

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.²

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 jo Pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.

2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang

² Mertokusumo, Sudikno. Hukum Acara Perdata Indonesia. Yogyakarta : Liberty. 1998, h. 45

Yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Hak atas tanah ini macamnya belum ada.

3. Hak atas tanah yang bersifat sementara

Yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

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 diwakinya. 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.

Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi 2 kelompok, yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat primer

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, Hak Pakai Atas Tanah Negara.

2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Dalam Rancangan Undang-undang (RUU) No.... Tahun 2001 tentang Pertanahan dimuat penyederhanaan hak-hak atas tanah, yaitu dari Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Sewa Untuk Bangunan disederhanakan menjadi Hak Milik dan Hak Pakai. Hak Pakai akan menggantikan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Sewa untuk Bangunan.

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.

Pengertian Hak Milik. Hak Milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Turun-temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Terkuat, artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dan gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh, artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih

luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Hak Milik atas tanah dapat dipunyai oleh perseorangan warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah. Dalam menggunakan Hak Milik atas tanah harus memerhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.

Peralihan Hak Milik. Peralihan Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan Hak Milik atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Beralih

Beralih artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dan pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah, maka Hak Miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.

Beralihnya Hak Milik atas tanah yang telah bersertifikat harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan surat keterangan kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan sebagai ahli waris yang

dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, sertifikat tanah yang bersangkutan. Maksud pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah ini adalah untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama pemegang hak dari pemilik tanah kepada para ahli warisnya.

Prosedur pendaftaran peralihan hak karena beralihnya Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 42 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah jo. Pasal 111 dan Pasal 112 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2. Dialihkan/pemindahan hak

Dialihkan/pemindahan hak artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dan pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, lelang.

Berpindahnya Hak Milik atas tanah karena dialihkan/pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali lelang dibuktikan dengan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh pejabat dan kantor lelang. Berpindahnya Hak Milik atas tanah ini harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam

Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertifikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru.

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.

Yang dimaksud dengan lidah tanah (*Aanslibbing*) adalah pertumbuhan tanah di tepi sungai, danau atau laut, tanah yang tumbuh demikian itu dianggap menjadi kepunyaan orang yang memiliki tanah yang berbatasan, karena biasanya pertumbuhan tersebut sedikit banyak terjadi karena usahanya. Dengan sendirinya terjadinya Hak Milik secara demikian itu juga melalui suatu proses pertumbuhan yang memakan waktu.³

Lidah tanah (*Aanslibbing*) adalah tanah yang timbul atau muncul karena berbeloknya arus sungai atau tanah yang timbul di pinggir pantai, dan terjadi dari lumpur, lumpur tersebut makin lama makin tinggi dan mengeras sehingga akhirnya menjadi tanah. Dalam hukum adat, lidah tanah yang tidak begitu luas menjadi hak bagi pemilik tanah yang berbatasan.

³ Boedi Harsono, 2002, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Edisi Revisi, Cetakan ke-15, Djambatan, Jakarta

Hak Milik atas tanah yang terjadi di sini dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas tanah.

Hak Milik atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat akan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang diperintahkan di sini sampai sekarang belum terbentuk.

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).⁴

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.

⁴ Effendi Perangin, Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994. h. 145

Hak Milik atas tanah juga dapat terjadi melalui 2 cara, yaitu:

1. Secara *Originair*

Terjadinya Hak Milik atas tanah untuk pertama kalinya menurut hukum adat, penetapan pemerintah, dan karena undang-undang.

2. Secara *Derivatif*

Suatu subjek hukum memperoleh tanah dari subjek hukum lain yang semula sudah berstatus tanah Hak Milik, misalnya jual beli, tukar-menukar, hibah, pewarisan. Dengan terjadinya perbuatan hukum atau peristiwa hukum tersebut, maka Hak Milik atas tanah yang sudah ada beralih atau berpindah dan subjek hukum yang satu kepada subjek hukum yang lain.

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

Syarat sah terjadinya Hak Tanggungan harus memenuhi 3 unsur yang bersifat kumulatif, yaitu:

1. Adanya perjanjian utang piutang sebagai perjanjian pokoknya.

Perjanjian utang piutang antara pemilik tanah sebagai debitor dengan pihak lain (bank) sebagai kreditor, yang dapat dibuat dalam bentuk akta notariil atau akta di bawah tangan.

2. Adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai perjanjian ikutan (tambahan)

Adanya penyerahan Hak Milik atas tanah sebagai jaminan utang dan debitor kepada kreditor, harus dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

3. Adanya Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan Kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan.

Prosedur pembebanan Hak Milik dengan Hak Tanggungan diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 jo. Pasal 44 PP No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 114 sampai dengan Pasal 119 Permen Agraria/ Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Hapusnya Hak Milik. Pasal 27 UUPA menetapkan faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Milik atas tanah dan tanahnya jatuh kepada Negara, yaitu:

1. karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
3. karena diterlantarkan;
4. karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah;
5. karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah.

Hak Milik atas tanah juga dapat hapus karena tanahnya musnah, misalnya karena adanya bencana alam.

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).

Subjek Hak Guna Usaha. Yang dapat mempunyai (subjek hukum) Hak Guna Usaha menurut Pasal 30 UUPA jo. Pasal 2 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).

Bagi pemegang Hak Guna Usaha yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Guna Usaha, maka dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Kalau hal ini tidak dilakukan, maka Hak Guna Usahanya hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara.

Asal Tanah Hak Guna Usaha. Asal Tanah Hak Guna Usaha adalah tanah negara. Kalau asal tanah Hak Guna Usaha berupa tanah hak, maka tanah hak tersebut harus dilakukan pelepasan atau penyerahan hak oleh

pemegang hak dengan pemberian ganti kerugian oleh calon pemegang Hak Guna Usaha dan selanjutnya mengajukan permohonan pemberian Hak Guna Usaha kepada Badan Pertanahan Nasional. Kalau tanahnya berasal dari kawasan hutan, maka tanah tersebut harus dikeluarkan statusnya sebagai kawasan hutan (Pasal 4 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.

Pembebanan Hak Pakai dengan Hak Tanggungan. UUPA tidak mengatur bahwa Hak Pakai dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani dengan Hak Tanggungan. Pembebanan Hak Pakai dengan Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 53 PP No. 40 Tahun 1996, yaitu Hak Pakai atas tanah Negara dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani dengan Hak Tanggungan, sedangkan Hak Pakai atas tanah Hak Milik tidak dapat dijadikan jaminan

utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak Tanggungan hapus dengan hapusnya Hak Pakai. Ketentuan ini berbeda dengan yang diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996, yaitu Hak Pakai yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani dengan Hak Tanggungan adalah Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuannya wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah-tangankan. Semua Hak Pakai wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kota setempat, namun ada Hak Pakai yang tidak dapat dipindahtangankan sehingga tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan, yaitu Hak Pakai yang dipunyai oleh Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Daerah, Badan-badan keagamaan dan sosial, perwakilan negara asing, dan perwakilan badan internasional. Di sini ada ketidaksinkronan antara Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 dengan PP No. 40 Tahun 1996. Ketidaksinkronan tersebut yaitu UU No. 4 Tahun 1996 mengatur bahwa Hak Pakai atas tanah Negara dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani dengan Hak Tanggungan, sedangkan dalam Pasal 53 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996 mengatur bahwa Hak Pakai atas tanah Negara dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani dengan Hak Tanggungan. Dari segi hierarki peraturan perundang-undangan, maka PP No. 40 Tahun 1996 menyimpangi UU No. 4 Tahun 1996.

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. Jadi objek perbuatan hukumnya adalah bangunan bukan tanah. Berkenaan dengan Pasal 44 ayat (1) UUPA tentang Hak Sewa Untuk Bangunan, Sudargo Gautama mengemukakan sebagai berikut:

1. Dalam pasal ini diberikan perumusan tentang apa yang diartikan dengan istilah “hak sewa untuk bangunan”. Dari perumusan ini ternyata bahwa hak sewa ini hanya merupakan semacam hak pakai yang bersifat khusus. Karena adanya sifat khusus dari hak sewa ini maka disebutkan secara tersendiri.
2. Hak sewa yang disebut di sini hanya boleh diadakan untuk mendirikan bangunan. Tanah untuk pertanian pada dasarnya tidak boleh disewakan, karena hal ini akan merupakan pertentangan dengan Pasal 10 ayat (1), prinsip *landreform* yang mewajibkan seorang pemilik tanah pertanian untuk mengerjakan sendiri.
3. Penyimpangan hanya diperbolehkan untuk sementara waktu mengingat keadaan dewasa ini. Satu dan lain ditentukan dalam Pasal 16 jo. Pasal 53.
4. Si penyewa membayar uang sewa kepada pemilik tanah. Sewa-menyewa ini tidak dapat secara cuma-cuma.

