

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kepemilikan Tanah

1. Ruang Lingkup Hak Atas Tanah

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2, yaitu:

1. Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA).

2. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.¹

Pada hak atas tanah yang bersifat tetap di atas, sebenarnya Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan bukanlah hak atas tanah dikarenakan keduanya tidak memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dan tanah yang dihakinya. Namun, sekadar menyesuaikan dengan sistematika hukum adat, maka kedua hak tersebut dicantumkan juga ke dalam hak atas tanah yang bersifat tetap. Sebenarnya kedua hak tersebut merupakan “pengejawantahan” dan hak ulayat masyarakat hukum adat.

Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 jo. Pasal 53 UUPA tidak bersifat limitatif, artinya di samping hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam UUPA, kelak dimungkinkan lahirnya hak atas tanah baru yang diatur secara khusus dengan undang-undang.

¹ Mertokusumo, Sudikno. Hukum Acara Perdata Indonesia. Yogyakarta : Liberty. 1998, h.

Begitu pula dalam Rancangan Undang-undang tentang Sumber Daya Agraria, hak atas tanah meliputi Hak Milik, Hak Pakai dengan jangka waktu tertentu, Hak Pakai dengan jangka waktu selama tanahnya dipergunakan, dan Hak Pakai khusus dengan jangka waktu selama tanahnya dipergunakan.

2. Hak Milik

Ketentuan Umum. Ketentuan mengenai Hak Milik disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (1) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Milik diatur dengan undang-undang. Undang-undang yang diperintahkan di sini sampai sekarang belum terbentuk. Untuk itu diberlakukanlah Pasal 56 UUPA, yaitu selama undang-undang tentang Hak Milik belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan UUPA.

Prosedur pemindahan Hak Milik atas tanah karena jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan diatur dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 Pp No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Prosedur pemindahan hak karena lelang diatur dalam Pasal 41 PP No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 107 sampai dengan Pasal 110 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Peralihan Hak Milik atas tanah baik secara langsung maupun tidak langsung kepada orang asing, kepada seseorang yang mempunyai dua

kewarganegaraan atau kepada badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, artinya tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Subjek Hak Milik. Yang dapat mempunyai (subjek hak) tanah Hak Milik menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya, adalah:

1. Perseorangan

Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik (Pasal 21 ayat (1) UUPA). Ketentuan ini menentukan perseorangan yang hanya berkewarganegaraan Indonesia yang dapat mempunyai tanah Hak Milik.

2. Badan-badan hukum

Pemerintah menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya (Pasal 21 ayat (2) UUPA).

Badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah Hak Milik menurut Pasal 1 PP No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, yaitu bank-bank yang didirikan oleh negara (Bank Negara), koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan sosial.

Menurut Pasal 8 ayat (1) Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah Hak Milik, adalah Bank Pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial yang ditunjuk oleh pemerintah.

Bagi pemilik tanah yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah, maka dalam waktu 1 tahun harus melepaskan atau mengalihkan Hak Milik atas tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila hal ini tidak dilakukan, maka tanahnya hapus karena hukum dan tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara (Pasal 21 ayat (3) dan ayat (4) UUPA).

Terjadinya Hak Milik. Hak Milik atas tanah dapat terjadi melalui 3 cara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 22 UUPA, yaitu :

1. Hak Milik atas tanah yang terjadi menurut hukum adat

Hak Milik atas tanah terjadi dengan jalan pembukaan tanah (pembukaan hutan) atau terjadi karena timbulnya lidah tanah (*Aanslibbing*).

Yang dimaksud dengan pembukaan tanah adalah pembukaan tanah (pembukaan hutan) yang dilakukan secara bersama-sama dengan masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh ketua adat melalui 3 sistem penggarapan, yaitu matok sirah matok galeng, matok sirah gilir galeng, dan sistem bluburan.

2. Hak Milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah

Hak Milik atas tanah yang terjadi di sini semula berasal dari tanah negara. Hak Milik atas tanah ini terjadi karena permohonan pemberian Hak Milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Apabila semua persyaratan yang telah ditentukan dipenuhi pemohon, maka Badan Pertanahan Nasional menerbitkan

Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). SKPH ini wajib didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah. Pendaftaran SKPH menandai telah lahirnya Hak Milik atas tanah.

Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang berwenang menerbitkan SKPH diatur dalam Pasal 3 dan Pasal 7 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Prosedur dan persyaratan terjadinya Hak Milik atas tanah melalui pemberian hak diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 16 Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

3. Hak Milik atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang

Hak Milik atas tanah ini terjadi karena undang-undanglah yang menciptakannya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal I, Pasal II, dan Pasal VII ayat (1) Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Terjadinya Hak Milik atas tanah ini atas dasar ketentuan konversi (perubahan) menurut UUPA. Sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, semua hak atas tanah yang ada harus diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.

Yang dimaksud dengan konversi adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA (Pasal 16 UUPA).²

Penegasan konversi yang berasal dari tanah milik adat diatur dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria (PMPA) No. 2 Tahun 1962 tentang Penegasan dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah.

Kewajiban Pendaftaran Hak Milik. Hak Milik atas tanah, demikian pula setiap peralihan, pembebanan dengan hak-hak lain, dan hapusnya Hak Milik atas tanah harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Pendaftaran ini merupakan alat pembuktian yang kuat (Pasal 23 UUPA). Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya atas Hak Milik diterbitkan tanda bukti hak berupa sertifikat. Sertifikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Penggunaan Hak Milik oleh Bukan Pemiliknya. Pada dasarnya, pemilik tanah berkewajiban menggunakan atau mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif. Namun demikian, UUPA mengatur bahwa Hak Milik atas tanah dapat digunakan atau diusahakan oleh bukan pemiliknya. Hal

² Effendi Perangin, Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994. h. 145

ini ditegaskan dalam Pasal 24 UUPA, yaitu penggunaan tanah Hak Milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundangan. Beberapa bentuk penggunaan atau pengusahaan tanah Hak Milik oleh bukan pemiliknya, yaitu:

1. Hak Milik atas tanah dibebani dengan Hak Guna Bangunan.
2. Hak Milik atas tanah dibebani dengan Hak Pakai.
3. Hak Sewa untuk Bangunan.
4. Hak Gadai (Gadai Tanah).
5. Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil).
6. Hak Menumpang.
7. Hak Sewa Tanah Pertanian.

Pembebanan Hak Milik dengan Hak Tanggungan. Menurut Pasal 25 UUPA, Hak Milik atas tanah dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996).

3. Hak Guna Usaha

Ketentuan Umum. Ketentuan mengenai Hak Guna Usaha (HGU) disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b UUPA. Secara khusus diatur

dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha diatur dengan peraturan perundangan. Peraturan yang dimaksudkan di sini adalah Peraturan Pemerintah (PP) No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, secara khusus diatur dalam Pasal 2 sampai dengan Pasal 18.

Pengertian Hak Guna Usaha. Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. PP No. 40 Tahun 1996 menambahkan guna perusahaan perkebunan.

Luas Hak Guna Usaha. Luas tanah Hak Guna Usaha adalah untuk perseorangan luas minimalnya 5 hektar dan luas maksimalnya 25 hektar. Sedangkan untuk badan hukum luas minimalnya 5 hektar dan luas maksimalnya ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (Pasal 28 ayat (2) UUPA jo. Pasal 5 PP No. 40 Tahun 1996).

4. Hak Guna Bangunan

Ketentuan Umum. Ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan (HGB) disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) huruf c UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai HGB diatur dengan peraturan perundangan. Peraturan perundangan yang dimaksudkan di sini

adalah PP No. 40 Tahun 1996, secara khusus diatur dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 38.

Pengertian Hak Guna Bangunan. Pasal 35 UUPA memberikan pengertian Hak Guna Bangunan, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.

Asal Tanah Hak Guna Bangunan. Pasal 37 UUPA menegaskan bahwa Hak Guna Bangunan terjadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain. Sedangkan Pasal 21 PP No. 40 Tahun 1996 menegaskan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah tanah negara, tanah Hak Pengelolaan, atau tanah Hak Milik.

Subjek Hak Guna Bangunan. Yang dapat mempunyai (subjek) Hak Guna Bangunan menurut Pasal 36 UUPA 10. Pasal 19 PP No. 40 Tahun 1996, adalah:

1. Warga Negara Indonesia.
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia).

Apabila subjek Hak Guna Bangunan tidak memenuhi syarat sebagai WNI atau badan hukum Indonesia, maka dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan Hak Guna Bangunan tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Bila hal ini tidak dilakukan, maka Hak

Guna Bangunannya hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara.

