

## **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.<sup>1</sup> Adanya pemisahan harta kekayaan di antara perseroan dan perusahaan menyebabkan terbatasnya tanggung jawab pemegang saham, yaitu sebesar saham yang dimilikinya.<sup>2</sup>

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.

---

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

<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup>

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.<sup>4</sup>

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.<sup>5</sup>

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

tanggung 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 sertipikat 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 suratsurat 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. Orisinalitas Penelitian**

Berdasarkan hasil penelitian atas hasil-hasil penelitian yang telah pernah dilakukan, pencarian melalui internet, daftar-daftar karya ilmiah tidak ditemukan kemiripan-kemiripan dalam hal judul, maupun rumusan masalah dengan karya ilmiah yang lain.

Penelitian ini adalah hukum empiris untuk mengetahui, memahami dan menjelaskan bentuk kepastian hukum atas penyertaan bangunan tanpa tanah sebagai modal perseroan terbatas dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang dijadikan penyertaan modal perseroan terbatas. Dengan demikian penelitian yang telah dilakukan ini dapat dikatakan asli baik dari ruang lingkup materi maupun obyek penelitian, tidak ada yang sama dengan penelitian-penelitian yang ada.