5. Tanah yang dikuasai oleh negara tidak dapat disewakan untuk maksud ini. Dalam memori penjelasan diterangkan sebagai alasan tidak memungkinkannya hal ini ialah karena negara bukan pemilik tanah⁵.

Boedi Harsono menyatakan bahwa karena hanya pemilik tanah yang dapat menyewakan tanah, maka negara tidak dapat mempergunakan lembaga ini. Sifat dan ciri-ciri Hak Sewa Untuk Bangunan adalah:

- a. Sebagaimana dengan Hak Pakai, maka tujuan penggunaannya sementara, artinya jangka waktunya terbatas.
- b. Umumnya hak sewa bersifat pribadi dan tidak diperbolehkan untuk dialihkan kepada pihak lain ataupun untuk menyerahkan tanahnya kepada pihak ketiga dalam hubungan sewa dengan pihak penyewa (*onderverhuur*) tanpa izin pemilik tanah.
- c. Sewa-menyewa dapat diadakan dengan ketentuan bahwa jika penyewa meninggal dunia hubungan sewanya akan putus.
- d. Hubungan sewa tidak terputus dengan dialihkannya hak milik yang bersangkutan kepada pihak lain.
- e. Hak sewa tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- f. Hak sewa dengan sendirinya dapat dilepas oleh pihak yang menyewa.
- g. Hak sewa tidak termasuk golongan hak-hak yang didaftar menurut PP No. 10 Tahun 1961 (sekarang PP No. 24 Tahun 1997).

⁵ Gautama, Sudargo, 1990, Segi-segi Hukum Hak Milik Intelektual, Bandung: PT. Erasco. h. 152

7. Hak Atas Tanah yang Bersifat Sementara

Ketentuan umum. Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h UUPA. Macam-macam haknya disebutkan dalam Pasal 53 UUPA, yang meliputi Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Sifat sementara, dalam waktu yang sangat singkat diusahakan akan dihapus dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Kenyataannya sampai saat ini tidak dapat dihapuskan dan yang dapat dilakukan adalah mengurangi sifat-sifat permanen.

Macam-macam Hak Atas Tanah yang bersifat sementara adalah : (1) Hak Gadai atau Gadai Tanah; (2) Hak Usaha Bagi Hasil atau Perjanjian Bagi Hasil; (3) Hak Menumpang ; dan (4) Hak Sewa Tanah Pertanian.⁶

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

⁶ Urip Santoso. Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah. Kencana. Jakarta. 2005, h. 130-145

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 UUPT). 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 diambilnya, 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 diambilnya. 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) UUPA 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 penyeteroran atas saham secara mengangsur. Kemungkinan mengangsur saham hanya dilakukan sebelum pengesahan diberikan.

Pada umumnya penyeteroran atas saham adalah dalam bentuk uang. Namun demikian tidak tertutup kemungkinan penyeteroran 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.

Penyetoran atas saham dilakukan pada saat pendirian atau sesudah perseroan memperoleh pengesahan sebagai badan hukum. Penyetoran atas saham dalam bentuk lain selain uang yang dilakukan pada saat pendirian dicantumkan dalam Akta Pendirian. Sedangkan penyetoran dalam bentuk lain yang dilakukan sesudah pengesahan perseroan sebagai badan hukum, dilakukan dengan persetujuan RUPS atau orang lain yang ditunjuk oleh RUPS. Penyetoran 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 penyetoran tersebut.

Penyetoran 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 penyetoran 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 rinciannya 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.

D. Landasan Teori

a. Teori Negara Hukum

Teori negara hukum dari Plato dikembangkan lebih lanjut oleh muridnya Aristoteles. Di dalam buku karyanya *Politeia* Aristoteles berpendapat bahwa suatu negara yang baik adalah negara diperintah oleh konstitusi dan berkedaulatan hukum. Lebih lanjut dikatakan oleh Aristoteles, ada tiga unsur dari pemerintahan berkonstitusi, yaitu :

- a. Pemerintahan dilaksanakan untuk kepentingan umum;
- b. Pemerintahan dilaksanakan menurut hukum yang berdasarkan ketentuan-ketentuan umum, bukan hukum yang dibuat sewenang-wenang yang mengesampingkan konvensi dan konstitusi;
- c. Pemerintahan berkonstitusi adalah pemerintah yang dilaksanakan atas kehendak rakyat, bukan paksaan/tekanan.

