

Analisis Hukum Kepemilikan Tanah yang Dijadikan Setoran Modal Dalam Perseroan Terbatas

Eddy Pelupessy¹

¹ Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih Jayapura-Papua-Indonesia

ARTICLE INFO

Article history:

Received May 30, 2024
Revised June 08, 2024
Accepted June 12 2024
Available online 28 June 2024

Kata Kunci:

Kepemilikan Tanah, Setoran Modal,
Perseroan Terbatas.

Keywords:

Land Ownership, Capital Deposit, Limited
Liability Company.



This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.

Copyright © 2023 by Author. Published by
Yayasan Daarul Huda

ABSTRAK

Penelitian ini dengan tujuan untuk mengetahui, memahami dan menjelaskan bentuk kepastian hukum atas penyertaan tanah sebagai modal perseroan terbatas dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang dijadikan penyertaan modal perseroan terbatas. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif (terapan). Pendekatan ini dilatarbelakangi oleh pemikiran bahwa hukum tidak terlepas dari kehidupan masyarakatnya berupa nilai dan sikap/ perilaku yang dilakukan (hukum tidak otonom). Hasil pendekatan yuridis dan sosio kultural tersebut diakumulasikan dalam suatu tatanan analisis untuk mengembangkan suatu pemikiran baru tentang kepemilikan tanah yang dijadikan setoran modal dalam Perseroan Terbatas. Hasil penelitian ini mengungkap bahwa bentuk kepastian hukum atas penyertaan bangunan tanpa tanah sebagai modal perseroan terbatas, dalam prosesnya berdasarkan UU PT Pasal 34 disebutkan secara jelas mengenai hal-hal yang dilakukan apabila pemasukan modal dalam bentuk lainnya. Namun, untuk kepastian prosesnya mengenai pemasukan modal dalam bentuk lainnya, dalam hal ini dalam bentuk benda tidak bergerak selain tanah, maka pembuatan akta inbreg yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk barang tidak bergerak berupa tanah atau di hadapan Notaris bagi barang tidak bergerak lainnya sebagai bukti

sah pemasukan modal ke dalam perseroan terbatas.

ABSTRACT

This research aims to find out, understand and explain the form of legal certainty regarding land participation as capital of a limited liability company and legal protection for land owners on which there are buildings which are used as capital participation in limited liability companies. This research uses a normative (applied) juridical approach. This approach is motivated by the idea that law cannot be separated from people's lives in the form of values and attitudes/behavior carried out (law is not autonomous). The results of the juridical and socio-cultural approaches are accumulated in an analytical framework to develop a new idea about land ownership which is used as capital contribution in a Limited Liability Company. The results of this research reveal that the form of legal certainty regarding the inclusion of buildings without land as capital in limited liability companies, in the process based on Article 34 of the PT Law, clearly states the things that must be done if capital is entered in other forms. However, to ensure certainty in the process regarding capital inflows in other forms, in this case in the form of immovable objects other than land, an inbreg deed must be made before the Land Deed Making Officer for immovable property in the form of land or before a Notary for other immovable property. as legal proof of capital infusion into a limited liability company.

PENDAHULUAN

Perseroan Terbatas (untuk selanjutnya disebut perseroan) merupakan badan hukum (*legal entity*) yang memiliki sifat dan ciri kualitas yang berbeda dari bentuk usaha lain. Salah satu ciri yang membedakan perseroan dengan usaha lainnya dapat dilihat dari *doctrine of separate legal personality* yang intinya menjelaskan bahwa terdapat pemisahan kekayaan antara pemilik atau pemodal (pemegang saham) dengan kekayaan badan hukum itu sendiri.¹ Adanya pemisahan harta kekayaan di antara perseroan dan perusahaan menyebabkan terbatasnya tanggung jawab pemegang saham, yaitu sebesar saham yang dimilikinya.²

Pendirian suatu perseroan pada dasarnya dibentuk atas modal yang disetorkan oleh para pendiri sebagaimana diatur dalam Pasal 1 butir (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas (untuk selanjutnya disebut UU PT) yang menyatakan bahwa perseroan merupakan persekutuan

¹ Ahmad Yani dan Widjaya Gunawan, *Seri Hukum Bisnis Perseroan Terbatas*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, h. 7.

² I. G. Rai Widjaya, *Hukum Perseroan Terbatas*, Mega Point, Jakarta, 2000, h. 11.

modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham. Lebih lanjut, Pasal 32 Jo. Pasal 33 UU PT menyatakan bahwa modal perseroan terdiri dari modal dasar, modal disetor dan modal ditempatkan.

Pada dasarnya modal berbeda dengan harta kekayaan perseroan. Modal merupakan bagian dari harta kekayaan, bersifat relatif dan ketika terjadi perubahan harus mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Harta kekayaan sendiri cenderung berubah-ubah nilainya sejalan dengan perkembangan perseroan dan dapat dibaca dalam neraca dan perhitungan rugi laba yang dibuat setiap akhir tahun pembukuan.

Sebagai badan usaha, perseroan bertujuan untuk mendapatkan keuntungan, sehingga perseroan melakukan kegiatan usaha secara terus-menerus. Tak jarang kegiatan usaha perseroan membutuhkan modal yang besar dimana modal merupakan salah satu elemen penting dalam menjalankan kegiatan usaha, baik pada tahap awal dimulainya suatu usaha maupun tahap pengembangan usaha. Pada praktiknya, pelaku usaha seringkali mengalami keterbatasan modal, terutama pelaku usaha yang baru merintis usaha atau sedang berupaya melakukan pengembangan usaha.

