



ACTA DIURNAL

Jurnal Hukum Kenotariatan dan ke-PPAT-an

ISSN: 2614-3542 EISSN: 2614-3550

Volume 1, Nomor 2, Juni 2018

STATUS HAK ATAS TANAH YANG DIJADIKAN MODAL PERSEROAN TERBATAS TANPA PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Widya Harnisa^{a*}, Nyulistiowati Suryanti^b, Betty Rubiati^c

^aProgram Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung

^bDepartemen Hukum Ekonomi, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung

^cDepartemen Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung

INFORMASI NASKAH:

Naskah diterima 17/02/2018

Naskah diterbitkan 29/06/2018

Halaman publikasi <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jad/issue/archive>

*Koresponden Penulis:

^aAlamat email: widyaharnis@gmail.com

ABSTRAK

Pemasukan tanah sebagai modal perseroan terbatas harus sesuai dengan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Ketidaksesuaian pemasukan tanah ke dalam perseroan terbatas dapat menimbulkan masalah terhadap status kepemilikan hak atas tanah, karena adanya perbedaan antara data fisik dan data yuridis dengan

kenyataan yang merugikan pemegang hak sebenarnya. Tulisan ini merupakan hasil dari penelitian yang telah selesai dilakukan untuk mengkaji pemasukan tanah ke dalam perseroan terbatas dan status hak atas tanah yang dijadikan modal perseroan terbatas tanpa pendaftaran peralihan hak. Sebagai bagian dari penelitian yuridis normatif yang dianalisis secara yuridis kualitatif, hasil yang didapat yaitu pemasukan tanah ke dalam perseroan terbatas harus dilakukan dengan RUPS, dibuat dengan akta inbreng oleh PPAT yang berwenang untuk dilakukan pendaftaran peralihan hak. Status tanah yang dijadikan modal perseroan terbatas tanpa dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dianggap sebagai milik orang yang namanya tercatat dalam sertipikat, bukan bagian dari harta kekayaan perseroan terbatas. Namun, perseroan terbatas dapat menggugat kebenaran data sertipikat dengan membuktikan adanya itikad baik dalam perolehan hak atas tanah atau penguasaan nyata yang menunjukkan hubungan antara tanah dengan perseroan terbatas karena sertipikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat.

Kata kunci: inbreng, pendaftaran tanah, status tanah.

ABSTRACT

The remittance of capital in the form of transitional land, must be in accordance with Act No. 40 Year 2007 On limited liability company and Government Regulation Number 24 year 1997. Mismatch of land revenue into the company may give rise to problems regarding the status of ownership rights over the land because of a mismatch between the data physical and juridical data with reality, so that the holders of rights can actually be harmed. This paper is the result of research that has been done to examine the inclusion of land into a limited liability company and the status of land rights, which provided the capital limited liability company which is done without any transitional

registration entitlements. As part of the juridical normative research who analyzed the normative juridical basis, results obtained, namely the inclusion of land into the capital of the company must be made with the general meeting of shareholders, made with participation certificate capital into a limited liability company by land deed official authorities, and registration is performed inbetween the right to reverse the name, as well as the status of the land was made capital of the company without the registration done right to transition behind the name still is considered to belong to the person whose name was recorded in the certificate, not part of the property of the company. However, limited pereroan can sue the truth with the certificate data to prove the existence of goodwill in the acquisition of land rights or real mastery that shows the relationship between the land with limited liability because land rights certificate is strong evidence.

Keywords: *inbreg, land register, status of land rights.*

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 badan 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 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.³

Sebagai badan usaha, perseroan bertujuan untuk mendapatkan keuntungan, sehingga perseroan melakukan kegiatan usaha secara terus-menerus. Tak jarang kegiatan usaha perseroan membutuhkan

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

² I.G. Rai Widjaya, *Hukum Perusahaan Perseroan Terbatas*, Mega Poin, Jakarta: 2000, hlm. 11.

³ Agus Budiarto, *Kedudukan Hukum & Tanggung Jawab Pendiri Perseroan Terbatas*, Penerbit Ghalia Indonesia, Bogor: 2009, hlm. 47.

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.⁴

Dalam mengembangkan usahanya, perseroan dapat menambah modal dengan cara melakukan penyeteroran atas modal saham. Penyeteroran 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 penyeteroran atas modal saham dapat dilakukan dalam bentuk uang dan/atau dalam bentuk lain. Dalam hal penyeteroran 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.⁵

Penyeteroran 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.

