

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah sumber daya alam dan sumber hidup bagi kehidupan saat ini maupun dimasa yang akan datang. Setiap bangsa memiliki aturan-aturan atau norma-norma tertentu dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan tanah untuk hidup dan kehidupannya, secara kompleks mengakomodasi kepentingan dan kelanggenangan kehidupan berbangsa dan bernegara.¹ Tanah juga merupakan modal dasar pembangunan, serta faktor penting dalam kehidupan yang umumnya menggantungkan kehidupannya pada tanah. Sehingga tanah memiliki hubungan yang bersifat abadi dengan rakyat dan negara.²

Indonesia negara yang berlatar belakang agraris, tanah merupakan sesuatu yang memiliki nilai yang sangat penting di dalam kehidupan masyarakat di Indonesia. Tanah berfungsi sebagai tempat dimana warga masyarakat bertempat tinggal dan tanah juga memberikan penghidupan baginya.³ Tanah merupakan kebutuhan penting bagi manusia, karena tanah bukan hanya menjadi tempat tinggal melainkan sebagai fungsi sarana untuk mencari penghidupan (pendukung mata pencaharian) di berbagai bidang seperti pertanian, perkebunan, peternakan,

¹ Anonim, *Buku Pertanahan Dalam Era Pembangunan di Indonesia*, Jakarta: Departemen Penerangan RI, 1982, hlm 13-14

² Fia S Aji, *Peran Hak Pakai Dalam Pembangunan*, <http://faji.blogspot.com/> diakses pada tanggal 12 April 2015

³ Soerjono Soekanto dan Soleman B. Taneko, *Hukum Adat Indonesia*, Cetakan keempat, Jakarta: PR. Raja Grafindo Persada, 2001, hlm 172

perikanan, perindustrian, dan masih banyak lainnya. Kebutuhan akan tanah setiap harinya semakin meningkat, hal ini dikarenakan kebutuhan manusia yang tak terbatas terhadap tanah sedangkan disisi lain keadaan tanah statis tidak bertambah, bahkan mungkin akan berkurang karena proses alam.

Di Indonesia ketentuan pokok mengenai tanah terdapat dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 33 ayat (3) dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Peraturan ini bertujuan agar peruntukan tanah dan pemilikan tanah di Indonesia akan menjadi tertib dan menghindari terjadinya kekacauan karena setiap orang pasti ingin memiliki tanah yang luas.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia menjadi dasar dalam perumusan pasal 2 UUPA yang juga menjadi salah satu bentuk penegasan bagi pasal tersebut, dimana disebutkan dalam ayat (1) bahwa:

“atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.”

Perkataan dikuasai pada pasal ini, menurut penjelasan Umum UUPA, bukanlah berarti “dimiliki”, akan tetapi adalah pengertian yang memberi wewenang kepada Negara, sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia, untuk pada tingkatan tertinggi :⁴

⁴ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta Timur: Ghalia Indonesia, 1997, hlm13

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya;
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas tanah (bagian dari) bumi, air, dan ruang angkasa itu;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Maksud dari “kekuasaan” yang disebutkan diatas, Negara dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut keperluan dan peruntukannya misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan lainnya.⁵ Namun wewenang-wewenang yang bersumber dari padanya tidaklah mengenai kekayaan-kekayaan alam yang terkandung di dalam tubuh bumi, air dan ruang angkasa. Oleh karena itu pengambilan kekayaan alam tersebut memerlukan pengaturan sendiri.⁶

Hak Milik atas Tanah dapat beralih dan dialihkan, beralih yaitu berpindahnya hak atas tanah 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. Dialihkan atau pemindahan hak artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemiliknya kepada pemilik lainnya dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah.

