

ISSN 0216 - 8537

# MAJALAH ILMIAH UNIVERSITAS TABANAN

Volume 18

Nomor 2

September 2021



ISSN 0216-8537



9 77 021 6 8537 21

Majalah Ilmiah  
UNTAB

Vol. 18

No. 2

Hal. 163 - 266

Tabanan  
September 2021

ISSN  
0216 - 8537

## UNIVERSITAS TABANAN

Kampus : Jl. Wagimin No.8 Kediri - Tabanan - Bali 82171 Telp./Fax. : (0361) 9311605

ISSN 0216 - 8537

**MAJALAH ILMIAH  
UNIVERSITAS TABANAN**

**Volume 18 Nomor 2 September 2021**

Majalah Ilmiah Universitas Tabanan adalah wadah informasi berupa hasil penelitian studi kepustakaan maupun tulisan terkait. Terbit pertama kali tahun 2004 dengan frekuensi terbit dua kali setahun pada bulan Maret dan September.

**Pelindung :**

Rektor Universitas Tabanan

**Penanggung Jawab :**

Pusat Penelitian dan Pengembangan Universitas Tabanan

**Dewan Redaksi :**

**Ketua**

Ngurah Made Novianha Pynatih

**Anggota :**

I Wayan Supartha (UNUD)

I Made Subawa (UNUD)

I Ketut Djayastra (UNUD)

Ida Ayu Windhari Kusuma Pratiwi (UNTAB)

I Made Hary Kusmawan (UNTAB)

Pande Gede Gunamanta (UNTAB)

**Bendahara :**

I Gusti Ayu Lia Yasmita

**Tata Usaha/Sirkulasi :**

I Dewa Gede Rastana

Ida Ayu Ketut Suma Pancawati

Gusti Ayu Agung Siaomitri

Gusti Ayu Made Wiadi

**Alamat Redaksi/Penerbit :**

**UNIVERSITAS TABANAN**

Jl. Wagimin No. 8 Kediri - Tabanan - Bali 82171

Telp./Fax.: (0361) 9311605

E-mail : putragung9@gmail.com

[untab\\_untab@yahoo.co.id](mailto:untab_untab@yahoo.co.id)