5. Hak Pakai

Ketentuan Umum. Ketentuan mengenai Hak Pakai (HP) disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf d UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Pakai diatur dengan peraturan perundangan. Peraturan perundangan yang dimaksudkan di sini adalah PP No. 40 Tahun 1996, secara khusus diatur dalam Pasal 39 sampai dengan Pasal 58.

Pengertian Hak Pakai. Menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA, dimaksud dengan HP adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung lebih atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA. Perkataan “menggunakan” dalam Hak Pakai menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “memungut hasil” dalam Hak Pakai menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan.

Subjek Hak Pakai. Pasal 42 UUPA menentukan bahwa yang dapat mempunyai Hak Pakai, adalah:

1. Warga Negara Indonesia.
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Pasal 39 PP No. 40 Tahun 1996 lebih merinci yang dapat mempunyai Hak Pakai, yaitu:

1. Warga Negara Indonesia.
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
3. Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, dan Pemerintah Daerah.
4. Badan-badan keagamaan dan sosial.
5. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
6. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
Perwakilan negara asing dan perwakilan di Indonesia.

Hak Pemegang Hak Pakai. Berdasarkan Pasal 52 PP No. 40 Tahun 1996, pemegang Hak Pakai berhak:

- a. menguasai dan mempergunakan tanah selama waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usahanya;
- b. memindahkan Hak Pakai kepada pihak lain;
- c. membebaninya dengan Hak Tanggungan;

- d. menguasai dan mempergunakan tanah untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.

6. Hak Sewa Untuk Bangunan

Ketentuan Umum. Ketentuan mengenai Hak Sewa Untuk Bangunan (HSUB) disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf e UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Sewa Untuk Bangunan diatur dengan peraturan perundangan. Peraturan perundangan yang diperintahkan di sini sampai sekarang belum terbentuk.

Pengertian Hak Sewa Untuk Bangunan. Menurut Pasal 44 ayat (1) UUPA, seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Hak Sewa Untuk Bangunan adalah hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah Hak Milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan.

Dalam penjelasan Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA dinyatakan bahwa “Oleh karena hak sewa merupakan hak pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus, maka disebut tersendiri. Hak sewa hanya disediakan untuk bangunan-bangunan berhubung dengan ketentuan Pasal 10 ayat (1) UUPA. Hak sewa tanah pertanian hanya mempunyai sifat sementara (Pasal 16 jo.

Pasal 53). Negara tidak dapat menyewakan tanah, karena negara bukan pemilik tanah”.

Dalam Hak Sewa Untuk Bangunan, pemilik tanah menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong kepada penyewa dengan maksud agar penyewa dapat mendirikan bangunan di atas tanah tersebut. Bangunan itu menurut hukum menjadi milik penyewa, kecuali ada perjanjian lain. Hal ini berbeda dengan Hak Sewa Atas Bangunan (HSAB), yaitu penyewa menyewa bangunan di atas tanah hak orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa dan dalam jangka waktu yang tertentu yang disepakati oleh pemilik bangunan dengan penyewa bangunan.

B. Perseroan Terbatas

Kata “Perseroan” dalam pengertian umum adalah perusahaan atau organisasi usaha. Sedangkan “Perseroan Terbatas” adalah salah satu bentuk organisasi usaha atau badan usaha yang ada dan dikenal dalam sistem Hukum Dagang Indonesia.

Bentuk-bentuk badan usaha yang dikenal dalam sistem Hukum Dagang Indonesia adalah Persekutuan Firma (Fa), Persekutuan Komanditer (CV yaitu *Commanditaire Vennotschap*), dan Perseroan Terbatas (PT). bentuk-bentuk ini diatur dalam Buku Kesatu Bab III Bagian ke I Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD). Selain itu, masih ada bentuk usaha lain yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPt) yang disebut *Maatschap* atau persekutuan (perdata), UU No. 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian, UU No. 9 Tahun 1969 jo. PP No. 12 Tahun 1998 tentang Perusahaan Perseroan dan PP No. 13 Tahun 1998 tentang Perusahaan Umum.

Bentuk perseroan terbatas atau PT merupakan bentuk yang lazim dan banyak dipakai dalam dunia usaha di Indonesia karena PT merupakan asosiasi modal dan badan hukum yang mandiri. Sebutan PT ini datang dari hukum dagang Belanda (*Wetboek van Koophandel*) dengan singkatan NV atau *Naamloze Vennootschap*, yang singkatnya juga lama digunakan di Indonesia sebelum diganti dengan singkatan PT.

Dalam perkembangannya ketentuan yang mengatur tentang PT yang terdapat di dalam KUHD diganti dengan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 (selanjutnya disebut UUPT) yang mulai berlaku pada tanggal 16 Agustus 2007. Menurut Pasal 1 angka 1 UUPT, yang dimaksud dengan Perseroan Terbatas, yang selanjutnya disebut Perseroan, adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melainkan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam undang-undang ini serta peraturan pelaksanaannya

Disamping itu, dalam UUPT tersebut juga disebutkan istilah Perseroan Terbuka yaitu Perseroan Publik atau Perseroan yang melakukan penawaran umum saham, sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dibidang Pasar Modal sehubungan dengan ini UU No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal memberikan batasan mengenai perusahaan publik, yaitu perseroan yang sahamnya telah dimiliki sekurang-kurangnya oleh 300 pemegang saham dan memiliki modal disetor sekurang-kurangnya Rp.3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) atau suatu jumlah pemegang saham dan modal disetor yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah

Berdasarkan definisi perseroan tersebut di atas, maka sebagai perusahaan yang berbadan hukum, perseroan memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

(1) Berbentuk badan hukum

Setiap perseroan adalah badan hukum, artinya badan yang memenuhi syarat sebagai pendukung hak dan kewajiban. Dalam UUPT secara tegas dinyatakan bahwa perseroan adalah badan hukum.

(2) Didirikan berdasarkan perjanjian

Setiap perseroan didirikan berdasarkan perjanjian, artinya harus ada sekurang-kurangnya dua orang yang bersepakat mendirikan perseroan, yang dibuktikan secara tertulis yang tersusun dalam bentuk Anggaran Dasar, kemudian dimuat dalam akta pendirian yang dibuat di muka notaris.

(3) Melakukan kegiatan usaha

Setiap perseroan melakukan kegiatan usaha, yaitu kegiatan dalam bidang perekonomian yang bertujuan mendapat keuntungan dan atau laba.

(4) Modal dasar

Setiap perseroan harus mempunyai modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham. Modal dasar merupakan harta kekayaan perseroan sebagai badan hukum, yang terpisah dan harta kekayaan pribadi pendiri, organ perseroan, pemegang saham.

(5) Memenuhi persyaratan undang-undang

Setiap perseroan harus memenuhi persyaratan undang-undang perseroan dan peraturan pelaksanaannya.

Perseroan sebagai badan usaha menurut bentuknya merupakan badan usaha yang berbadan hukum. Di dalam lalu lintas hukum, suatu badan hukum memiliki karakteristik khusus yang berbeda dengan badan usaha lain yang bukan badan hukum. Karakteristik dan badan hukum adalah sebagai berikut:

a. Memiliki Kekayaan Sendiri

Badan hukum sebagai pendukung hak dan kewajiban dapat mengadakan hubungan bisnis dengan pihak lain. Untuk itu dia memiliki kekayaan sendiri, yang terpisah dan kekayaan pengurus atau pendirinya. Segala kewajiban hukumnya dipenuhi dan kekayaan yang dimilikinya itu.

Dalam Anggaran Dasar biasanya ditentukan jumlah dan rupa kekayaan badan hukum. Yang dapat digolongkan kekayaan itu dapat berupa sejumlah modal, barang bergerak dan tidak bergerak, dan tagihan kepada pihak ketiga milik badan hukum. Kekayaan badan hukum ini terpisah dari kekayaan pribadi pengurus atau pendirinya dan ini ditentukan secara tegas dalam Anggaran Dasar dan dicatat dalam pembukuan perusahaan.

b. Anggaran Dasar Disahkan Oleh Menteri

Anggaran Dasar badan hukum harus mendapat pengesahan secara resmi dari Menteri Hukum dan HAM. Bagi badan hukum Perseroan Terbatas, setiap perubahan anggaran dasar tertentu harus mendapat persetujuan Menteri Hukum dan HAM (Pasal 21 ayat (1) UU No. 40 Tahun 2007).

Bagi badan hukum Koperasi, Anggaran Dasarnya disahkan oleh Menteri Koperasi (Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang No. 25 Tahun 1992).

Bagi badan hukum Perusahaan Umum (Perum), Anggaran Dasarnya disahkan oleh Menteri Keuangan (Undang-Undang No.19 Tahun 1960), dan bagi badan hukum Perusahaan Perseroan (Persero), Anggaran Dasarnya juga disahkan oleh Menteri Keuangan (PP No. 12 Tahun 1969). Sejak tanggal pengesahan itu diberikan, maka sejak itu pula badan usaha yang bersangkutan memperoleh status badan hukum dan dengan demikian memiliki harta kekayaan sendiri yang terpisah dari harta kekayaan pribadi pengurus atau pendirinya.

c. Ada Pengurus

Badan hukum merupakan subjek hukum buatan manusia berdasarkan hukum. Agar dapat berbuat menurut hukum, maka badan hukum diurus oleh pengurus yang ditetapkan dalam Anggaran Dasarnya, sebagai yang berwenang mewakili badan hukum. Perbuatan pengurus tersebut selalu mengatasnamakan badan hukum, bukan atas nama pribadi pengurus. Segala kewajiban yang timbul dari pengurus adalah kewajiban badan hukum, yang dibebankan pada harta kekayaan badan hukum, sebaliknya pula, segala hak yang diperoleh dari perbuatan pengurus adalah hak badan hukum yang menjadi kekayaan badan hukum.

d. Mempunyai Tujuan Sendiri

Sebagai badan hukum yang melakukan kegiatan usaha, perseroan mempunyai tujuan sendiri. Tujuan tersebut ditentukan dalam Anggaran Dasar perseroan (Pasal 18 UUP). Karena perseroan menjalankan perusahaan, maka tujuan utama perseroan adalah mencari keuntungan dan atau laba.

Perseroan, selain memiliki unsur-unsur sebagaimana telah disebutkan di atas, juga memiliki ciri-ciri yang membedakan antara perseroan dengan badan usaha lainnya yaitu:

- 1) sebagai asosiasi modal;
- 2) kekayaan dan utang perseroan adalah terpisah dari kekayaan dan utang dari para pemegang saham;
- 3) tanggung jawab pemegang saham adalah terbatas pada yang disetorkan;
- 4) adanya pemisahan fungsi antara pemegang saham dan Direksi;
- 5) mempunyai komisaris yang berfungsi sebagai pengawas;
- 6) kekuasaan tertinggi berada pada Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS);
- 7) pemegang saham perseroan tidak bertanggung jawab secara pribadi atas perikatan yang dibuat atas nama perseroan; dan
- 8) pemegang saham tidak bertanggung jawab atas kerugian perseroan melebihi nilai saham yang telah diambarnya, dan tidak meliputi harta kekayaan pribadinya

Berdasarkan uraian di atas, apabila diperhatikan secara seksama, maka perseroan telah menjadi badan hukum atau berstatus badan hukum pada saat disahkan oleh Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia. Dengan diperolehnya status sebagai badan hukum, maka tanggung jawab pemegang saham menjadi terbatas, artinya para pemegang saham perseroan tidak bertanggung jawab atas kerugian perseroan melebihi nilai saham yang telah diambarnya. Inilah salah satu karakteristik yang sekaligus sebagai ciri dasar dari perseroan.

Menurut ketentuan Pasal 3 ayat (2) UUPT, ketentuan mengenai tanggung jawab terbatas dan pemegang saham, tidak berlaku apabila:

- a. persyaratan perseroan sebagai badan hukum belum atau tidak terpenuhi;
- b. pemegang saham yang bersangkutan, baik langsung maupun tidak langsung, dengan itikad buruk memanfaatkan perseroan semata-mata untuk kepentingan pribadi;
- c. pemegang saham yang bersangkutan terlibat dalam perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh perseroan; atau
- d. pemegang saham yang bersangkutan, baik langsung maupun tidak langsung, secara melawan hukum menggunakan kekayaan perseroan, yang mengakibatkan kekayaan perseroan menjadi tidak cukup untuk melunasi utang perseroan.

Ketentuan sebagaimana diatur oleh Pasal 3 ayat (2) UUPT tersebut dikenal juga dengan istilah “*piercing the corporate veil*” yang secara harfiah artinya “membuka cadar perseroan” yang dalam Black’s Law Dictionary dikatakan merupakan suatu proses peradilan di mana pengadilan akan mengabaikan kekebalan yang biasa dari pengurus perseroan (*officers*) atau badan (*entities*), dari tanggung jawab atau kesalahan atau pelanggaran dalam melakukan kegiatan perseroan, dan tanggung jawab pribadi dikenakan kepada pemegang saham para Direktur dan *officers* (para pejabat perseroan).

Di Amerika ada tiga situasi yang menyebabkan pengadilan mengabaikan statuta perseroan, yang dikenal sebagai “*piercing the corporate veil*”, apabila:

- 1) Tujuan perseroan dan formalitas-formalitas diabaikan, pemegang saham memperlakukan aset perseroan sebagai harta mereka sendiri, serta para pejabat (*officers*) gagal menjaga catatan-catatan/dokumen yang perlu.
- 2) Perseroan tidak cukup modal (*undercapitalized*). Sedang peraturan umum menyebutkan bahwa para pemegang saham harus cukup modal awal untuk menutupi setiap pasiva yang terjadi dalam menjalankan usaha.
- 3) Perseroan diatur untuk tujuan-tujuan curang. Sebagai contoh, statuta perseroan secara curang dimanfaatkan oleh individu pemegang saham yang mengalihkan semua kekayaannya ke perseroan, untuk menghindari membayar utang-utang pribadi.

Para pemegang saham atau pendiri mempunyai tanggung jawab yang terbatas setelah perseroan disahkan oleh Menteri Hukum dan HAM artinya, perseroan yang didirikan itu mempunyai atau memperoleh status sebagai badan hukum setelah Akta Pendiriannya disahkan oleh Menteri Hukum dan HAM (Pasal 7 ayat (4) UUPT). Suatu persoalan muncul manakala ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pendiri/Direksi sebelum perseroan memperoleh status sebagai badan hukum. Apabila terjadi kasus yang demikian pertanggungjawabannya dilakukan dengan kemungkinan sebagai berikut:

- 1) perbuatan hukum para pendiri tetap menjadi tanggung jawab pribadi masing-masing pendiri atas segala akibat yang timbul (Pasal 14 ayat (2) UUPT);
- 2) perbuatan hukum pendiri tersebut mengikat perseroan setelah perseroan menjadi badan hukum, asalkan perseroan:

- (a) secara tegas menyatakan menerima semua perjanjian yang dibuat pendiri atau orang lain yang ditugaskan oleh pendiri, dengan pihak ketiga;
- (b) secara tegas menyatakan mengambil alih semua hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian yang dibuat pendiri atau orang lain yang ditugaskan oleh pendiri walaupun perjanjian itu tidak dilakukan atas nama perseroan; atau
- (c) mengukuhkan secara tertulis semua perbuatan hukum yang dilakukan atas nama perseroan.

Kewenangan perseroan untuk mengukuhkan perbuatan hukum sebagaimana disebutkan di atas berada pada RUPS. Namun Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) tersebut biasanya belum dapat diselenggarakan mengingat perseroan baru saja disahkan. Dengan demikian maka untuk maksud tersebut, pengukuhan dilakukan oleh seluruh pendiri, pemegang saham dan Direksi. Bila tidak, maka perseroan tidak terikat seperti apa yang telah diutarakan di atas.

C. Modal Perseroan

Modal perseroan terdiri atas modal dasar, modal ditempatkan dan modal disetor. Modal dasar adalah modal PT sebagaimana yang ditetapkan di dalam Anggaran Dasar. Modal dasar perseroan terdiri atas seluruh nilai nominal saham yang dapat dikeluarkan atas nama dan atau atas tunjuk. Menurut Pasal 32 UUPT modal dasar perseroan besarnya paling, sedikit Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah). Namun undang-undang atau peraturan pelaksanaan yang mengatur bidang usaha tertentu, dapat menentukan jumlah

minimum modal dasar perseroan yang berbeda dan ketentuan minimal tersebut di atas.

