



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

TESIS

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

Oleh :

**KHAIRUNNISA
NIM. 2022025015034**

**MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS CENDERAWASIH
JAYAPURA
2024**

LEMBAR PERSETUJUAN

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

Disusun dan diajukan oleh

KHAIRUNNISA
NIM. 2022025015034

*Tesis ini Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Ilmu Hukum
Program Studi Magister Ilmu Hukum*

Pada Tanggal, 26 Juni 2024

Menyetujui

Dosen Pembimbing I



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

Dosen Pembimbing II



Johan Rongalaha, S.H., M.Hum
NIP. 19600828 199003 1 003

Mengetahui :

Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum



Dr. Marthinus Mambaya, S.H., M.Hum
NIP. 19660302 199303 1 002

PELAKSANAAN UJIAN

Tesis ini telah di Uji Pada Tanggal 26 Juni 2024

TIM PENGUJI

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

(Ketua Tim)

2. Johan Rongalaha, S.H., M.Hum
NIP. 19600828 199003 1 003

(Sekretaris Tim)

3. Dr. Suprivanto Hadi, S.H., M.Hum
NIP.19610923 198803 1 002

(Anggota)

4. Biloka Tanggahma, S.H., M.Hum
NIP.19610523 199303 1 001

(Anggota)

5. Dr. Onesimus Sahuleka, S.H., M.Hum
NIP. 19600127 198902 1 001

(Anggota)

Handwritten signatures of the five members of the examination team in blue ink, corresponding to the list on the left. The signatures are written over dotted lines. The first signature is for the Chairman, the second for the Secretary, and the next three are for the members.

**PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT
PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
UNIVERSITAS CENDERAWASIH**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Khairunnisa
Nim : 202202501503
Fakultas : Hukum
Program Studi : Magister Ilmu Hukum
Universitas : Cenderawasih, Jayapura, Papua.

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Karya tulis, Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Magister, baik di Universitas Cenderawasih maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Dosen Pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Jayapura, 18 Juni 2024
Yang membuat pernyataan,

KHAIRUNNISA
NIM. 2022025015034

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

“Orang tau dirumah menanti kepulanganmu dengan hasil yang membanggakan, jangan kecewakan mereka. Simpan keluhmu, sebab letihmu tak sebanding dengan perjuangan mereka menghidupimu”.

(KHAIRUNNISA)

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 inbeng 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.

ABSTRACT

The research with the title "Legal Analysis of Land Ownership as Capital Contribution in a Limited Liability Company", was carried out with the aim of knowing, understanding and explaining the form of legal certainty regarding land participation as capital of a limited liability company and legal protection for owners of land on which there are buildings that are used as investment. limited company capital.

This research uses a normative (applied) juridical approach. This approach is motivated by the idea that law cannot be separated from people's lives in the form of values and attitudes/behavior carried out (law is not autonomous). The results of the juridical and socio-cultural approaches are accumulated in an analytical framework to develop a new idea about land ownership used as capital deposits in limited companies.

The results of the research reveal that there is a form of legal certainty regarding the inclusion of buildings without land as capital in limited liability companies. In the process, based on the PT Law, Article 34, it is clearly stated what will be done if capital is entered in other forms. However, to ensure certainty in the process regarding capital inflows in other forms, in this case in the form of immovable objects other than land, an inbrenng deed must be made before the Land Deed Making Officer for immovable property in the form of land or before a Notary for other immovable property. as legal proof of capital infusion into a limited liability company. Therefore, regarding ownership of land on which a building is built by another party on the basis of an agreement, according to the author, this is sufficient, only what needs to be paid attention to in this case is that the terms and conditions stated in the deed must be clear and detailed. Without ignoring the conditions for the validity of an agreement as stated in article 1320 of the Civil Code, a notary is obliged to explain and make sure the parties truly understand and understand the purpose of the agreement being made.

Keywords: Land Ownership, Capital Deposit, Limited Liability Company.

KATA PENGANTAR

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

Makna yang terkandung dalam rumusan pembahasan materi penulisan tesis 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 tesis 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 Dr. Marthinus Mambaya, S.H., M.Hum selaku Ketua Prodi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih.
4. Bapak Prof. Dr. Eddy Pelupessy, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing I yang turut mengarahkan dalam penulisan tesis ini.
5. Bapak Johan Rongalaha, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing II telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan arahan selama penulisan tesis 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 tesis 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. Terkhusus untuk kedua orang Tua yang saya sayangi.

Dengan menyadari sepenuhnya akan keterbatasan penulis baik dari segi penguasaan materi maupun metode penulisannya, maka dalam konteks penyempurnaan tesis 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 tesis ini mendapat
berkah dari Allah SWT.

Jayapura, 18 Juni 2024

Penulis

KHAIRUNNISA
NIM. 2022025015034

DAFTAR ISI

JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN.....	ii
PELAKSANAAN UJIAN	iii
PERNYATAAN	iv
MOTTO	v
ABSTRAK	vi
<i>ABSTRACT</i>	vii
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. Orisinalitas Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Hak-Hak Atas Tanah	8
B. Pengertian Perseroan Terbatas	33
C. Modal Perseroan	42
D. Landasan Teori.....	45
1. Teori Negara Hukum	45
2. Teori Perlindungan Hukum	52

E. Kerangka Pikir	54
F. Bagan Kerangka Pikir	56
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Lokasi Penelitian	57
B. Pendekatan Masalah	57
C. Lokasi Penelitian	58
D. Populasi dan Sampel	58
E. Jenis dan Sumber Data	58
F. Teknik Pengumpulan Data	59
G. Analisis Data	62
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Bentuk kepastian hukum atas penyertaan bangunan tanpa tanah sebagai modal perseroan terbatas	64
B. Perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang dijadikan penyertaan modal perseroan terbatas	79
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	105
B. Saran	106
DAFTAR PUSTAKA	107