



Analisa Yuridis Terhadap Penyertaan Modal Berupa Hak Atas Tanah Yang Tidak Dibaliknamakan Ke Atas Nama Perseroan Terbatas

Namira Amadea^{1*}, Anis Rifai¹, Arina Novizas Shebubakar¹

¹Magister Ilmu Hukum, Universitas Al Azhar Indonesia, Indonesia

*Korespondensi: namira.amadea@hutamakarya.com

Info Artikel

Diterima 14
November 2023

Disetujui 30
Desember 2023

Dipublikasikan 08
Februari 2024

Keywords:
Perseroan
Terbatas,
Penyertaan Modal,
Hak Atas Tanah

@ 2024 The
Author(s): This is
an open-access
article distributed
under the terms of
the Creative
Commons
Attribution
ShareAlike (CC BY-
SA 4.0)



Abstrak

Pelaksanaan pemberian tanah sebagai bentuk penyertaan modal pada Perseroan Terbatas merupakan hal yang diperbolehkan berdasarkan ketentuan regulasi perundang-undangan. Pada tahun 2018 telah terjadi penyertaan modal oleh PT Hutama Karya (Persero) (HK) sebagai pemegang saham PT HK Realtindo (HKR) berupa tanah, namun diketahui adanya tanah yang disetorkan belum dilaksanakan perubahan kepemilikan yang semula berada di HK menjadi milik HKR. Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui implikasi pelaksanaan penyertaan modal berupa tanah namun dilaksanakan pengalihan hak atas tanah kepada HKR. Pada penelitian ini menggunakan tipe penelitian doktrinal, Setiap data atau informasi yang diperoleh dikumpulkan dalam penelitian berupa catatan lapangan, data utama dari hasil wawancara, maupun data penunjang lainnya dilakukan analisis data. Penelitian yang dilakukan diperlukan pembuatan atas akta pengalihan hak atas tanah apabila tanah yang diberikan HK kepada HKR dijadikan setoran modal. Hasil Penelitian menunjukkan bahwa terdapat jaminan perlindungan serta kepastian hukum terhadap HKR serta kebenaran terhadap asas data yuridis serta data fisik terhadap penyertaan modal tanah oleh HK kepada HKR, maka dalam hal ini agar terdapat pengikatan umum, maka wajib untuk melakukan pendaftaran peralihan hak melalui Kantor Pertanahan pada tanah daerah setempat yang dialihkan oleh HK kepada HKR.

Abstract

The implementation of granting land as a form of capital contribution to a Limited Liability Company is permitted based on statutory regulations. In 2018, there was a capital deposit by PT Hutama Karya (Persero) (HK) as a shareholder of PT HK Realtindo (HKR) in the form of land, but it is known that the land that was deposited had not yet been implemented, changing ownership from HK to HKR. This writing aims to determine the implications of implementing capital deposits in the form of land but carrying out the transfer of land rights to HKR. This research uses a doctrinal research type. Every data or information obtained is collected in the research in the form of field notes, main data from interviews, as well as other supporting data, data analysis is carried out. The research carried out required the preparation of a deed of transfer of land rights if the land given by HK to HKR was used as a capital deposit. The research results show that there is a guarantee of protection and legal certainty for HKR as well as the truth of the principles of juridical data and physical data regarding land capital investments by HK to HKR, so in this case, in order for there to be general binding, it is

mandatory to register the transfer of rights through the Land Office on local area land transferred by HK to HKR.

1. Pendahuluan

Sistem ketatanegaraan sejumlah negara telah mengalami perkembangan dan beralih menjadi sebuah negara yang dengan sistem berdasarkan hukum (Siallagan, 2016). Konsep ideal negara hukum pun telah diterapkan di Indonesia dan hal ini termasuk pada Pasal 1 Ayat (3) Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ("UUD NRI Tahun 1945") yakni "Negara Indonesia adalah negara hukum". Pemaknaan dari konsep dari sebuah negara hukum sejatinya memiliki banyak arti, namun pada intinya bahwa negara wajib menjamin keadilan bagi setiap orang. Meninjau dari aspek teori dapat dia, pada awalnya konsep negara hukum mulai dikenalkan pada zaman Eropa Kontinental atau dikenal dengan istilah *Rechtstaat*. Secara umum pemaknaan *rechtstaat* secara umum memiliki makna sebagai negara berdasarkan hukum dan bertujuan untuk mengendalikan kekuasaan. (Muabezi, 2017).

Pemahaman atas konsep negara hukum sejatinya telah berkembang di beberapa negara Anglo Saxon, pemahaman konsep negara hukum seperti di Inggris dikenal dengan konsep negara *The Rule of Law* atau dalam hal ini berarti bahwa hukum membatasi kekuasaan negara (Prasetyo, 2010). Pada mulanya, peran negara hanya dikenal sebatas dengan perannya sebagai menjaga keamanan warga negaranya istilah ini dikenal sebagai negara penjaga malam (*nachtwachterstaat*) (Mahfud MD, 1999). Mengikuti perkembangan zaman yang terus berubah diakibatkan kebutuhan masyarakat mulai beragam terdapat beberapa gagasan dan pemahaman baru yang muncul yaitu bahwa pemerintah bukan hanya berperan sebagai *nachtwachterstaat*, dalam hal ini adanya peran negara turut aktif berperan dalam hal mengupayakan pembangunan kesejahteraan rakyatnya. Dalam hal ini, gagasan sebagaimana tersebut disebut sebagai negara kesejahteraan (*welvaarstaat/welfare state*) atau turut dikenal sebagai negara hukum modern, oleh sebab itu negara bukan hanya memiliki kewajiban sebagai pihak yang memastikan keamanan warganya pada malam hari, namun harus bertanggung jawab terhadap hal yang lebih luas seperti menjamin dan memanifestasikan kesejahteraan serta keadilan sosial bagi rakyat-rakyatnya.