Philipus Hadjon masih mempermasalahkan istilah negara hukum yang dipersamakan dengan konsep pengakuan harkat dan martabat Indonesia sebagai negara hukum. Alasannya karena dalam periode kehidupan politik Orde Lama dan Orde Baru, istilah tersebut hanya sering

digunakan sebagai slogan semata.⁷Oleh karena itu secara tegas Hadjon berpendapat bahwa²⁸:

.....negara hukum bukan sekadar suatu terminologi terjemahan dari “*rechtsstaat*” ataupun “*the rule of law*” tetapi merupakan suatu “konsep”, dan di pihak lain tidak terlalu mudah menganggap dan menerima begitu saja “negara hukum (Pancasila)” adalah “*rechtsstaat*” ataupun “*the rule of law*”.

Dalam era reformasi sekarang dengan diadakannya berbagai perubahan terutama terhadap konstitusi atau UUD NRI Tahun 1945, secara tegas menyatakan bahwa Indonesia sebagai negara hukum. Hal ini tidak lagi dinyatakan dalam penjelasan UUD NRI 1945 tetapi sudah dimasukkan dalam Pasal 1 ayat (3) hasil amandemen ketiga tahun 2003.

Sangat jelas uraian konsep negara hukum erat kaitannya dengan pembahasan tentang perlindungan hukum, bahkan substansi negara hukum adalah adanya jaminan perlindungan terhadap hukum dan HAM.

Istilah negara hukum “atau negara berdasarkan hukum” dalam kepustakaan Indonesia hampir selalu dipadankan dengan istilah-istilah asing antara lain “*rechtsstaat*”, “*etat de droit*”, “*the state according to law*” “*legal state*”, dan “*the rule of law*”. Selain itu dikenal juga istilah “*the principle of socialist legality*”. Konsep negara *rule of law* merupakan konsep negara yang dianggap paling ideal saat ini, meskipun konsep tersebut dijalankan dengan persepsi yang berbeda-beda. Terhadap istilah “*rule of law*” ini dalam bahasa Indonesia sering juga diterjemahkan sebagai “supremasi hukum” (*supremacy of law*) atau “pemerintahan berdasarkan

⁷ Philipus M. Hadjon, *Op Cit*, h. 65.

atas hukum”. Disamping itu, istilah “negara hukum” (*government by law*) atau *rechstaat*, juga merupakan istilah yang sering digunakan untuk itu.⁸

Berdasarkan pada uraian di atas maka yang dimaksud dengan negara hukum ialah negara yang berdiri di atas hukum yang menjamin keadilan pada warga negaranya,⁹ dimana keadilan ini merupakan syarat bagi terciptanya kebahagiaan hidup bagi warga negaranya, dan sebagai dasar dan keadilan itu perlu diajarkan rasa susila kepada setiap manusia agar Ia menjadi warga negara yang baik, demikian pula peraturan hukum yang sebenarnya hanya ada jika peraturan hukum itu mencerminkan keadilan bagi pergaulan hidup antar warga negaranya.¹⁰

Pengakuan kepada suatu negara sebagai negara hukum (*government by law*) sangat penting, karena kekuasaan negara dan politik bukanlah tidak terbatas (tidak absolut). Perlu pembatasan-pembatasan terhadap kewenangan dan kekuasaan negara dan politik tersebut, untuk menghindari timbulnya kesewenang-wenangan dari pihak penguasa.

Dalam negara hukum tersebut, pembatasan terhadap kekuasaan negara dan politik haruslah dilakukan dengan jelas, yang tidak dapat dilanggar oleh siapapun. Karena itu, dalam suatu negara, hukum memainkan peranannya yang sangat penting, dan berada di atas kekuasaan negara dan politik. Karena itu pula, kemudian muncul istilah “pemerintah

⁸ Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar RI 1945 menyebutkan bahwa “Negara Indonesia negara hukum” negara hukum dimaksud adalah negara yang menegakkan supremasi hukum untuk menegakkan kebenaran dan keadilan (MPR-RI Panduan Pemasarakatan UUD 1945) h. 46.