<https://ojs.universitastabanan.ac.id/>

# MAJALAH ILMIAH UNIVERSITAS TABANAN

Vol. 18 No. 2

September 2021

## DAFTAR ISI

PERBEDAAN UMUR BIBIT DAN PEMBERIAN PUPUK UREA TERHADAP HASIL TANAMAN GONDA ( <i>SPHENOCLEA ZEYLANICA</i> GAERTN) ANAK AGUNG GEDE PUTRA ,I NENGAH KARNATA-----	163- 171
PENINGKATAN PERTUMBUHAN DAN HASIL TANAMAN KENIKIR DENGAN APLIKASI DOSIS INSEKTISIDA CRUISER DAN DOSIS PUPUK NPK PANDE GEDE GUNAMANTA ,KETUT TURAINI INDRA WINTEN ,NI PUTU EKA APRIASTUTI -----	172-179
ANALISIS PERBEDAAN PRODUKSI SEBELUM DAN SELAMA PANDEMI COVID 19 PADA INDUSTRI KERAJINAN PANDE BESI DI DESA GUBUG KECAMATAN TABANAN KABUPATEN TABANAN TAHUN 2021 NENGAH JAGO, I WAYAN WIDHYA ASTAWA,I WAYAN SUARBAWA -----	180 - 186
ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI LABA LPD DI DESA PAKRAMAN GIRI AMARTA KECAMATAN MENDOYO NI GUSTI AYU PUTRI NURYATI,I MADE HARY KUSMAWAN,I GUSTI AYU META PURMINA DEWI -----	187-194
PENGARUH TABUNGAN DAN KREDIT BERMASALAH TERHADAP LABA PADA LEMBAGA PERKREDITAN DESA - DESA ADAT TANGEB KECAMATAN MENGWI KABUPATEN BADUNG NGURAH MADE NOVIANHA PYNATIH,I MADE GITRA ARYAWAN,I WAYAN MULA SARJANA -----	195-201
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK MEREK ASING YANG PENDAFTARANNYA MENGGUNAKAN HAK PRIORITAS DI INDONESIA BERDASARKAN UNDANG UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2016 TENTANG MEREK DAN INDIKASI GEOGRAFIS IDA AYU WINDHARI KUSUMA PRATIWI,I DEWA NYOMAN GDE NURCANA,I DEWA GEDE BUDIARTA -----	202-209
TINJAUAN YURIDIS PEMASUKAN TANAH HAK MILIK SEBAGAI MODAL SAHAM DALAM PERSEROAN TERBATAS IDA BAGUS WIRYA DHARMA,PUTU ANDHIKA KUSUMA YADNYA,I GUSTI KETUT ADNYA WIBAWA -----	210-215
STATUS HUKUM ANAK DARI PERKAWINAN SIRI BERDASARKAN PASAL 55 UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 1974 TENTANG PERKAWINAN I KADEK ADI SURYA -----	216-222
FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PENDAPATAN IBU RUMAH TANGGA PADA USAHA JAJAN BALI DI DESA MENGWI KECAMATAN MENGWI KABUPATEN BADUNG NI MADE TAMAN AYUK, NI RAI ARTINI,I GUSTI AYU LIA YASMITA -----	223-231
FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PENDAPATAN PETERNAK AYAM PEDAGING DI KECAMATAN PENEHEL KABUPATEN TABANAN I DEWA GEDE RASTANA,I GEDE MADE RUSDIANTA,I NYOMAN ARIANA GUNA -----	232-239
PENGARUH TINGKAT KEMISKINAN, PENGANGGURAN DAN PDRB TERHADAP INDEKS PEMBANGUNAN MANUSIA DI PROVINSI BALI SI NYOMAN SUDANA,NI PUTU SUDARSANI -----	240-248
PERINDUNGAN HUKUM ATAS KEAMANAN DAN KESELAMATAN WISATAWAN OLEH BIRO PERJALANAN MENURUT UNDANG-UNDANG NO 10 TAHUN 2009 TENTANG KEPARIWISATAAN NI WAYAN LISNA DEWI,I WAYAN SUARDANA,I WAYAN ANTARA -----	249-254
ANALISIS RASIO RENTABILITAS PERUSAHAAN AGRIBISNIS DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI) SEBELUM DAN SESUDAH PANDEMI COVID-19 I MADE MAHADI DWIPRADNYANA, I GUSTI AYU MADE AGUNG MAS ANDRIANI PRATIWI, I GUSTI NENGAH DARMA DIATMIKA -----	255-260
ANALISIS JANGKA PANJANG KETERBUKAAN IMPOR DALAM PEREKONOMIAN BALI I NYOMAN GEDE MARTA, NGURAH WISNU MURTHI,I WAYAN TERIMAJAYA -----	261-266



# TINJAUAN YURIDIS PEMASUKAN TANAH HAK MILIK SEBAGAI MODAL SAHAM DALAM PERSEROAN TERBATAS

IDA BAGUS WIRYA DHARMA  
PUTU ANDHIKA KUSUMA YADNYA  
I GUSTI KETUT ADNYA WIBAWA

*e-mail: andhikayadnya@gmail.com*  
Fakultas Hukum Universitas Tabanan

## ABSTRAK

Mendirikan Perseroan Terbatas sebenarnya juga menentukan adanya maksud dan tujuan untuk menciptakan pemerataan. Hal ini dapat pula diuraikan berdasarkan pengertian Perseroan Terbatas yang tercantum di dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas yang selanjutnya disebut dengan UUPT. Berdasarkan ketentuan Pasal 34 UUPT memberikan kemudahan dan kesempatan kepada masyarakat untuk memiliki saham Perseroan Terbatas sesuai kemampuan yang dimiliki serta memberikan kemudahan dan kesempatan kepada masyarakat untuk memiliki saham Perseroan Terbatas sesuai kemampuan yang dimiliki. Pemasukan atas modal saham dapat dilakukan dalam berbagai bentuk yaitu uang dan atau dalam bentuk lainnya dan dalam bentuk benda tidak bergerak.

