



**ANALISIS HUKUM KEPEMILIKAN TANAH YANG
DIJADIKAN SETORAN MODAL DALAM
PERSEROAN TERBATAS**

SKRIPSI

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Menyelesaikan Studi
Pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Cenderawasih*

Oleh :

FEBELINA BRIN
NIM. 2020022014215

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS CENDERAWASIH
JAYAPURA
2024**

PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui
Pada Tanggal, 20 Juni 2024

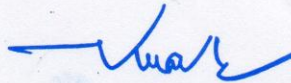
Oleh

Dosen Pembimbing I



Prof. Dr. Eddy Pelupessy, S.H., M.Hum
NIP. 19590723 198903 1 001

Dosen Pembimbing II



Dr. Herry M. Polontoh, S.H., M.Hum
NIP. 19610330 199003 1 006

Mengetahui

Ketua Bagian Hukum Perdata



Daniel Tanati, S.H., M.H
NIP. 19730429 200212 1 001

PELAKSANAAN UJIAN

Skripsi ini telah diuji

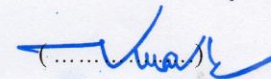
Pada Tanggal, 21 Juni 2024

TIM PENGUJI

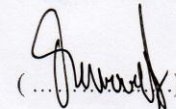
Ketua/Anggota : **Prof. Dr. Eddy Pelupessy, S.H., M.Hum**
NIP. 19590723 198903 1 001

(.....) 

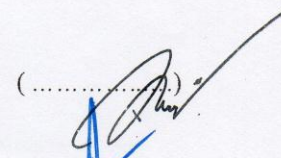
Sekretaris/Anggota : **Dr. Herry M. Polontoh, S.H., M.Hum**
NIP. 19610330 199003 1 006

(.....) 

Anggota : **Dahlia Ketaren, S.H., M.H**
NIP. 19780527 200112 2 003

(.....) 

Anggota : **Daniel Tanati, S.H., M.H**
NIP. 19730429 200212 1 001

(.....) 

Anggota : **James Yoseph Palenewen, S.H., M.H**
NIP.19820420 200812 1 004

(.....) 

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO : “Memulai dengan penuh keyakinan, Menjalankan dengan penuh keikhlasan, Menyelesaikan dengan penuh kebahagiaan. ”.

(Febelina Brin)

Persembahan :

Skripsi yang sederhana ini Kupersembahkan kepada:

1. Orang tua terkasih, Ayahanda dr.Pythogoras Daud Kilmanun dan Ibu Sofia Maipauw.
2. Suamiku Tercinta Yosep Extrada Batkorumbawa
3. Anakku tersayang Rachel Valerie Batkorumbawa
4. Almamater Fakultas Hukum Program Ekstensi yang Kubanggakan.

ABSTRAK

Penelitian dengan judul “Analisis Hukum Kepemilikan Tanah Yang Dijadikan Setoran Modal Dalam Perseroan Terbatas”, dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui, memahami dan menjelaskan bentuk kepastian hukum atas penyertaan tanah sebagai modal perseroan terbatas dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang dijadikan penyertaan modal perseroan terbatas.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif (terapan). Pendekatan ini dilatarbelakangi oleh pemikiran bahwa hukum tidak terlepas dari kehidupan masyarakatnya berupa nilai dan sikap/ perilaku yang dilakukan (hukum tidak otonom). Hasil pendekatan yuridis dan sosio kultural tersebut diakumulasikan dalam suatu tatanan analisis untuk mengembangkan suatu pemikiran baru tentang Kepemilikan Tanah Yang Dijadikan Setoran Modal Dalam Perseroan Terbatas.

Hasil penelitian mengungkapkan bahwa bentuk kepastian hukum atas penyertaan bangunan tanpa tanah sebagai modal perseroan terbatas, Dalam prosesnya, berdasarkan UU PT Pasal 34 disebutkan secara jelas mengenai hal-hal yang dilakukan apabila pemasukan modal dalam bentuk lainnya. Namun, untuk kepastian prosesnya mengenai pemasukan modal dalam bentuk lainnya, dalam hal ini dalam bentuk benda tidak bergerak selain tanah, maka pembuatan akta inbreng yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk barang tidak bergerak berupa tanah atau di hadapan Notaris bagi barang tidak bergerak lainnya sebagai bukti sah pemasukan modal ke dalam perseroan terbatas. Oleh sebab itu, mengenai kepemilikan tanah yang di atasnya dibangun bangunan oleh pihak lain dengan dasar suatu perjanjian menurut penulis sudah cukup, hanya saja yang perlu diperhatikan dalam hal ini adalah syarat dan ketentuan yang tercantum dalam akta haruslah jelas dan detail. Tanpa mengabaikan syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seorang notaris wajib menjelaskan dan membuat para pihak benar-benar mengerti dan paham akan maksud dari perjanjian tersebut dibuat.