Salah satu implikasi yang ditimbulkan atas kewajiban negara untuk mensejahterakan rakyatnya yakni dengan membuat aturan terhadap rakyatnya terkait pelaksanaan kegiatan usaha yang dilakukan, dalam konteks ini merujuk pada Pasal 33 ayat (1) jo. Pasal 33 ayat (5) UUD NRI Tahun 1945, bahwa: "Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional, Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan pasal ini diatur dalam undang-undang".

Merujuk ketentuan diatas dapat dipahami bahwa salah satu peran negara adalah menjamin pelaksanaan kegiatan perekonomian yang dilakukan oleh masyarakat Indonesia termasuk melakukan kegiatan korporasi. Adapun hal yang dilakukan oleh negara dalam rangka menjamin melaksanakan kegiatan korporasi

dengan membuat peraturan khusus, salah satu peraturan yang menjadi dasar dalam rangka melaksanakan aksi korporasi dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas Sebagaimana Diubah Oleh Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2022 ("UUPT").

Salah satu yang menjadi poin pengaturan yang termaktub pada UUPT yakni terkait pelaksanaan penyertaan modal pada Perseroan Terbatas ("PT"). Sebelum memahami penyertaan modal yang nantinya akan menjadi poin pembahasan pada tulisan ini, perlu untuk dipahami pemaknaan PT sebagaimana pada UUPT, merujuk Pasal 1 angka (1) UUPT telah mendefinikan PT yakni "Perseroan Terbatas, yang selanjutnya disebut Perseroan, adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham atau badan hukum perorangan yang memenuhi kriteria usaha mikro dan kecil sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai usaha mikro dan kecil." Merujuk ketentuan diatas dapat dipahami bahwa PT secara garis besar merupakan sebuah badan hukum yang mana dalam melaksanakan kegiatan usahanya dilakukan dengan modal dasar PT yang kemudian akan dikonversi pada bentuk saham dan dapat diartikan pihak yang memberikan modal pada PT disebut sebagai pemegang saham.

Melihat perkembangan kegiatan usaha saat ini dapat dipahami bahwa pemberian modal kepada PT tidak hanya dalam bentuk setoran uang tunai, seyogyanya dapat pula dilakukan melalui penyertaan modal melalui benda tidak bergerak seperti tanah yang mana merupakan hal yang dibutuhkan PT dalam melakukan kegiatan usahanya. Pada tulisan ini, penulis akan melakukan pengkajian atas pelaksanaan salah satu pemegang saham PT HK Realtindo ("HKR") yakni PT Utama Karya (Persero) ("HK") yang melaksanakan penyertaan modal dalam bentuk tanah, namun adanya tanah yang dijadikan penyertaan modal belum dilakukan perubahan kepemilikan dari HK menjadi milik HKR. Oleh karena itu, penulis yang nantinya akan uraikan lebih lanjut pada bagian pembahasan.

2. Metode Penelitian

Metode penelitian turut diartikan sebagai upaya yang dapat dilakukan untuk menggunakan hasil pemikiran secara seksama dengan maksud guna meraih tujuan dengan cara mencari dan mencatat permasalahan-permasalahan, merumuskan permasalahan yang telah ditemukan tersebut, dan menganalisis hingga dilakukan proses penyusunan laporan (Narbuko & Achmadi, 2015). Selain itu, penetapan metode penelitian merupakan sebuah upaya yang dilakukan untuk mengumpulkan data-data pada penelitian yang dilakukan serta membandingkannya dengan suatu standar yang terukur sebagaimana yang telah ditentukan sebelumnya (Suharsimi, 1998). Pada penelitian ini menggunakan tipe penelitian doktrinal. Adapun penelitian doktrinal menurut Setiono sebagaimana disampaikan oleh Soetandyo Wignjosoebroto mendefinisikan penelitian doctrinal merupakan bentuk penelitian untuk menemukan sebuah jawaban-jawaban yang sudah terklasifikasikan sudah teruji dan benar dilakukan sebuah penelusuran berdasarkan preskripsi hukum yang tertulis pada kitab, peraturan perundang-undangan yan menjadi dasar dalam melakukan tindakan (Setiono, 2010).