Jenis penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan meneliti bahan hukum seperti Peraturan Perundang-undangan dan menggunakan teknik analisis Interpretasi Gramatika untuk mengetahui makna dari ketentuan Peraturan Perundang-undangan. Status tanah hak milik yang dimasukkan sebagai modal saham dalam Perseroan Terbatas sebagai badan hukum adalah tanah milik tersebut berubah statusnya menjadi hak guna bangunan, hak pakai dan hak guna usaha sesuai dengan bidang usaha Perseroan Terbatas yang bersangkutan. Tata cara pemasukan tanah hak milik sebagai modal saham dalam Perseroan Terbatas adalah modal saham Perseroan dalam bentuk hak milik atas tanah pada pokoknya dapat dilakukan dengan mengikuti tata cara peralihan hak atas tanah yang mengacu pada ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Pemasukan atas modal saham Perseroan dalam bentuk hak milik atas tanah dilakukan dengan mengikuti tahapan seperti berikut: penaksiran harga, penentuan jenis hak atas tanah yang dapat dimohon untuk badan hukum, peralihan hak atas tanah untuk perusahaan dan pengumuman melalui surat kabar.

**Kata Kunci:** Hak Milik, Modal Saham, Perseroan Terbatas.

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang Masalah

Dalam dasar pertimbangan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas yang selanjutnya disingkat dengan UUPT, pada pokoknya Perseroan Terbatas (PT) merupakan salah satu pilar pembangunan perekonomian nasional. Akan tetapi bila dibandingkan dengan pilar-pilar atau bentuk-bentuk badan usaha yang lainnya, maka Perseroan Terbatas lah yang lebih menonjol. Hal ini dapat dilihat pada kenyataan lebih banyak Perseroan Terbatas yang didirikan dari pada bentuk-bentuk usaha

lainnya, seperti Firma, *Commanditair Vennootschap (CV)* dan koperasi. Dapat dikemukakan banyaknya pendirian Perseroan Terbatas didorong oleh beberapa alasan, pertama adalah kewajiban yang dibebankan oleh Pemerintah melalui Peraturan Perundang-undangan misalnya sebagai bentuk badan usaha yang bergerak di bidang penyedia jasa pariwisata dan jasa keuangan yang dimana badan usahanya harus berbentuk Perseroan Terbatas, kedua tersedianya landasan hukum yang kuat untuk menjamin kepastian hukum serta aturan-aturan hukumnya yang lebih terinci, ketiga adanya pandangan Bahwa Perseroan Terbatas itu lebih dapat

mengesankan bonafiditas usaha, keempat Perseroan Terbatas lebih dapat memberikan peluang banyak orang ikut berpartisipasi sehingga dapat menciptakan pemerataan dalam berusaha.

Menurut Undang-Undang Perseroan Terbatas yang selanjutnya disebut Perseroan adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi atas saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dengan Undang-Undang serta aturan pelaksanaannya. Menurut Henry Campbell Black, dalam bukunya yang dikenal dengan *Black's Law Dictionary*, yang dimaksud dengan Badan Hukum "*an entity other than a natural person, who has sufficient existence in legal contemplation that it can function legally, be sued or sue and make decisions through agents as in the case of corporation*" (Campbell, 1979, hal. 804).

Mendirikan Perseroan Terbatas sebenarnya juga menentukan adanya maksud dan tujuan untuk menciptakan pemerataan. Hal ini dapat pula diuraikan berdasarkan pengertian Perseroan Terbatas yang tercantum di dalam Pasal 1 angka 1 UUP. Sebagai asosiasi modal yang didirikan berdasarkan perjanjian, Perseroan Terbatas telah berupaya memberikan kesempatan kepada setiap pihak untuk berpartisipasi dengan cara menyeter modal. Semakin banyak pihak yang mengambil saham dan membayarnya, maka semakin tinggi tingkat pemerataan yang berhasil dicapai, baik pengambilan itu dilakukan ketika Perseroan Terbatas baru didirikan maupun melalui pemilikan saham pada saat Perseroan Terbatas *go public* di Bursa Efek. Berdasarkan uraian ini dapat dikatakan, melalui alat atau fasilitas yang berupa saham yang dimiliki baik sebagai modal maupun surat berharga (*negotiable instrument*), Perseroan Terbatas merupakan salah satu sarana atau suatu kelembagaan perekonomian yang dapat menciptakan pemerataan pendapatan yang pada intinya juga merupakan salah satu tujuan pembangunan nasional. Selain kemudahan seperti terciptanya pemerataan, dalam rangka memberikan kesempatan atau peluang yang seluas-luasnya