⁹ Moh. Kusnardi dan Harmaily Ibrahim, *Hukum Tata Negara Indonesia*, 1988, Sinar Bakti, Jakarta, h. 153.

¹⁰ *Ibid.*

di bawah hukum” (*government under the law*). Maka terkenallah konsep yang di negara-negara yang berlaku *Common Law* disebut sistem “pemerintahan berdasarkan hukum, bukan berdasarkan (kehendak) manusia” (*government by law, not by men*). Atau sistem pemerintahan yang berdasarkan *rule of law* atau supremasi hukum, bukan *rule of men*. Sedangkan di negara- negara Eropa Kontinental dikenal konsep “negara hukum” (*rechtstaat*), sebagai lawan dari “negara kekuasaan” (*machstaat*).

Rechtstaat ini adalah istilah bahasa Belanda yang punya pengertian yang sejajar dengan pengertian *rule of law* di negara-negara yang berlaku sistem *Anglo Saxon*. Dalam bahasa Indonesia sering disebut sebagai “negara hukum”, atau yang dalam bahasa Jerman disebut juga dengan istilah “*rechtsstaat*”, dalam bahasa Perancis disebut dengan “*etat de droit*” sedangkan dalam bahasa Italia disebut dengan “*stato di diritto*”. Dalam konsep negara hukum versi Eropa Kontinental ini, prinsip supremasi hukum (*supremacy of law*) merupakan inti utamanya. Menurut A.V. Dicey, makna dari supremasi hukum, dengan mengutip hukum klasik dari pengadilan- pengadilan di Inggris, adalah sebagai berikut: Hukum menduduki tempat tertinggi, lebih tinggi dari kedudukan raja, terhadapnya raja dan pemerintahannya harus tunduk, dan tanpa hukum maka tidak ada raja dan tidak ada pula kenyataan hukum ini.¹¹

Sejak kelahirannya, konsep Negara Hukum atau *rule of law* ini memang dimaksudkan sebagai usaha untuk membatasi kekuasaan penguasa

¹¹ Menurut Jimly Asshidiqqie Dalam sistem konstitusi di Indonesia.” (Jimly Asshidiqqie, *Gagasan Negara Hukum Indonesia*, /Makalah/Jimly.com).

negara agar tidak menyalahgunakan kekuasaan untuk menindas rakyatnya (*abuse of power, abus de droit*), sehingga dapat dikatakan bahwa dalam suatu negara hukum, semua orang harus tunduk kepada hukum secara sama, yakni tunduk kepada hukum yang adil.¹²

Tidak ada seorang pun termasuk penguasa negara yang kebal terhadap hukum, dalam hal ini, konsep negara hukum sangat tidak bisa mentolerir baik terhadap sistem pemerintahan totaliter, diktator atau *fascis*, maupun terhadap sistem pemerintahan yang berhaluan anarkis, karena sistem negara yang totaliter/diktator sering memperlakukan rakyat dengan semena-mena tanpa memperhatikan harkat, martabat, dan hak-haknya, maka perlindungan hak-hak fundamental dari rakyat menjadi salah satu hal esensi dari suatu negara hukum, karena itu, yang dimaksudkan dengan negara hukum adalah suatu sistem kenegaraan yang diatur berdasarkan hukum yang berlaku yang berkeadilan yang tersusun dalam suatu konstitusi, di mana semua orang dalam negara tersebut, baik yang diperintah maupun yang memerintah, harus tunduk pada hukum yang sama, sehingga setiap orang yang sama diperlakukan sama dan setiap orang berbeda diperlakukan berbeda dengan dasar pembedaan yang rasional, tanpa memandang perbedaan warna kulit, ras, gender, agama, daerah dan kepercayaan, dan kewenangan pemerintah dibatasi berdasarkan suatu prinsip distribusi kekuasaan, sehingga pemerintah tidak bertindak sewenang-wenang dan tidak melanggar hak-hak rakyat, oleh karena itu

¹² Hifdzil Alim, *Konsep Negara Hukum Dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia*, dalam Blog Pusat Kajian Anti Korupsi, posted 5 July 2008.

kepada rakyat diberikan peran sesuai kemampuan dan peranannya secara demokratis.

