalam semua kasus, perubahan status dari sertifikat hak milik menjadi hak guna bangunan perlu dipahami dengan baik oleh badan usaha atau Perseroan Terbatas yang bersangkutan, termasuk implikasi jangka panjangnya terhadap operasi dan kepemilikan properti mereka.

KESIMPULAN DAN SARAN

Tanah di suatu negara tidak bisa untuk dimiliki, dikuasai, dan di manfaatkan manusia secara bebas, karena harus mengikuti ketentuan dari pemerintah dan negara yang menjadi penguasa hak secara menyeluruh. Tanah sebagai aset dari hak milik menjadi hak guna bangunan menunjukkan perubahan status kepemilikan yang mengikuti regulasi hukum yang berlaku. Hal ini sering kali dilakukan oleh badan usaha atau Perseroan Terbatas untuk memenuhi persyaratan atau memanfaatkan keuntungan tertentu terkait kepemilikan properti di Indonesia. Transformasi ini juga mencerminkan adaptasi terhadap lingkungan hukum yang terus berubah di negara ini.

Hak milik ialah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik diakui sebagai hak atas tanah terkuat dan tertinggi jika diukur dengan jenis hak lainnya. Turunnya status sertifikat hak milik menjadi hak guna bangunan pada badan usaha atau Perseroan Terbatas (PT) umumnya melalui proses konversi yang diatur sesuai dengan hukum pertanahan di Indonesia. Proses ini melibatkan pengajuan permohonan dan pemenuhan persyaratan tertentu kepada instansi yang berwenang, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN). Setelah proses konversi selesai, badan usaha atau Perseroan Terbatas akan memiliki hak guna bangunan yang memberikan hak untuk memanfaatkan dan membangun atas tanah tersebut selama jangka waktu tertentu sesuai dengan perjanjian. Turunnya hak milik menjadi hak guna bangunan pada suatu Badan Usaha atau Perseroan Terbatas memiliki kendala yang berdampak pada sejumlah ketentuan atau pembatasan tertentu seperti memiliki batas waktu yang ditentukan sehingga dapat mengurangi hak kepemilikan secara absolut. HGB juga memungkinkan pemegang hak dalam penggunaan tanah dengan batasan-batasan tertentu, seperti batas waktu, luas tanah, tujuan penggunaan dan pemanfaatan tanah tersebut. Dengan demikian untuk menghindari permasalahan yang terjadi akibat turunnya sertifikat HM menjadi

HGB dibutuhkan kestabilan hukum yang kuat guna untuk menghindari permasalahan dikemudian hari.

DAFTAR REFERENSI

- Dahana, C. W. A. G. I., & Udiyani. (n.d.). Tanggung jawab hukum Badan Pertanahan Nasional dalam menanggulangi konflik agraria di Indonesia. *Jurnal Kertha Negara*, 10(10).
- Hendy, P. S. (2009). Perubahan status tanah hak milik menjadi hak guna bangunan untuk kepentingan PT (Perseroan Terbatas) melalui Kantor Pertanahan Kota Surakarta.
- Kumalasari, P. A., & Sudiarta, I. K. (2020). Pemberian ganti rugi kepada pemilik tanah atas penggunaan tanah perseorangan tanpa pembebasan oleh pemerintah. *Jurnal Kertha Semaya*, 8(3).
- Mawar, F. (2023). Akibat hukum kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah bagi para pihak berdasarkan perjanjian nominee studi putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/Pn.Gin.
- Muchamad Endriana Satria, & Handoko Widhi. (2022). Balik nama sertifikat hak milik atas tanah dalam jual beli tanah di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang. *Jurnal Notarius*, 15.
- Muhaimin. (2020). Metode penelitian hukum. Mataram University Press.
- Nur, K. (n.d.). Implementasi perubahan status tanah hak milik menjadi hak guna bangunan (studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri). *Uniska Law Review*, 1.
- Prayogi Ksatria Mogi, & Sesung Rusdianto. (n.d.). Penurunan status hak kepemilikan atas tanah dari hak milik menjadi hak guna bangunan akibat penyertaan modal di perseroan terbatas. *Jurnal Selat Selat*.
- Sihotang, C. T., & Satyawati, D. A. G. N. (2023). Pengaturan penurunan dari hak milik menjadi hak guna bangunan bagi perseroan terbatas. *Jurnal Kertha Negara*, 11.
- Sudiarta, P., & Putu Desak Dewi Kasih. (2021). Perpanjangan hak guna usaha bagi investor. *Jurnal Kertha Semaya*, 9(2).
- Undang-Undang Tentang Pokok-Pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960.