⁴ Etty Mulyati, "Asas Keseimbangan Pada Perjanjian Kredit Perbankan Dengan Nasabah Pelaku Usaha Kecil", *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol 1 No 1, September 2016, hlm 37.

⁵ M. Yahya Harahap, *Hukum Perseroan Terbatas*, Sinar Grafika, Jakarta: 2013, hlm. 239.

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

Sertipikat tanah sendiri merupakan alat bukti kepemilikan yang kuat. Hal tersebut diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah diakhiri dengan pemberian 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 tanah 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. Sebagaimana yang terjadi antara PT. Metro Batavia dengan Direktornya. Dalam perkara PT. Metro Batavia, direktur menjual tanah dan bangunan kantor yang digunakan sebagai kantor PT. Metro Batavia 2 (dua) hari sebelum putusan pernyataan pailit terhadap PT. Metro Batavia. Perbuatan hukum jual beli tanah yang dilakukan direktur kepada keponakannya kemudian digugat pembatalannya oleh Tim Kurator PT. Metro Batavia karena dianggap telah merugikan harta pailit. Tim kurator beranggapan bahwa tanah dan bangunan kantor tersebut telah dijadikan modal oleh direktur ke dalam PT. Metro Batavia sehingga menjadi bagian harta kekayaan perseroan. Namun hakim berpandangan bahwa tanah dan bangunan kantor PT. Metro Batavia merupakan milik direktur, hal itu berdasar kepada tercatatnya nama direktur dalam sertipikat hak atas tanah yang dijadikan kantor oleh PT. Metro Batavia sehingga direktur berwenang untuk mengalihkan tanah tersebut. Putusan tersebut jelas membawa kerugian bagi para kreditor PT. Metro Batavia karena berkurangnya harta pailit. Tak tinggal diam, Tim Kurator mengajukan peninjauan kembali dan mengajukan bukti baru berupa Surat Pernyataan Manajemen yang dibuat dan ditandatangani oleh direktur PT. Metro Batavia dan berisi pernyataan bahwa tanah dan bangunan kantor yang digunakan oleh PT. Metro Batavia merupakan milik PT. Metro Batavia. Berdasarkan Surat Pernyataan Manajemen tersebut diketahui bahwa tanah dan bangunan PT. Metro Batavia merupakan aktiva tidak tetap perusahaan

dengan harga perolehan Rp. 25.000.000.000 (dua puluh lima miliar rupiah). Hal tersebut sesuai dengan pernyataan auditor PT. Metro Batavia yang menyatakan bahwa penyertaan modal dalam bentuk barang milik pribadi pemegang saham yang belum dibaliknama menjadi atas nama perusahaan tersebut, merupakan modal yang belum diaktakan atau hutang pemegang saham, sebagaimana dinyatakan dalam Putusan Nomor 02/Pdt.Sus.*ActioPauliana*/2014/PN.Niaga.Jkt.Pst Jo. Putusan Nomor 61 PK/Pdt.sus-pailit/2015.

Berdasarkan perkara tersebut terlihat betapa pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah. Maka dari itu, dalam artikel ini akan dibahas mengenai praktik penyertaan tanah ke dalam modal perseroan terbatas dan status hak atas tanah yang dijadikan modal perseroan terbatas tanpa dilakukan pendaftaran peralihan hak.

METODE PENELITIAN

Artikel ini merupakan hasil penelitian yang telah selesai dilakukan. Dengan metode penelitian yuridis normatif yang mengutamakan data sekunder dengan spesifikasi penelitian secara deskriptif analitis selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode yuridis kualitatif

PEMBAHASAN

Praktik Penyertaan Tanah Ke Dalam Modal Perseroan Terbatas

Perseroan sebagai badan usaha berbadan hukum, dalam pendiriannya harus memiliki modal dan kekayaan terpisah

dari para pendirinya. Pendirian perseroan tidak dapat dilakukan tanpa pemenuhan syarat modal minimum. Pemenuhan syarat modal minimum bertujuan agar pada waktu perseroan didirikan setidaknya sudah mempunyai modal, yaitu sebesar modal dasar (*authorized capital*), modal ditempatkan (*issued capital*) dan modal disetor (*paid-up capital*) yang akan menjadi jaminan bagi pihak ketiga terhadap perseroan.⁶