Metode penelitian yuridis normatif yang merupakan sebuah penelitian yang dilakukan melalui pemahaman dan melakukan peninjauan atas bahan hukum utama

adapun cara yang dilakukan dengan memahami asas hukum, menelaah sebuah teori, konsep, dan mentafsirkan peraturan perundang-undangan. Pelaksanaan pendekatan yuridis normatif dapat dipahami sebagai pendekatan kepustakaan, yang mana pendekatan ini dilakukan dengan membaca serta mempelajari literasi baik bersumber dari berbagai buku, termasuk dokumen lain yang memiliki hubungan dan sesuai dengan konteks penelitian ini atau peraturan perundang-undangan ataupun sumber hukum lain (Soemitro, 1990). Setiap data atau informasi yang diperoleh dikumpulkan dalam penelitian berupa catatan lapangan, data utama dari hasil wawancara, maupun data penunjang lainnya dilakukan analisis data. Sehingga pada akhirnya dapat menghasilkan suatu analisis data yang baik dan dapat ditarik kesimpulan dari hasil penelitian ini.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Hasil

Penyertaan modal dalam suatu Perseroan pada dasarnya dapat dibagi menjadi 2 (dua), yaitu melalui uang dan dalam bentuk lain. Bentuk lain tersebut dapat berupa aset yang kemudian akan dilakukan penilaian dengan harga yang wajar, untuk kemudian dikonversi menjadi besaran modal yang akan disertakan suatu Perseroan. Dalam penelitian ini, penyertaan modal dalam bentuk lain tersebut akan dilakukan dalam bentuk tanah. Adapun hal yang perlu diperhatikan terkait penyetoran modal dalam bentuk benda seperti tanah adalah penyetoran dokumen-dokumen di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan harus turut memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku seperti UUPT, UUPA, dan Peraturan Pemerintah terkait Pendaftaran Tanah. Kemudian, dalam hal terjadi penyetoran modal berupa tanah, maka harus dilakukan balik nama dari pemilik lama ke pemilik baru. Hal ini harus sesuai dengan prosedur yang tercantum pada UUPT, UUPA, dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah. Sertifikat yang telah dibaliknama tersebut akan menjadi suatu bukti konkrit bahwa tanah telah beralih kepada pemilik yang baru, dan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang baru. Dalam hal tidak dilakukan balik nama, maka dapat menimbulkan pandangan adanya tanah yang dijadikan setoran modal masih dimiliki oleh penyetor. Adapun penelitian ini akan dijelaskan lebih lanjut di dalam Pembahasan.

3.2. Pembahasan

Pelaksanaan Penyetoran Atas Modal Berupa Tanah Berdasarkan Peraturan Perundang-Undang

Memahami konsep harta kekayaan perseroan perlu untuk dipahami bahwa adanya terdapat perbedaan dasar antara modal serta harta kekayaan perseroan. Jika melihat dasarnya, terdapat perbedaan antara modal dengan harta kekayaan perseroan. Modal sejatinya dapat diklasifikasikan sebagai bagian dari harta kekayaan. Adapun modal bersifat relative dan apabila terdapat perubahan atas jumlah modal maka hal yang perlu dilakukan oleh perseroan yakni dengan memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia ("Kemenkumham"). Ketika memahami suatu harta kekayaan hal yang perlu diketahui bahwa adanya nilai harta kekayaan memiliki kecenderungan dapat berubah-ubah salah satu faktor yang menyebabkan nilai harta kekayaan dapat berubah-ubah yakni adanya perkembangan kegiatan usaha perseroan dan adanya perubahan tersebut dapat dibaca dalam neraca dan dapat diperhitungkan dalam perhitungan laba rugi yang dibuat oleh perseroan setiap akhir tahun pembukuan (Budiarto, 2002). Hal

yang perlu diingat dalam memahami perseroan adalah tujuan dibentuknya perseroan salah satunya adalah untuk memperoleh keuntungan sebesar-besarnya, dengan demikian adanya upaya yang dilakukan perseroan tersebut pun sejatinya haruslah bertujuan untuk mendapatkan profit, untuk mencapai profit yang maksimal diperlukan pelaksanaan kegiatan usaha yang dilakukan terus menerus oleh perseroan.

Salah satu upaya yang dilakukan oleh perseroan untuk mencapai keuntungan yang maksimal sebagaimana yang ditargetkan oleh perseroan yakni dengan meningkatkan modal perseroan. Pada umumnya sebuah perseroan yang memperoleh keuntungan besar memiliki tujuan untuk meningkatkan modal yang dimilikinya hal ini didasarkan terhadap hukum penawaran bahwa semakin meningkatnya penawaran atas sebuah produk maka produksi atas produk akan semakin meningkat. Oleh karena itu banyak perusahaan memiliki permasalahan yakni adanya keterbatasan modal yang dimilikinya sehingga menghambat kegiatan usaha perseroan. Melihat uraian diatas dapat diketahui bahwa komponen modal merupakan hal yang penting dalam perseroan dan menjalankan kegiatan usaha sehingga salah satu permasalahan yang sering muncul oleh pengusaha yang adanya permasalahan keterbatasan modal, yang mana adanya permasalahan ini tidak hanya terbatas terhadap pengusaha baru atau sedang merintis usaha namun termasuk pelaku usaha besar yang akan mengembangkan bisnisnya menjadi lebih besar (Mulyati, 2016).