kepada masyarakat untuk ikut berpartisipasi dalam pemilikan saham Perseroan Terbatas, UUP juga memberikan beberapa kemudahan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 34 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas memberikan kemudahan dan kesempatan kepada masyarakat untuk memiliki saham Perseroan Terbatas sesuai kemampuan yang dimiliki. Pemasukan atas modal saham dapat dilakukan dalam berbagai bentuk yaitu uang dan atau dalam bentuk lainnya (Pasal 34 ayat (1)) dan dalam bentuk benda tidak bergerak (Pasal 34 ayat 3)). Pemasukan yang sudah umum dilakukan adalah pemasukan berupa uang tunai. Pemasukan dalam bentuk lainnya menurut penjelasan Pasal 34 ayat (1) meliputi benda berwujud dan benda tidak berwujud yang harus disertai rincian yang menerangkan nilai atau harga, jenis atau macam, status tempat kedudukan dan lain-lain yang dianggap perlu demi kejelasannya.

### **Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian diatas maka dapat dirumuskan permasalahan, antara lain:

1. Bagaimana status hak milik yang dimasukkan sebagai modal saham dalam Perseroan Terbatas?
2. Bagaimana tata cara pemasukan tanah hak milik sebagai modal saham dalam Perseroan Terbatas?

### **Metode Penelitian**

Jenis penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. (Yadnya & I Gusti Ketut Adnya Wibawa, 2020, hal. 164-171). Dalam penelitian ini menggunakan jenis Pendekatan Perundang-Undangan (*The Statue Approach*) dan Pendekatan Analisis Konsep Hukum (*Analitical & Conseptual Approach*) dengan sumber bahan hukum yang digunakan sumber hukum primer, sekunder dan tersier. (Soekanto, 1985, hal. 15). Teknik pengumpulan bahan hukum menggunakan sistem kartu (*card system*) dan setelah data dikumpulkan, kemudian dianalisa menggunakan teknik Interpretasi gramatika yaitu menafsirkan kata-kata dalam Peraturan Perundang-undangan sesuai kaidah bahasa

serta dihubungkan dengan permasalahan yang ada. (Amirudin & Zainal Asikin, 2008, hal. 31).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Status Tanah Hak Milik Sebagai Modal Perseroan Terbatas

Perseroan Terbatas diatur dalam dalam Pasal 36-56 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang yang dikenal dengan istilah (KUHD). Pengaturan yang hanya 21 Pasal tersebut tentunya tidak cukup menampung berbagai aspek Perseroan yang sudah berkembang akibat perkembangan perekonomian dan dunia usaha sehingga Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 Tentang Perseroan Terbatas. Undang-undang tersebut hanya berlaku selama kurang lebih 12 tahun karena dipandang sudah tidak relevan dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat sehingga diganti dengan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas (UUPT). Pada bagian menimbang huruf c UUPT, bahwa Perseroan Terbatas merupakan salah satu pilar pembangunan nasional seiring dengan perkembangan untuk memanfaatkan Perseroan Terbatas sebagai wadah usaha sehingga dikenal dengan Perseroan Terbatas terbuka, Perseroan Terbatas untuk Badan Usaha Milik Negara dan Perseroan Terbatas untuk kegiatan penanaman modal.