⁵ ibid

Peralihan Hak atas tanah menurut yuridis dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota). Langkah tersebut terkait dengan prosedur peralihan hak. Dengan demikian legalitas peralihan hak atas tanah sangat ditentukan oleh syarat formil dan materil, prosedur dan kewenangan bagi pihak-pihak terkait, baik kewenangan mengalihkan maupun kewenangan pejabat untuk bertindak. Prosedur hukum beralihnya suatu hak atas tanah dapat ditelusuri baik sebelum maupun setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).⁷

Di dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagai aturan pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan, bahwa “Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria”. Menurut ketentuan tersebut terlihat jelas bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT. Dengan demikian ada unsur *absolute* yang harus dipenuhi dalam mengalihkan hak atas tanah, yakni adanya akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT.⁸

Berdasarkan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu

⁷ Andy Hartanto, Hukum Pertanahan, Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya, Surabaya: Laksbang Justitia, 2014, hlm 75

⁸ ibid

pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu. Berdasarkan pengertian ini, maka PPAT adalah Pejabat Umum. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang kegiatan tertentu. Kegiatan tertentu disini diantaranya adalah untuk membuat akta. Oleh karena itu PPAT berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah.⁹

Defenisi lain dari PPAT ialah suatu lembaga umum yang diangkat oleh Pemerintah dan mempunyai kekuasaan umum, artinya akta-akta yang diterbitkan merupakan akta otentik.¹⁰ Menurut Boedi Harsono, PPAT adalah suatu jabatan dalam tata susunan hukum agraria nasional, khususnya hukum yang mengatur pendaftaran tanah.¹¹ Pengertian PPAT menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ialah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan

⁹Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013 hlm.177

¹⁰A.P Parlindungan, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform, Bagian 1*, Bandung: Mandar Maju) hlm.131

¹¹ Boedi Harsono, *Badan Pertanahan Nasional, Deputi Bidang Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah, (Makalah tentang Pendaftaran Tanah Di Bidang Hak Tanggungan dan PPAT)*, Jakarta, 1990, hlm. 34

Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah, perbuatan hukum yang dimaksud disini adalah:

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. Pembagian Hak Bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak tanggungan;
- h. Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Warga Negara Indonesia atau Badan Hukum yang memiliki hak atas tanah dapat mengalihkan tanahnya sebagai pemasukan dalam perusahaan. Perseroan Terbatas adalah badan usaha yang berbentuk badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, dan melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham yang sesuai dengan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

Perseroan Terbatas sebagai badan hukum dianggap layaknya orang-perorangan secara individu yang dapat melakukan perbuatan hukum sendiri, memiliki harta kekayaan sendiri, dan dapat dituntut serta menuntut di depan pengadilan. Untuk menjadi Badan Hukum, Perseroan Terbatas harus memenuhi

persyaratan dan tata cara pengesahan PT sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Perseroan Terbatas.

Kekayaan Perseroan Terbatas terdiri dari modal yang seluruhnya terbagi dalam bentuk saham. Para pendiri Perseroan Terbatas berkewajiban untuk mengambil bagian modal itu dalam bentuk saham, dan mendapat bukti surat saham sebagai bentuk penyertaan modal. Tanggung jawab para pemegang saham terbatas hanya pada modal atau saham yang dimasukkannya dalam perseroan (*limited liability*). Segala hutang tidak dapat dialihkan kepada harta kekayaan pribadi para pemegang saham, melainkan hanya sebatas modal saham para pemegang saham yang disetorkan kepada perseroan.

Perseroan Terbatas adalah sebuah badan hukum dan memiliki organ perseroan terbatas yang mana organ terdiri dari Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), Direksi dan Dewan Komisaris. Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) memiliki kewenangan eksklusif yang dalam bentuk konkretnya merupakan sebuah forum dimana para pemegang saham memiliki kewenangan utama untuk memperoleh keterangan-keterangan mengenai Perseroan. Direksi mempunyai tugas dan tanggung jawab menjalankan pengurusan PT, meskipun pengurusan itu dijalankan Direksi sesuai dengan kebijakannya sendiri, namun harus tetap dalam batas-batas yang ditentukan Undang-Undang dan Anggaran Dasarnya. Dewan Komisaris melakukan pengawasan dan memberikan nasihat kepada Direksi yang dilakukan sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan.

Modal Perseroan Terbatas (PT) terdiri dari Modal Dasar, Modal Ditempatkan dan Modal Disetor. Modal tersebut terbagi atas sekumpulan saham. Modal Dasar merupakan keseluruhan nilai perusahaan, yaitu seberapa besar perusahaan tersebut dapat dinilai berdasarkan permodalannya. Modal ditempatkan adalah kesanggupan bagi para pemegang saham untuk menanamkan modalnya didalam perusahaan. Modal disetor adalah modal dasar perseroan yang dianggap riil karena telah benar-benar disetorkan ke dalam PT.

