

**TESIS**

**PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH  
BAGI PERSEROAN PERORANGAN DALAM  
PERSPEKTIF HUKUM PENDAFTARAN TANAH**



**Oleh :**

**YOHANES GINTING  
NIM. 2120215310008**

**PROGRAM MAGISTER HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
BANJARMASIN  
2025**

**PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH  
BAGI PERSEROAN PERORANGAN DALAM  
PERSPEKTIF HUKUM PENDAFTARAN TANAH**

**TESIS**

Untuk Memperoleh Gelar Magister  
Dalam Program Magister Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Lambung Mangkurat

Oleh :


**YOHANES GINTING  
NIM. 2120215310008**

**PROGRAM MAGISTER HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
BANJARMASIN  
2025**

**Judul** : Pendaftaran Hak Atas Tanah Bagi Perseroan Perorangan dalam Perspektif  
**Tesis** : Hukum Pendaftaran Tanah  
**Nama** : Yohanes Ginting  
**NIM** : 2120215310008


**Disetujui,  
Komisi Pembimbing**

**Pembimbing Utama**



**Dr. Hj. ERLINA, S.H., M.H.**  
**NIP. 19780502200112 2 002**

**Pembimbing Pendamping**



**Dr. SAPRUDIN, S.H., LL.M.**  
**NIP. 19820610200501 1 002**

**Diketahui,**

**Koordinator Program Magister Hukum  
Universitas Lambung Mangkurat**



**Dr. H. AHMAD SYAUFI, S.H., M.H.**  
**NIP. 197202081999031004**

**Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Lambung Mangkurat**



**Dr. ACHMAD FAISHAL, S.H., M.H.**  
**NIP. 197506152003121001**

Tesis ini  
Telah Diperiksa dan Disetujui  
Pada Tanggal :

Pembimbing Utama



Dr. Hj. ERLINA, S.H., M.H.  
NIP. 19780502200112 2 002

Pembimbing Pendamping



Dr. SAPRUDIN, S.H., LL.M.  
NIP. 19820610200501 1 002

Diketahui Oleh  
Koordinator Program Magister Hukum



Dr. H. AHMAD SYAUFI, S.H., M.H.  
NIP. 197202081999031004

Diketahui oleh  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Lambung Mangkurat



Dr. ACHMAD FAISHAL, S.H., M.H.  
NIP. 197506152003121001

Tesis Ini Telah Dipertahankan  
Di Depan  
Sidang Panitia Penguji Tesis  
Pada Tanggal 23 Juli 2024

Susunan Panitia Penguji Tesis

Ketua : Dr. H. Rachmadi Usman, S.H., M.H.

Sekretaris : Dr. Dadang Abdullah, S.H., M.H.

Anggota : 1. Dr. Hj. Erlina, S.H., M.H. (Pembimbing Ketua)

2. Dr. Saprudin, S.H., LL.M. (Pembimbing)

3. Dr. H. Ahmad Syaufi, S.H., M.H.

**"Barangsiapa setia dalam perkara-perkara kecil, ia setia juga dalam perkara-perkara besar. Dan barangsiapa tidak benar dalam perkara-perkara kecil, ia tidak benar juga dalam perkara-perkara besar."**

**~Lukas 16:10~**

TESIS INI SAYA PERSEMBAHKAN  
UNTUK

KEDUA ORANG TUA SAYA  
BAPAK YOHANIS GINTING & IBU MARIA D. RESUBUN

SAUDARA/I KANDUNG SAYA  
ANNA VERONIKA GINTING  
UCOK BONADIKTUS GINTING

PASANGAN SAYA  
FELICIA ANGGI WULANDARI

KARENA MEREKA MERUPAKAN  
SUMBER SEMANGAT SAYA

UNTUK MENJADI SEORANG  
YANG SUKSES SUATU HARI KELAK

TANPA MEREKA SAYA TIDAK AKAN  
BERADA DI POSISI SEKARANG

**Tetapi kamu ini,  
kuatkanlah hatimu, jangan lemah semangatmu,  
karena ada upah bagi usahamu.**

**~2 Tawarikh 15:7~**

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Yohanes Ginting, S.H.  
NIM : 2120215310008  
Program Studi : Magister Hukum  
Konsentrasi Hukum : Hukum Ekonomi

menyatakan dengan sebenarnya bahwa:


1. Tesis yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikira orang lain yang saya akui sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri;
2. Dalam Tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka dan bebas dari plagiatisme.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan Tesis ini hasil jiplakan sebagaimana dimaksud di atas, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Banjarmasin, Desember 2025

Yang membuat pernyataan,



  
Yohanes Ginting, S.H.  
NIM. 2120215310008

**GINTING, YOHANES. 2024. PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH BAGI PERSEROAN PERORANGAN DALAM PERSPEKTIF HUKUM PENDAFTARAN TANAH. Program Magister Hukum, Program Pascasarjana, Universitas Lambung Mangkurat. Pembimbing Utama: Dr. Hj. Erlina, S.H., M.H. dan Pembimbing Pendamping: Dr. Saprudin, S.H., LL.M., 132 halaman.**

## **RINGKASAN**

Tanah bagi kehidupan mengandung makna yang multidimensional. Karena makna yang multidimensional tersebut ada kecenderungan, bahwa orang yang memiliki tanah akan mempertahankan tanahnya dengan cara apapun bila hak-haknya dilanggar. Arti penting tanah bagi manusia sebagai individu maupun negara sebagai organisasi masyarakat yang tertinggi, secara konstitusi diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar- besarnya kemakmuran rakyat”. Tanah merupakan sumber kemakmuran dan kesejahteraan. Tanah juga merupakan tempat sumber daya alam yang memiliki manfaat dan memiliki nilai ekonomis. Sehingga tanah mempunyai fungsi penting dan hubungan yang erat dengan kehidupan manusia, sebagaimana disebut dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) bahwa, “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Undang-Undang Pokok Agraria mengharuskan adanya pendaftaran tanah dalam rangka memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah. Kewajiban ini tertera dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, yang sebagai tindak lanjutnya telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana yang telah dirubah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Salah satu hasil dari dilaksanakannya pendaftaran tanah adalah diterbitkannya sertipikat hak atas tanah, yang merupakan surat tanda bukti hak yang kuat kepemilikan hak atas tanah. Salah satu persoalan hukum yang menarik untuk ditelaah secara mendalam adalah berkaitan dengan pendaftaran tanah bagi perorangan dalam bentuk suatu Badan Hukum, yakni Badan hukum Perorangan atau Perseroan Perorangan. Bermula saat penulis melakukan pendampingan Usaha Mikro dan Kecil (UMK) melalui kegiatan Akses Reforma Agraria sebagai salah satu tupoksi dalam pekerjaan penulis, disitu penulis mendapatkan beberapa pertanyaan-pertanyaan yang mana intinya adalah “bagaimana masyarakat dapat mengembangkan usaha mereka, usaha rumahan yang berdiri secara mandiri dan individu, dengan bermodalkan sertipikat tanah menjadi berbadan hukum tanpa harus mencari pihak lain, atau bergabung dengan

kelompok lain?”, lalu oleh penulis terpikirkanlah mengenai Badan hukum Perorangan atau Perseroan Perorangan. Sebagaimana diketahui pendirian badan usaha berbentuk Badan hukum Perorangan atau Perseroan Perorangan ini dapat dilakukan oleh 1 (satu) orang sebagai pemegang saham sekaligus direktur. Dengan telah diterbitkannya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, hal tersebut sangat mendukung kemudahan para pelaku usaha dalam membangun usahanya.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka permasalahan yang dapat dirumuskan untuk dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah terhadap Perseroan Perorangan dapat diberikan Hak Milik atas tanah dalam hukum pendaftaran tanah?
2. Bagaimana pendaftaran hak atas tanah untuk Perseroan Perorangan dalam hukum pendaftaran tanah?