Penyetoran modal tidak terbatas hanya dalam bentuk uang, namun dapat dilakukan dalam bentuk lain sebagaimana diatur dalam Pasal 34 ayat (1) UU PT. Dalam hal penyetoran dilakukan dalam bentuk selain uang, yaitu benda, maka harus dilengkapi dengan rincian mengenai nilai atau harga, jenis atau macam, status, tempat kedudukan, dan hal-hal yang menjelaskan mengenai benda tersebut. Hal tersebut bertujuan untuk memisahkan benda tersebut dari harta kekayaan pribadi para pendiri perseroan. Penyetoran modal bentuk lain, biasa disebut “pemasukan barang” atau “pemasukan modal” atau “inbreng”.⁷

Pemasukan modal berupa benda harus dilakukan dengan penilaian terhadap benda tersebut. Hal itu bertujuan untuk menentukan nilai benda yang akan dijadikan modal dan kemudian diberikan senilai saham kepada kepada pemberi modal. Penilaian dilakukan sesuai dengan harga wajar atau harga pasar yang ditentukan oleh penilai independen. Hal itu karena untuk menentukan nilai pasar diperlukan

⁶ Rudhi Prasetya, *Kedudukan Mandiri Perseroan Terbatas*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung: 1996, hlm. 185.

⁷ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta: 2005, hlm. 81.

pengetahuan dan pengalaman tentang tanah, bangunan dan metode penilaian. Hasil penilaian dari appraisal ahli penilai atas benda yang destorkan harus disetujui oleh para pendiri perseroan, persetujuan tersebut dinyatakan secara tertulis, baik dalam akta otentik maupun akta di bawah tangan yang bermaterai cukup dan ditandatangani oleh para pendiri perseroan sebagai bentuk persetujuan.⁸

Pasal 34 ayat (3) mengatur bahwa pemasukan modal dalam bentuk benda tidak bergerak, dalam hal ini tanah, harus diumumkan dalam 1 (satu) surat kabar atau lebih, dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari setelah akta pendirian perseroan ditandatangani atau setelah Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) memutuskan penyetoran modal tersebut. Pengumuman ini bertujuan untuk keterbukaan informasi dan memberi kesempatan kepada pihak yang memiliki kepentingan untuk mengajukan keberatan.⁹

Hal penting yang harus dilakukan selanjutnya adalah menghadap kepada PPAT dimana tanah itu terletak untuk membuat akta pemasukan ke dalam perusahaan. Pembuatan akta pemasukan ke dalam perusahaan ini akan menjadi dasar untuk dilakukan pendaftaran tanah, dalam hal ini pemeliharaan data. Pemasukan tanah sebagai modal ke dalam perusahaan pada dasarnya merupakan salah satu bentuk peralihan hak yang harus dibuat dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut

PPAT) untuk kemudian didaftarkan. Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah 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 lainnya, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.

Sebelum menandatangani akta pemasukan ke dalam perusahaan, terdapat beberapa pajak yang harus dibayar terlebih dahulu yaitu PPh dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak BPHTB dan kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak BPHTB. Dengan kata lain, pejabat yang berwenang tidak boleh melakukan kewenangannya masing-masing sebelum wajib pajak melunasi BPHTB terutang. Setelah pembayaran dan penandatanganan akta pemasukan ke dalam perusahaan selesai, maka tersebut menandakan telah terjadinya peralihan hak yang mengikat para pihak, untuk mengikat umum dan mendapatkan kepastian hukum maka harus dilakukan pendaftaran peralihan hak kepada Kantor Pertanahan setempat untuk dilakukan balik nama pada sertifikat hak atas tanah.¹⁰

⁸ Arie S. Hutagalung, *Ibid*, hlm. 57-58.

⁹ Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan, Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Teraftar Hak Atas Tanahnya*, Laksbang Justitia, Surabaya: 2014, hlm 75.

¹⁰ Andy Hartanto, *Ibid*.

Tahap yang dilalui selanjutnya adalah kantor pertanahan melakukan pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertipikat dan daftar lainnya dengan cara nama pemegang hak lama di dalam buku tanah, sertipikat hak dan daftar-daftar umum lain dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk, kemudian nama pemegang hak yang baru yaitu perseroan dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya, sertipikat hak dan daftar-daftar umum lain dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan ditandatangani oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas kantor pertanahan.¹¹

Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah atas suatu tanah seketika itu juga diberikan status hukum berupa hak pada tanah tersebut sesuai dengan hak yang dimohon.¹² Dengan adanya akta PPAT inilah nanti akan kembali diberikan status hukum berupa hak dan/atau kepemilikan hak yang baru atas tanah dan/atau bangunan dari permohonan balik nama yang dimohon oleh pihak yang menerima pengalihan haknya.¹³ Sehingga dengan pemberian status hukum berupa hak diatas tanah yang didaftar, penerima hak atas tanah dan/atau bangunan ini dilindungi oleh negara sesuai dengan jenis haknya. Setelah dilakukan balik nama, maka tanah tersebut menjadi bagian dari harta kekayaan perseroan dan perseroan berwenang melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah tersebut.

