

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perseroan Terbatas (untuk selanjutnya disebut perseroan) merupakan badan hukum (*legal entity*) yang memiliki sifat dan ciri kualitas yang berbeda dari bentuk usaha lain. Salah satu ciri yang membedakan perseroan dengan usaha lainnya dapat dilihat dari *doctrine of separate legal personality* yang intinya menjelaskan bahwa terdapat pemisahan kekayaan antara pemilik atau pemodal (pemegang saham) dengan kekayaan badan hukum itu sendiri.¹ Adanya pemisahan harta kekayaan di antara perseroan dan perusahaan menyebabkan terbatasnya tanggung jawab pemegang saham, yaitu sebesar saham yang dimilikinya.²

Pendirian suatu perseroan pada dasarnya dibentuk atas modal yang disetorkan oleh para pendiri sebagaimana diatur dalam Pasal 1 butir (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas (untuk selanjutnya disebut UU PT) yang menyatakan bahwa perseroan merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham. Lebih lanjut, Pasal 32 Jo. Pasal 33 UU PT menyatakan bahwa modal perseroan terdiri dari modal dasar, modal disetor dan modal ditempatkan.

¹ Ahmad Yani dan Widjaya Gunawan, Seri Hukum Bisnis Perseroan Terbatas, Raja Grafindo Persada, Jakarta; 2008, hlm 7.

² I.G. Rai Widjaya, Hukum Perseroan Terbatas, Mega Point, Jakarta: 2000, hlm 11.

Pada dasarnya modal berbeda dengan harta kekayaan perseroan. Modal merupakan bagian dari harta kekayaan, bersifat relatif dan ketika terjadi perubahan harus mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Harta kekayaan sendiri cenderung berubah-ubah nilainya sejalan dengan perkembangan perseroan dan dapat dibaca dalam neraca dan perhitungan rugi laba yang dibuat setiap akhir tahun pembukuan.³

Sebagai badan usaha, perseroan bertujuan untuk mendapatkan keuntungan, sehingga perseroan melakukan kegiatan usaha secara terus-menerus. Tak jarang kegiatan usaha perseroan membutuhkan modal yang besar dimana modal merupakan salah satu elemen penting dalam menjalankan kegiatan usaha, baik pada tahap awal dimulainya suatu usaha maupun tahap pengembangan usaha. Pada praktiknya, pelaku usaha seringkali mengalami keterbatasan modal, terutama pelaku usaha yang baru merintis usaha atau sedang berupaya melakukan pengembangan usaha.⁴

Dalam mengembangkan usahanya, perseroan dapat menambah modal dengan cara melakukan penyeteran atas modal saham. Penyeteran tersebut tak hanya dapat dilakukan dalam bentuk uang, melainkan juga dalam bentuk lain. Hal tersebut dimungkinkan dengan adanya ketentuan Pasal 34 UU PT yang menyatakan bahwa penyeteran atas modal saham dapat dilakukan dalam bentuk uang dan/atau dalam bentuk lain. Dalam hal penyeteran dilakukan dalam bentuk lainnya maka penilaian setoran modal atas saham ditentukan berdasarkan nilai wajar yang ditetapkan sesuai dengan dengan harga pasar atau ahli yang tidak terafiliasi dengan perseroan. Nilai wajar setoran modal

saham ditentukan sesuai dengan nilai pasar (market value) atas barang modal yang dimasukkan sebagai setoran saham. Jika nilai pasar tidak tersedia, nilai wajar ditentukan berdasarkan teknik penilaian yang paling sesuai dengan karakteristik setoran, berdasarkan informasi yang relevan dan terbaik.⁵

Penyetoran saham yang dilakukan dalam bentuk lain, terutama tanah, dalam pelaksanaannya harus mengikuti ketentuan-ketentuan yang berlaku, salah satunya ketentuan mengenai peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat untuk dilakukan balik nama yang berdasarkan pada akta pemasukan ke dalam perusahaan yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Pendaftaran tanah tersebut bermaksud untuk menjamin kepastian hukum, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut sebagai UUPA) Jo. Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut sebagai PP Pendaftaran Tanah) yang menyatakan bahwa salah satu tujuannya dilakukan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, Lebih lanjut, Pasal 4 ayat (1) menyatakan bahwa kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah milik atas satuan rumah susun, tanah wakaf dan hak

tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 butir (21) PP Pendaftaran Tanah.

Pada praktiknya, tidak semua pemasukan tanah sebagai modal perseroan dilakukan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, baik UU PT maupun PP Pendaftaran Tanah. Ketidaksesuaian proses pemasukan tanah ke dalam perusahaan tentu dapat menimbulkan masalah di kemudian hari, yaitu tidak tercapainya kepastian hukum mengenai status kepemilikan hak atas tanah, dimana penerima hak yaitu perseroan dapat saja dirugikan dengan tindakan-tindakan pemberi hak yang namanya masih tercatat dalam sertifikat hak atas tanah.

Sertipikat tanah sendiri merupakan alat bukti kepemilikan yang kuat. Hal tersebut diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah diakhiri dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Lebih lanjut, Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa sertipikat tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Berdasarkan ketentuan tersebut, selama data yuridis dan data fisik dalam sertipikat hak atas tanah tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka kebenarannya harus diterima sebagai data yang benar.

Tidak tercapainya kepastian hukum dalam kepemilikan hak atas dapat membawa kerugian kepada para pihak. Hal ini karena orang yang namanya masih tercatat dalam sertipikat hak atas tanah masih dianggap sebagai pemiliknya sebelum ada yang membuktikan sebaliknya. Akibatnya, orang tersebut dapat melakukan perbuatan hukum apapun terhadap tanah terkait, termasuk mengalihkan tanah kepada pihak lain.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka perlu untuk diteliti tentang **“Analisis Hukum Kepemilikan Tanah yang dijadikan Setoran Modal dalam Perseroan Terbatas”**.

B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang difokuskan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana bentuk kepastian hukum atas penyertaan tanah sebagai modal perseroan terbatas ?
2. Bagaimana Perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang dijadikan penyertaan modal perseroan terbatas ?

C. Tujuan Penelitian

Sebagaimana dijelaskan pada latar belakang dan permasalahan yang dikemukakan tersebut di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui, memahami dan menjelaskan bentuk kepastian hukum atas penyertaan tanah sebagai modal perseroan terbatas.

2. Untuk mengetahui, memahami dan menjelaskan perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang dijadikan penyertaan modal perseroan terbatas.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Memberikan penambahan wawasan pada ranah ilmu kenotariatan khususnya mengenai Penyertaan Modal Perseroan Terbatas dalam bentuk bangunan, kemudian hasil daripada ini dapat memberikan sumbangan saran dalam ilmu pengetahuan hukum.

2. Manfaat Praktis

- a) Bagi Notaris dan PPAT, untuk dijadikan pedoman dalam menjalankan jabatannya terutama dalam hal membuat akta penyertaan modal dalam perseroan terbatas.
- b) Bagi instansi terkait dengan pembuatan bukti kepemilikan hak atas tanah dan badan usaha perseroan dari segi permodalan.
- c) Bagi masyarakat umum, dan khususnya bagi pengusaha yang hendak menyertakan modal ke dalam perseroannya sebagai tambahan wawasan dan pedoman.

E. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Penelitian ini tergolong dalam jenis penelitian hukum empirik atau lazim disebut Penelitian Hukum Non Doktrinal. Hal ini didasarkan pemikiran bahwa, penelitian ini mengkaji Kepemilikan Tanah Yang Dijadikan Setoran Modal Dalam Perseroan Terbatas.

2. Pendekatan Penelitian

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), sehingga dalam pandangan ilmu pengetahuan hukum empiris (*empirisehe rectswetenshchap*), kajian terhadap hukum tidak hanya menyangkut aspek normatif belaka, tetapi hukum dapat dikaji dari aspek empirisnya yakni bagaimana hukum itu senyatanya dalam kehidupan masyarakat.² Penelitian ini menggunakan pendekatan unsur “yuridis” karena berpijak pada ketentuan-ketentuan hukum mengenai sumber daya alam tambang sebagai dasar normatif. Sedangkan unsur “sosio-kultural”, karena dalam penelitian dilakukan peninjauan pelaksanaan ketentuan yuridis tersebut, termasuk mengkaji beberapa hal yang berpengaruh pada pelaksanaan ketentuan hukum, ditelaah dari sisi sosio-kultural. Hasil pendekatan yuridis dan sosio kultural tersebut diakumulasikan dalam suatu tatanan analisis untuk

² Soetandyo Wingniosoebroto, *Ragam-Ragam Penelitian Hukum*, dalam Sulistyowati Irianto dan Shidarta, (Ed), *Metode Penelitian Hukum : Konstelasi dan Refleksi*, JHM – FHUI, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 2009, h. 140.

mengembangkan suatu pemikiran baru tentang Kepemilikan Tanah Yang Dijadikan Setoran Modal Dalam Perseroan Terbatas.

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di wilayah Provinsi Papua, dengan fokus pada Kota Jayapura. Hal ini dilakukan dengan pertimbangan bahwa pada lokasi ini terdapat kepemilikan tanah yang dijadikan setoran modal dalam perseroan terbatas. Selain itu, untuk memudahkan penulis dalam pengumpulan data dan efisiensi dalam hal waktu dan biaya operasional penelitian.

4. Populasi dan Sampel Penelitian

Populasi penelitian ini adalah semua pihak yang berkaitan dengan pengelolaan dan pengusahaan sumber daya alam tambang di Kabupaten Paniai. Sedangkan sampel dipilih secara “*purposive sampling*” (sampel bertujuan),³

5. Jenis dan Sumber Data

Ditelaah dari jenis data berdasarkan sumbernya, data yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji,⁴ ditinjau dari sumber data, dalam penelitian hukum terdapat dua macam data yaitu data primer dan data sekunder. Data primer (data dasar) adalah data yang langsung

³ Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Grafindo, Jakarta, 2010, h. 196.

⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, 1995, h. 12-13.

diperoleh dari masyarakat, sedangkan data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka lazimnya disebut data sekunder.

Beranjak pada konsep tersebut, maka yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang berhubungan dengan kegiatan pengelolaan dan pengusahaan sumber daya tambang, sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi pustaka dan studi dokumen, seperti kutipan peraturan perundang-undangan, buku-buku referensi, majalah, surat kabar, bulletin dan hasil-hasil penelitian yang dianggap relevan dengan obyek kajian.

6. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang dibutuhkan dalam penelitian ini, dipergunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

a. Wawancara (*interview*)

Teknik wawancara dalam penelitian ini dilakukan dengan pertimbangan bahwa melalui wawancara hampir seluruh data dan informasi yang diperlukan dalam penelitian ini dapat terpenuhi karena wawancara lebih bersifat fleksibel. Hal ini didasari pendapat Nasution⁵ yang mengatakan bahwa tujuan wawancara adalah mengetahui tentang hal-hal yang terkandung dalam pemikiran dan hati orang lain.

⁵ Nasution S. *Metode Penelitian Naturalistik Kualitatif*, Tarsito, Jakarta, 1996, h. 75.

Penggunaan teknik wawancara oleh Lincoln dan Goba⁶ yakni untuk mengkonstruksi mengenai orang, kejadian, kegiatan, organisasi, perasaan, motivasi, tuntutan, kepedulian dan lain-lain kebutuhan, merekonstruksi kebutuhan-kebutuhan sebagai yang telah diharapkan untuk dialami pada masa yang akan datang, memverifikasi, mengubah dan memperluas informasi yang diperoleh dari orang lain dan memverifikasi, mengubah konstruksi yang dikembangkan oleh peneliti sebagai pengecekan anggota.

Wawancara dengan responden dilakukan secara terus terang dan dalam suasana keterbukaan, artinya responden diberi tahu tentang maksud dan tujuan wawancara. Agar tidak menimbulkan kecurigaan, peneliti mengupayakan melakukan pembinaan hubungan yang akrab dengan para penambang tradisional masyarakat lokal dalam komunitas. Hal ini sesuai dengan konsep yang diajukan Sanapiah Faisal⁷ bahwa dalam penelitian kualitatif sangat disarankan agar peneliti memakai wawancara terus terang/ tak terselubung. Lexi J. Maleong⁸ menyebut wawancara yang berkarakteristik demikian dengan istilah wawancara terbuka (*overted interview*).