Melihat marwah pembentukan UUPT yakni adanya pemisahan antara asset yang dimiliki pendiri perseroan dengan adanya asset yang dimiliki perseroan yang diklasifikasikan sebagai badan usaha berbadan hukum (Khairandy, 2013). Konsekuensi logis dari adanya pemisahan antara asset yang dimiliki perseroan dengan asset yang dimiliki pendiri perseroan yakni adanya kewajiban pendiri perseroan untuk menyetorkan sejumlah modal kepada perseroan yang nantinya adanya penyetoran modal tersebut akan dicatatkan sebagai asset perseroan. Melihat ketentuan Pasal 32 ayat (1) jo Pasal 33 ayat 1 UUPT telah mengatur terkait dengan jumlah modal yang paling minimal, yaitu sebesar modal dasar atau yang turut diketahui sebagai *authorized capital*, modal ditempatkan atau yang turut diketahui sebagai *issued capital* dan modal disetor atau yang turut diketahui sebagai *paid-up capital* yang akan menjadi jaminan bagi pihak ketiga terhadap perseroan (Prasetya, 1996).

Sebagaimana telah diuraikan pada bagian sebelumnya bahwa dalam rangka penyetoran atas modal ditempatkan dan disetor sejatinya bukan hanya berbentuk uang, akan tetapi dapat disertakan sebagai modal yang berbentuk lain sebagaimana diatur dalam Pasal 34 ayat (1) UUPT yakni: "Penyetoran atas modal saham dapat dilakukan dalam bentuk uang dan/atau dalam bentuk lainnya".

Melihat amanat Pasal 34 ayat (1) UUPT dapat diartikan bahwa pelaksanaan penyetoran modal ditempatkan dan disetor sejatinya tidak hanya dapat dilakukan dengan penyetoran secara tunai, dalam hal ini merujuk UUPT bahwa penyetoran dalam bentuk lain selain uang tunai dapat dilaksanakan dan diklasifikasikan sebagai pelaksanaan penyetoran modal (Harnisa, Suryanti, & Rubiati, 2018). Pelaksanaan penyetoran atas modal selain bentuk tunai dapat dilakukan dengan benda tidak berwujud maupun benda berwujud (Pratama & Priyanto, 2020), dimana dalam hal ini dapat diestimasi serta dinilai dalam bentuk nominal uang serta yang secara riil telah diterima atau disertakan oleh Perseroan. Guna menyetorkan modal dalam

beentuk lainnya, maka diperlukan rincian yang menguraikan dan menjelaskan terkait jenis benda, nilai suatu benda yang dapat diukur dengan harga nominal, adanya status kepemilikan atas benda yang sah, ataupun hal lain yang dapat menerangkan status kebendaan atas sebuah benda yang dijadikan setoran modal perseroan.

Ketentuan diatas dapat diartikan dan memiliki tujuan guna terjadinya suatu pemisahan terhadap benda tersebut oleh harta yang dimiliki oleh perseroan dan harta kekayaan pribadi yang dimiliki oleh para pendiri perseroan. Penyetoran modal bentuk lain, biasa disebut "*pemasukan barang*" / "*pemasukan modal*" / "*inbreng*". Pemasukan terhadap modal yang dilakukan dalam bentuk lainnya berupa benda harus dilakukan dengan dilakukannya penilaian terlebih dahulu terhadap benda yang ingin dimasukkan sebagai modal tersebut. Perlu untuk dipahami bahwa pelaksanaan penilaian atas benda yang akan dijadikan obyek penyetoran modal sebelum dilaksanakan penyetoran modal bertujuan untuk dapat menilai apabila asset dikonversikan kedalam bentuk saham. Pelaksanaan penilaian dilakukan berdasarkan harga yang wajar (Sulistyawati, 2020) ataupun ditentukan dengan merujuk penilaian pasar yang ditetapkan oleh penilaian independent.

Pelaksanaan penilaian atas benda yang dijadikan penyertaan modal yang dilakukan oleh penilai independen memiliki tujuan agar nilai benda yang dijadikan penyertaan modal dapat ditentukan berdasarkan nilai pasar diperlukan pemahaman serta pengalaman dalam rangka menentuka nilai atas obyek yang akan dijadikan setoran modal seperti halnya dengan penyetoran saham menggunakan tanah maka, seorang yang melakukan penilaian atas obyek tanah perlu memiliki pengalaman serta pemahaman dalam menentukan nilai obyek tanah. Setelah dilakukan pemeriksaan dan penilaian atas obyek yang dijadikan setoran modal kedalam perusahaan oleh ahli penilai atau dikenal dengan appraisal, adanya pemegang saham wajib memberikan persetujuan terlebih dahulu atas rencana penyetoran modal dalam bentuk tanah. Adapun bentuk persetujuan pemegang saham atas rencana penyetoran modal dalam bentuk lain seperti tanah yakni dengan dibuat secara tertulis, yang mana dapat dituangkan ke dalam bentuk akta notaris (akta otentik) ataupun akta bawah tangan, yang kemudian ditandatangani oleh pemegang saham sebagai wujud persetujuan (Hutagalung, 2005).

Terdapat ketentuan lain yang perlu diperhatikan oleh perseroan dalam rangka salah satu pemegang saham melakukan penyertaan modal dalam bentuk benda yakni dengan memperhatikan Pasal 34 ayat (3) UUPT yaitu: "Penyetoran saham dalam bentuk benda tidak bergerak harus diumumkan dalam 1 (satu) Surat Kabar atau lebih, dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari setelah akta pendirian ditandatangani atau setelah RUPS memutuskan penyetoran saham tersebut"

Berdasarkan ketentuan yang telah diuraikan diatas dapat dipahami bahwa apabila sebuah perusahaan akan melakukan penyetoran modal menggunakan tanah, setelah mendapatkan persetujuan dari pemegang saham langkah selanjutnya yang perlu dilakukan yakni dengan membuat pengumuman minimal pada 1 (satu) surat kabar dalam jangka waktu maksimal 14 (empat belas) hari sesudah diberikan persetujuan oleh RUPS. Pengaturan kewajiban atas pelaksanaan keterbukaan informasi yakni untuk memberikan kepastian bahwa tanah bebas dari pembebanan dan apabila terdapat yang merasa dirugikan atas rencana penyetoran tanah sebagai setoran modal, maka permasalahan dapat diselesaikan sebelum pengaktaan atas tanah yang dijadikan obyek setoran modal. (Hartanto, 2014)

Setelah mengetahui tahapan awal apabila salah satu pemegang saham akan menyetorkan modal dalam bentuk benda. Hal yang perlu diperhatikan yakni dengan adanya pengurusan dokumen-dokumen penyetoran modal dalam bentuk benda seperti tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT"). Adapun dalam hal peralihan hak tidak dibuat oleh PPAT, maka peralihan hak atas tanah akan dianggap tidak sah dikarenakan tidak sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku (Satrianingsih & Wirasila, 2019). Kemudian, penentuan penggunaan PPAT dalam buat akta-akta penyetoran modal berupa tanah khususnya penyetoran modal berupa tanah didasarkan terhadap lokasi dan letak tanah yang mana PPAT wajib untuk memastikan kebenaran formil terkait tanah yang akan disertakan di dalam Perseroan tersebut (Aulia, 2022).

Adanya pembuatan akta yang dilakukan oleh PPAT merupakan hal dasar yang perlu dibuat karena adanya penyetoran modal dalam bentuk tanah wajib tertuang pada akta pemasukan tanah kedalam perusahaan dan adanya akta tersebut dijadikan alas permohonan pendaftaran tanah. Ketika menilik lebih dalam hadirnya akta pemasukan tanah kedalam perseoran oleh PPAT merupakan syarat yang wajib dipenuhi guna dilakukannya perubahan kepemilikan terhadap suatu tanah pada sertifikat tanah dan hal ini didasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP 24/1997") menyatakan bahwa: "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Merujuk ketentuan pada PP 24/1997 dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan peralihan hak atas tanah bisa dilakukan secara sengaja dengan cara memindahkan suatu hak kepemilikan tanah kepada pemilik yang baru melalui beberapa tindakan seperti adanya pemasukan hak atas tanah kedalam perseroan (Sintawati, Amin, & Erliyani, 2023). Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa peralihan hak atas tanah dapat dilaksanakan dalam hal terdapat suatu akta yang dibuat oleh PPAT dalam daerah yang berwenang. Setelah memahami kedudukan akta pemasukan hak atas tanah kedalam perusahaan merupakan hal penting yang perlu dibuat, terdapat beberapa hal lain yang harus untuk diperhatikan oleh pemegang saham serta perseroan yang akan melaksanakan penyetoran hak atas tanah sebagai setoran modal. Salah satu yang perlu diperhatikan sebelum dibuatnya akta pemasukan tanah kedalam perusahaan yakni dengan membayar kewajiban-kewajiban pajak yang wajib dibayarkan terlebih dahulu yaitu adalah pajak penghasilan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ("BPHTB"). Alasan pembayatan pajak penghasilan dan BPHTB perlu diperhatikan dikarenakan PPAT akan berperan untuk pembuatan serta tanda tangan terhadap akta pemindahan hak atas tanah setelah kewajiban-kewajiban pajak telah diselesaikan (Halim, 2015). Turut termasuk dalam hal ini salah satunya yaitu melampirkan bukti pembayaran pajak BPHTB. Selain itu, kepala kantor bidang pertanahan atau Kakantah hanya berhak untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah yang didasarkan terhadap akta pemasukan tanah kedalam perusahaan dan telah diserahkan bukti pembayaran kewajiban pajak. Setelah dilaksanakan pembayaran atas kewajiban-kewajiban seperti pajak telah dilakukan dan adanya akta pemasukan tanah kedalam perusahaan telah dibuat dan ditandatangani oleh PPAT pendaftaran peralihan hak melalui kantor pertanahan

setempat untuk dilaksanakan pencatatan pada dokumen tanah atau dikenal dengan istilah balik nama pada sertifikat hak atas tanah.

Pelaksanaan balik nama yang dilakukan oleh kantor pertanahan yakni dengan dilakukan Kembali pencatatan telah dilakukan peralihan hak atas tanah pada sertifikat, buku tanah, dan daftar lainnya yang memuat keterangan kepemilikan tanah. Cara yang dilakukan dalam rangka pencatatan atas tanah yakni dengan dilakukan pencoretan atas identitas pemilik hak atas tanah sebelumnya dengan tinta hitam yang kemudian dibubuhkan di atasnya suatu paraf Kakantah atau pejabat yang berwenang (Endriana & Ispriyarso, 2022). Kemudian setelah dilakukan pencoretan, adanya perusahaan selaku penerima hak atas tanah akan dicatatkan pada sertifikat, buku tanah, ataupun daftar lainnya dengan dituliskan tanggal pelaksanaan pencatatan serta ditandatangani oleh kakantah atau pejabat yang diutus dan dibubuhi cap dinas kantor pertanahan. Konsekuensi hukum pelaksanaan pencatatan atas tanah pada sertifikat dan dokumen pertanahan lainnya yakni menimbulkan status hukum berupa kepemilikan hak atas tanah telah beralih dan sah secara hukum kepada perseroan. Pembentukan akta pemasukan tanah kedalam perusahaan oleh PPAT sejatinya merupakan dasar yang akan memberikan suatu status hukum yang dalam bentuk hak terhadap suatu tanah, dan/atau hak kepemilikan yang beru terhadap tanah ataupun bangunn, dimana dalam hal ini dimohonkan oleh perseroan selaku penerima hak atas tanah.

Tahapan-tahapan pengalihan kepemilikan hak atas tanah yang disebabkan karena penyeteran modal telah dipahami, hal yang perlu diperhatikan yakni adanya status badan hukum yang memiliki aturan khusus untuk memperoleh hak atas tanah merujuk Pasal 21 ayat (1) jo (2) jo Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria ("UUPA") telah mengatur bahwa hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia. Ketika merujuk "Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai", telah diatur bahwa pelaksanaan penurunan hak atas tanah dapat dilakukan melalui satu tahapan sehingga dalam rangka tanah yang dijadikan setoran modal adalah hak milik, maka obyek tanah tidak perlu dilakukan pelepasan hak terlebih dahulu (Lubis & Lubis, 2008). Kemudian, berdasarkan pemaparan pada poin sebelumnya, maka dalam hal tanah yang dijadikan obyek penyeteran modal berupa hak milik, maka sebelum dilakukan pemasukan hak atas tanah pada perseroan dibutuhkan penurunan hak yang dimiliki semula hak milik menjadi hak pakai ataupun hak guna bangunan (Prayogi & Sesung, 2018).

Dampak Yang Ditimbulkan Akibat Pelaksanaan Penyeteran Modal Berupa Tanah Yang Dilakukan Oleh HK Kepada HKR Tanpa Dilakukan Balik Nama Atas Kepemilikan Tanah

Hakikatnya pelaksanaan pengalihan hak atas tanah sejatinya mungkin untuk dialihkan kepada pihak lain. Akan tetapi, kejadian pengalihan terhadap hak atas tanah harus didasarkan sebuah peristiwa hukum (Saleh, 1985). Setelah meninjau ketentuan hukum pada bagian hasil dalam penulisan ini dengan melakukan pemahaman dan analisis peraturan perundang-undangan. Terdapat tahapan-tahapan yang perlu dilakukan oleh pemegang saham dan perseroan yang akan melakukan setoran modal menggunakan tanah. selain itu merujuk uraian atas pelaksanaan peralihan atas tanah dapat diartikan bahwa pelaksanaan penyeteran

modal berupa tanah dapat dinyatakan sah, adanya perbuatan tersebut pun harus memperhatikan prosedur dan kewenangan, syarat formil dan materil, ataupun pihak yang berwenang untuk melaksanakan transaksi.

Salah satu perbuatan yang dilakukan oleh HK kepada HKR yakni peralihan hak atas tanah yang dijadikan dasar penyerotan modal kedalam perseroan. Dalam rangka pelaksanaan rencana yang dilakukan oleh HK dan HKR maka hal yang dilakukan oleh HKR pertama kali yakni dengan membuat pengumuman atas rencana HK melakukan penyeteran modal berupa tanah kepada HKR yang didasarkan pada Pasal 34 ayat (3) UUPT. Setelah dilakukan pengumuman dan tidak terdapat keberatan dari pihak ketiga akibat pengumuman yang dilakukan oleh HKR, maka merujuk ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 bahwa dalam hal HK akan melakukan penyeteran modal kepada HKR dalam bentuk tanah maka dalam rangka pengalihan hak atas tanah kepada HKR harus dibuat akta pemasukan hak atas tanah dihadapan PPAT dan selanjutnya adanya akta yang dibuat dihadapan PPAT nantinya akan dijadikan dasar HKR dalam rangka melakukan pencatatan pada sertifikat tanah.

Hadirnya sertifikat atas tanah sebagai wujud kepemilikan hak atas tanah menjadi sebuah keharusan untuk diperhatikan apabila terjadi peralihan hak atas tanah, selain itu adanya sertifikat tanah merupakan cara negara untuk menjamin kepemilikan hak atas tanah. Penggunaan sertifikat tanah sebagai bentuk bukti kuat dan bukan mutlak atas kepemilikan hak atas tanah dilandasi atas sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia, dimana Indonesia menganut suatu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Melalui sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia, terhadap suatu data fisik dan data yuridis yang termaktub di dalam sertifikat tanah, negara tidak menjamin atas kebenaran hal yang termaktub di dalam sertifikat. Hal ini akan berdampak terhadap pihak yang dapat membatalkan sertifikat yang telah diterbitkan oleh kantor pertanahan, hal ini didasarkan melalui ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 dijelaskan bahwa: "Sertifikat 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 hak yang bersangkutan"

Berdasarkan ketentuan diatas dapat disimpulkan bahwa informasi-informasi yang terkandung pada sertifikat memiliki suatu kekuatan hukum serta wajib diterima hakim sebagai informasi benar selama terdapat pihak-pihak lain yang dapat memberikan bukti serta membuktikan bahwa informasi dalam sertifikat bukanlah informasi yang tepat dan benar. Dalam hal terdapat pihak lain yang mampu membuktikan bahwa informasi yang terkandung dalam sertifikat bukanlah informasi yang benar, maka pengadilan merupakan instansi yang tepat dan berwenang untuk memutus kebenaran informasi pada sertifikat tanah (Santoso, 2012). Melihat penafsiran atas ketentuan dalam PP 24/2007 dapat dimaknai bahwa apabila seorang pihak merupakan pemilik hak atas tanah maka adanya nama pihak tersebut akan tertulis dalam sertifikat hak atas tanah, dan melihat pelaksanaan penyeteran modal yang dilakukan oleh HK kepada HKR berupa tanah, maka seharusnya adanya sertifikat atas tanah yang dijadikan obyek penyeteran modal perlu dilakukan pencoretan HK sebagai pemilik tanah dan menuliskan nama HKR sebagai pemilik tanah.

Merujuk Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 telah mengatur dan menyatakan bahwa “apabila sertifikat tanah telah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata telah memperoleh hak atas tanah tersebut, apabila terdapat pihak ketiga yang menerima kerugian atas penerbitan sertifikat atas tanah maka pihak yang dirugikan memiliki waktu selambat-lambatnya 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat untuk mengajukan keberatan.” Pengaturan atas pengajuan keberatan atas penerbitan sertifikat tanah memiliki tujuan memberikan suatu kepastian hukum secara adil serta seimbang.

Dampak yang timbul apabila telah dilaksanakan pengalihan hak atas tanah dalam rangka adanya tanah dijadikan setoran modal pada perseroan namun tidak dilakukan perubahan atas sertifikat tanah dapat menimbulkan pandangan adanya tanah yang dijadikan setoran modal masih dimiliki oleh penyeter. Timbulnya pandangan demikian sejatinya didasarkan pada data-data, baik fisik ataupun yuridis, yang termaktub di dalam sertifikat hak atas tanah harus dianggap sebagai valid dan sah selama tidak terdapat pembuktian yang menunjukkan sebaliknya. Dalam hal adanya data-data, baik fisik ataupun yuridis pada sertifikat tanah dapat dibuktikan sebaliknya maka harus melakukan suatu terhadap data-data tersebut, baik fisik ataupun yuridis. Hal ini dapat digambarkan apabila HKR tidak melakukan pencatatan kembali pada sertifikat atas tanah yang dijadikan setoran modal oleh HK, maka dalam hal ini akan membuka celah sengketa antara HKR dan HK dikarenakan terdapat potensi penyalahgunaan oleh HK atas sertifikat tanah yang sejatinya sudah menjadi milik HKR. Kondisi yang ditimbulkan apabila HK telah melakukan inbreng tanpa melakukan balik nama terhadap tanah yang kemudian HK akan mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain, terhadap pengalihan hak atas tanah tersebut memiliki dampak menjadi batal demi hukum. Dampak batal demi hukum tersebut dikarenakan perbuatan tersebut bertentangan asas “*nemo plus juris transfere potest quam ipse habet*”. Asas ini berarti tidak ada pihak yang berhak untuk mengalihkan atau memberikan suatu barang kepada pihak lain jika hal yang akan diberikan tersebut melebihi hak yang dimilikinya atau melebihi harta yang dimiliki. Melihat asas sebagaimana telah diuraikan diatas bahwa apabila pelaksanaan penyeteroran modal oleh HK kepada HKR berupa tanah dan belum dilaksanakan pengalihan hak, maka adanya setoran modal yang dilaksanakan HK batal demi hukum.

Penerapan asas tersebut pada hukum pertanahan sejainya memiliki cara kerja dengan tujuan untuk melindungi pihak yang memegang hak atas tanah yang sesungguhnya, sehingga memungkinkan adanya gugatan bagi pihak yang merasa memiliki tanah tersebut serta bisa membuktikan bahwa kepemilikan hak atas tanah tersebut berada padanya, walaupun dalam hal ini namanya sudah terdaftar ke dalam daftar umum yang ada di kantor pertanahan. Dampak yang ditimbulkan atas akta pemasukan hak atas tanah terhadap perseroan yakni batal demi hukum sehingga mempunyai konsekuensi adanya perbuatan tersebut yang dianggap tidak pernah ada serta menyebabkan adanya tindakan hukum tersebut tidak mempunyai akibat hukum, jika Tindakan hukum tersebut akan memunculkan suatu kerugian, maka pihak yang merasa atau mengalami kerugian yang timbul tersebut berhak untuk meminta kompensasi kepada pihak yang melakukan perbuatan hukum yang menyebabkan kerugian tersebut (Soerodjo, 2002).

