
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SAHAM TERKAIT SENGKETA PENGUASAAN TANAH OLEH PERUSAHAAN

Oleh

Rika Sandra Vika Wati ¹, Felicitas Sri Marniati ², Taqiyuddin Kadir ³

^{1,2,3} Program Pascasarjana Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya Jakarta

E-mail: ¹ika.helmie99@gmail.com, ²felicitassm@pascajayabaya.ac.id,

³tkadir127@gmail.com

Article History:

Received: 23-07-2025

Revised: 30-07-2025

Accepted: 26-08-2025

Keywords:

Shareholders,
Ownership Disputes,
Corporate Land

Abstract : *The issue addressed in this study focuses on the control of land by a company and its implications for the protection of shareholders' rights, as reflected in Decision No. 154/Pdt.G/2023/PN Smg, Decision No. 100/Pdt.G/2024/PN Lbp, and Decision No. 123/Pdt.G/2021/PN Smg. The research problems formulated in this study are: (1) How is the dispute between shareholders and the company regarding the control of shareholders' land resolved? and (2) How is legal protection provided for shareholders in relation to land control by the company? The theories employed in this study are the Theory of Legal Protection by Satjipto Rahardjo and the Theory of Dispute Resolution by Dean G. Pruitt and Jeffrey Z. Rubin. This research adopts a normative juridical approach, which is a legal study based on literature or secondary data, utilizing primary, secondary, and tertiary legal materials. The research employs several approaches, namely the statutory approach, case approach, analytical approach, and conceptual approach. Legal materials were collected through the identification and inventory of positive legal rules, literature, books, journals, and other legal sources. The analysis of legal materials was conducted using legal interpretation—specifically grammatical and systematic interpretation—and legal construction methods, including analogy construction and the refinement of law (*rechtsverfijning*). The findings reveal that legal protection for shareholders in the context of corporate land control continues to face obstacles, both in terms of regulation and implementation. Although, in normative terms, company law clearly separates corporate assets from the personal property of shareholders, practical realities indicate that abuse of authority by management or majority shareholders still occurs frequently.*

PENDAHULUAN

Kepastian hukum hak tanah perusahaan adalah prasyarat utama dalam kelangsungan dan stabilitas usaha.¹ Urgensi kepastian hukum sangatlah tinggi.² Secara eksplisit, Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 menjamin setiap individu memperoleh pengakuan, jaminan,

¹ Anang Dony, Irawan, and Koswara Indra Yudha. *Kepastian Hukum Tanah: Pendaftaran, Investasi, dan Pertumbuhan Ekonomi di Era MEA.*, Penerbit Amerta Media, Purwokerto, 2024, hlm. 16

² Jan Michiel Otto, Adriaan W. Bedner, Sulistyowati Irianto, and Wirastri, T. D. *Kepastian hukum yang nyata di negara berkembang: Kajian Socio-Legal*, Pustaka Larasan, Bali, 2012, hlm. 123

perlindungan, dan kepastian hukum yang adil.³ Pendaftaran tanah, sebagai amanat Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 bertujuan memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang adil bagi pemegang hak atas tanah, mencakup subjek, objek, dan jenis hak.⁴ Sertifikat hak atas tanah menjadi alat bukti yang kuat, meskipun tidak bersifat mutlak.⁵

Pendaftaran tanah (sertifikat) bukan sekadar prosedur administratif, melainkan strategi memajukan perekonomian nasional yang dapat dijadikan agunan bank, meningkatkan penerimaan negara, melindungi kelompok ekonomi lemah, melestarikan lingkungan, dan mencegah sengketa.⁶ Namun, dalam praktiknya, perusahaan dan pemegang saham kerap bersengketa soal penggunaan, pemindahan, atau pembebanan hak atas tanah perusahaan.