Selain tahap-tahap tersebut di atas, hal penting yang harus diperhatikan dalam pemasukan tanah sebagai modal perusahaan adalah perseroan sebagai badan hukum tidak boleh memiliki hak milik, sebagaimana diatur dalam Pasal 21 ayat (1) & (2) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA yang mengatur bahwa subjek hukum yang boleh memiliki hak milik atas tanah hanyalah warga negara Indonesia. Berdasarkan hal tersebut, apabila tanah yang akan dijadikan modal berstatus Hak Milik, maka tanah tersebut harus diturunkan haknya menjadi Hak Guna Bangunan ataupun hak pakai. Semula, perubahan terhadap tanah yang termasuk ke dalam penurunan hak terdiri dari pelepepasan hak yang kemudian diberikan hak baru terhadap tanah tersebut., namun dengan dikeluarkannya 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, penurunan hak atas tanah tertentu dapat dilaksanakan dalam satu langkah, maksudnya tidak perlu dilakukan pelepasan hak terlebih dahulu.¹⁴

Status Hak Atas Tanah Yang Dijadikan Modal Tanpa Dilakukan Pendaftaran Peralihan Hak

Hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan, beralih yaitu berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dialihkan atau

¹¹ Andy Hartanto, *Ibid.*

¹² Andy Hartanto, *Ibid.*

¹³ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta: 2011, hlm. 217-218.

¹⁴ Muhammad Yamin Lubis & Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, CV. Mandar Maju, Bandung: 2008, hlm. 303.

pemindahan hak artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemiliknya kepada pemilik lainnya dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah.¹⁵ 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.¹⁶

Salah satu perbuatan mengenai peralihan hak atas tanah adalah pemasukan ke dalam perusahaan atau *inberng*. Penyertaan atau pemasukan tanah ke dalam perusahaan harus dituangkan ke dalam akta yang dibuat oleh PPAT untuk kemudian didaftarkan kepada kantor pertanahan yang berwenang, sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah bahwa peralihan hak harus dibuktikan dengan akta PPAT yang berwenang.

Keberadaan sertipikat hak atas tanah menjadi alat penting bagi pembuktian kepemilikan atas tanah, yaitu sebagai bentuk pemberian jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak. Dengan terjaminnya kepastian hukum, maka terjamin hak-hak pemegang hak atas tanah untuk mempertahankan kepemilikan

tanahnya dari tindakan-tindakan yang merugikan. Kekuatan pembuktian sertipikat hak atas tanah adalah kuat, bukan mutlak. Sebagaimana sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia, yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Dalam sistem ini, negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat. Akibatnya, pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertipikat dapat mengajukan keberatan kepada penyelenggara pendaftaran tanah untuk membatalkan sertipikat atau mengajukan gugatan ke pengadilan agar sertipikat dinyatakan tidak sah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah, sertipikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian, pengadilanlah yang berwenang memutuskan alat bukti mana yang benar dan apabila terbukti sertipikat tersebut tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan sebagaimana mestinya.¹⁷ Artinya, seseorang yang namanya tercantum dalam sertipikat hak atas tanah dianggap sebagai pemiliknya. Hal itu karena pendaftaran peralihan hak atas tanah merupakan bentuk pemeliharaan data yang berfungsi sebagai jaminan kepastian hukum

¹⁵ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta Timur: 1997, hlm. 13.

¹⁶ Andy Hartanto, *Op., Cit.* hlm 75.

¹⁷ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Kencana*, Jakarta: 2011 hlm. 45.

bagi pemegang haknya. Jaminan kepastian hukum yang dimaksud adalah kepastian hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak, dengan kata lain yaitu data yuridis dan data fisik.

Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan. Ketentuan ini bertujuan memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum secara seimbang. Hal penting dalam ketentuan ini adalah adanya unsur itikad baik dan penguasaan secara nyata atas perolehan suatu hak atas tanah.