Dalam mengembangkan usahanya, perseroan dapat menambah modal dengan cara melakukan penyetoran atas modal saham. Penyetoran tersebut tak hanya dapat dilakukan dalam bentuk uang, melainkan juga dalam bentuk lain. Hal tersebut dimungkinkan dengan adanya ketentuan Pasal 34 UU PT yang menyatakan bahwa penyetoran atas modal saham dapat dilakukan dalam bentuk uang dan/atau dalam bentuk lain. Dalam hal penyetoran dilakukan dalam bentuk lainnya maka penilaian setoran modal atas saham ditentukan berdasarkan nilai wajar yang ditetapkan sesuai dengan dengan harga pasar atau ahli yang tidak terafiliasi dengan perseroan. Nilai wajar setoran modal saham ditentukan sesuai dengan nilai pasar (market value) atas barang modal yang dimasukkan sebagai setoran saham. Jika nilai pasar tidak tersedia, nilai wajar ditentukan berdasarkan teknik penilaian yang paling sesuai dengan karakteristik setoran, berdasarkan informasi yang relevan dan terbaik.

Penyetoran saham yang dilakukan dalam bentuk lain, terutama tanah, dalam pelaksanaannya harus mengikuti ketentuan-ketentuan yang berlaku, salah satunya ketentuan mengenai peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat untuk dilakukan balik nama yang berdasarkan pada akta pemasukan ke dalam perusahaan yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Pendaftaran tanah tersebut bermaksud untuk menjamin kepastian hukum, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut sebagai UUPA) Jo. Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut sebagai PP Pendaftaran Tanah) yang menyatakan bahwa salah satu tujuannya dilakukan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, Lebih lanjut, Pasal 4 ayat (1) menyatakan bahwa kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah milik atas satuan rumah susun, tanah wakaf dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 butir (21) PP Pendaftaran Tanah.

Pada praktiknya, tidak semua pemasukan tanah sebagai modal perseroan dilakukan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, baik UU PT maupun PP Pendaftaran Tanah. Ketidaksesuaian proses pemasukan tanah ke dalam perusahaan tentu dapat menimbulkan masalah di kemudian hari, yaitu tidak tercapainya kepastian hukum mengenai status kepemilikan hak atas tanah, dimana penerima hak yaitu perseroan dapat saja dirugikan dengan tindakan-tindakan pemberi hak yang namanya masih tercatat dalam sertipikat hak atas tanah.

Sertifikat tanah sendiri merupakan alat bukti kepemilikan yang kuat. Hal tersebut diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah diakhiri dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Lebih lanjut, Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa sertipikat tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Berdasarkan ketentuan tersebut, selama data yuridis dan data fisik dalam sertipikat hak atas tanah tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka kebenarannya harus diterima sebagai data yang benar.

Tidak tercapainya kepastian hukum dalam kepemilikan hak atas dapat membawa kerugian kepada para pihak. Hal ini karena orang yang namanya masih tercatat dalam sertipikat hak atas tanah masih dianggap sebagai pemiliknya sebelum ada yang membuktikan sebaliknya. Akibatnya, orang tersebut

dapat melakukan perbuatan hukum apapun terhadap tanah terkait, termasuk mengalihkan tanah kepada pihak lain.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif (terapan). Pendekatan ini dilatarbelakangi oleh pemikiran bahwa hukum tidak terlepas dari kehidupan masyarakatnya berupa nilai dan sikap/perilaku yang dilakukan (hukum tidak otonom), sehingga dalam pandangan ilmu pengetahuan hukum empiris (*empirische rechtswetenschap*), kajian terhadap hukum tidak hanya menyangkut aspek normatif belaka, tetapi hukum dapat dikaji dari aspek empirisnya yakni bagaimana hukum itu senyatanya dalam kehidupan masyarakat.³ Penelitian ini menggunakan pendekatan unsur “yuridis” karena berpijak pada ketentuan-ketentuan hukum mengenai sumber daya alam tambang sebagai dasar normatif. Sedangkan unsur “sosio-kultural”, karena dalam penelitian dilakukan peninjauan pelaksanaan ketentuan yuridis tersebut, termasuk mengkaji beberapa hal yang berpengaruh pada pelaksanaan ketentuan hukum, ditelaah dari sisi sosio-kultural. Hasil pendekatan yuridis dan sosio kultural tersebut diakumulasikan dalam suatu tatanan analisis untuk mengembangkan suatu pemikiran baru tentang Kepemilikan Tanah Yang Dijadikan Setoran Modal Dalam Perseroan Terbatas.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Undang-Undang Perseroan Terbatas memberikan definisi perseroan terbatas (persero) sebagai: “Badan hukum yang didirikan berdasarkan perjanjian, yang melakukan kegiatan usaha dengan modal tertentu, yang seluruhnya terbagi dalam saham, dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini serta peraturan pelaksanaannya”. Dari batasan yang diberikan tersebut di atas ada 5 (lima) hal pokok yang dapat disimpulkan di sini bahwa: perseroan terbatas merupakan suatu badan hukum, didirikan berdasarkan perjanjian, menjalankan usaha tertentu, memiliki modal yang terbagi dalam saham-saham dan memenuhi persyaratan Undang-Undang.