Badan usaha yang berbadan hukum di Indonesia dikenal dengan istilah Perseroan Terbatas (PT) yang pada awalnya diperkenalkan melalui *Wetboek van Koophandle (WvK)* yang berdasarkan asas konkordansi kemudian diberlakukan di Hindia Belanda. Pada zaman Hindia Belanda untuk badan hukum yang dimaksudkan diperkenalkan dengan istilah "*Nammloze Vennootshap*". Pengertian harfiah *Naamloze* itu sendiri adalah tanpa nama dan dalam hal ini dimaksudkan untuk nama perseroan tidak menggunakan nama salah satu seorang persero seperti yang biasanya dilakukan dalam penanam Firma (Fa). Nama Perseroan diambilkan atau disesuaikan dengan maksud dan tujuan atau bidang usaha Perseroan. Perseroan Terbatas adalah *artificial person*,

suatu yang tidak nyata atau tidak riil. Jadi Perseroan Terbatas tidak dapat bergerak sendiri. Untuk dapat bertindak dalam hukum, Perseroan dijalankan oleh organ-organ yang akan bertindak mewakili Perseroan tersebut. Organ-organ tersebut terdiri dari orang perorangan (cakap berbuat hukum). (Widjaja, 2008, hal. 3).

Ketentuan Pasal 31 ayat (1) dan Pasal 33 UUPT dapat diketahui modal Perseroan terdiri dari tiga (3) jenis modal yaitu modal dasar, modal ditempatkan dan modal disetor. Akan tetapi dalam hal ini UUPT tidak menentukan mengenai apa yang dimaksud dengan ketiga jenis modal itu. Menurut Rochmat Soemitro menjelaskan secara garis besar, modal bayar ialah modal Perseroan yang diwujudkan dalam jumlah uang. Perlu digaris bawahi modal bayar atau modal disetor merupakan jenis modal Perseroan yang sangat penting adanya karena dengan modal inilah suatu Perseroan dapat dioperasikan, sehingga agar Perseroan dapat beroperasi dengan lancar modal dasar dan modal ditempatkan sangat perlu diwujudkan menjadi modal disetor. Oleh karena modal disetor mempunyai kedudukan yang penting maka dapat dipahami adanya ketentuan Pasal 33 ayat (1) yang menyatakan paling sedikit 25% dari modal dasar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 harus ditempatkan dan disetor penuh, sebab apabila tidak demikian maka Perseroan tidak dapat beroperasi karena tidak tersedia dana yang menunjang. (Soemitro, 1993, hal. 22).

Pada prinsipnya perusahaan atau badan hukum berbentuk Perseroan dilarang untuk menguasai tanah hak milik, Perseroan hanya dibolehkan menguasai tanah berupa hak guna bangunan, hak pakai, hak guna usaha, namun penguasaan tanah oleh Perseroan dapat dibuatkan akta jual-beli pada Kantor Notaris/PPAT melalui pemindahan hak demi terjaminnya kepastian hukum si pemegang hak yang baru, mengingat pendayagunaan dan pelaksanaan kepentingannya harus memiliki bukti yang sah berupa akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kecuali peralihan hak guna usaha yang harus dibuat oleh Kepala Direktorat Pendaftaran Tanah.

## B. Prosedur Pemasukan Atas Modal Saham Dalam Bentuk Hak Atas Tanah

Pada umumnya pemasukan saham adalah dalam bentuk uang. Namun, tidak menutup kemungkinan pemasukan saham dalam bentuk lain, baik berupa benda berwujud maupun benda tidak berwujud, yang dapat dinilai dengan uang dan secara nyata telah diterima oleh Perseroan. Pemilikan saham Perseroan akan memberikan keuntungan yaitu bagian dari laba Perseroan yang disebut dengan dividen. Saham Perseroan juga dapat dialihkan kepada pihak lain dan sehubungan dengan program memanfaatkan saham sebagai suatu sarana pemerataan pendapatan melalui pemilikan saham yang dijual di bursa efek. Maka dapat dikatakan saham itu dapat dimiliki oleh setiap orang sepanjang memenuhi syarat yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Keinginan tersebut tidak dapat diwujudkan begitu saja karena menemui hambatan terutama hambatan finansial berupa keterbatasan dana yang dimiliki untuk membayar saham yang ditawarkan. Sehubungan dengan keterbatasan itu maka muncullah suatu ide untuk memanfaatkan tanah yang memang potensial menjadi milik Negara Indonesia untuk ditukar dengan saham. Ide seperti ini dapat dilihat misalnya dalam pembangunan jalan tol yang membutuhkan banyak lahan. Modal Perseroan Terbatas disebut juga modal saham atau modal sero atau dalam bahasa Belanda "*maatschappelijk kapital*" ialah jumlah maksimum. (Soemitro, 1993, hal. 22).