Penyetoran atas modal saham dapat dilakukan dalam bentuk apa saja. Karena Modal tidak hanya berupa uang tetapi dapat juga dalam bentuk aset berwujud dan aset tidak berwujud. Aset berwujud misalnya tanah, kendaraan, teknologi dan lain-lain. Aset tidak berwujud misalnya nama baik, kecakapan (*skill*), merek, hak atas kekayaan intelektual dan lain-lain. Sehingga modal tidak terbatas dalam bentuk uang saja. Pemasukan modal dalam perusahaan dalam bentuk aset berwujud dan tidak berwujud yang penilaian setoran modal didasarkan pada nilai wajar dan sesuai harga pasar atau ditetapkan oleh appraisal.¹²

Pendirian Perseroan Terbatas (PT) dilakukan berdasarkan perjanjian. Pendirian Perseroan Terbatas (PT) harus dilakukan oleh lebih dari 1 (satu) orang yang saling berjanji untuk mendirikan perseroan, dan mereka yang berjanji itu memasukkan modalnya ke dalam perseroan dalam bentuk saham. Perjanjian tersebut harus dibuat dalam bentuk akta notaris dalam bahasa Indonesia. Notaris

¹² www.hukumonline.com diakses pada tanggal 4 September 2015, Pukul 19.00 WIB

yang dimaksud adalah Notaris yang Wilayah kerjanya sesuai dengan domisili Perseroan. Agar sah menjadi Badan Hukum, akta Notaris itu harus disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. Dalam hal penambahan Modal dalam perseroan terbatas, dilakukan juga pencatatan di hadapan Notaris, karena hal ini berarti merubah Anggaran Dasar dan dilaporkan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

Penyetoran penambahan modal dalam bentuk benda berwujud misalnya tanah, tidak dilakukan di hadapan Notaris dan bukan dalam bentuk akta yang dibuat oleh Notaris, karena objeknya adalah tanah dan peralihan hak yang dimaksud sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 yang mana perbuatan hukum dimaksud dituangkan dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Hak Milik atas Tanah yang akan disetorkan kepada Perseroan Terbatas tidaklah sesuai dengan peruntukkan Perseroan Terbatas, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak akan bisa membuatkan Akta Pemasukan Dalam Perusahaan. Maka langkah-langkah apa sajakah yang dapat ditempuh agar peralihan hak milik tersebut dapat terlaksana. Dari data yang didapatkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional, semenjak berlakunya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012, yang mulai berlaku pada tahun 2013 terdaftar ada 2 Perseroan Terbatas yang melakukan peralihan hak atas tanah melalui pemasukan dalam perusahaan. Dari uraian diatas maka penulis mengajukan tesis

dengan judul Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Pemasukan Tanah Dalam Perusahaan Di Kota Padang Pada tahun 2014.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses pembuatan akta pemasukan tanah dalam perusahaan?
2. Bagaimana proses peralihan hak milik atas tanah melalui pemasukan dalam perusahaan?
3. Bagaimanakah pembagian keuntungan perusahaan berdasarkan pemasukan tanah dalam perusahaan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan perumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana proses pembuatan akta pemasukan tanah dalam perusahaan.
2. Untuk mengetahui bagaimana proses peralihan hak milik atas tanah melalui pemasukan dalam perusahaan.
3. Untuk mengetahui bagaimana pembagian keuntungan berdasarkan pemasukan tanah dalam perusahaan.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat Penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

a. Penulis berharap hasil penelitian bermanfaat bagi penulis yaitu dalam rangka menganalisa dan menjawab keingintahuan penulis terhadap perumusan masalah dalam penelitian. Selain itu, penelitian ini juga bermanfaat dalam menerapkan ilmu teoritis yang didapat dibangku perkuliahan Program Magister Kenotariatan dan menghubungkannya dalam kenyataan yang ada dalam masyarakat.

b. Melengkapi penjelasan dan/atau tulisan yang telah ada mengenai peralihan hak atas tanah melalui pemasukan dalam perusahaan.