Didalam Pasal 2 UUPT 2007, disebutkan bahwa Perseoran harus mempunyai maksud dan tujuan serta kegiatan usaha yang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan atau kesusilaan. Berdasarkan ketentuan tersebut, menjadi suatu keharusan dan kewajiban dimana setiap perseroan memiliki maksud dan tujuan serta kegiatan usaha yang jelas dan tegas dalam pengkajian hukum, disebut klausul objek. Perseroan yang tidak mencantumkan dengan jelas dan tegas maksud dan tujuan serta kegiatan usahanya, dianggap cacat hukum (*legal defect*), sehingga keberadaannya tidak valid.

Pada saat pembuatan akta pendirian sekaligus mencantumkan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha dalam anggaran dasar. Hal itu sesuai sebagaimana yang telah dicantumkan dalam Pasal 8 ayat (1) UU PT 2007 bahwa, akta pendirian memuat anggaran dasar dan keterangan lain yang berhubungan dengan perseroan. Sehingga penempatan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha dalam anggaran dasar, bersifat “imperative” (*dwingendrecht, mandatory rule*). Selanjutnya, sifat imperaktif tersebut, disebutkan pada Pasal 9 ayat (1) huruf c yang menyatakan, untuk memperoleh Keputusan Menteri mengenai “Pengesahan” badan hukum Perseroan, Perseroan harus mengajukan permohonan kepada menteri dengan mengisi “formulir” isian yang memuat sekurang-kurangnya :

- a. Nama dan tempat kedudukan Perseroan
- b. Jangka waktu berdirinya Perseroan
- c. Maksud dan tujuan serta kegiatan usaha perseroan

Penjelasan di atas, pencantuman maksud dan tujuan serta kegiatan usaha perseroan dalam anggaran dasar bersifat hukum memaksa. Pencantuman maksud dan tujuan serta kegiatan usaha dalam anggaran dasar perseroan, memegang peranan “fungsi prinsipil” (*principle function*). Disebut memegang peranan fungsi prinsipil karena pencantuman itu dalam anggaran dasar, merupakan landasan hukum (*legal foundation*) bagi pengurus perseroan, dalam hal ini direksi dalam melaksanakan pengurusan dan pengelolaan kegiatan usaha perseroan, sehingga pada setiap transaksi atau kontrak yang mereka melakukan tidak menyimpang atau keluar maupun melampaui dari maksud dan tujuan, serta kegiatan yang ditentukan dalam anggaran dasar. Selain itu, tujuan utama dari pencantuman maksud dan tujuan serta kegiatan usaha dalam anggaran dasar, antara lain:

- a) Untuk melindungi pemegang saham investor dalam perseroan. Pemegang saham yang menanamkan modalnya atau uangnya dengan cara membeli saham perseroan, berhak mengetahui untuk apa uang yang diinvestasikan itu dipergunakan.
- b) Dengan mengetahui maksud dan tujuan serta kegiatan usaha pemegang saham sebagai investor akan

³ Soetandyo Wingniosobroto, Ragam-Ragam Penelitian Hukum, dalam Sulistyowati Irianto dan Shidarta, (Ed), Metode Penelitian Hukum, Konstelasi dan Refleksi, JHM – FHUI, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 2009, h. 140.

yakin, pengurus perseroan yakni direksi, tidak akan melakukan kontrak atau transaksi maupun tindakan yang bersifat “spekulatif” mengadu untung di luar tujuan yang disebut anggaran dasar.

- c) Direksi tidak melakukan transaksi yang berada di luar kapasitas maksud dan tujuan serta kegiatan usaha yang disebut dalam anggaran dasar yang bersifat *Ultra Vires*.

Dengan demikian, maksud dan tujuan itu merupakan landasan bagi direksi mengadakan kontrak dan transaksi bisnis. Hal ini sekaligus menjadi dasar menentukan batasan kewenangan Direksi kegiatan usaha. Apabila direksi melakukan tindakan pengurusan di luar batas yang ditentukan dalam maksud dan tujuan serta kegiatan usaha, dikategorikan melakukan *ultra vires*. Dalam kasus yang demikian memberi hak bagi pemegang saham berhak mengajukan gugatan terhadap perseroan ke pengadilan negeri, apabila dirugikan karena tindakan perseroan yang tidak adil dan tanpa alasan yang wajar sebagai akibat keputusan Rapat Umum Pemegang Saham, Direksi dan/atau Dewan Komisaris.

Perumusan maksud dan tujuan, diisyaratkan bersifat spesifik untuk satu bidang kegiatan usaha tertentu yang tidak bercorak implisit. Harus bersifat tujuan terbatas (*limited purpose*). Hal tersebut tidak mengurangi ketentuan dalam mencantumkan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha yang bersifat multi tujuan (*multy purpose*), sehingga perseroan dapat terlibat dalam berbagai kegiatan usaha.