Pemasukan atas saham Perseroan dalam bentuk tanah dilakukan melalui empat (4) tahap, yaitu:

- a. Penaksiran atas nilai jual tanah yang disetor, diatur dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Keputusan Presiden ini menentukan harga tanah didasarkan atas nilai nyata dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). Terhadap bentuk yang disetorkan ini haruslah dapat ditentukan nilainya atau harus

dilakukan penaksiran harga terlebih dahulu. Sehubungan dengan penaksiran atau penilaian berdasarkan Pasal 34 ayat (2) UUPH tersebut dapat diketahui pada pokok dalam hal pemasukan modal saham dilakukan dalam bentuk tanah, penilaian setoran modal saham ditentukan berdasarkan nilai wajar yang ditetapkan sesuai dengan harga pasar atau oleh ahli yang tidak terafiliasi dengan Perseroan. Penaksiran terhadap harga tanah berdasarkan harga pasar pada intinya dapat menciptakan suatu kesesuaian antara kehendak dari pihak yang menyetorkan tanah dengan keinginan dari Perseroan yang akan menerima setoran itu. Kesesuaian ini nantinya akan menghindarkan dari pihak-pihak dari perasaan ditekan atau saling mencurigai

- b. Penentuan jenis atas tanah yang dapat dimohon, Perseroan Terbatas merupakan suatu badan hukum yang berarti juga sebagai subyek hukum yang kedudukannya dipersamakan dengan orang. Apabila orang diperbolehkan memegang hak-hak atas tanah maka hal ini berlaku pula untuk badan hukum artinya badan hukum juga diperbolehkan menjadi pemegang hak-hak atas tanah. Akan tetapi sebagaimana yang sudah diuraikan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah pada intinya sangat membatasi hak Perseroan Terbatas sebagai badan dalam memegang hak-hak atas tanah, kecuali Perseroan milik negara yang bergerak di bidang Perbankan, Peraturan Pemerintah ini mengatur tidak setiap badan hukum diperbolehkan memiliki hak milik atas tanah. Disamping Peraturan Pemerintah terdapat pula Keputusan Menteri 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. Dengan adanya Peraturan Pemerintah dan Keputusan Menteri Agraria tersebut berarti hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki Perseroan Terbatas adalah hak-hak atas tanah yang tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria antara lain meliputi hak guna bangunan, hak pakai dan hak guna usaha untuk Perseroan Terbatas tertentu. Selanjutnya yang harus diperhatikan lagi apakah Perseroan Terbatas yang menerima setoran tanah itu merupakan Perseroan Terbatas yang didirikan dalam rangka penanaman modal menurut Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal atau bukan. Apabila Perseroan Terbatas itu merupakan penanaman modal berdasarkan Undang-Undang Penanaman Modal maka hak atas tanah yang dapat digunakan oleh investor untuk kegiatan investasinya adalah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai. (HS & Budi Sutrisno, 2008, hal. 313).

- c. Peralihan hak-hak atas tanah kepada perusahaan, pemasukan hak atas tanah menjadi saham Perseroan Terbatas merupakan peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan cara pemasukan dalam perusahaan. Peralihan hak atas tanah ini dibuktikan dengan akta otentik atau akta yang dibuat oleh pejabat berwenang dalam hal ini adalah PPAT dan di daftarkan. Hal ini mengandung pengertian Perseroan Terbatas yang menerima setoran atas modal saham dalam bentuk tanah itu harus mematuhi tata cara dalam proses permohonan hak atas tanah. Saat pemasukan atas modal saham dalam bentuk hak atas tanah harus memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). Notaris dalam melaksanakan perannya dengan jalan membuat risalah jalannya RUPS atau akta mengenai berita acara RUPS tentang pemasukan saham dalam bentuk hak atas tanah, dengan adanya persetujuan RUPS dan

akta *inbreg* berarti selanjutnya Perseroanlah yang menempati kedudukan sebagai permohonan hak atas tanah