2. Manfaat Praktis

a. memberi sumbangan kepada semua pihak yang terkait dengan peralihan hak atas tanah melalui pemasukan dalam perusahaan.

b. Memberikan informasi agar penelitian yang dilakukan dapat bermanfaat bagi masyarakat serta dapat digunakan sebagai informasi ilmiah.

E. Keaslian penulisan

Berdasarkan informasi dan penelusuran yang dilakukan oleh peneliti terhadap hasil-hasil penelitian yang ada, penelitian mengenai Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Pemasukan Dalam Perusahaan belum ada, tetapi penelitian yang hampir mendekati dengan penelitian ini akan menjadi acuan untuk penelitian ini. Adapun beberapa karya tulis yang menjadi acuan untuk penelitian ini, beberapa karya tulis yang telah pernah diangkat adalah:

Tinjauan Yuridis Tentang Pemasukan (Inbreng) Tanah Dan bangunan Sebagai Penyertaan Modal Pada Perseroan Terbatas ditulis oleh Fanina Berlianty (Magister Kenotariatan Universitas Indonesia) dengan mengangkat masalah:

- a. 1. Bagaimana akibat hukum adanya pemasukan tanah dan bangunan PT.MBG sebagai penyertaan modal PT.Bank ASPAC
- b. 2. Mengapa PT.MBG ingin membatalkan perjanjian pemasukan tanah (inbreng) tanah dan bangunan gedung “ASPAC” yang telah disepakati dengan PT.ASPAC?

F. Kerangka Teori dan Konseptual.

1. Kerangka Teori

Teori adalah untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian teori ini harus diuji dengan menghadapkan pada fakta-fakta, yang kemudian untuk menunjukkan bangunan berfikir yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataan), juga simbolis.¹³ Meuwissen mengartikan teori hukum adalah:¹⁴

“berada pada tatanan abstraksi yang lebih tinggi ketimbang ilmu hukum; ia mewujudkan peralihan ke filsafat hukum. Teori hukum merefleksi objek dan metode dari berbagai ilmu hukum. Karena itu, teori hukum dapat dipandang sebagai jenis filsafat ilmu dari ilmu hukum. Teori hukum mempersoalkan, apakah sosiologi hukum atau dogmatik hukum harus dipandang sebagai ilmu empiris yang bersifat deskriptif atau tidak.”

¹³ Otje Salman dan Anton F Susanto, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, Dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Press, Bandung, 2005, hlm. 21.

¹⁴ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis*, Rajawali Press, Jakarta, 2014, hlm. 5.

Sedangkan Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa :¹⁵

“teori hukum adalah cabang ilmu hukum yang membahas atau menganalisis, tidak sekedar menjelaskan atau menjawab pertanyaan atau permasalahan, secara kritis ilmu hukum maupun hukum positif dengan menggunakan metode sintesis saja. Dikaitkan secara kritis karena pertanyaan-pertanyaan atau permasalahan teori hukum tidak cukup dijawab secara otomatis oleh hukum positif karena memerlukan argumentasi atau penalaran.”

Sejalan dengan hal diatas, maka terdapat beberapa teori yang akan digunakan dalam tulisan ilmiah berupa tesis ini. Teori tersebut adalah:

a. Teori Kepastian hukum

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) unsur pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh lakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan

¹⁵ Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2012, hlm. 87.

hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.¹⁶

Ajaran hukum umum meneliti apa yang sama pada semua sistem hukum di waktu yang lampau dan yang seharusnya tidak sama pada sistem hukum.¹⁷ Hukum memang pada hakikatnya adalah sesuatu yang bersifat abstrak, meskipun dalam manifestasinya bisa berwujud kongkrit. Oleh karenanya pertanyaan tentang apakah hukum itu senantiasa merupakan pertanyaan yang jawabannya tidak mungkin satu. Dengan kata lain, persepsi orang mengenai hukum itu beraneka ragam, tergantung dari sudut mana mereka memandangnya. Kalangan hakim akan memandang hukum itu dari sudut pandang mereka sebagai hakim, kalangan ilmuwan hukum akan memandang hukum dari sudut profesi keilmuan mereka, rakyat kecil, akan memandang hukum dari sudut pandang mereka dan sebagainya.¹⁸

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multitafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan 2, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009, hlm. 158.

¹⁷ Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2012, hlm. 80.