Semua yang dimaksudkan di atas harus bersifat definitif disebut dalam anggaran dasar. Kedua teori fleksibel (*flexibility theory*): Menurut teori ini, anggaran dasar dapat mencantumkan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha yang bersifat sederhana (*simply*), meliputi berbagai bidang usaha tanpa mengkolaborasi lebih lanjut masing-masing bidang. Akan tetapi, meskipun perumusannya bersifat sederhana dan fleksibel, namun bidangnya harus pasti (*certainty*). Tanpa mengurangi teori yang dikemukakan di atas, ada juga yang berpendapat, perumusan tujuan perseroan dapat mencakup berbagai bidang kegiatan usaha atau bisnis. Dapat mencakup ruang lingkup bisnis yang luas sesuai dengan kesepakatan para pendiri perseroan.

Pada saat ini, banyak anggaran dasar Perseroan yang mencantumkan maksud dan tujuan yang bersifat tujuan berganda (*multiple purpose*). Bahkan muncul langkah yang lebih liberal lagi. Maksud dan tujuan cukup dicantumkan dalam anggaran dasar berupa formulasi: meliputi usaha bisnis yang dibenarkan hukum (*to engage in any lawful business*). Seperti yang dikemukakan *Michael B. Metzger cs, Most corporations have purpose clause stating that they may a\engage in any lawful business*.

Kepastian merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya, sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum tersebut wajib dilaksanakan. Kepastian hukum intinya adalah hukum ditaati dan dilaksanakan. Ada 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum. Pertama, hukum positif yang berupa perundang-undangan. Kedua, hukum didasarkan pada fakta atau hukum yang ditetapkan itu pasti adanya. Ketiga, kenyataan harus dirumuskan dengan jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaannya, selain mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah berubah.

Mengenai kepastian hukum terhadap pemasukan modal perseroan terbatas dalam bentuk lain, hal ini sudah jelas tertuang dalam Pasal 34 ayat (1) UUPT Tahun 2007. Bentuk penyeteroran saham dalam bentuk lainnya dikenal dengan sebutan “pemasukan barang” atau “*inbrenng*” atau “*capital brought in to/put into the business*”. Adapun ketentuan dari penyeteroran saham dalam bentuk lainnya, yakni:

- a. Bisa berupa benda berwujud atau tidak berwujud.
- b. Dinilai dengan uang.
- c. Secara nyata diterima oleh perseroan.
- d. Penyeteroran saham dalam bentuk lain selain uang wajib disertakan dengan rincian terkait nilai atau harganya, jenisnya, status, tempat kedudukan dan lain-lain yang dianggap perlu demi kejelasan mengenai penyeteroran tersebut.

Setiap perusahaan pasti menginginkan penambahan modal untuk mengembangkan usahanya. Suatu perseroan dapat menambah modal dengan cara melakukan penyeteroran atas modal saham. Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa penyeteroran tersebut tak hanya dapat dilakukan dalam bentuk uang, melainkan juga dalam bentuk lain. Dalam hal penyeteroran dilakukan dalam bentuk lainnya, maka penilaian setoran modal atas saham ditentukan berdasarkan nilai wajar yang ditetapkan sesuai dengan harga pasar atau ahli yang tidak terafiliasi dengan perseroan. Nilai wajar setoran modal saham ditentukan sesuai dengan nilai pasar (*market value*) atas barang modal yang dimasukkan sebagai setoran saham. Apabila nilai pasar tidak tersedia, nilai wajar ditentukan berdasarkan teknik penilaian yang paling sesuai dengan karakteristik setoran, berdasarkan informasi yang relevan dan terbaik.

Bukti Penyertaan Bangunan Tanpa Tanah sebagai Modal Perseroan Terbatas Sebagaimana paham yang dianut Undang-Undang Perseroan Terbatas, yang menyatakan perseroan terbatas adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan Perjanjian, maka Pasal 7 ayat (1) Undang – Undang Perseroan Terbatas mensyaratkan bahwa perseroan terbatas harus didirikan dua orang atau lebih. Istilah orang di

sini bermakna orang perorangan (*natural persoon*) atau badan hukum (*legal entity*). Dengan demikian pemegang saham perseroan terbatas dapat berupa orang perorangan maupun badan hukum.

Terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi agar pendirian perseroan sah sebagai badan hukum yang terdiri atas:

- a) Harus didirikan oleh 2 orang atau lebih,
- b) Pendirian Berbentuk Akta Notaris,
- c) Dibuat dalam Bahasa Indonesia,
- d) Setiap pendiri wajib mengambil saham,
- e) Mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

Demikian syarat yang wajib dipenuhi agar pendirian dapat memperoleh pengesahan sah dan legalitas sebagai badan hukum (*rechtspersoon, legal entity*). Syarat tersebut bersifat "kumulatif", bukan bersifat "fakultatif". Dalam hal salah satu dari syarat itu cacat (*defect*) atau tidak terpenuhi, mengakibatkan pendiriannya tidak sah sebagai badan hukum.

Syarat formil yang lain mendirikan Perseroan, diatur dalam Pasal 7 ayat (2) UU PT 2007: Setiap pendiri Perseroan wajib mengambil bagian saham, dan pengambilan atas bagian itu, wajib dilaksanakan setiap pendiri pada saat Perseroan didirikan. Hal ini memiliki arti bahwa pada saat para pendiri menghadap Notaris untuk dibuat Akta Pendirian, setiap pendiri sudah mengambil bagian saham Perseroan. Kemudian hal itu dimuat dalam Akta Pendirian sesuai ketentuan Pasal 8 ayat (2) huruf c yang mengharuskan memuat dalam Akta Pendiri tentang nama pemegang saham yang telah mengambil bagian saham, rincian jumlah saham dan nilai nominal saham yang telah ditempatkan dan disetor. Mengambil bagian saham sesuai dengan penjelasan Pasal 8 ayat (2) huruf c, adalah jumlah saham yang diambil oleh pemegang saham pada saat pendirian Perseroan. Agar syarat ini sah menurut hukum, pengambilan bagian saham itu, harus sudah dilakukan setiap pendiri Perseroan pada saat pendirian Perseroan itu berlangsung, bukan sesudah dilakukan pendirian Perseroan.