Perusahaan, dalam hal ini Perseroan Terbatas (PT) adalah badan hukum berasaskan saham yang memisahkan kekayaan perusahaan dari kekayaan pemegang saham.⁷ Selain kekayaan dan kewajiban, perseroan memiliki organ sesuai undang-undang, yakni Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), Direksi, dan Dewan Komisaris.⁸ Modal dasar PT, tercatat dalam akta pendirian dan neraca sebagai komponen ekuitas, mencakup modal ditempatkan dan disetor hasil konversi aset (baik uang maupun benda lain yang dinilai wajar) menjadi saham.⁹

Aset perusahaan meliputi seluruh kekayaan berwujud (tanah, bangunan, peralatan, persediaan, piutang) dan tidak berwujud (kekayaan intelektual, *goodwill*) yang dimiliki atau dikuasai perseroan¹⁰ Pasal 66 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 menetapkan bahwa laporan tahunan harus menyertakan neraca akhir tahun buku saat ini beserta perbandingan dengan tahun sebelumnya.

Aset perusahaan berupa harta tetap (seperti tanah) dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah berbentuk Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Guna Usaha (HGU).¹¹ Selain itu, dibuktikan juga dengan adanya pembukuan (neraca) yang dijadikan modal dasar dalam bentuk aset. Permasalahan yang timbul dalam masyarakat bahwa aset tersebut dikuasai oleh salah seorang pemegang saham. Fenomena tersebut dapat dilihat dari beberapa kasus yang akan penulis teliti, yakni:

1. Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 154/Pdt.G/2023/PN Sng.
2. Putusan Pengadilan Negeri Lampung Barat Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Lbp.
3. Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 123/Pdt.G/2021/PN Sng.

LANDASAN TEORI

a. Teori Perlindungan Hukum

³ Hadisiswati, Indri. "Kepastian Hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah." *Ahkam: Jurnal Hukum Islam* Vol. 2 No. 1, 2014, hlm. 118-146.

⁴ Sumiati, Helena, and Bagio Kadaryanto. "Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Hukum Pertanahan Indonesia." *YUSTISIA MERDEKA: Jurnal Ilmiah Hukum* Vol. 7 No. 2, 2021, hlm. 135-145.

⁵ Adrian Sutedi, *Sertifikat hak atas tanah*. Sinar Grafika, Jakarta, 2023, hlm. 6

⁶ Sibuea, Harris Yonatan Parmahan. "Arti penting pendaftaran tanah untuk pertama kali." *Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan* Vol. 2 No. 2, 2016, hlm. 287-306.

⁷ Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Pasal 1 angka 1

⁸ *Ibid*, Pasal 1 angka 2

⁹ *Ibid*, Pasal 4 dan Pasal 7

¹⁰ Barata, Atep Adya. *Panduan Lengkap Pajak Penghasilan*. Visimedia, Semarang, 2011, hlm. 81

¹¹ Goenawan, Kian. *Panduan Mengurus Izin Tanah & Properti*. Galangpress Publisher, Yogyakarta, 2008, hlm. 59

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹² Bentuk perlindungan hukum yang diberikan adalah perlindungan preventif dan represif.

b. Teori Penyelesaian Sengketa

Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin merumuskan lima strategi dasar untuk menganalisis konflik hukum dan sosial.¹³ Lima strategi penyelesaian sengketa menurut Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin adalah:¹⁴

1. *Contending* (bertanding) adalah strategi litigasi yang berfokus memenangkan konflik secara sepihak melalui ancaman, tekanan, atau argumentasi persuasif tanpa memperhatikan kepentingan pihak lain.
2. *Yielding* (mengalah) adalah strategi kompromi di mana pihak bersengketa menurunkan aspirasinya dan menerima kekurangan demi tercapainya perdamaian.
3. *Problem-solving* (pemecahan masalah) mengupayakan solusi rekonsiliasi berorientasi win win agar kedua pihak terpenuhi kepentingannya dan hubungan tetap terjaga.
4. *Inaction* (diam) adalah strategi penundaan sementara penyelesaian konflik untuk membuka peluang resolusi di masa depan.
5. *Withdrawing* (menarik diri) adalah strategi menarik diri dari konflik secara fisik maupun psikologis, misalnya dengan mundur dari sengketa atau menghindari konfrontasi langsung.