Dalam penulisan tesis ini penulis ini menggunakan penelitian dengan jenis penelitian hukum normatif dengan sifat penelitian yaitu preskriptif yaitu yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah tertentu. Lalu pada pendekatan penelitian menggunakan pendekatan undang-undang (statute approach). Bahan hukum berupa bahan hukum primer dan sekunder yang didapat dari studi kepustakaan. Pengolahan dan analisis bahan hukum dilakukan dengan sistemisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis, yang diolah dan dianalisis secara kualitatif.

Dari hasil penelitian terdapat kesimpulan yaitu. **Pertama.** Perseroan Perorangan adalah sebuah badan hukum namun tidaklah serta merta dapat diberikan tanah dengan Hak Milik, sebab tidak memenuhi kategori sebagai “badan hukum tertentu” yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah sebagaimana ditentukan dalam PP No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan - Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah. Dengan diberlakukannya UU Cipta Kerja, Perseroan Perorangan memiliki sifat khusus jika dibandingkan dengan PT umum (nonperorangan), diketahui dari pemegang saham 1 (satu) orang yang berkedudukan sebagai Direktur Perseroan. Meskipun memiliki sifat khusus namun mencermati kategori badan hukum tertentu yang dapat mempunyai Hak Milik, maka Perseroan Perorangan tidak serta merta termasuk ke dalam badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah, dikarenakan badan hukum tertentu dimaksud sudah ditentukan secara limitatif dalam PP No. 38 Tahun 1963, sedangkan badan hukum Perseroan Perorangan merupakan entitas baru setelah diberlakukannya UU Cipta Kerja. **Kedua.** Sebagai sebuah badan hukum, Perseroan Perorangan dapat diberikan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah. Untuk ke depannya, memang perlu dipertimbangkan kemungkinan memberikan Hak Milik kepada Perseroan Perorangan dengan pertimbangan usahanya perorangan

dan bersifat usaha kecil mikro, dengan merevisi peraturan terkait badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik. Hal ini diharapkan dapat mengembangkan ekonomi kerakyatan dengan memberikan Hak Milik atas tanah kepada pelaku usaha kecil dan menengah, khususnya Perseroan Perorangan. Perseroan Perorangan dapat memiliki tanah dengan status HGU, HGB atau Hak Pakai. Namun hal ini tidak sejalan dengan tujuan yang ingin dicapai oleh penyerderhanaan dari UU PT yaitu untuk mendukung dan memberikan kemudahan para pelaku usaha dalam membangun usahanya, serta memberikan kemudahan bagi para pengusaha kecil dan mikro dalam mendirikan badan hukum sendiri tanpa partner dengan biaya yang murah. Mengingat dalam pendaftaran tanah, Perseroan Perorangan tetap harus memenuhi kewajibannya layaknya Perseroan Terbatas lainnya.

**GINTING, YOHANES. 2024. Pendaftaran Hak Atas Tanah Bagi Perseroan Perorangan dalam Perspektif Hukum Pendaftaran Tanah.** Program Magister Hukum, Fakultas Hukum, Program Pascasarjana, Universitas Lambung Mangkurat. Pembimbing Utama: **Dr. Hj. Erlina, S.H., M.H.** dan Pembimbing Pendamping: **Dr. Saprudin, S.H., LL.M.**, 132 halaman.

## **ABSTRAK**

**Kata Kunci:** Hak Milik, Perseroan Perorangan, Pendaftaran Tanah

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

**GINTING, YOHANES. 2024. *Registration of Land Rights for Individual Companies in the Perspective of Land Registration Law.* Master of Law Program, faculty of Law, Postgraduate Program, Lambung Mangkurat University. Advisor I : **Dr. Hj. Erlina, S.H., M.H.** and Advisor II : **Dr. Saprudin, S.H., LL.M.**, 132 Page.**

### **ABSTRACT**

**Keywords: *Freehold Title, Sole Proprietorship Company, Land Registration.***

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

## UCAPAN TERIMAKASIH

Puji dan syukur kepada Allah yang Maha Kuasa karena berkat Anugerah dan BimbinganNya penulis dapat menyelesaikan penyusunan penelitian Tesis ini yang berjudul **“PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH BAGI PERSEROAN PERORANGAN DALAM PERSPEKTIF HUKUM PENDAFTARAN TANAH “**