¹⁸ Laurensius Arliman Simbolon, *Pemanggilan Notaris Dalam Proses Penegakan Hukum Oleh Hakim Terkait Akta Yang Dibuatnya Sebagai Notaris Pasca Perubahan Undang-Undang Jabatan Notaris*, Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Andalas, Padang, 2014, hlm. 22.

konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk konsistensi norma, redaksi norma atau distorsi norma.¹⁹

Kepastian hukum adalah suatu keadaan dimana perilaku manusia baik individu maupun kelompok dalam masyarakat yang terikat berada dalam koridor yang sudah digariskan dan ditetapkan oleh aturan hukum yaitu peraturan perundang-undangan yang berlaku. Substansi hukum berkaitan dengan proses pembuatan suatu produk hukum yang dilakukan oleh pembuat undang-undang. nilai-nilai yang berpotensi menimbulkan gejala hukum dimasyarakat dirumuskan dalam suatu peraturan perundang-undangan. Menurut satjipto Raharjo yang mengutip dari Radbruch, terdapat nilai-nilai dasar dari hukum, yaitu keadilan, kegunaan dan kepastian hukum. Menurut Sudikno Mertokusumo kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan.

Struktur hukum adalah kerangka bagian yang tetap bertahan, bagian yang tetap bertahan, bagian yang memberi semacam bentuk dan batasan secara keseluruhan. Struktur hukum merupakan institusionalisasi dalam keberadaan hukum. Struktur hukum meliputi lembaga negara penegak hukum.

Budaya hukum menurut Lawrence Meir Friedman adalah sikap manusia terhadap hukum dan sistem hukum kepercayaan, nilai, pemikiran

¹⁹ *Ibid*

serta harapannya. Kultur hukum adalah suasana pemikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari atau disalahgunakan. Hukum dipercaya sebagai suatu lembaga penyeimbang yang kuat terhadap ancaman disintegrasi dalam hidup bermasyarakat akibat benturan kekuatan yang sama-sama ingin berkuasa dan sekaligus membatasi kesewenangan yang sedang berkuasa.

b. Teori Hukum Perjanjian

Subekti merumuskan suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.²⁰ Istilah perjanjian dalam hukum perjanjian merupakan padanan kata dari kata “*overeenkomst*” dalam bahasa Belanda, atau bahasa Inggris disebut dengan *agreement*. Istilah perjanjian mempunyai cakupan lebih sempit dari istilah perikatan. Jika istilah hukum perikatan untuk *verbentenis* dimaksudkan untuk mencakup semua bentuk perikatan dalam Buku III KUHPerdara, jadi termasuk ikatan hukum yang lahir dari undang-undang, “maka istilah dengan isitilah hukum perjanjian hanya dimaksudkan sebagai pengaturan tentang ikatan hukum yang lahir dari perjanjian saja.”²¹

Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan

²⁰Subekti, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1987, hlm. 9.

²¹ Munir Faudi, *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*, Citra Aditia Bakti, Bandung, 2000, hlm 2.

atau ditulis.²² Menurut Pasal 1320 KUHPerdara untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat yaitu : sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian, mengenai suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Syarat sepakat dan cakap merupakan syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian. Sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat obyektif, karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Apabila suatu syarat obyektif tidak terpenuhi, maka perjanjiannya adalah batal demi hukum. Dalam hal yang demikian, secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada pula suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian itu. Apabila syarat subyektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan (*cancelling*) oleh salah satu pihak. Beberapa asas dalam perjanjian yaitu : asas konsensualisme yaitu suatu perjanjian lahir pada derik tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang menjadi objek perjanjian.²³ Menurut Pasal 1315 KUHPer, pada umumnya tiada seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu

²² Subekti, *Op Cit, Hukum Perjanjian*, hlm1

²³ *Ibid*, hlm 26

janji, melainkan untuk dirinya sendiri. Asas tersebut dinamakan asas kepribadian suatu perjanjian.²⁴

Menurut Abdul Kadir Muhammad, Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan 2 orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Menurut M. Yahya Harahap, perjanjian adalah Hubungan hukum yang menyangkut kekayaan antara 2 orang atau lebih, yang member hak pada pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang prestasi.