Dalam hal peralihan hak atas tanah melalui pemasukan pemasukan ke dalam perusahaan tidak didaftarkan, maka tanah tersebut tetap dipandang sebagai milik orang yang namanya tercatat dalam sertipikat. Hal tersebut karena data yuridis dan data fisik yang disajikan dalam sertipikat hak atas tanah harus dianggap benar selama tidak dibuktikan sebaliknya. Apabila data fisik dan data yuridis dalam sertipikat hak atas tanah dapat dibuktikan sebaliknya maka dilakukan perubahan dan pembetulan, misalnya apabila dibuktikan sebaliknya dengan keberadaan akta inbreng atau surat yang menyatakan bahwa tanah tersebut sudah diinbrengkan, pembuktian adanya adanya itikad baik dan penguasaan

yang nyata dalam perolehan hak atas tanah. Gugatan terhadap kebenaran sertipikat adalah mungkin mengingat sistem publikasi yang diantut di Indonesia.

Dalam gugatan terhadap sertipikat hak atas tanah, seseorang dapat menggugat orang yang namanya tercantum dalam sertipikat dengan membuktikan 2 (dua) hal yang dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah, yaitu itikad baik dan penguasaan yang nyata. Itikad baik seseorang dapat terlihat dari perbuatan-perbuatan yang dilakukannya. Seseorang yang telah menginbrengkan tanahnya ke dalam perseroan namun kemudian tidak melakukan proses pendaftaran peralihan hak maka patut diduga memiliki itikad tidak baik menyangkut status kepemilikan tanah tersebut, sementara penguasaan yang nyata bukan hanya penguasaan atas sertipikat hak atas tanah saja melainkan adanya hubungan dengan tanah. Maksud hubungan disini adalah pemilik menjalankan kewajibannya untuk melakukan pemanfaatan, pengurusan atau pengelolaan terhadap tanah tersebut, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 UUPA.

Seorang pemegang saham yang telah terbukti melakukan inbreng tanpa dilakukan balik nama kemudian mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain, maka pengalihan hak atas tanah tersebut menjadi batal demi hukum. Hal itu karena perbuatannya bertentangan asas *nemo plus juris transfere potest quam ipse habet* yang artinya tidak ada seorangpun dapat mengalihkan atau memberikan sesuatu kepada orang lain melebihi hak miliknya atau apa yang dia punyai.¹⁸ Asas ini dalam Hukum Pertanahan

¹⁸ Adrian Sutedi, *Op., Cit*, hlm. 8-9.

mempunyai daya kerja untuk memberikan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah yang sebenarnya sehingga terbuka kemungkinan untuk mengadakan gugatan bagi pihak yang merasa memiliki dan dapat membuktikan kepemilikannya kepada pihak lain meskipun namanya telah terdaftar dalam daftar umum yang ada di kantor pertanahan. Akibat dari pelanggaran asas ini adalah batal demi hukum. Batal demi hukum berakibat perbuatan tersebut dianggap tidak pernah ada dan karenanya tindakan hukum tersebut tidak mempunyai akibat hukum, serta apabila tindakan hukum tersebut mengakibatkan kerugian, maka pihak yang mengalami kerugian dapat meminta ganti kerugian kepada pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut.¹⁹

PP Pendaftaran Tanah sejatinya merupakan upaya dari pemerintah untuk melindungi dan memberikan kepastian hukum dalam lalu lintas hukum agraria. Namun upaya tersebut bukannya tanpa hambatan, salah satu yang terjadi adalah dalam proses inbreg tanah ke dalam perusahaan. Terdapat beberapa hambatan dalam inbreg tanah dan/atau bangunan ke dalam perseroan sehingga dalam prakteknya sangat jarang sekali terjadi inbreg tanah dan/atau bangunan ke dalam perseoan adalah adanya proses-proses yang cukup panjang dan memakan biaya yang besar yakni dalam hal penyeteroran modal tanah dan/atau bangunan diharuskan adanya penilaian oleh ahli penilai (appraisal) yang tidak terafiliasi dengan perseroan yang tentunya diperlukan adanya biaya yang

harus dikeluarkan oleh perseroan yang menerima perolehan hak tersebut.²⁰

Penyeteroran modal berupa tanah dan/atau bangunan harus diumumkan dalam surat kabar, yang tentunya diperlukan lagi biaya yang harus dikeluarkan. Perseroan sebagai pihak yang menerima perolehan hak diwajibkan lagi membayar BPHTB, serta harus membayar biaya Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan dan biaya jasa PPAT dan biaya dalam mendaftarkan peralihan haknya pada kantor pertanahan yang tentunya menghabiskan biaya yang besar sehingga dengan adanya proses-proses yang harus dijalani tersebut dan begitu banyaknya biaya yang harus dikeluarkan mengakibatkan dalam prakteknya inbreg tanah dan/atau bangunan ke dalam pendirian perseroan tersebut sangat jarang terjadi dikarenakan tentunya perseroan lebih memilih penyeteroran modal uang secara tunai atas saham yang diambil pendiri perseroan.²¹