- d. Pengumuman, dalam jangka waktu empat belas (14) hari setelah akta pendirian ditandatangani atau setelah RUPS memutuskan dalam pengertian menyetujui pemasukan saham dalam bentuk tersebut, maka pemasukan ini harus diumumkan melalui surat kabar, Tujuan dari diumumkannya melalui surat kabar adalah agar diketahui umum dan memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan untuk dapat mengajukan keberatan atas penyerahan benda tersebut sebagai setoran modal saham, apabila ternyata diketahui benda tersebut bukan milik penyeter. Proses itu memperlihatkan persamaan dengan pengumuman yang harus dilakukan ketika terjadi peralihan hak atas tanah. Perbedaannya, peralihan hak karena jual-beli misalnya diumumkan di Kantor Pertanahan, sedangkan pemasukan tanah sebagai saham yang juga merupakan salah satu bentuk peralihan hak pengumumannya dilakukan melalui surat kabar. (Tunggal, 2000, hal. 5). Apabila melalui pengumuman itu ternyata tidak ada pihak-pihak yang merasa dirugikan dan mengajukan keberatan seperti yang dimaksud dalam Pasal 34 ayat (3) UUPT, maka proses pengumuman tersebut merupakan rangkaian terakhir dari seluruh tata cara pemasukan atas modal saham perseroan dalam bentuk tanah.

## SIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil pembahasan yang telah diuraikan di atas, maka dapat diperoleh simpulan & saran sebagai berikut:

### Simpulan

1. Status tanah hak milik yang dimasukkan sebagai modal saham dalam Perseroan Terbatas sebagai badan hukum adalah tanah milik

- tersebut berubah statusnya menjadi hak guna bangunan, hak pakai dan hak guna usaha sesuai dengan bidang usaha Perseroan Terbatas yang bersangkutan.
2. Tata cara pemasukan tanah hak milik sebagai modal saham dalam Perseroan Terbatas adalah modal saham Perseroan dalam bentuk hak milik atas tanah pada pokoknya dapat dilakukan dengan mengikuti tata cara peralihan hak atas tanah yang mengacu pada ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Pemasukan atas modal saham Perseroan dalam bentuk hak milik atas tanah dilakukan dengan mengikuti tahapan seperti berikut: penaksiran harga, penentuan jenis hak atas tanah yang dapat dimohon untuk badan hukum, peralihan hak atas tanah untuk perusahaan dan pengumuman melalui surat kabar.

#### Saran

1. Dalam hal Perseroan Terbatas menerima penyeteroran atas modal saham dalam bentuk hak atas tanah, hendaknya Perseroan menyesuaikannya dengan hak-hak atas tanah yang memang dapat diterima oleh badan hukum menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pelaksanaannya guna menghindari terjadinya pertentangan norma.
2. Untuk terciptanya kondisi yang lebih menjamin kepastian hukum maka ketentuan mengenai tata cara penyeteroran atas modal saham Perseroan dalam bentuk tanah perlu dirumuskan atau dituangkan dalam bentuk aturan yang jelas.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Amirudin, & Zainal Asikin, 2008, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Bandung.
- Campbell, B. H., 1979, *Black's Law Dictionary With Pronunciations*, West Publishing Co, St. Paul Minn.
- HS, S., & Budi Sutrisno, 2008, *Hukum Investasi Di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Soekanto, S, 1985, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, CV. Rajawali, Jakarta.
- Soemitro, R, 1993, *Hukum Perseroan Terbatas, Yayasan Dan Wakaf*, Eresco, Bandung.
- Tunggal, H. S, 2000, *Tanya Jawab Hukum Perseroan Terbatas Di Indonesia*, Harvarindo, Jakarta
- Widjaja, G, 2008, *150 Tanya Jawab Tentang Perseroan Terbatas*, Forum Sahabat, Jakarta.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104)
- Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 106).
- Putu Andhika Kusuma Yadnya., & I G K Adnya Wibawa. (2020). Green Tourism Dalam Paradigma Baru Hukum Kepariwisata. *Majalah Ilmiah Universitas Tabanan (Majalah Ilmiah Untab)*, Vol. 17. No. 2. Edisi September 2020, <https://ojs.universitastabanan.ac.id/index.php/majalah-ilmiah-untab/article/view/95/92>.