Salah satu ciri dari PT sebagai badan hukum yang diakui oleh doktrin adalah adanya kekayaan yang terpisah antara kekayaan PT dan kekayaan pemegang saham. Demikian pula tanggung jawab pemegang saham hanya terbatas pada jumlah saham yang disetorkan (pasal 3 ayat (1) UU PT). Ketentuan tersebut tidak berlaku apabila terjadi hak yang disebutkan di dalam ayat (2) UU PT. PT didirikan dengan tujuan untuk terbentuknya badan hukum dengan akibat adanya kekayaan yang terpisah dari pemegang saham serta tanggung jawab yang terbatas.

PT dalam pendiriannya harus memperoleh status badan hukum dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. Hal ini pula yang menjadikan PT sebagai suatu subyek hukum yang berdiri sendiri dan dapat disamakan kedudukannya dengan orang pribadi, sehingga dalam menjalankan kegiatan usahanya terpisah dari harta pribadi atau harta kekayaan milik pendiri atau pemegang sahamnya.

Penyetoran atas saham pada Perseroan Terbatas (PT) dilakukan pada saat pendirian atau sesudah perseroan memperoleh pengesahan sebagai badan hukum dari Menteri Kehakiman. Dalam Perseroan Terbatas (PT) dikenal juga penyetoran atas saham dalam bentuk lain yang dilakukan sesudah pengesahan perseroan disahkan sebagai badan hukum, dilakukan dengan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) atau organ lain selain dalam bentuk uang disertai rincian yang menerangkan nilai atau harga, jenis atau macam, status, tempat kedudukan dan lain-lain yang dianggap perlu demi kesejahteraan mengenai penyetoran tersebut.

Kewenangan Notaris dalam membuat akta inbreng memang tidak disebutkan secara detail baik pada UUN maupun UUPT 2007 sebagaimana dalam jabatan PPAT. Namun, sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya dan berdasarkan pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, disimpulkan bahwa notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik sesuai dengan yang dikehendaki oleh para pihak sepanjang tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Sehingga khusus untuk pembuatan inbreng barang bergerak maupun tidak bergerak kecuali tanah atau tidak memiliki alas hak berupa sertifikat tanah maka notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta tersebut sebagai alat pembuktian yang autentik.

Menurut Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (biasa juga disebut Undang-Undang Pokok Agraria, dan untuk selanjutnya disebut UUPA) bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pemerintah telah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP 24/1997).

Dalam Pasal 1 angka 1 PP 24/1997 disebutkan bahwa pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Lebih lanjut dalam Pasal 3 huruf a dan Pasal 4 ayat (1) disebutkan bahwa salah satu tujuan dilaksanakan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan dan untuk itu kepada pemegang yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 bahwa sertifikat yang merupakan surat bukti hak atas tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Data dalam sertifikat mencakup data mengenai jenis haknya, subjeknya maupun mengenai letak, batas, dan luasnya sehingga sertifikat memberikan jaminan kepastian hukum terhadap data tersebut.

Untuk membuktikan seseorang atau suatu badan hukum sebagai pemilik suatu bidang tanah maka diperlukan alat bukti. Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 ditentukan bahwa sertifikat berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah. Sertifikat sebagai alat bukti hak atas tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota melalui suatu proses pendaftaran tanah, karena itu apabila suatu bidang tanah belum dilaksanakan pendaftaran tanahnya maka atas bidang tanah tersebut tidak mempunyai sertifikat.

Setiap bidang tanah yang ada di seluruh wilayah Indonesia seharusnya telah terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat agar data tanah dapat tersedia secara lengkap dan menyeluruh yang dengan sendirinya akan bermanfaat bagi semua pihak baik instansi pemerintah sendiri maupun perorangan atau swasta terutama bagi pihak yang akan melakukan perbuatan hukum atau akan meletakkan hubungan hukum atas suatu bidang tanah.

Pemerintah yang dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai institusi yang berwenang melaksanakan pendaftaran tanah telah mulai melaksanakan pendaftaran tanah pada tahun 1961 yaitu sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Salah satu alasan penerbitan PP 24/1997 bahwa ketentuan hukum yang dijadikan dasar pelaksanaan pendaftaran tanah dirasakan belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran tanah dalam waktu yang singkat dengan hasil yang memuaskan, hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 dirasa belum cukup memberikan hasil yang memuaskan.