4. Kesimpulan

Pelaksanaan penyetoran modal berupa tanah merupakan tindakan bersifat normative yang sejatinya telah diatur pada UUPT serta PP 24/1997. Salah satu hal yang perlu diperhatikan HKR apabila HK melakukan penyetoran atas modal berupa tanah dengan melakukan pengumuman melalui surat kabar yang mana bertujuan untuk memberikan kejelasan terhadap obyek yang dijadikan setoran modal terbebas dari jaminan serta bentuk pengikatan atas utang. Melihat pelaksanaan penyetoran modal dalam bentuk tanah oleh HK kepada HKR belum dilakukan pengalihan hak atas tanah yang dibuktikan dengan adanya perubahan identitas kepemilikan atas tanah pada sertifikat tanah, maka pelaksanaan penyetoran modal oleh HK kepada HKR batal demi hukum yang didasarkan asas *nemo plus juris transfere potest quam ipse habet*. Oleh karenanya, agar terdapat jaminan perlindungan serta kepastian hukum terhadap HKR serta kebenaran terhadap asas data yuridis serta data fisik terhadap penyertaan modal tanah oleh HK kepada HKR, maka dalam hal ini agar terdapat pengikatan umum, maka wajib untuk melakukan pendaftaran peralihan hak melalui Kantor Pertanahan pada tanah daerah setempat yang dialihkan oleh HK kepada HKR. Kemudian, barulah HKR dapat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan setempat agar terdapat konkretisasi terkait perlindungan hukum serta kepastian hukum terhadap HKR atas modal yang disetorkan dalam bentuk tanah oleh HK.

Daftar Pustaka

- Aulia, A. (2022). Prinsip Kehati-hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum. *Recital Review*, 4(1), 244–278. <https://doi.org/https://doi.org/10.22437/rr.v4i1.13364>
- Budiarto, A. (2002). *Kedudukan Hukum & Tanggung Jawab Pendiri Perseroan Terbatas*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Endriana, M. S., & Ispriyarso, B. (2022). Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang. *Notarius*, 15(1), 204–219. <https://doi.org/https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46035>
- Halim, A. (2015). Analisis Yuridis Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Bphbt) Atas Inbreng Pendirian Perseroan Terbatas. *Premise Law Journal*, 14, 14136.
- Harnisa, W., Suryanti, N., & Rubiati, B. (2018). Status Hak Atas Tanah Yang Dijadikan Modal Perseroan Terbatas Tanpa Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah. *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 1(2), 175–186. Retrieved from <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/article/view/167>
- Hartanto, A. (2014). *Hukum Pertanahan, Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya* (H. Thamrin, Ed.). Surabaya: LaksBang Justitia.
- Hutagalung, A. S. (2005). *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: Penerbit LPHI.
- Khairandy, R. (2013). Karakter Hukum Perusahaan Perseroan dan Status Hukum Kekayaan yang Dimilikinya. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 20(1), 81–97. <https://doi.org/https://doi.org/10.20885/iustum.vol20.iss1.art5>

- Lubis, Y., & Lubis, A. R. (2008). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Mahfud MD. (1999). *Hukum dan Pilar-Pilar Demokrasi*. Yogyakarta: Gema Media.
- Muabezi, Z. A. (2017). Negara Berdasarkan Hukum (Rechtsstaats) Bukan Kekuasaan (Machtsstaat). *Jurnal Hukum Dan Peradilan*, 6(3), 421–446.
- Mulyati, E. (2016). Asas Keseimbangan Pada Perjanjian Kredit Perbankan Dengan Nasabah Pelaku Usaha Kecil. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 1(1), 36–42. Retrieved from <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jbmh/article/view/43>
- Narbuko, C., & Achmadi, A. (2015). *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Prasetya, R. (1996). *Kedudukan Mandiri Perseroan Terbatas*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Prasetyo, T. (2010). Rule of Law Dalam Dimensi Negara Hukum Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum*, 129–148.
- Pratama, I., & Priyanto, I. (2020). Kepastian Hukum Jumlah Modal Dasar Pendirian Perseroan Terbatas Setelah Berlakunya PP Perubahan Modal Dasar Perseroan Terbatas. *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 5(2), 340–350. <https://doi.org/10.24843/AC.2020.v05.i02.p11>
- Prayogi, M., & Sesung, R. (2018). Penurunan Status Hak Kepemilikan Atas Tanah Dari Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan Akibat Penyertaan Modal di Perseroan Terbatas. *Jurnal Selat*, 5, 191–203. <https://doi.org/10.31629/selat.v5i2.555>
- Santoso, U. (2012). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Satrianingsih, N. N. P., & Wirasila, A. A. N. (2019). Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 7(6), 1–14.
- Setiono. (2010). *Pemahaman Terhadap Metodologi Penelitian Hukum*. Surakarta: Universitas Sebelas Maret.
- Siallagan, H. (2016). Penerapan prinsip negara hukum di Indonesia. *Sosiohumaniora*, 18(2), 122–128. <https://doi.org/https://doi.org/10.24198/sosiohumaniora.v18i2.9947>
- Sintawati, A., Amin, M. E., & Erliyani, R. (2023). Kedudukan pada Putusan Verstek sebagai Dasar untuk Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah. *Notary Law Journal*, 2(2), 124–147. <https://doi.org/https://doi.org/10.32801/nolaj.v2i2.41>
- Soemitro, R. H. (1990). *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Soerodjo, I. (2002). *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arloka.
- Suharsimi, A. (1998). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Sulistyawati, T. (2020). Hak Penggunaan Bagian Tanah Hak Pengelolaan Pelabuan Sebagai Setoran Modal Perseroan. *Notaire*, 3(2), 255–272. <https://doi.org/10.20473/ntr.v3i2.20552>