Perubahan besarnya modal dasar tersebut dan penentuan besarnya modal dasar Perseroan Terbuka ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Penetapan besarnya modal dasar perseroan paling sedikit Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tersebut tentunya disesuaikan dengan keadaan perekonomian dan nilai uang rupiah. Seandainya pada suatu waktu terjadi inflasi, dengan sendirinya akan diadakan perubahan atau penyesuaian.

Modal yang ditempatkan adalah modal PT yang oleh para pendirinya disanggupi untuk disetor ke Kas PT yang didirikan. Besarnya jumlah modal yang ditempatkan menurut Pasal 3 ayat (1) UUPT adalah 25% dari modal dasar. Jika modal dasarnya Rp. 50.000.000,00 maka modal yang ditempatkan adalah Rp. 12.500.000,00.

Modal yang disetor adalah modal PT yang berupa sejumlah uang tertentu yang telah diserahkan oleh para pendiri kepada kas PT. Modal yang disetor ini harus berupa uang tunai, oleh karena itu modal inilah yang benar-benar merupakan kemampuan finansial dari PT yang baru berdiri. Besarnya jumlah modal yang disetor menurut Pasal 33 ayat (1) UUPT adalah 25% dari modal dasar. Apabila modal yang ditempatkan sebesar Rp. 12.500.000,00 maka modal yang disetor juga sebesar Rp. 12.500.000,00.

Pengeluaran saham lebih lanjut setiap kali harus disetor penuh. Ketentuan ini menegaskan bahwa sejak tanggal pengesahan, tidak dimungkinkan penyeteran atas saham secara mengangsur. Kemungkinan mengangsur saham hanya dilakukan sebelum pengesahan diberikan.

Pada umumnya penysetoran atas saham adalah dalam bentuk uang. Namun demikian tidak tertutup kemungkinan penysetoran atas saham dalam bentuk lain. Jadi dapat dilakukan dalam bentuk uang dan atau dalam bentuk lainnya. Dalam bentuk lain bisa berupa benda berwujud atau benda tidak berwujud yang dapat dinilai dengan uang, dan penilaian harga ditetapkan oleh ahli yang tidak terikat pada perseroan. Maksudnya ialah orang perseorangan atau badan hukum yang disahkan oleh pemerintah, yang berdasarkan keahlian atau pengetahuannya mempunyai kemampuan untuk menilai harga benda tersebut.

Penysetoran atas saham dilakukan pada saat pendirian atau sesudah perseroan memperoleh pengesahan sebagai badan hukum. Penysetoran atas saham dalam bentuk lain selain uang yang dilakukan pada saat pendirian dicantumkan dalam Akta Pendirian. Sedangkan penysetoran dalam bentuk lain yang dilakukan sesudah pengesahan perseroan sebagai badan hukum, dilakukan dengan persetujuan RUPS atau orang lain yang ditunjuk oleh RUPS. Penysetoran atas saham dalam bentuk lain selain uang harus disertai rincian yang menerangkan nilai atau harga jenis atau macam, status, tempat kedudukan, dan lain- lain yang dianggap perlu demi kejelasan mengenai penysetoran tersebut.

Penysetoran atas saham dalam bentuk benda tidak bergerak harus diumumkan dalam dua surat kabar harian. Maksudnya adalah agar diketahui oleh umum dan memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan untuk dapat mengajukan keberatan atas penyerahan benda tidak bergerak tersebut sebagai setoran saham. Pengumuman mengenai penysetoran tersebut

dilakukan dalam surat kabar harian berbahasa Indonesia yang terbit atau beredar di tempat kedudukan perseroan dan surat kabar harian berbahasa Indonesia dengan peredaran nasional. Pengumuman tersebut memuat jumlah penyetoran saham dalam bentuk benda tidak bergerak serta rincianya sebagaimana dimaksudkan di atas. Penyetoran saham dalam bentuk lain dicatat dalam Daftar Pemegang Saham.

Pemegang saham yang mempunyai tagihan terhadap perseroan, tidak dapat menggunakan hak tagihannya sebagai kompensasi kewajiban penyetoran atas harga sahamnya. Bentuk-bentuk tagihan tertentu, selain tagihan terhadap perseroan tersebut di atas yang dapat dikompensasikan sebagai setoran saham, diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 1999 tanggal 25 Februari 1999.