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan jenis penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan adalah pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, pendekatan analitis, pendekatan konseptual dan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran hukum (interpretasi) berupa penafsiran gramatikal dan sistematis, serta metode konstruksi hukum berupa konstruksi analogi dan konstruksi penghalusan hukum (*rechtsverfijning*).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisa Penyelesaian Sengketa Atas Pemegang Saham Dengan Perusahaan Terkait Penguasaan Tanah Milik Pemegang Saham

Sengketa kepemilikan aset, khususnya tanah yang berhubungan dengan kemitraan usaha atau pendirian perusahaan, sering kali berakar dari fase awal pembentukan badan usaha. Salah satu situasi yang kerap memicu konflik adalah ketika salah satu pendiri yang

¹² Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 54

¹³ Carlsnaes, W., Thomas Risse, B. A. S., Baehaqie, I., and Rizal, M. *Diplomasi, Tawar-Menawar dan Negosiasi: Handbook Hubungan Internasional*. Nusamedia, Banten, 2021, hlm. 70

¹⁴ Boboy, Juwita Tarochi Boboy, Budi Santoso, and Irawati Irawati. "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G. Pruitt Dan Jeffrey Z. Rubin." *Notarius* Vol. 13 No. 2, 2020, hlm. 803-818

juga merangkap sebagai pemegang saham menyumbangkan tanah miliknya untuk digunakan sebagai bagian dari modal atau aset awal perusahaan. Tindakan ini biasanya dilakukan atas dasar kepercayaan dan iktikad baik, dengan keyakinan bahwa kontribusinya akan berkontribusi pada perkembangan perusahaan, serta berimplikasi pada peningkatan nilai saham atau pembagian keuntungan di kemudian hari.

Tidak jarang terjadi bahwa kontribusi berupa tanah tidak disertai dengan perjanjian tertulis yang tegas dan formal mengenai status hukum dari aset yang diserahkan. Hal ini menimbulkan ambiguitas mendasar: apakah tanah tersebut dianggap telah dijual kepada perusahaan, disewakan dengan kompensasi tertentu, atau hanya dipinjamkan untuk sementara waktu tanpa pengalihan hak kepemilikan. Ketiadaan dokumen hukum yang menjelaskan mekanisme dan maksud dari pengalihan penggunaan tanah ini menjadi celah hukum yang berbahaya.

Permasalahan mulai muncul ketika tanah tersebut telah digunakan secara aktif dalam operasional perusahaan, misalnya sebagai lokasi pendirian kantor, pabrik, gudang, atau infrastruktur pendukung lainnya. Ketika investasi dalam bentuk bangunan telah tertanam di atas lahan tersebut, maka tanah tersebut seolah-olah telah menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari entitas perusahaan. Bahkan dalam banyak kasus, aset tanah ini dicantumkan dalam neraca perusahaan sebagai bagian dari kekayaan tetap, meskipun secara yuridis sertifikat masih atas nama pribadi pendiri.

Permasalahan mencapai puncaknya seiring dengan berjalannya waktu dan berubahnya struktur kepemilikan atau manajemen perusahaan. Ketika perusahaan mengalami pertumbuhan atau bahkan perubahan kepemilikan saham karena penjualan, merger, atau restrukturisasi, maka keberadaan tanah yang tidak memiliki dasar hukum yang jelas mulai dipersoalkan. Pemegang saham baru mungkin tidak mengakui keberadaan hak pihak sebelumnya, atau sebaliknya pihak yang telah menyumbangkan tanah merasa diabaikan hak-haknya.

Secara hukum, kasus-kasus seperti di atas menunjukkan betapa pentingnya pembuktian tertulis dalam hubungan keperdataan, khususnya yang melibatkan aset tidak bergerak. Keberadaan akta tertulis atau dokumen legal lainnya menjadi sangat penting sebagai bukti autentik atas maksud dan bentuk kontribusi terhadap perusahaan. Ketidakjelasan status hukum tanah dalam struktur modal perusahaan tidak hanya membahayakan hubungan antar pendiri, tetapi juga dapat menimbulkan implikasi hukum yang kompleks bagi pihak ketiga.