1. Kerangka Konseptual

a. Akta

Menurut Kamus Hukum, akta adalah sebuah tulisan yang dibuat dengan unsur kesengajaan menurut peraturan yang berlaku dan disaksikan serta disahkan oleh pejabat resmi untuk dijadikan sebagai bukti tentang suatu peristiwa hukum dan ditandatangani oleh pembuatnya.²⁵ Sedangkan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyebutkan bahwa “akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”. Arti akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat pula ditentukan bahwa siapa pun terikat dengan akta tersebut,

²⁴ *Ibid*, hlm 29

²⁵ Kamus Hukum

sepanjang tidak bisa dibuktikan bukti sebaliknya berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

b. Tanah

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut:

“Atas dasar hak menguasai dari negara 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 lain serta badan hukum.”

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak memberikan definisi terhadap istilah “tanah”, karena UUPA tidak hanya mengatur tanah saja melainkan bertujuan pula untuk mengatur Sumber Daya Alam, Sumber Daya Alam merupakan penjabaran lebih lanjut dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang meliputi: Bumi, air, kekayaan alam yang terkandung di dalam bumi dan air, Ruang angkasa yang meliputi tenaga dan unsur-unsur ruang angkasa. Unsur-unsur sumber daya alam diatas diberikan tafsiran otentik dan pengertiannya dirumuskan dalam UUPA Pasal 1 ayat (4), yaitu “bumi” terdiri dari “permukaan bumi” atau “hak atas tanah”. Sedangkan dalam penggunaannya “ tanah” dalam arti “ruang”

dirumuskan dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA, dimana pemegang haknya dalam menggunakan atau memakai bidang tanah tertentu berwenang pula menggunakan sebagian tubuh bumi di bawah tanah, sepanjang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah.

c. Hak Atas Tanah

Berdasarkan hak menguasai negara, ditentukan bermacam-macam hak atas tanah yang dapat dikuasai oleh subjek hukum, baik perorangan maupun badan hukum. Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria dapat disimpulkan bahwa hak atas tanah yang diberikan kepada subjek hukum bersumber dari hak menguasai negara. Hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh perseorangan, baik warga Negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, badan hukum privat atau badan hukum publik.²⁶ Macam-macam Hak Atas Tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria dijelaskan lebih rinci dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:

a. Hak Milik;

²⁶ J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan, Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, (Surabaya: Laksbang Justitia Surabaya) hlm 21

- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa untuk Bangunan;
- f. Hak Membuka Tanah;
- g. Hak Memungut Hasil Hutan;
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu:
 - 1. Hak Gadai;
 - 2. Hak Usaha Bagi Hasil
 - 3. Hak Menumpang;
 - 4. Hak Sewa Tanah Pertanian.

d. Perseroan Terbatas

Perseroan Terbatas adalah badan usaha yang berbentuk badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, dan melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham yang sesuai dengan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Perseroan Terbatas adalah sebuah badan hukum dan memiliki organ perseroan terbatas yang mana organ terdiri dari Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), Direksi dan Dewan Komisaris. Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) memiliki kewenangan eksklusif yang dalam bentuk konkretnya merupakan sebuah forum dimana para pemegang saham memiliki kewenangan utama untuk memperoleh keterangan-keterangan mengenai Perseroan. Direksi mempunyai tugas dan tanggung jawab menjalankan pengurusan PT, meskipun pengurusan itu dijalankan Direksi sesuai dengan

kebijakannya sendiri, namun harus tetap dalam batas-batas yang ditentukan Undang-Undang dan Anggaran Dasarnya. Dewan Komisaris melakukan pengawasan dan memberikan nasihat kepada Direksi yang dilakukan sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan. Modal Perseroan Terbatas (PT) terdiri dari Modal Dasar, Modal Ditempatkan dan Modal Disetor. Modal tersebut terbagi atas sekumpulan saham. Modal Dasar merupakan keseluruhan nilai perusahaan, yaitu seberapa besar perusahaan tersebut dapat dinilai berdasarkan permodalannya. Modal ditempatkan adalah kesanggupan bagi para pemegang saham untuk menanamkan modalnya didalam perusahaan. Modal disetor adalah modal dasar perseroan yang dianggap riil karena telah benar-benar disetorkan ke dalam PT.