KESIMPULAN

Praktik pemasukan tanah ke dalam perusahaan pada dasarnya harus dilakukan dengan RUPS, pengumuman, penilaian tim independen, dibuat dengan akta PPAT yang berwenang, dan dilakukan pendaftaran atas peralihan hak atas tanah. Pendaftaran peralihan hak atas tanah berfungsi sebagai jaminan perlindungan atas kepastian hukum pemegang hak, dalam hal ini perseroan, agar tanah yang dijadikan modal tersebut dapat menjadi bagian dari harta kekayaan perseroan. Selain itu pemasukan

¹⁹ Irwan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak atas Tanah di Indonesia*, Arloka, Surabaya: 2002, hlm. 166.

²⁰ Irwan Soerodjo, *Ibid.*

²¹ Irwan Soerodjo, *Ibid.*

tanah ke dalam perusahaan harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik UU PT, UUPA, ataupun PP Pendaftaran Tanah.

Tidak sesuaianya proses inbreg dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dapat menyebabkan kebingungan bagi para pihak dan pihak ketiga. Hal itu karena tidak sesuaianya data yuridis dan data fisik dengan kenyataan. Status tanah yang dijadikan modal perseroan tanpa dilakukan pendaftaran peralihan hak untuk balik nama pada dasarnya tetap dipandang sebagai milik dari orang yang namanya tercatat dalam sertifikat, bukan bagian dari harta kekayaan perseroan. Hal itu karena PP Pendaftaran Tanah menganut asas sederhana, dalam hal penerbitan sertifikat, sertifikat berfungsi sebagai alat bukti agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan kepemilikannya. Sehingga data yang disajikan dalam sertifikat hak atas harus diterima dan dianggap benar selama tidak dibuktikan sebaliknya. Namun, sertifikat merupakan alat bukti yang kuat, bukan mutlak. Sehingga kebenaran atas data yuridis dan data fisik yang disajikan dapat digugat ke Pengadilan apabila perseroan dapat membuktikan sebaliknya. Pembuktian tersebut dapat dilakukan dengan adanya akta, surat atau yang membuktikan bahwa tanah tersebut milik perseroan, adanya itikad baik dari perseroan untuk mendapatkan tanah tersebut atau adanya penguasaan secara nyata dari perseroan terhadap yang menunjukkan adanya hubungan antara tanah dengan perseroan yang dilakukan terus menerus.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta: 2008.
- Agus Budiarto, *Kedudukan Hukum & Tanggung Jawab Pendiri Perseroan Terbatas*, Penerbit Ghalia Indonesia, Bogor: 2009.
- Ahmad Yani dan Widjaya Gunawan, *Seri Hukum Bisnis Perseroan Terbatas*, Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2008.
- Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan, Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Laksbang Justitia, Surabaya: 2014.
- I.G. Rai Widjaya, *Hukum Perusahaan Perseroan Terbatas*, Mega Poin, Jakarta: 2000.
- Irwan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya: 2002.
- Jamin Ginting, *Hukum perseroan terbatas (UU No.40 tahun 2007)*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 2007.
- Sujud Margono, *Hukum Perusahaan Indonesia: Catatan atas Undang-Undang Perseroan Terbatas*, CV. Novindo Pustaka Mandiri, Jakarta: 2008.
- K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta Timur: 1997.
- M. Yahya Harahap, *Hukum Perseroan Terbatas*, Sinar Grafika, Jakarta: 2013.
- Muhammad Yamin Lubis & Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, CV. Mandar Maju, Bndung: 2008.
- Rudhi Prasetya, *Kedudukan Mandiri Perseroan Terbatas*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung: 1996.

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta: 2011.

Jurnal

Etty Mulyati, "Asas Keseimbangan Pada Perjanjian Kredit Perbankan Dengan Nasabah Pelaku Usaha Kecil", *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol 1 No 1, September 2016.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960
Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007
Tentang Perseroan Terbatas.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun
1997 Tentang Pendaftaran Tanah.