Sengketa dalam lingkungan korporasi kerap kali bermula dari persoalan kewenangan dan hak kepemilikan yang tidak dikelola secara transparan. Salah satu contoh yang umum terjadi adalah ketika perusahaan mengambil keputusan untuk menjual tanah yang sejatinya berasal dari pemegang saham tertentu tanpa memperoleh persetujuan. Tindakan sepihak semacam ini kerap menimbulkan perasaan dikhianati dari pihak pemilik awal.

Persoalan lainnya muncul ketika perusahaan tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati sebelumnya, seperti pembayaran sewa atas tanah yang digunakan, atau pembagian hasil usaha dari pemanfaatan lahan tersebut. Ketidapatuhan memperuncing ketegangan antara pemegang saham dan pihak manajemen perusahaan sehingga sering kali pemilik lahan merasa hanya dimanfaatkan tanpa kompensasi yang layak.

Situasi menjadi lebih kompleks ketika pemegang saham yang menyumbangkan tanah

berniat menjual sahamnya atau menarik diri dari perusahaan. Dalam banyak kasus, mereka ingin agar tanah yang dulunya disumbangkan baik melalui kontribusi modal maupun pinjam pakai dikembalikan. Namun perusahaan biasanya menganggap bahwa aset tersebut telah menjadi bagian tak terpisahkan dari badan hukum perseroan.

Lebih lanjut, perbedaan interpretasi terhadap perjanjian awal antara para pihak menjadi sumber konflik yang signifikan. Tidak jarang perjanjian dibuat secara informal, bahkan lisan, tanpa pencatatan hukum yang memadai. Dalam kasus lain, perjanjian tertulis memang ada, tetapi redaksinya multitafsir sehingga menimbulkan ambiguitas mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Akar dari banyak sengketa semacam ini adalah ketimpangan kekuasaan dalam struktur perusahaan. Pemegang saham minoritas atau individu yang menyumbangkan aset kerap merasa dimanipulasi oleh manajemen atau pemegang saham mayoritas. Ketika aset pribadi seperti tanah digunakan untuk kepentingan perusahaan, tetapi keuntungan yang timbul hanya dinikmati oleh sebagian pihak, rasa ketidakadilan akan mudah muncul.

Hukum pertanahan di Indonesia diatur secara komprehensif dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menegaskan bahwa setiap hak atas tanah harus dibuktikan dengan alat bukti yang sah. Salah satu bentuk alat bukti dimaksud adalah sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Kondisi ini menimbulkan permasalahan ketika terjadi penguasaan fisik oleh suatu perusahaan terhadap tanah yang secara yuridis masih tercatat atas nama orang pribadi. Perusahaan mungkin beroperasi dan memanfaatkan tanah tersebut untuk kegiatan bisnisnya, namun tanpa akta jual beli, akta hibah, atau akta pelepasan hak yang sah, maka penguasaan tersebut tidak serta merta dapat dikualifikasikan sebagai kepemilikan yang sah.

Di dalam perusahaan, seringkali terjadi bahwa tanah milik pribadi salah satu pemegang saham digunakan untuk kepentingan operasional perusahaan, namun belum dilakukan pelepasan hak atau pengalihan kepemilikan yang sah. Apabila terdapat perjanjian penggunaan tanah secara lisan antara pemilik tanah dan perusahaan, maka hal ini menciptakan ruang abu-abu dalam hal status penguasaan.

Persoalan ini menjadi lebih kompleks ketika dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, yang mengatur hubungan hukum antara perusahaan sebagai subjek hukum dan pemegang saham sebagai pemilik modal. Undang-Undang ini menegaskan bahwa kekayaan perusahaan adalah terpisah dari kekayaan pribadi pemegang saham.

Dalam posisi ini, pemegang saham minoritas berhak mengajukan keberatan apabila terjadi dugaan penyalahgunaan aset atau tindakan direksi yang merugikan kepentingan korporasi. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 memberikan perlindungan melalui mekanisme seperti hak mengajukan gugatan terhadap direksi (*derivative suit*), hak atas informasi, dan hak atas pembagian keuntungan.

Di sisi lain, direksi perusahaan memiliki kewenangan menjalankan kegiatan usaha termasuk mengelola aset perusahaan demi mencapai tujuan korporasi. Kewenangan ini diatur dalam Pasal 92 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Namun, apabila direksi menggunakan tanah milik pribadi pemegang saham tanpa perjanjian yang sah atau tanpa kompensasi yang adil, maka tindakan tersebut dapat dinilai sebagai

melampaui wewenang (*ultra vires*).

Situasi semacam ini di atas sering kali menimbulkan sengketa internal dalam perusahaan, khususnya antara pemegang saham yang merasa hak miliknya diabaikan, dengan manajemen yang berdalih bertindak demi kepentingan korporasi. Dalam ranah hukum korporasi, penting untuk membedakan antara aset milik perusahaan dan aset milik pemegang saham yang digunakan perusahaan.

Pertanyaan kunci dalam sengketa seperti ini adalah apakah penggunaan tanah tersebut oleh perusahaan dilakukan berdasarkan persetujuan yang sah dan apakah penggunaannya mencerminkan kepentingan perusahaan secara keseluruhan. Jika tidak ada dokumen hukum yang memadai, maka ada kemungkinan besar bahwa tindakan tersebut merupakan bentuk penyalahgunaan wewenang atau penggelapan hak.

Sehingga efektivitas hukum pertanahan dan hukum perusahaan dalam menyelesaikan perkara seperti ini bergantung pada kejelasan dokumentasi hukum dan pengelolaan kepentingan yang transparan. Tanpa itu, maka terjadi tumpang tindih antara norma perdata agraria dan hukum korporasi yang pada akhirnya akan mengarah ke sengketa yang harus diselesaikan melalui litigasi atau alternatif penyelesaian sengketa lainnya.

Analisa Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Saham Terkait Penguasaan Tanah Oleh Perusahaan.

Sengketa kepemilikan atau penguasaan tanah yang terjadi antara pemegang saham dan perusahaan biasanya timbul karena tidak jelasnya pengaturan sejak awal mengenai status tanah yang digunakan oleh perusahaan, terutama jika aset tersebut berasal dari kontribusi pribadi pemegang saham dalam bentuk natura atau penggunaan tanpa perjanjian formal. Dalam konteks hukum korporasi, aset perusahaan seharusnya jelas teridentifikasi berdasarkan dokumen hukum yang sah, seperti akta penyetoran modal, laporan keuangan tahunan, atau pengesahan dalam rapat umum pemegang saham (RUPS).

Ketika aset seperti tanah hanya diserahkan secara lisan atau hanya dikuasai tanpa dasar hukum tertulis, konflik bisa muncul di kemudian hari. Pemegang saham yang merasa haknya dilanggar oleh perusahaan atas tanah yang dikuasai tanpa dasar hukum formal dapat menempuh upaya hukum guna mendapatkan pengakuan atau pengembalian haknya. Pada titik inilah pentingnya perlindungan hukum menjadi krusial.

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Satjipto Rahardjo memandang bahwa hukum harus mampu memberikan perlindungan kepada pihak yang lebih lemah atau rentan, termasuk pemegang saham minoritas.

Satjipto juga menekankan pentingnya perlindungan preventif dan represif. Perlindungan preventif berarti perlindungan sebelum sengketa terjadi, seperti penyusunan perjanjian tertulis, akta notariel, atau klausul dalam anggaran dasar. Perlindungan represif adalah perlindungan saat sengketa sudah timbul, misalnya melalui mekanisme pengadilan atau arbitrase.

Dalam KUH Perdata dikenal asas kekuatan mengikat atau **Pacta Sunt Servanda**. Menurut asas ini, kontrak yang dibuat oleh para pihak merupakan undang-undang bagi mereka. Prinsip ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang

membuatnya". Pasal (2) menyebutkan bahwa perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan yang sah menurut undang-undang.

Grotius mendefinisikan *pacta sunt servanda* sebagai prinsip kesetiaan pada janji yang menjadi prinsip mutlak keberlakuannya, sebab hukum merupakan suatu perjanjian. Bila orang tidak setia pada janji, hukum tidak ada artinya. Oleh karena itu, setiap orang harus menghormati perjanjian yang dibuat para pihak. Konsekuensi dari asas ini adalah hakim atau pihak ketiga tidak boleh campur tangan untuk menambah, mengurangi, atau menghilangkan isi perjanjian.