e. Pemasukan Dalam Perusahaan

Perseroan Terbatas merupakan persekutuan modal, dimana harta Perseroan Terbatas terpisah dari harta pribadi pemegang saham. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 34 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, para pendiri/ calon pemegang saham Perseroan Terbatas menyetorkan modalnya dalam bentuk: uang tunai, aset, maupun goodwill (kecakapan/nama baik). Bila pemegang saham menyetorkan modal dalam bentuk aset pribadinya ke dalam harta kekayaan Perseroan Terbatas, maka hal

tersebut dapat diperhitungkan dengan sejumlah saham. Perbuatan hukum dimaksud disebut sebagai inbreng. Atas setoran berupa aset dimaksud, selanjutnya harus dilakukan balik namanya dari semula atas nama pemegang saham menjadi ke atas nama Perseroan Terbatas.

G. Metode Penelitian

Istilah metodologi berasal dari kata “metode” yang berarti “jalan ke”, namun demikian menurut kebiasaan metode dirumuskan dengan kemungkinan-kemungkinan sebagai berikut:²⁷

1. Suatu tipe pemikiran yang digunakan dalam penelitian dan penilaian.
2. Suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan.
3. Cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur.

Mengenai penelitian, Bambang Sunggono berpendapat bahwa penelitian pada dasarnya merupakan “suatu upaya pencarian” dan bukannya sekedar mengamati dengan teliti terhadap obyek yang mudah terpegang ditangan.²⁸ Penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten.

²⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 2008, hlm. 5.

²⁸ Bambang sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 27.

Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.²⁹ Metodologi merupakan suatu unsur mutlak yang harus ada di dalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan.³⁰ Metode yang digunakan dalam tesis ini secara keseluruhan dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Tipe Penelitian :

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian untuk penulisan tesis ini adalah menggunakan metode pendekatan yang bersifat *yuridis empiris*, yaitu suatu penelitian disamping melihat aspek hukum positif juga melihat pada penerapannya atau praktek di lapangan.³¹

2. Sifat Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian yang bersifat deskriptif analitis, yaitu suatu bentuk penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (pendekatan perundang-undangan/*statute approach*), dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif (pendekatan kasus/*case approach*), yang menyangkut dengan permasalahan yang

²⁹ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Pres, Jakarta, 2011, hlm. 1.

³⁰ Soerjono Soekanto, *Op cit, Pengantar Penelitian Hukum*, hlm. 42.

³¹ Soerjono Soekanto (1995), *opcit*, hlm. 52

diteliti dalam tesis ini. Penelitian ini nantinya akan melakukan analisa sampai tahapan deskriptif tentang akta inbreng dalam peralihan hak milik atas tanah.

3. Jenis dan Sumber Data :

Secara umum jenis data yang diperlukan dalam suatu penelitian hukum terarah pada penelitian data sekunder dan data primer.³² Adapun sumber dan jenis data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Data Primer

Pengertian data primer, adalah data yang diperoleh secara langsung dari sampel dan responden melalui wawancara atau interview.³³ Sedangkan penelitian kepustakaan hanya sebagai data pendukung. Data primer diperoleh dari penelitian lapangan dari nara sumber. Guna memperoleh data primer ini diperlukan sampling lokasi penelitian dan sampling terhadap respondennya.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan.³⁴ Penelitian kepustakaan bertujuan untuk mengkaji, meneliti, dan menelusuri sumber data sekunder mencakup bahan primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat; bahan hukum

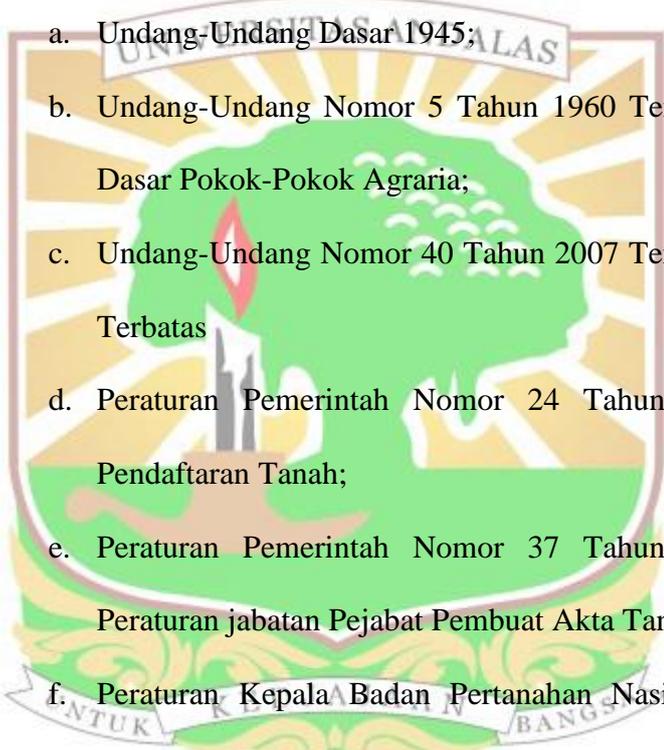
³² Pedoman penulisan usulan penelitian dan Tesis, Padang : Program Studi Magister Hukum Program Pascasarjana Universitas Andalas, 2009, hlm. 6.