Pasal 164 HIR/284 RBg dan Pasal 1866 KUH Perdata menyebutkan bahwa alat bukti dalam perkara perdata terdiri atas; bukti tertulis/surat, bukti saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan dan sumpah. Alat bukti tertulis atau surat ialah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian. Dalam membuktikan adanya sesuatu peristiwa atau adanya sesuatu hak pertama-tama digunakan bukti tulisan. Apabila bukti tulisan tidak ada atau tidak cukup maka digunakan bukti saksi, apabila bukti saksi tidak cukup maka digunakan bukti persangkaan, jika bukti tulisan ditambah bukti saksi dan bukti persangkaan juga belum cukup maka ditambah lagi dengan bukti pengakuan. Jikalau dengan bukti-bukti tersebut juga belum mencukupi maka ditambah lagi dengan bukti sumpah.

Dalam hukum pembuktian dikenal 3 (tiga) jenis surat, yaitu akta otentik, akta dibawah tangan dan surat bukan akta. Akta otentik merupakan surat yang dibuat dengan maksud untuk dijadikan bukti oleh atau di muka seorang pejabat umum yang berkuasa untuk itu.

Berdasarkan Pasal 1 angka 20 PP 24/1997, sertifikat 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. Secara teknis batasan tentang sertifikat pernah dimuat dalam PP Nomor 10 Tahun 1961 yang menyebutkan bahwa sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dan diberikan sampul.

Sertifikat diterbitkan BPN yang didalamnya memuat data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah tertentu. Data fisik berkenaan dengan letak, batas dan luas bidang tanah. Sedangkan data yuridis berkenaan dengan subyek hak, alas hak dan pembebanan hak atas tanah. Data tersebut diperoleh dari pemohon sertifikat dan pemeriksaan oleh BPN melalui proses pendaftaran tanah. Karena itu dalam kaitannya dengan alat-alat bukti dalam proses peradilan perdata sebagaimana dimaksud dalam Pasal 164

HIR/284 RBg dan Pasal 1866 KUH Perdata maka sertifikat berstatus sebagai bukti surat yang berkualifikasi sebagai akta otentik.

Berdasarkan uraian di atas dapat dipahami bahwa dalam hal suatu bidang tanah tidak atau belum mempunyai sertifikat, maka dapat dibuktikan dengan bukti-bukti lainnya sebagaimana ditentukan dalam ketentuan perundang-undangan. Bukti-bukti lainnya tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 164 HIR/284 RBg, dan Pasal 1866 KUH Perdata serta Pasal 23 dan Pasal 24 PP 24/1997 yang mengatur mengenai pembuktian hak atas tanah untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah.

Dalam Pasal 23 PP 24/1997 disebutkan bahwa untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah terhadap hak-hak atas tanah yang lahir setelah berlakunya UUPA dapat dibuktikan dengan; (a) penetapan pemberian hak (Surat Keputusan Pemberian Hak) atas tanah Negara atau atas tanah hak pengelolaan dari pejabat yang berwenang, (b) akta pemberian Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik dari PPAT (c) akta ikrar wakaf, (d) akta pemisahan hak milik atas satuan rumah susun, dan (e) akta pemberian hak tanggungan.

Dapat dijelaskan lebih lanjut bahwa terhadap hak atas tanah yang terjadinya berdasarkan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang maka pendaftaran hak merupakan syarat lahirnya hak atas tanah yang bersangkutan. Oleh karena bukti hak yang dikeluarkan dalam proses pendaftaran tanah hanya sertifikat maka harus dipahami juga bahwa hak atas tanah yang lahir atas dasar penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang hanya dapat dibuktikan dengan sertifikat. Hal ini berbeda dengan hak atas tanah yang lahir selain berdasarkan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang.

Sedangkan terhadap hak-hak atas tanah yang telah ada sebelum berlakunya UUPA dan berdasarkan UUPA dapat dikonversi menjadi salah satu hak atas tanah yang dikenal dalam UUPA (atau yang lebih dikenal dengan hak atas tanah yang lahir berdasarkan ketentuan konversi UUPA) maka berdasarkan Pasal 24 ayat (1) PP 24/ 1997 bahwa untuk keperluan pendaftaran haknya, dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya dianggap cukup untuk dilakukan pendaftaran hak.

Dalam Penjelasan Pasal 24 ayat (1) PP/1997 disebutkan bahwa alat-alat bukti tertulis tersebut dapat berupa, antara lain: (a) akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overcrijvings Ordonnantie* (Stb. 1834-27); (b) surat bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja; (c) akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya PP 24/1997; (d) risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang yang tanahnya belum dibukukan.

Salah satu fungsi akta adalah sebagai alat pembuktian. Sebagai alat pembuktian akta dibedakan kedalam tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu: kekuatan pembuktian lahir, kekuatan pembuktian formal dan kekuatan pembuktian material. Kekuatan bukti lahir merupakan kekuatan bukti yang didasarkan atas keadaan lahir bahwa suatu surat yang kelihatannya seperti akta dianggap/diterima sebagai suatu akta dan harus diperlakukan sebagai akta sepanjang tidak terbukti sebaliknya. Sedangkan kekuatan bukti formal merupakan kekuatan bukti yang didasarkan atas benar atau tidaknya pernyataan dalam akta bahwa penandatanganan akta menerangkan apa yang tercantum dalam akta. Sementara itu kekuatan pembuktian material merupakan kekuatan pembuktian yang didasarkan atas benar atau tidaknya isi dari pernyataan bahwa penandatanganan menyatakan bahwa peristiwa hukum yang dinyatakan dalam akta itu benar-benar telah terjadi.