Asas *pacta sunt servanda* memiliki peran penting dalam dunia bisnis karena memberikan kepastian hukum, mendorong terciptanya kerja sama yang saling menguntungkan, dan mengurangi risiko sengketa. Jika diterapkan pendekatan dari Satjipto Rahardjo, pengadilan tidak hanya menilai dari aspek prosedural, tetapi juga mempertimbangkan prinsip keadilan substantif.

Dalam tataran ideal, ketika pemegang saham mengklaim tanah yang dipakai oleh perusahaan sebagai kontribusi modal atau hibah, maka seharusnya ada pengakuan eksplisit dalam dokumen hukum perusahaan, baik dalam anggaran dasar, RUPS, maupun akta notaris. Tanpa dokumen ini, hak hukum menjadi lemah. Teori keadilan progresif Rahardjo memberi ruang agar pengadilan tidak hanya berpegang pada hukum positif, tetapi juga mempertimbangkan asas keadilan dan kepatutan.

Direktur dan pengurus perusahaan memiliki tanggung jawab memastikan semua aset yang digunakan memiliki legalitas. Jika tidak, perusahaan bisa dituduh melakukan perbuatan melawan hukum, termasuk penggelapan atau penyalahgunaan aset. Pemegang saham yang merasa haknya dilanggar dapat mengajukan gugatan perdata berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata tentang perbuatan melawan hukum.

Prinsip corporate fairness menuntut agar semua pemegang saham diperlakukan secara adil, termasuk dalam perlindungan terhadap kontribusi modal, distribusi keuntungan, dan akses informasi. Perlindungan hukum tidak cukup hanya melalui peraturan formal, tetapi harus diiringi dengan dokumentasi yang baik dan mekanisme internal penyelesaian sengketa seperti mediasi.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 154/Pdt.G/2023/PN Smg, penggugat menuduh adanya penguasaan tanah tanpa hak oleh perusahaan pengembang perumahan. Tergugat berargumen tanah sengketa merupakan aset PT, bukan milik pribadi. Pengadilan menegaskan bahwa klaim atau sengketa terkait tanah perseroan harus diarahkan kepada badan hukum perseroan itu sendiri, bukan individu pemegang saham.

Dalam kasus ini juga muncul isu transparansi mengenai sertifikat hak atas tanah dan perizinan pembangunan. UU No. 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik memberi dasar hukum agar pemegang saham bisa meminta informasi terkait legalitas aset perusahaan. Transparansi ini penting agar pengelolaan aset sesuai hukum.

Selanjutnya, Putusan Pengadilan Negeri Lampung Barat Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Lbp menegaskan pentingnya asas *pacta sunt servanda*. Dalam kasus ini, tanah sengketa secara yuridis merupakan milik pribadi pemegang saham dengan sertifikat hak milik. Perusahaan tidak bisa menguasai tanah tersebut tanpa perjanjian yang jelas. Hakim menilai tindakan perusahaan tanpa dasar hukum sebagai perbuatan melawan hukum.

Perlindungan hukum di sini tidak hanya mencakup pengembalian fisik tanah, tetapi

juga pemulihan hak ekonomi, termasuk ganti rugi. Perlindungan hukum juga ditegaskan melalui UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, yang melindungi kepemilikan tanah perseorangan.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 123/Pdt.G/2021/PN Smg, pengadilan menegaskan perlindungan hukum bagi pemegang saham terkait penguasaan tanah oleh perusahaan sebagai isu penting untuk menjaga keseimbangan antara kepentingan korporasi dan hak individual. Pengadilan menilai penting keterbukaan informasi dan akuntabilitas direksi agar tidak merugikan pemegang saham.

Putusan ini juga menegaskan penguasaan tanah harus memenuhi asas legalitas dan kepastian hukum sebagaimana diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 dan UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Pemegang saham memiliki hak mengawasi legalitas penguasaan tanah melalui RUPS dan dokumen resmi.

Perlindungan hukum bersifat preventif maupun represif. Preventif dengan memastikan semua pengelolaan aset sesuai aturan, represif dengan memberikan ganti rugi ketika terjadi pelanggaran. Pengadilan juga menekankan pentingnya audit internal, pemeriksaan khusus, dan pengawasan notaris/PPAT untuk mencegah penyalahgunaan aset.

Mahkamah Agung dapat berperan dengan membuat pedoman atau yurisprudensi tetap mengenai perlindungan hak kontribusi pemegang saham dalam bentuk natura seperti tanah. Hal ini penting agar ke depan, aset pribadi yang dipakai perusahaan dikelola secara hukum melalui pengalihan hak dan akta notaris.

Kasus-kasus ini menjadi preseden penting bahwa konflik pemegang saham tidak hanya terkait saham atau keuntungan, tetapi juga aset fisik yang tidak dikelola secara hukum. Notaris memiliki tanggung jawab memastikan akta-akta perusahaan mencerminkan kondisi hukum sebenarnya, termasuk kontribusi tanah pemegang saham.

Perlindungan hukum terhadap pemegang saham juga berimplikasi pada kepercayaan investor. Jika investor merasa tidak terlindungi atas aset yang dikontribusikan, maka kepercayaan terhadap tata kelola perusahaan akan menurun. Oleh karena itu, sistem hukum internal perusahaan harus adil dan fungsional.

Perlindungan hukum bagi pemegang saham terkait penguasaan tanah oleh perusahaan harus mencakup perlindungan substantif (kepemilikan tanah dilindungi), prosedural (hak menggugat ke pengadilan), serta prinsip keadilan substantif (perlakuan adil terhadap kontribusi pemegang saham). Sistem hukum menyediakan perlindungan preventif dan represif demi menjaga kepastian hukum dan keadilan.

KESIMPULAN

1. Sengketa kepemilikan tanah dalam konteks kemitraan usaha seringkali bermula dari ketidakjelasan di awal pendirian perusahaan. Para pendiri, yang bertindak atas dasar kepercayaan dan semangat kebersamaan, seringkali menyumbangkan tanah pribadi sebagai aset atau modal awal tanpa disertai dengan dokumentasi hukum yang jelas dan formal. Keadaan ini menciptakan ambiguitas mengenai status hukum tanah. Konflik menjadi tak terhindarkan ketika perusahaan berkembang dan terjadi perubahan dalam struktur kepemilikan atau manajemen. Tanah yang semula disumbangkan secara informal, telah digunakan secara aktif untuk operasional dan bahkan dicantumkan dalam neraca perusahaan, padahal secara yuridis sertifikat hak atas tanah masih atas nama

pribadi. Ketidaksesuaian antara realitas ekonomi dan status hukum formal ini memicu ketegangan. Situasi ini diperparah ketika pemegang saham baru atau pihak manajemen yang berbeda tidak mengakui hak-hak pemilik awal, atau sebaliknya, pemilik awal merasa tidak mendapatkan imbal hasil yang dijanjikan, sehingga menimbulkan gugatan hukum seperti perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dan wanprestasi. Secara hukum, penyelesaian sengketa ini sangat bergantung pada pembuktian tertulis yang kuat. Kehadiran akta inbreng, akta jual beli, atau perjanjian sewa yang sah menjadi krusial untuk memastikan kepastian hukum. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas secara jelas membedakan antara kekayaan perusahaan dan kekayaan pribadi pemegang saham, menegaskan pentingnya legalitas dan transparansi. Untuk mencegah sengketa, praktik bisnis yang sehat harus mendasarkan setiap kontribusi aset pada dokumentasi hukum yang jelas. Jika sengketa terjadi, penyelesaian dapat ditempuh melalui jalur litigasi (pengadilan) atau non-litigasi (ADR) seperti mediasi dan arbitrase, dengan pendekatan *problem-solving* yang berfokus pada kepentingan bersama untuk mencapai solusi yang saling menguntungkan.

2. Sengketa kepemilikan tanah antara pemegang saham dan perusahaan seringkali berakar dari minimnya dokumentasi hukum yang jelas sejak awal. Aset berupa tanah yang disumbangkan oleh pemegang saham sebagai modal atau untuk kepentingan operasional, seringkali hanya didasarkan pada kepercayaan dan kesepakatan lisan. Kondisi ini menciptakan ketidakpastian hukum dan rawan memicu konflik, terutama ketika terjadi perubahan dalam struktur manajemen atau kepemilikan. Perlindungan hukum yang seharusnya ada, baik yang bersifat preventif melalui perjanjian tertulis maupun represif melalui jalur hukum, menjadi sangat krusial untuk menjaga hak-hak pemegang saham dan memastikan legalitas aset perusahaan. Prinsip hukum seperti *pacta sunt servanda* (perjanjian mengikat para pihak) dan pemisahan kekayaan perusahaan dari kekayaan pribadi menjadi landasan utama. Namun, dalam banyak kasus, pendekatan formalistik ini kerap mengabaikan konteks niat baik dan kontribusi nyata pemegang saham. Oleh karena itu, penting untuk mengadopsi pandangan yang lebih progresif, seperti yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo, yang menekankan keadilan substantif. Artinya, dalam menyelesaikan sengketa, pengadilan tidak hanya terikat pada bukti tertulis, tetapi juga harus mempertimbangkan asas keadilan dan kepatutan yang mendasari hubungan antara pemegang saham dan perusahaan.

Pengakuan/Acknowledgements

Terima kasih yang tiada terbilang untuk dosen pembimbing, semua dosen pemangku mata kuliah dan para staf Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jayabaya serta semua pihak yang telah membantu penyusunan jurnal Kenotariatan ini.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Anang Dony, Irawan, and Koswara Indra Yudha. *Kepastian Hukum Tanah: Pendaftaran, Investasi, dan Pertumbuhan Ekonomi di Era MEA.*, Penerbit Amerta Media, Purwokerto, 2024.
- [2] Jan Michiel Otto, Adriaan W. Bedner, Sulistyowati Irianto, and Wirastri, T. D. *Kepastian hukum yang nyata di negara berkembang: Kajian Socio-Legal*, Pustaka Larasan, Bali,

2012.

- [3] Hadisiswati, Indri. "Kepastian Hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah." *Ahkam: Jurnal Hukum Islam* Vol. 2 No. 1, 2014.
- [4] Sumiati, Helena, and Bagio Kadaryanto. "Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Hukum Pertanahan Indonesia." *YUSTISIA MERDEKA: Jurnal Ilmiah Hukum* Vol. 7 No. 2, 2021.
- [5] Adrian Sutedi, *Sertifikat hak atas tanah*. Sinar Grafika, Jakarta, 2023.
- [6] Sibuea, Harris Yonatan Parmahan. "Arti penting pendaftaran tanah untuk pertama kali." *Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan* Vol. 2 No. 2, 2016.
- [7] Barata, Atep Adya. *Panduan Lengkap Pajak Penghasilan*. Visimedia, Semarang, 2011.
- [8] Goenawan, Kian. *Panduan Mengurus Izin Tanah & Properti*. Galangpress Publisher, Yogyakarta, 2008.
- [9] Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- [10] Carlsnaes, W., Thomas Risse, B. A. S., Baehaqie, I., and Rizal, M. *Diplomasi, Tawar-Menawar dan Negosiasi: Handbook Hubungan Internasional*. Nusamedia, Banten, 2021.
- [11] Boboy, Juwita Tarochi Boboy, Budi Santoso, and Irawati Irawati. "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G. Pruitt Dan Jeffrey Z. Rubin." *Notarius* Vol. 13 No. 2, 2020.

Perundang-undangan

- [12] Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- [13] Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
- [14] Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- [15] Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
- [16] Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- [17] Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas
- [18] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- [19] Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- [20] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- [21] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- [22] Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Yurisprudensi

- [23] Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 154/Pdt.G/2023/PN Smg.
- [24] Putusan Pengadilan Negeri Lampung Barat Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Lbp.
- [25] Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 123/Pdt.G/2021/PN Smg



HALAMAN IN SENGAJA DIKOSONGKAN