³³ Rony Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1990, Hlm. 10.

³⁴ Bambang Suggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada), 1997, hlm. 120.

sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, dan bahan hukum tertier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.³⁵

1) **Bahan Hukum Primer** adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, yaitu :

- 
- a. Undang-Undang Dasar 1945;
 - b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - c. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas
 - d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - e. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - f. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2) **Bahan Hukum Sekunder** adalah bahan – bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat

³⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 1986), hlm. 52.

membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer³⁶,
yaitu:

- a. Dokumen-dokumen yang ada di Kantor Pertanahan yang berkaitan dengan akta pemasukan tanah dalam perusahaan;
- b. Kepustakaan yang berkaitan dengan hukum agraria.

3) **Bahan Hukum Tersier** adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.³⁷

4. Teknik Pengumpulan Data

- a. Studi dokumen atau bahan pustaka (*documentary study*), yaitu suatu teknik pengumpulan data dengan mencari landasan teoritis dari permasalahan penelitian dengan mempelajari kepustakaan/literatur-literatur, dokumen-dokumen dan data yang ada berkaitan dengan masalah yang akan diteliti.
- b. Wawancara (*interview*), teknik wawancara yang digunakan yaitu teknik wawancara semi terstruktur yaitu dengan mengajukan pertanyaan yang disusun dalam suatu daftar pertanyaan kemudian ditambahkan pertanyaan-pertanyaan lain yang tidak ada dalam daftar pertanyaan yang bertujuan untuk menemukan permasalahan secara lebih terbuka dimana pihak yang diajukan wawancara

³⁶Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2004, hlm 118.

³⁷P. Joko Subagyo, *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*, Cetakan Kelima, Jakarta, PT. Rineka Cipta, 2006, hlm 52.

diminta pendapat dan ide-idenya yang pelaksanaannya lebih bebas dibanding wawancara terstruktur.

5. Subjek dan Objek Penelitian

a. Subjek Penelitian :

Adapun subjek penelitian yang akan dijadikan responden dalam penelitian adalah:

- 1) Kepala Kantor Pertanahan Kota Padang.
- 2) Pejabat Pembuat Akta Tanah.

b. Objek Penelitian :

Objek dalam penelitian ini adalah akta pemasukan dalam perusahaan.

6. Pengolahan dan Analisis Data

Analisis data dilakukan secara kualitatif normative yakni analisis yang dipakai tanpa menggunakan angka maupun rumusan statistika dan matematika artinya disajikan dalam bentuk uraian. Dimana hasil analisis akan dipaparkan secara deskriptif, dengan harapan dapat menggambarkan secara jelas mengenai peralihan hak atas tanah melalui pemasukan dalam perusahaan.

H. Sistematika Penulisan

Bab I : Pendahuluan, menguraikan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian,

Bab II : Tinjauan pustaka, menguraikan aspek yang berhubungan dengan peralihan hak atas tanah dan perseran terbatas.

Bab III : Metode Penelitian, memaparkan metode pendekatan, spesifikasi penelitian, teknik pengumpulan data dan teknik analisis data dan sistematika penulisan.

Bab IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan, menguraikan apa yang diperoleh dalam penelitian dan membahasnya dengan seksama, sesuai dengan ketentuan dan batasan undang-undang serta hukum berkaitan.

Bab V : Penutup, menguraikan tentang kesimpulan dan saran dari hasil penelitian.