Sertifikat yang mempunyai kedudukan sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian lahir, formil dan materil dan berdasarkan Pasal 165 HIR bahwa akta otentik mempunyai kekuatan yang sempurna. Artinya apa yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai suatu yang benar selama tidak ada pihak yang dapat membuktikan sebaliknya.

Terkait dengan kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah terdapat istilah tersendiri dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan, antara lain sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyebutkan bahwa kegiatan pendaftaran tanah meliputi; "Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat". Demikian juga halnya Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 yang menyebutkan; "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".

Lebih lanjut dalam Penjelasan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 disebutkan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai

data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.

Untuk pembatalan sertifikat atas dasar putusan pengadilan, pihak yang berkepentingan harus mengajukan permohonan kepada Kepala BPN. Persoalan muncul apabila tidak dikabulkannya permohonan pembatalan tersebut, atau sebelum dibatalkannya sertifikat tersebut, apakah subyek hak yang tercantum namanya dalam sertifikat masih berhak atas tanah tersebut dan bagaimana pula kedudukan perbuatan-perbuatan hukum yang mendasarkan diri pada sertifikat yang telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum tetapi belum/tidak dibatalkan oleh BPN. Hal tersebut berpeluang timbulnya multi tafsir, tergantung pada pemahaman terhadap kedudukan putusan pengadilan dan kedudukan Peraturan Menteri/Kepala BPN dalam sistem hukum Indonesia.

Ada yang berpandangan bahwa sertifikat yang dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum oleh pengadilan walaupun belum dibatalkan oleh BPN menyebabkan sertifikat tersebut telah hilang kekuatannya sebagai akta otentik. Dengan demikian sejak dibacakannya putusan tersebut maka terhadap sertifikat yang bersangkutan sudah tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum. Seyogyanya dalam peraturan perundang-undangan disebutkan secara tegas bahwa pembatalan hak atas tanah dan sertifikat atas dasar putusan pengadilan adalah bersifat administratif belaka dan tidak memberikan peluang keabsahan perbuatan hukum terhadap bidang tanah yang hak dan sertifikatnya sudah dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan berlaku oleh pengadilan.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa asas kepemilikan bangunan yang dianut dalam UU PA atau Hukum Pertanahan Nasional yang berlaku saat ini adalah asas pemisahan horizontal, yaitu adanya pemisahan antara tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya dan bahwa hak kepemilikan atas tanah tidak serta merta meliputi hak atas bangunan yang berada di atas tanah tersebut karena bangunan berada dalam kepemilikan si pembangun bangunan tersebut. Asas pemisahan horizontal dapat ditemukan dalam Pasal 44 ayat 1 UU PA. Implementasi dari asas pemisahan horizontal adalah hak sewa untuk bangunan, yaitu seseorang atau badan hukum menyewa tanah kosong yang merupakan Hak Milik orang lain untuk mendirikan bangunan di atasnya dengan membayar sejumlah uang sewa untuk jangka waktu tertentu yang disepakati kedua belah pihak. Dalam hak sewa untuk bangunan ini terdapat adanya pemisahan horizontal antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan yang ada di atasnya, dimana tanahnya milik pemilik tanah sedangkan bangunannya milik si penyewa tanah. Singkatnya, pemilik tanah belum tentu pemilik bangunan.

Selain hak sewa, perbuatan hukum lainnya yaitu perjanjian kerjasama, dimana si pemilik tanah bekerjasama dengan seseorang yang memiliki modal untuk membangun bangunan (bisa hotel dan atau sejenisnya) yang mana ada pembagian hasil di dalamnya dan berlaku untuk jangka waktu yang tidak ditentukan. Melihat kemajuan perkembangan pariwisata dan properti saat ini, tidak menutup kemungkinan hal tersebut bisa terjadi. Adanya kesepakatan antara para pihak dan itikad baik dari para pihak sudah memenuhi syarat sahnya perjanjian.

Dalam Hukum Pertanahan, dianut asas pemisahan horizontal dimana asas ini menegaskan bahwa tanah dan bangunan bukanlah merupakan suatu kesatuan. Penguasaan bangunan juga merupakan hal yang terpisah dari penguasaan tanah, karena menguasai tanah bukan berarti menguasai pula bangunan di atas tanah tersebut dan sebaliknya, menguasai bangunan juga belum tentu menguasai tanah tersebut. Terdapat beberapa cara untuk dapat menguasai sebuah bangunan, salah satunya dengan memiliki Hak Guna Bangunan (HGB). Dengan adanya HGB, seseorang dapat memiliki sebuah bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu (Pasal 35 UUPA).

Dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (UUBG), diatur bahwa pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung. Pada prinsipnya, status kepemilikan bangunan gedung harus dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah pusat berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung. Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain. Dalam hal terdapat pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung, pemilik yang baru wajib memenuhi ketentuan yang diatur dalam UUBG. Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan pemilik tanah, pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung harus mendapat persetujuan pemilik tanah.

Dalam hal pendirian bangunan di atas tanah dengan kepemilikan orang lain berdasarkan perjanjian antara pemilik tanah dengan pihak yang membangun bangunan di atasnya. Hukum perjanjian di Indonesia memberlakukan asas konsensualisme yang memberikan pengertian bahwa, pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah lahir sejak detik tercapainya kesepakatan.