Sifat alami makhluk hidup (termasuk manusia) di mana yang kuat atau mayoritas cenderung melanggar hak pihak yang lemah atau minoritas. Tetapi kepada makhluk manusia diberikan suatu kelebihan karena dia dapat berfikir dan berperasaan, sehingga ketidakadilan tidak boleh di biarkan terus berlangsung, antara lain untuk memberikan perlindungan kepada pihak yang lemah atau pihak minoritas inilah, akhirnya dalam teori ketatanegaraan kemudian muncul teori-teori yang berkenaan dengan *rule of law*, atau dengan berbagai julukan lainnya. Jadi, kehidupan manusia harus teratur, dan oleh karenanya agar timbul keteraturan, hidup manusia harus diatur oleh hukum. Sesuai dengan pandangan hukum alam bahwa alam itu bergerak dengan teratur dan tertib, sehingga manusia yang merupakan bagian dari alam juga harus hidup dan bergerak secara teratur dan tertib pula. Konsekuensinya, manusia harus diatur oleh hukum. Dalam hal ini, hukum buatan manusia harus sejalan dengan hukum ciptaan alam, atau hukum buatan Tuhan bagi mereka yang beragama. Karena itu pula, seperti yang dikatakan oleh A.V Dicey, bahwa ada tiga arti dari *rule of law*, yaitu:¹³

- a. Supremasi absolut ada pada hukum, bukan pada tindakan kebijaksanaan atau prerogatif penguasa.

¹³ Munir Fuady, *Negara Hukum Modern*, 2009, PT. Refika Aditama, Jakarta, h. 3.

- b. Berlakunya prinsip persamaan dalam hukum (*equality before the law*), dimana semua orang harus tunduk kepada hukum, dan tidak seorangpun yang berada di atas hukum (*above the law*).
- c. Konstitusi merupakan dasar dari segala hukum bagi negara, artinya hukum berdasarkan konstitusi harus melarang setiap pelanggaran terhadap hak dan kemerdekaan rakyat.

Menurut Jimly Asshiddiqie¹⁴ di zaman modern ini, konsep Negara Hukum di Eropa Kontinental dikembangkan oleh Immanuel Kant, Paul Laband, Julius Stahl, Fichte, dan lain-lain dengan menggunakan istilah Jerman, yaitu "*rechtsstaat*". Sedangkan dalam tradisi Anglo Amerika, konsep negara hukum dikembangkan atas kepeloporan A.V. Dicey dengan sebutan "*The Rule of Law*". Konsep negara hukum yang disebutnya dengan istilah "*rechtsstaat*" itu mencakup empat elemen penting, yaitu :

- a. Perlindungan hak asasi manusia.
- b. Pembagian kekuasaan (*trias politica*)
- c. Pemerintahan berdasarkan undang-undang (*wetmatighed van bestuur*)
- d. Peradilan Tata usaha Negara.

Selanjutnya A.V. Dicey menguraikan adanya tiga ciri penting dalam setiap negara hukum yang disebutnya dengan istilah "*The Rule of Law*", yaitu :

- a. *Supremacy of Law*.
- b. *Equality before the law*.

¹⁴ Jimly Asshiddiqie, *Op Cit*, h. 2.

c. *Due Process of Law*.

Menurut Jimly Asshidiqqie¹⁵ bahwa Keempat prinsip “*rechtsstaal*” yang dikembangkan oleh Julius Stahl tersebut di atas pada pokoknya dapat digabungkan dengan ketiga prinsip “*Rule of Law*” yang dikembangkan oleh Albert Venn Dicey untuk menandai ciri-ciri negara hukum modern di zaman sekarang. Bahkan, oleh “*The International Commission of Jurist*”, prinsip-prinsip negara hukum itu ditambah lagi dengan prinsip peradilan bebas dan tidak memihak (*independence and impartiality of judiciary*) yang di zaman sekarang makin dirasakan mutlak diperlukan dalam setiap negara demokrasi. Prinsip-prinsip yang dianggap ciri penting negara hukum menurut “*The International Commission of Jurists*” itu adalah :

- a. Negara harus tunduk pada hukum.
- b. Pemerintah menghormati hak-hak individu.
- c. Peradilan yang bebas dan tidak memihak.

b. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan adalah pemberian jaminan atas keamanan, ketenteraman, kesejahteraan dan kedamaian dari pelindung atas segala bahaya yang mengancam pihak yang dilindungi.¹⁶ Konsep perlidnugan ini pada dasarnya terletak pada subjek dan objek yang akan dilindungi, sehingga dapat memberikan arah dalam melaksanakan hal yang terkiat

¹⁵ *Ibid*, h. 3.

¹⁶ Nurini Aprilianda, ‘*Perlindungan Hukum terhadap Tersangka Anak dalam Proses Penyidikan*’, Tesis Program Studi Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Brawijaya, Malang, 2001, hlm. 41

dengan konsep perlindungan. Artinya dalam memberikan perlindungan tidak dapat dilepaskan dari konsep harmonisasi antar kedua belah pihak.

Hukum adalah karya dari manusia yang berisikan norma-norma dan nilai-nilai yang berisikan petunjuk terhadap tingkah laku manusia. Hukum merupakan pencerminan terhadap kehendak manusia tentang bagaimana masyarakat itu dibina dan kemana harus diarahkan. Sebagai masyarakat tempat dimana hukum itu diciptakan, harus mempunyai ide-ide untuk dapat menerima hukum sebagai sesuatu hal yang penting didalam kehidupan sosial masyarakat. Ide-ide tersebut merupakan sesuatu hal dalam bentuk keadilan terhadap apa yang ada di masyarakat itu sendiri. “Kata “perlindungan” memiliki arti tempat berlindung atau suatu perubahan melindungi. Sedangkan kata “hukum” memiliki arti sebuah sistem yang terpenting (peraturan perundang-undangan) dalam pelaksanaan atas rangkaian kekuasaan kelembagaan.”

Perlindungan hukum mengandung makna sebagai suatu tindakan perlindungan atau tindakan melindungi dari pihak-pihak tertentu yang ditujukan untuk pihak-pihak tertentu dengan menggunakan cara – cara tertentu. Dalam kehidupan berbangsa dan bernegara perlindungan terhadap warga negara dapat dilakukan melalui berbagai bentuk diantaranya perlindungan ekonomi, sosial, politik atau perlindungan hukum.

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum yakni orang atau badan hukum ke dalam bentuk

perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis.¹⁷ Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.¹⁸

Sesuai dengan uraian di atas dapat dinyatakan bahwa fungsi hukum adalah melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dan menderitakan hidupnya dari orang lain, masyarakat maupun penguasa. Selain itu berfungsi pula untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat.

E. Kerangka Pikir

Wewenang khusus pemegang hak atas tanah merupakan wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam-macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah hak milik dan hak guna bangunan yang dapat digunakan sebagai penyertaan modal pada perseroan terbatas.

Perseroan Terbatas adalah salah satu bentuk organisasi usaha atau badan usaha yang ada dan dikenal dalam sistem Hukum Dagang Indonesia.

¹⁷ Haryanto Atihuta, 'Perlindungan Hukum Bagi Konsumen dalam Perjanjian Pembiayaan Kendaraan Bermotor Roda Dua Menurut UU No. 8 Tahun 1999', *Jurnal Lex Crimen*, Vol. 6, No. 4, 2017, hlm. 127-133

¹⁸ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009. hlm. 38

Setiap perseroan adalah badan hukum artinya badan yang memenuhi syarat sebagai pendukung hak dan kewajiban setiap perseroan melakukan kegiatan, yaitu kegiatan usaha dalam bidang perekonomian yang bertujuan mendapat keuntungan dan/atau laba.

Setiap perseroan harus mempunyai modal dasar yang merupakan harta kekayaan perseroan sebagai badan hukum, yang terpisah dari harta kekayaan pendiri, prgan perusahaan dan pemegang saham kekayaan badan ini terpisah dari kekayaan pribadi pengurus atau pendirinya dan ini ditentukan secara tehas dalam Anggaran Dasar dan dicarara dalam pembukuan perusahaan.

Penulisan tesis inmi mengkaji 2 (dua) issu utama yaitu bahaimanakah kepatian hukum atas penyertaan tanah sebagai modal perseroan terbatas dengan indikator hak milik dan hak guna bangunan serta perlindungan bagi pemilik tanah yang diatasnya terdapat bangunan yang dijadikan modal perseroan terbatas dengan indikator modal disetor dan modal yang ditempatkan.

F. Bagan Kerangka Pikir