Dalam melaksanakan wawancara, peneliti menggunakan pedoman wawancara. Tujuan penggunaan pedoman wawancara adalah agar fokus wawancara tidak keluar dari konteks penelitian.

⁶ Lincoln dan Goba, dalam Lexy J. Maleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remadja Rosdakarya, Bandung, 1999, h. 135.

⁷ Sanapiah Faisal, *Penelitian Kualitatif, Dasar-Dasar dan Aplikasi*, YA3, Malang, 1990, h. 63.

⁸ Lexy J. Maleong, *Op Cit*, h. 137.

Pedoman wawancara dipakai agar peneliti dapat memfokuskan wawancara sesuai dengan materi yang direncanakan.

b. Pengamatan

Pengamatan digunakan sebagai sarana kontrol (sarana validasi) atas data yang diperoleh melalui wawancara, dan sebagai wahana untuk mengungkapkan situasi sosial yang terjadi guna melihat secara langsung realita dari usaha kecil masyarakat lokal. Menurut Sanapiah Faisal⁹ bahwa dalam suatu penelitian, penggunaan teknik wawancara perlu diimbangi dengan penemuan data yang diperoleh di lapangan melalui pengamatan, karena kata-kata (kalimat) tidak selalu dapat mengganti (mengekspresikan) keadaan sebenarnya di lapangan sedangkan objek diamati meliputi orang dan situasi sosial.

Jenis pengamatan atau observasi yang digunakan peneliti adalah observasi tak terstruktur (*unstructural observation*). Jenis observasi ini digunakan karena data yang dibutuhkan dalam penelitian sangat variatif, dan untuk mendapatkan data tersebut perlu adanya observasi tak terstruktur. Observasi tidak terstruktur dioperasionalisasikan dengan prinsip bahwa observasi tidak didasarkan pada panduan yang telah ditetapkan sebelumnya, tetapi dilakukan berdasarkan perkembangan penelitian yang sedang berlangsung.

⁹ Sanapiah Faisal, *Op Cit*, h. 77.

7. Teknik Analisis Data

Sebagai penelitian hukum empirik dengan pendekatan yuridis sosial kultural, maka teknik analisis data yang dipakai dalam penelitian ini adalah teknik *deskriptif analitik*. Teknik analisis deskriptif dioperasionalisasikan dengan cara, setelah data lapangan diperoleh dengan teknik wawancara, penyebaran kuisisioner dan pengamatan langsung, kemudian disusun serta dikategorikan menurut pola dan temanya, selanjutnya diinterpretasikan dan dianalisa. Analisis deskriptif memusatkan diri dalam masalah-masalah di masa sekarang yang bersifat aktual, kemudian data yang ada disimpulkan, disusun, dijelaskan dan dianalisis. Menurut Maleong¹⁰ bahwa proses analisis data dimulai dengan menelaah seluruh data yang tersedia dari berbagai sumber (wawancara, kuisisioner, hasil pengamatan, dokumen-dokumen, gambar, foto dan sebagainya) kemudian direduksi dengan jalan membuat abstraksi. Abstraksi merupakan usaha membuat rangkuman yang inti, proses, pernyataan-pernyataan yang perlu dijaga sehingga tetap berada di dalamnya.

Analisis terhadap data lapangan dengan teknik wawancara, penyebaran kuisisioner dan pengamatan kemudian disusun melalui kegiatan interpretasi dan analisa guna menampilkan penjelasan makna dan keterkaitan antara variabel pengelolaan dan perusahaan sumber daya alam tambang dan penerapan konsep keadilan terhadap usaha tambang

¹⁰ Lexy J. Maleong, *Op Cit*, h. 190.

rakyat, selanjutnya disimpulkan dan diberi saran. Dalam perspektif ini kegiatan analisis data itu sendiri merupakan suatu siklus yang interaktif, artinya analisis data ini merupakan upaya yang terus berlanjut dan berulang serta terus menerus bergerak diantara kegiatan, reduksi, penyajian dan penarikan kesimpulan.