Kata kunci : Kepemilikan Tanah, Setoran Modal, Perseroan Terbatas.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Kuasa atas berkat, rahmat dan karuniaNya sehingga penulisan Skripsi ini dapat diselesaikan tepat pada waktunya.

Makna yang terkandung dalam rumusan pembahasan materi penulisan Skripsi ini pada dasarnya merupakan refleksi pemahaman yang penulis peroleh dari para pengajar, perpustakaan dan interaksi edukatif dengan almamater Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih serta perangkat pendukung lainnya.

Dengan mengacu pada perspektif inilah, secara khusus dalam pengambilan keputusan, penulis memperhatikan kapabilitas dan memperhitungkan aspek bidang studi, keterbatasan energi, kapasitas ilmu pengetahuan yang penulis miliki serta urgensi-urgensi dan aktualitas masalah pada obyek penelitian melalui fase pembangkitan motivasi, pemahaman, serta kreasi sebagai upaya optimalisasi menuju wawasan pemahaman di bidang penerapan serta pengembangan hukum dalam masyarakat.

Jika selesainya Skripsi ini dianggap suatu keberhasilan, maka hal itu merupakan realitas bahwa telah banyak pihak yang ikut berperan serta, sehingga dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. Oscar Oswald Wambrau, S.E., M.Sc., Agr., selaku Rektor Universitas Cenderawasih.
2. Bapak Prof. Dr. Frans Reumi, S.H., M.A., M.H. selaku Dekan Fakultas

Hukum Universitas Cenderawasih.

3. Bapak Daniel Tanti, S.H., M.H. selaku Ketua Baguan Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih.
4. Bapak Prof. Dr. Eddy Pelupessy, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing I yang turut mengarahkan dalam penulisan Skripsi ini.
5. Bapak Dr. Herry M. Polontoh, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing II telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan arahan selama penulisan Skripsi ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih yang telah bekal penulis dengan ilmu pengetahuan di bidang hukum selama menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih.
7. Seluruh Staf Administrasi Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih yang dengan dedikasi dan loyalitas pengabdianya telah turut membantu penulis guna memperlancar administrasi akademis sebelum dan selama penulisan Skripsi ini.
8. Para responden, yang karena keterbatasan ruang tidak dapat disebutkan namanya satu per satu atas segala bantuan data maupun masukan berupa pendapat yang konstruktif untuk melengkapi materi penulisan skripsi ini.
9. Seluruh pihak yang karena keterbatasan ruang tidak dapat disebutkan namanya satu persatu yang telah turut memberikan bantuan baik secara langsung maupun tidak langsung kepada penulis.

Dengan menyadari sepenuhnya akan keterbatasan penulis baik dari segi penguasaan materi maupun metode penulisannya, maka dalam konteks

penyempurnaan Skripsi ini berbagai saran serta kritik yang konstruktif dan membangun sangat penulis harapkan.

Akhir kata, kiranya semua bantuan yang telah diberikan kepada penulis dalam bentuk apapun juga selama penelitian dan penulisan Skripsi ini mendapat berkat yang tak pernah berkesudahan dari Bapa Yang Maha Pengasih dan Penyayang.

Jayapura, 20 Juni 2024

Penulis

FEBELINA BRIN
NIM. 2020022014215

DAFTAR ISI

JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN.....	ii
PELAKSANAAN UJIAN	iii
MOTTO.....	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	iii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	6
E. Metode Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Hak-Hak Atas Tanah	14
B. Pengertian Perseroan Terbatas	28
C. Modal Perseroan	36
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Bentuk kepastian hukum atas penyertaan bangunan tanpa tanah sebagai modal perseroan terbatas	40
B. Perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang dijadikan penyertaan modal perseroan terbatas	51

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	64
B. Saran	65
DAFTAR PUSTAKA	66