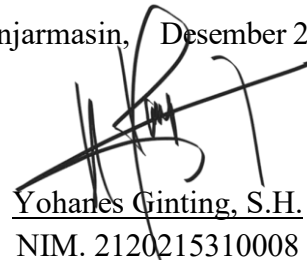
Tesis ini tentunya sangat jauh dari kesempurnaan dimana masih terdapat kekurangan didalamnya dan Tesis ini juga tidak akan selesai tanpa masukan dari orang-orang terdekat penulis dan bantuan-bantuan dari kawan-kawan yang turut serta melancarkan penulis dalam menyelesaikan Tesis ini. Dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. Ahmad Faishal, S.H., M.H. selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
2. Bapak Dr. Ahmad Syaufi, S.H., M.H. selaku Koordinator Program Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
3. Bapak Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing Akademik.
4. Ibu Dr. Hj. Erlina, S.H., M.H. selaku Pembimbing Utama yang telah sangat sabar dalam memberikan bimbingan, arahan, petunjuk, masukan dorongan dan motivasi kepada penulis sehingga Tesis ini dapat terselesaikan.

5. Bapak Dr. Saprudin, S.H., LL.M. selaku Pembimbing Pendamping yang sangat baik mengarahkan dan memperhatikan teknik penulisan penulis dalam menulis Tesis ini.
6. Para dosen Penguji yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, terima kasih.
7. Para dosen pengajar konsentrasi hukum ekonomi Program Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah memberikan banyak ilmu kepada penulis selama perkuliahan berlangsung.
8. Seluruh teman-teman perkuliahan strata-2 konsentrasi hukum ekonomi angkatan 2021 yang tidak bisa disebutkan satu persatu.
9. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu dalam proses penyelesaian tesis penulis, semoga Allah yang Maha Kuasa membalasnya dengan pahala yang berlipat ganda.

Akhir kata, semoga Tesis ini dapat berguna dan bermanfaat bagi para pembaca.

Banjarmasin, Desember 2025



Yohanes Ginting, S.H.  
NIM. 2120215310008

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL DEPAN	
HALAMAN JUDUL DALAM	
HALAMAN PENGESAHAN	
HALAMAN PERNYATAAN	
RINGKASAN	
ABSTRAK	
DAFTAR ISI	

	Halaman	
BAB I	PENDAHULUAN	1
	A. Latar Belakang .....	1
	B. Rumusan Masalah .....	10
	C. Keaslian Penelitian .....	11
	D. Tujuan Penelitian .....	16
	E. Manfaat Penelitian .....	16
	F. Tinjauan Pustaka .....	17
	G. Metode Penelitian .....	28
	H. Sistematika Penulisan .....	32
BAB II	PROSEDUR PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM TANAH	34
	A. Pendaftaran Tanah Sebagai Upaya Menjamin Kepastian Hukum Hak atas Tanah .....	34
	B. Hak Menguasai Negara Atas Tanah Dalam Kaitannya Dengan Hak Milik Atas Tanah .....	52
	C. Kedudukan Perseroan Perorangan sebagai Subjek Hak Milik Atas Tanah .....	70
	D. Norma Hukum Pengaturan Hak Milik atas Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional .....	73
BAB III	HAK ATAS TANAH BAGI PERSEROAN PERORANGAN SETELAH BERLAKUNYA UU CIPTA KERJA	90
	A. Badan Hukum Perorangan atau Perseroan Perorangan Dalam Perspektif UU Cipta Kerja .....	90
	B. Kategori Badan Hukum Yang Dapat Diberikan Hak Milik atas Tanah Dalam Pendaftaran Hak .....	103
	C. Hak Atas Tanah Bagi Perseroan Perorangan Setelah Berlakunya UU Cipta Kerja.....	117

BAB IV	PENUTUP	132
	A. Kesimpulan .....	132
	B. Saran .....	135

DAFTAR PUSTAKA