Makna kesepakatan dalam hal ini adalah kedua subyek yang mengikatkan diri ke dalam perjanjian telah sepakat, setuju atau seiya-sekata mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang dikehendaki tersebut. Tidak ada aturan bahwa suatu perjanjian harus dibuat tertulis sehingga apabila perjanjian sewa tanah

hanya berbentuk lisan, seperti yang banyak diterapkan di Indonesia maka hal ini dibolehkan dan perjanjian tersebut dianggap sah selama syarat sahnya perjanjian terpenuhi.

Hanya saja, perjanjian sewa tidak tertulis seringkali menimbulkan permasalahan karena banyak ketidakjelasan yang terjadi. Contohnya, dalam hal jangka waktu sewa, dalam perjanjian sewa tertulis akan jelas tercantum kapan sewa tersebut akan berakhir sehingga otomatis selesai jangka waktu persewaannya ketika telah habis masa waktu sewanya. Begitu juga apabila dilakukan berdasarkan perjanjian kerjasama atau bagi hasil. Berdasarkan kesepakatan tersebut bisa saja para pihak tidak mencantumkan atau menentukan jangka waktunya. Segala kesepakatan dan ketentuan yang telah dipertimbangkan bersama pasti menjadi alasan perjanjian tersebut dibuat.

SIMPULAN

Bentuk kepastian hukum atas penyertaan bangunan tanpa tanah sebagai modal perseroan terbatas, Dalam prosesnya, berdasarkan UU PT Pasal 34 disebutkan secara jelas mengenai hal-hal yang dilakukan apabila pemasukan modal dalam bentuk lainnya. Namun, untuk kepastian prosesnya mengenai pemasukan modal dalam bentuk lainnya, dalam hal ini dalam bentuk benda tidak bergerak selain tanah, maka pembuatan akta inbreng yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk barang tidak bergerak berupa tanah atau di hadapan Notaris bagi barang tidak bergerak lainnya sebagai bukti sah pemasukan modal ke dalam perseroan terbatas. Sedangkan perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang dijadikan penyertaan modal perseroan terbatas, Bagi pemilik tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang dijadikan penyertaan modal perseroan terbatas hanya memiliki kewenangan sebatas tanahnya saja. Dalam hal ini, apabila dasar perjanjian antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan yang berada di atasnya berdasarkan perjanjian kerjasama atau perjanjian bagi hasil atau perjanjian sewa maka segala sesuatu yang berkaitan dengan hak dan kewajiban masing-masing pihak wajib tertuang secara jelas dan rinci untuk menghindari permasalahan yang kemungkinan terjadi di kemudian hari.

SARAN

Peraturan mengenai pemasukan modal ke dalam perusahaan terutama dalam bentuk lainnya masih kurang jelas. Tidak disebutkannya dalam UUPB bahwa akta inbreng wajib dibuat sebagai bukti otentik suatu barang menjadi modal suatu perusahaan, sehingga diperlukan perbaikan pada pasal 34 ayat (1) UUPB bahwa setelah proses yang disebutkan dalam pasal tersebut ditambahkan bahwa akta inbreng tetap dibuat oleh PPAT untuk tanah dan Notaris untuk barang bergerak maupun barang tidak bergerak lainnya. Sedangkan mengenai kepemilikan tanah yang di atasnya dibangun bangunan oleh pihak lain dengan dasar suatu perjanjian menurut penulis sudah cukup, hanya saja yang perlu diperhatikan dalam hal ini adalah syarat dan ketentuan yang tercantum dalam akta haruslah jelas dan detail. Tanpa mengabaikan syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seorang notaris wajib menjelaskan dan membuat para pihak benar-benar mengerti dan paham akan maksud dari perjanjian tersebut dibuat. Hal ini diharapkan agar tidak ada kesalahpahaman di kemudian hari dan notaris juga tidak perlu dipersalahkan apabila ada para pihak yang merasa tidak paham dengan isi perjanjian tersebut. Hal yang perlu diperhatikan pula bahwa apa yang diperjanjikan tersebut tidak terlepas dari batas-batas yang wajar dan tidak menyimpang dari hukum

REFERENCES

- Ahmad Yani dan Widjaya Gunawan, *Seri Hukum Bisnis Perseroan Terbatas*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008.
- Eddy Pelupessy, *Hukum Dagang*, Inara Publisher, Malang, 2018.
- Eddy Pelupessy, *Perseroan Terbatas*, Inara Publisher, Malang, 2019.
- Eddy Pelupessy, *Hukum Perusahaan*, Intelegensia Media, Malang, 2020.
- Eddy Pelupessy, *Kapita Selekta Hukum Bisnis*, Intelegensia Media, Malang, 2021.
- I. G. Rai Widjaya, *Hukum Perseroan Terbatas*, Mega Point, Jakarta, 2000.
- Palenewen, J. Y. (2022). *Hukum Agraria Dan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*.
- Palenewen, J. Y. (2024). *Hak-Hak Atas Tanah Dan Kekayaan Alam*.
- Soetandyo Wingniosobroto, *Ragam-Ragam Penelitian Hukum*, dalam Sulistyowati Irianto dan Shidarta, (Ed), *Metode Penelitian Hukum, Konstelasi dan Refleksi*, JHM – FHUI, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 2009.
- Sorjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, 1995.
- Republik Indonesia Undang-Undang Dasar 1945.
- Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok