



IMPLIKASI HUKUM ATAS PENYETORAN MODAL PERSEROAN BERUPA *INBRENG* TANAH YANG TIDAK DAPAT DIBUKTIKAN SECARA FORMIL (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 667K/PDT/2017)

Evita Cahya Gunawan¹, Udin Silalahi²

^{1,2} Prodi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan Jakarta

e-mail: evitacahyagunawan@gmail.com¹, udin.silalahi@uph.edu²

Accepted: 30/5/2025; **Published:** 31/5/2025

ABSTRAK

Perseroan Terbatas (PT) membutuhkan modal dasar yang dapat berasal dari uang maupun *inbreng* tanah, yang penyectorannya harus memenuhi ketentuan hukum, khususnya terkait peralihan hak atas tanah. Namun, *inbreng* tanah sering memunculkan persoalan hukum akibat ketidakjelasan status kepemilikan dan dokumen administrasi yang tidak lengkap. Penelitian ini menganalisis implikasi hukum *inbreng* tanah yang diperselisihkan serta menilai kesesuaian putusan hakim dan peran Notaris dalam proses tersebut. Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif-empiris dengan studi kasus yuridis (*Judicial Case Study*) untuk menganalisis implementasi ketentuan hukum dalam peristiwa hukum tertentu. Data utama berupa data sekunder dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, serta literatur pendukung, dan data primer yang diperoleh melalui wawancara terstruktur dengan narasumber terkait. Penelitian ini menemukan bahwa penyectoran modal berupa tanah (*inbreng*) tanpa bukti kepemilikan yang sah tidak dapat dianggap sebagai kekayaan badan hukum, karena tidak memenuhi prinsip legalitas dan prosedur peralihan hak atas tanah sesuai hukum yang berlaku. Akibatnya, tanah tersebut tetap dianggap milik pihak yang tercantum dalam sertifikat, bukan milik perseroan, sehingga berpotensi menimbulkan konsekuensi hukum serius, termasuk gugatan hukum dan ketidakpastian status aset perusahaan. Dalam konteks ini, peran notaris sangat krusial untuk memastikan keabsahan penyectoran modal non-uang, melalui verifikasi dokumen dan kepatuhan terhadap prosedur hukum yang berlaku.

Kata Kunci: Perseroan Terbatas, *Inbreng* Tanah, Sengketa Hukum.

ABSTRACT

Limited Liability Company (PT) requires authorized capital, which may consist of cash or inbreng (contributed) land. The contribution must comply with legal provisions, particularly concerning the transfer of land rights. However, inbreng land often raises legal issues due to unclear ownership status and incomplete administrative documentation. This study analyzes the legal implications of disputed inbreng land and evaluates the appropriateness of judicial decisions and the role of the Notary in the process. The research employs a normative-empirical legal approach using a judicial case study to assess the implementation of legal provisions in specific legal events. Primary data were obtained through structured interviews with relevant informants, while secondary data were sourced from legislation, court decisions, and supporting literature. The findings indicate that land contribution without valid proof of

ownership cannot be recognized as company assets, as it does not meet the principles of legality and the procedures for land rights transfer under applicable laws. As a result, the land remains legally owned by the party listed in the certificate, not by the company, potentially leading to serious legal consequences, including lawsuits and uncertainty regarding asset ownership. In this context, the role of a notary is crucial to ensure the validity of non-cash capital deposits, through document verification and compliance with applicable legal procedures.

Keywords: *Limited Liability Company, Inbrenng Land, Legal Dispute.*

PENDAHULUAN

Perusahaan merupakan salah satu penopang perekonomian nasional dalam pembangunan berkelanjutan. Perekonomian yang sehat lahir dari kegiatan bisnis, perdagangan ataupun usaha yang sehat. Kegiatan ekonomi yang sehat tentu saja mempunyai aturan yang menjamin terjadinya bisnis, perdagangan atau usaha yang sehat. Aturan yang berkaitan dengan kegiatan bisnis tersebut, yang kemudian dituangkan menjadi hukum bisnis tersebut diperlukan agar dalam pelaksanaannya, para pihak yang terlibat memiliki sesuatu yang mengatur dan bukan sekedar itikad baik saja, namun dapat menciptakan upaya hukum yang dapat digunakan sebagaimana mestinya apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban atau melanggar perjanjian yang telah disepakati maka hukum bisnis dapat diperankan sebagaimana mestinya (Sutoyo, 2016).

Perseroan Terbatas merupakan badan hukum yang didirikan berdasarkan perjanjian dengan memiliki tujuan untuk melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi atas saham dan telah memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam UUPT 2007. Konsep bahwa Perseroan Terbatas adalah badan hukum melahirkan keberadaan Perseroan Terbatas sebagai subjek mandiri, dengan keberadaan yang terpisah dari para pemegang sahamnya. Keberpisahan ini mengakibatkan bahwa Perseroan Terbatas mutlak memerlukan organ-organ sebagai wakilnya (Mulhadi, 2017). Pada saat pendiriannya, suatu perseroan memerlukan adanya modal yang akan digunakan untuk operasional perseroan itu sendiri. Modal itu lah yang akan diambil dan diperjanjikan pada saat pendirian perseroan oleh para pemegang saham sebagai tanggungjawab dan kontribusi mereka dalam pendirian perseroan.

Berkaitan dengan modal perseroan, penyetoran atas modal tersebut dapat dilakukan dalam bentuk uang dan/atau dalam bentuk lainnya. Pada umumnya penyetoran adalah dalam bentuk uang, akan tetapi tidak menutup kemungkinan bahwa penyetoran atas modal perseroan tersebut dapat dilakukan dengan bentuk lain, baik berupa benda berwujud maupun benda tidak berwujud, yang dapat dinilai dengan uang dan secara nyata telah diterima oleh perseroan (UUPT Pasal 35 ayat 1). Namun dalam penyetorannya, suatu benda bergerak dan/atau benda tidak bergerak tersebut harus dapat menerangkan nilai atau harga, jenis atau macam, tempat kedudukan, dan lain sebagainya yang dianggap perlu demi kejelasan mengenai penyetoran tersebut. Penyetoran saham dalam bentuk lain ini disebut juga sebagai “*inbrenng*”.

Penyetoran modal dalam bentuk *inbrenng* tanah, dalam pelaksanaannya harus mengikuti ketentuan-ketentuan yang berlaku, salah satunya ketentuan mengenai peralihan hak atas tanah. Perlu diketahui bahwa pihak-pihak yang dapat memiliki hak atas tanah adalah: 1) Perseorangan, yaitu Perserorangan atau sekelompok orang secara bersama-sama merupakan warga negara Indonesia, dan orang asing yang berkedudukan di Indonesia; dan 2) Badan Hukum, yaitu: 1) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, misalnya departemen pemerintah daerah, perseroan terbatas, dan yayasan; 2) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, misalnya bank asing yang membuka kantor di Indonesia 3) Badan hukum privat, misalnya perseroan terbatas dan

yayasan; dan 4) Badan hukum publik, misalnya departemen dan pemerintah daerah (Santoso, 2019).

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah (PP 40/1996), dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) telah menetapkan bahwa hak atas tanah wajib didaftar guna memperoleh sertipikat sebagai bukti hak. Sertipikat tersebut memuat data fisik dan yuridis atas tanah. Hak atas tanah dapat beralih secara hukum atau dialihkan melalui perbuatan hukum, termasuk melalui *inbreng* dalam pendirian perseroan yang mewajibkan pendaftaran perubahan nama pemegang hak di Kantor Pertanahan (Santoso, 2019).

Dalam kaitannya mendirikan suatu Perseroan Terbatas, tentunya memerlukan pihak-pihak yang ikut mengambil bagian, yang tidak hanya terbatas kepada para pendiri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) UUPT 2007, namun juga Notaris dan juga Kementerian Hukum (sebelumnya disebut sebagai Kementerian Hukum dan HAM) (Abdulkadir, 2021). Terkait dengan modal perseroan, sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, PT merupakan suatu persekutan modal maka tentunya PT membutuhkan modal untuk menjalankan kegiatan usahanya. Ketentuan mengenai modal disetor diatur dalam Pasal 33 UUPT, yang menyatakan bahwa para pendiri wajib untuk mengambil bagian setidaknya paling sedikit 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar dan dapat berupa tanah, yang pembuktiannya memerlukan penilaian ahli independen atau dokumen pembelian disertai pengumuman di surat kabar (Permenkumham No. 21 Tahun 2021).

Namun dalam praktiknya, penyetoran modal berupa *inbreng* tanah tidak selalu sesuai dengan ketentuan hukum. Hal ini menimbulkan risiko hukum seperti ketidakjelasan kepemilikan dan potensi sengketa (Santoso, 2019). Salah satu kasus terjadi antara PT Polesa Pelita Indonesia (PT PPI) dengan ahli waris pemegang saham, Ahmad Arnold Baramuli, terkait penyetoran tanah dan bangunan sebagai modal. Sertipikat tanah belum dialihkan secara sah karena masih berupa sertipikat induk yang belum dipisahkan dan dibalik nama. Setelah pemilik saham dan istrinya meninggal, proses ini terhenti. Sengketa muncul ketika PT PPI membangun kembali gudang di atas tanah tersebut untuk kepentingan kerjasama usaha, dan ahli waris melaporkan PT PPI atas tuduhan pencurian dan pengrusakan.

PT PPI kemudian menggugat ke Pengadilan Negeri Pinrang yang dalam putusannya menyatakan bahwa penyetoran tanah sebagai *inbreng* tersebut sah dan menjadi milik perseroan. Putusan ini diperkuat dalam tingkat banding dan kasasi (MK Nomor 667 K/PDT/2017). Sengketa ini menurut penulis berakar dari ketidaksempurnaan administrasi pengalihan hak atas tanah dan kurangnya kelengkapan dokumen pendukung sejak awal.

Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara mendalam implikasi hukum dari *inbreng* tanah yang tidak dapat dibuktikan kepemilikannya namun atas tanah tersebut diakui sah kepemilikannya oleh pengadilan, serta mengkritisi kesesuaian atas dasar pertimbangan hukum hakim dalam putusan tersebut berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan kemudian dikaitkan dengan peran serta tanggungjawab Notaris dalam *inbreng* tanah itu sendiri.

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif empiris, yang merupakan penggabungan antara pendekatan hukum normatif dengan adanya penambahan berbagai unsur empiris. Penelitian hukum normatif-empiris mengenai implementasi ketentuan hukum normatif (undang-undang) dalam aksinya pada setiap peristiwa hukum tertentu yang

terjadi dalam suatu masyarakat. Dalam penelitian ini memakai pendekatan *Judicial Case Study*, dimana pendekatan ini dilakukan didasarkan pada studi kasus hukum karena konflik sehingga akan melibatkan campur tangan dengan pengadilan untuk memberikan keputusan penyelesaian (yurisprudensi).

Jenis Data Penelitian hukum normatif-empiris ini mengutamakan data sekunder, yang diperoleh dari sumber-sumber tertulis, dan data primer sebagai pelengkap. Jenis data yang digunakan dijelaskan sebagai berikut:

1. Data Sekunder

Data sekunder terdiri atas tiga jenis bahan hukum:

- a. Bahan Hukum Primer merupakan bahan hukum yang bersifat mengikat, antara lain:
 - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer);
 - 2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas;
 - 3) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
 - 4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
 - 5) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
 - 6) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 21 Tahun 2021 tentang Syarat dan Tata Cara Pendaftaran Pendirian, Perubahan, dan Pembubaran Badan Hukum Perseroan Terbatas.

Selain Peraturan Perundang-undangan tersebut, Bahan Hukum Primer dapat memuat Putusan Pengadilan. Putusan Pengadilan yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Putusan PN Pinrang Nomor 1/PDT.G/2015/PN. Pinrang;
 - 2) Putusan PT Makassar Nomor 82/PDT/2016/PT MKS;
 - 3) Putusan Mahkamah Agung Nomor 667 K/PDT/2017;
2. Bahan Hukum Sekunder, adalah bahan hukum yang sifatnya tidak mengikat dan berfungsi melengkapi Bahan Hukum Primer, seperti:
 - 1) buku (ilmiah), hasil tulisan para pakar;
 - 2) disertasi, tesis, skripsi; dan
 - 3) jurnal nasional terakreditasi atau non terakreditasi.
 3. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum untuk mendukung Bahan Hukum Primer dan bahan Hukum Sekunder, seperti: abstrak, penerbitan resmi pemerintah, notulen resmi, majalah ilmiah, dokumen, kamus, website, dan lain-lain. Data Sekunder tersebut kemudian dikuatkan atau didukung dengan Data Primer, berupa interview dengan narasumber terkait-sesuai dengan topik penelitian. Data Primer adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan langsung dari sumber aslinya (sumber utamanya). Data Primer diperoleh melalui wawancara, pengamatan, atau eksperimen.

Teknik/Metode Pengumpulan

Data Pada jenis Penelitian Hukum Normatif Empiris, data yang digunakan adalah data sekunder yang didukung dengan data primer. Data Sekunder diperoleh melalui teknik (metode) pengumpulan data berupa studi kepustakaan, sedangkan data primer diperoleh dengan teknik wawancara terstruktur. Dalam hal ini peneliti melakukan wawancara dengan narasumber yaitu Ibu Hilda Tri selaku juru bicara Pengadilan Negeri Pinrang.

Pendekatan

Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu:

1. Pendekatan terhadap sistematika hukum, yaitu menganalisis norma hukum terkait hak dan kewajiban pihak-pihak dalam sistem hukum.

2. Pendekatan terhadap sinkronisasi hukum (horizontal dan vertikal). Pendekatan terhadap sinkronisasi hukum secara horizontal dilakukan dengan menganalisis bahan-bahan hukum primer yang telah dikumpulkan apakah ada peraturan yang sederajat seperti satu undang-undang dengan undang-undang yang lain mengatur materi yang sama tetapi tidak sinkron atau bertentangan satu sama lain. Pendekatan terhadap sinkronisasi vertikal adalah analisis terhadap satu pasal atau beberapa pasal dari suatu peraturan perundang-undangan bertentangan atau tidak dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya.
3. Pendekatan terhadap kasus hukum (*case study*). Menganalisis putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*), khususnya terhadap pertimbangan hukum yang digunakan oleh hakim (*ratio decidendi*).

Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Bahan hukum yang telah diperoleh dianalisis secara sistematis dan kritis, dengan menekankan pada kualitas substansi norma hukum dan doktrin para ahli. Metode analisis yang digunakan adalah metode deduktif, yakni menarik kesimpulan dari ketentuan umum (norma hukum) menuju kepada permasalahan konkrit yang terjadi di lapangan. Dengan demikian, hasil analisis ini akan memberikan jawaban atas permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Penelitian ini membahas mengenai sengketa antara PT Polesa Pelita Indonesia (PT PPI) dengan Para Ahli Waris salah satu Pemegang Saham PT Polesa Pelita Indonesia. Perkara ini diawali dari perkara yang diajukan oleh PT PPI di Pengadilan Negeri Pinrang, dan berlanjut hingga adanya Permohonan Kasasi diajukan kepada Mahkamah Agung.

1. Putusan Pengadilan Negeri Nomor 1/PDT.G/2015/PN. Pinrang

Perkara sengketa ini bermula antara PT Polesa Pelita Indonesia (PT PPI), yang didirikan sejak 1999 berlokasi di Kabupaten Pinrang dan telah mendapat pengesahan badan hukum berdasarkan Surat Keputusan Nomor C-01461 HT.01.01.TH.2002 tanggal 28 Januari 2002, dengan para ahli waris Arnold Baramuli selaku pemegang saham PT PPI, yaitu: Prof. Albertina Kaunang (Tergugat I), Emir Baramuli (Tergugat II), Aryanthi Baramuli (Tergugat III), Resty Baramuli (Tergugat IV), Arnina Baramuli (Tergugat V), dan Ardy Baramuli (Tergugat VI) (selanjutnya disebut sebagai “Para Tergugat”) serta Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang (selanjutnya disebut sebagai “Turut Tergugat”).

PT PPI didirikan atas modal dasar sebesar Rp13.400.000.000 (tiga belas miliar empat ratus juta Rupiah), dengan modal disetor sebesar Rp3.350.000.000 (tiga miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang sebagian besar berasal dari saham milik Arnold Baramuli dan disertai aset berupa tanah dan bangunan di Kelurahan Macinnae yang menjadi objek sengketa. Sertipikat tanah tersebut belum sempat dialihkan secara resmi karena proses balik nama terhambat oleh meninggalnya pihak yang mengurus serta adanya penyangkalan kepemilikan oleh salah satu ahli waris, Emir Baramuli, yang menguasai objek sengketa.

Selama ini PT PPI menggunakan aset tersebut tanpa gangguan, bahkan mencatatnya dalam laporan keuangan dan rapat pemegang saham. Meski RUPS tidak selalu dilakukan secara formal setelah 2005, laporan keuangan tetap disusun dan diaudit. Pada 2008, PT PPI melakukan pembongkaran sebagian bangunan untuk kepentingan usaha, yang kemudian dipersalahkan oleh Emir Baramuli melalui laporan polisi.

Dalam proses persidangan, para tergugat mengajukan beberapa eksepsi terkait kejelasan kuasa dan kedudukan Presiden Direktur PT PPI, namun hakim menolak eksepsi tersebut

dengan alasan jabatan Abdy Baramuli sebagai Presiden Direktur masih berlaku karena tidak ada pengangkatan pengganti. Majelis hakim memutuskan untuk mengabulkan gugatan PT PPI, menyatakan aset berupa tanah dan bangunan sebagai milik sah PT PPI, memerintahkan pengalihan balik nama sertifikat tanah atas nama PT PPI, dan menghukum para tergugat untuk menyerahkan sertifikat serta membayar denda jika lalai memenuhi putusan.

Majelis hakim juga menyatakan seluruh dokumen dan tindakan para tergugat yang mengklaim kepemilikan atas objek sengketa tidak sah menurut hukum. Bukti-bukti surat dan saksi yang diajukan mendukung pendirian dan kepemilikan PT PPI atas aset tersebut.

2. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 82/PDT/2016/PT.MKS

Dalam memori bandingnya, Para Terbanding mengemukakan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri telah melakukan kekeliruan hukum, terutama terkait legal standing Abdy Baramuli selaku Presiden Direktur PT PPI. Mereka menilai bahwa masa jabatan Abdy telah berakhir sejak 2004 sesuai Akta Pendirian PT PPI dan UUPT 2007, sehingga segala tindakan hukumnya, termasuk penerbitan surat kuasa, tidak sah dan tidak memiliki kapasitas hukum. Para Terbanding juga menilai bahwa pertimbangan Majelis Hakim terkait masa jabatan direksi yang dianggap masih berlaku tanpa adanya pengangkatan baru adalah keliru dan bertentangan dengan anggaran dasar dan undang-undang yang mewajibkan diadakannya RUPS dalam 30 hari jika terjadi kekosongan jabatan direksi. Selain itu, Para Terbanding menilai gugatan yang diajukan oleh Penggugat kabur dan tidak jelas, khususnya terkait objek sengketa tanah dan bangunan (Objek Gugatan A dan B) yang tidak terbukti sebagai *inbreng* ke dalam modal PT PPI karena tidak ada bukti pengumuman, akta peralihan, maupun RUPS yang mencatatnya. Mereka juga menyebut bahwa pertimbangan hakim yang mendasarkan keputusan pada bukti-bukti seperti laporan keuangan dan audit, dibuat oleh seseorang yang tidak lagi menjabat secara sah, serta bukti tersebut diragukan keasliannya. Para Terbanding menilai bahwa hakim telah berat sebelah, lalai dalam mempertimbangkan bukti mereka, dan menggunakan yurisprudensi yang tidak relevan karena menyamakan kasus perseroan terbatas dengan firma. Oleh karena itu, Para Terbanding memohon agar putusan Pengadilan Negeri dibatalkan dan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima. Sebaliknya, dalam kontra memori banding, Terbanding menolak seluruh keberatan Pembanding dan menyatakan bahwa Abdy Baramuli masih sah menjabat sebagai Presiden Direktur PT PPI karena belum pernah ada RUPS yang memberhentikannya, serta bahwa objek gugatan jelas dan dapat dibuktikan. Terbanding juga menilai bahwa tindakan hukum yang dilakukan oleh Abdy Baramuli masih sah menurut hukum karena statusnya yang masih menjabat secara *de facto* maupun *de jure*.

3. Putusan Mahkamah Agung Nomor 667K/PDT/2017

Setelah putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi berkekuatan hukum tetap, Para Tergugat (I, II, III, V, dan VI) mengajukan kasasi dengan alasan bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum. Pertama, Majelis Hakim dinilai tidak memberikan pertimbangan yang cukup terhadap keberatan Para Pembanding di tingkat banding, hanya mengulang putusan tingkat pertama. Kedua, dalam eksepsi, *Judex Facti* dianggap melanggar Pasal 94 ayat (1) dan (3) UU Perseroan Terbatas (UUPT) dengan menyatakan bahwa masa jabatan Direksi otomatis diperpanjang tanpa RUPS. Dalam pokok perkara, Majelis Hakim juga dianggap keliru dengan menggunakan norma hukum Firma dalam perkara Perseroan Terbatas, menyatakan secara salah bahwa harta pribadi (alm.) Dr. H. Arnold Baramuli merupakan *inbreng* ke dalam PT Polesa Pelita Indonesia (PT PPI). Dalil bahwa tanah SHM No. 2279/Maccinae merupakan aset perusahaan dibantah karena tidak pernah disebutkan secara tegas dalam akta pendirian maupun dibuktikan prosedur *inbreng* sesuai ketentuan UUPT. Meskipun demikian, Mahkamah Agung menilai alasan kasasi tersebut hanya merupakan penilaian fakta dan tidak relevan dalam

pemeriksaan kasasi. Oleh karena itu, Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dan menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp500.000,00.

4. Hasil Wawancara dengan Bapak Robbyson Halim, S.H., M.H., M.Kn selaku Notaris

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Robbyson selaku Notaris secara online melalui aplikasi Zoom pada tanggal 14 Mei 2025 pukul 21.30 WIB. Dalam wawancara ini, Bapak Robbysin menegaskan bahwa akta pendirian perseroan merupakan perwujudan perjanjian para pemegang saham, termasuk mengenai penyetoran modal baik secara tunai maupun inbreng. Inbreng, khususnya dalam bentuk benda tidak bergerak, tidak cukup hanya berupa pernyataan, tetapi harus melalui proses sesuai peraturan yang berlaku dan dibuktikan secara sah, termasuk melalui akta inbreng. Bapak Robbyson juga menekankan bahwa penguasaan tanah atau bangunan oleh perseroan tidak otomatis dianggap sebagai inbreng, karena bisa saja berasal dari kesepakatan lain seperti sewa atau pinjam pakai. Dalam kasus terkait tesis ini, pencatatan aset dalam neraca atau SPT tidak membuktikan kepemilikan perusahaan atas aset tersebut jika tidak tercantum dalam akta pendirian. Notaris memiliki peran penting dan wajib berhati-hati dalam mencantumkan jenis penyetoran modal, karena hal tersebut menentukan jenis bukti yang harus disampaikan kepada Menteri sesuai dengan ketentuan Permenkumham No. 21 Tahun 2021.

5. Hasil Wawancara dengan Ibu Hilda Tri selaku Juru Bicara Pengadilan Negeri Pinrang

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Hilda Tri selaku Juru Bicara Pengadilan Negeri Pinrang yang dilakukan secara daring pada 28 Mei 2025, dijelaskan bahwa Majelis Hakim tidak mempertimbangkan hal-hal yang telah diyakini kebenarannya selama dapat dibuktikan di persidangan. Terkait kemungkinan pencantuman SHM 2279/Macinane sebagai *inbreng* tanah meskipun PT PPI berdiri sebelum SHM tersebut dipecah, Ibu Hilda menyatakan bahwa hal tersebut dianggap tidak relevan dengan perkara, sehingga tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut. Jika terdapat kerancuan, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya. Namun, jika tidak dijelaskan dalam putusan, maka dianggap tidak perlu dibuktikan lebih lanjut karena modal yang disetor telah dianggap sah sebagai aset perusahaan. Mengenai pencantuman nilai modal yang disetorkan melalui *inbreng*, Majelis Hakim tidak mempersoalkan hal tersebut karena telah diyakini kebenarannya. Sementara itu, terkait ketiadaan bukti penilaian atas tanah sesuai peraturan, Ibu Hilda menjelaskan bahwa Majelis Hakim hanya fokus pada keberadaan tanah dan bangunannya, sedangkan penilaian nilai tanah dianggap sebagai syarat administratif pendirian perseroan yang bukan bagian dari substansi perkara. Dengan demikian, hal-hal yang tidak dipertimbangkan Majelis Hakim dinilai tidak relevan dalam konteks perkara ini.

Akibat Hukum *Inbreng* Tanah yang Tidak Dapat Dibuktikan Secara Formil Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 667K/PDT/2017

Pasal 34 ayat (1) UUPT 2007 menyatakan modal tidak harus berupa uang, melainkan dapat berbentuk lain yang dinilai oleh ahli independen. Penyetoran modal non-uang wajib diumumkan dalam surat kabar dalam 14 hari setelah akta ditandatangani atau RUPS memutuskan (Pramono, 2024). Penyetoran ini harus disertai rincian nilai, jenis, dan status, disebut quasi *inbreng*, dengan tujuan melindungi kreditur karena jaminan berasal dari modal yang disetor. Minimal 25% modal ditempatkan harus sudah disetor dan wajib dilaporkan kepada Menteri, jika tidak, direksi bertanggung jawab secara pribadi sesuai Pasal 180 ayat (2) BW.

Dalam sengketa *inbreng* antara PT Polesea Pelita Indonesia (PT PPI) dengan ahli waris, penting membandingkan aturan UUPT 1995 dan 2007 karena PT PPI berdiri pada 1999. UUPT 1995 mengatur modal minimum Rp20 juta dengan penyetoran minimal 50% saat pengesahan

perseroan, sedangkan UUPT 2007 menaikkan modal dasar minimal Rp50 juta dan mengharuskan modal ditempatkan dan disetor penuh. Untuk *inbreng* tanah, kedua undang-undang mewajibkan penilaian oleh appraisal independen, tetapi definisi ahli tidak terafiliasi dalam UUPT 2007 lebih rinci (Pramono, 2024).

Pengumuman penyetoran modal non-uang pada UUPT 1995 harus dilakukan di dua surat kabar, sedangkan UUPT 2007 cukup satu surat kabar dalam 14 hari setelah akta atau RUPS. UUPT 1995 mengatur penyetoran modal bentuk lain harus dicantumkan dalam akta pendirian dan mendapat persetujuan RUPS jika setelah pengesahan, sementara UUPT 2007 tidak mengatur prosedur waktu secara rinci. Setelah akta dan appraisal selesai, pengesahan badan hukum dapat diajukan ke Menteri dengan batas waktu 60 hari, secara tertulis menurut UUPT 1995 dan secara elektronik menurut UUPT 2007 (Pramono, 2024).

Berdasarkan komparasi mengenai ketentuan *inbreng* pada UUPT 1995 dan UUPT 2007, *inbreng* yang dilakukan oleh PT PPI pada saat pendirian perseroan mengikuti ketentuan dalam UUPT 1995 karena PT PPI didirikan pada tahun 1999. PT PPI didirikan dengan modal dasar sebesar Rp13.400.000.000, modal ditempatkan menurut posita Penggugat sebesar Rp3.350.000.000, dan modal disetor sebesar Rp2.561.000.000. Sesuai Pasal 26 UUPT 1995, para pendiri wajib mengambil paling sedikit 25% dari modal dasar untuk ditempatkan, dan atas modal ditempatkan tersebut harus disetor paling sedikit 50%. Berdasarkan ketentuan tersebut, modal ditempatkan dan modal disetor PT PPI sudah memenuhi persyaratan undang-undang. Namun, Penggugat menyatakan bahwa AB memiliki modal disetor Rp1.720.000.000, EB Rp841.000.000, sedangkan LJK tidak memiliki modal disetor, walaupun dalam Akta Pendirian LJK telah mengambil bagian modal ditempatkan senilai Rp335.000.000, yang seharusnya telah disetor penuh saat pengesahan perseroan sesuai Pasal 26 ayat 3 UUPT 1995. Dengan demikian, LJK belum memenuhi kewajibannya melakukan penyetoran modal.

Terkait penyetoran modal oleh AB senilai Rp1.720.000.000, terdiri dari uang tunai sebesar Rp1.242.840.000 dan aset berupa tanah dan bangunan dengan nilai nominal masing-masing yang telah dirinci secara detail, termasuk tanah seluas 49.505 m² di Kelurahan Macinnae, Kecamatan Paleteang, Kabupaten Pinrang. Dalam Akta Pendirian PT PPI, dinyatakan bahwa modal dasar telah ditempatkan oleh para pendiri dengan rincian dan seluruh modal ditempatkan tersebut telah disetor penuh dengan uang tunai pada saat penandatanganan akta. Dengan demikian, PT PPI telah memenuhi ketentuan minimal modal ditempatkan berdasarkan Pasal 25 dan 26 UUPT 1995, tetapi belum semua pemegang saham melakukan penyetoran modal tersebut.

Mengenai *inbreng* tanah, perlu dibedakan antara *inbreng* tanah yang sudah dilakukan sesuai ketentuan dengan yang belum sama sekali dilakukan. Keterangan penggugat dan saksi menyebutkan bahwa AB akan menyerahkan tanah dan bangunan sebagai penyetoran saham, tetapi proses pengalihan tanah belum diketahui kelanjutannya. Fakta pemecahan sertifikat induk menjadi beberapa sertifikat, termasuk SHM 2279/Maccinane, menunjukkan kemungkinan kesepakatan penyetoran tanah ke PT PPI, namun belum terealisasi karena dalam akta pendirian hanya tercantum nilai nominal modal disetor tanpa menyebut tanah dan bangunan secara spesifik. Dalam kontra memori banding, Penggugat menyatakan alasan tidak dilakukan peralihan sertifikat karena proses pemecahan sertifikat yang belum selesai dan penolakan ahli waris AB menyerahkan sertifikat asli ke PT PPI. Penulis berpendapat seharusnya sebelum pembuatan akta pendirian, pemecahan sertifikat harus dilakukan dan prosedur sesuai peraturan dipenuhi, sehingga pencantuman nominal tanah dalam modal harus didukung bukti formal.

Kewajiban perseroan melakukan penilaian independen atas tanah yang akan di-*inbreng* menurut Pasal 27 ayat 2 UUPT 1995 jo Pasal 34 ayat 2 UUPT 2007 tidak dipenuhi, karena tidak ada bukti penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik yang independen. Nominal tanah yang

tercantum dalam posita Penggugat diragukan kebenarannya karena tidak disertai penilaian yang sah. Selain itu, sesuai Permenkumham No. 21 Tahun 2021, bukti setoran benda tidak bergerak harus disertai surat keterangan penilaian dari ahli yang tidak terafiliasi, tetapi PT PPI tidak menyertakan bukti ini. Peneliti juga tidak menemukan akta *inbrenng* yang dibuat oleh PPAT, sehingga proses peralihan hak atas tanah belum memenuhi ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akta *inbrenng* adalah dasar legal pengalihan hak atas tanah, dan ketidakhadiran dokumen ini menunjukkan prosedur belum dipenuhi.

Hal ini juga sejalan dengan pendapat Bapak Robbyson yang menyatakan bahwa *inbrenng* atas barang tidak bergerak yang tidak memiliki nilai pasar, harus dilakukan oleh appraisal dan nilai yang telah dinilai oleh appraisal tersebut tidak dapat diubah-ubah sendiri atau ditafsirkan sendiri supaya tidak ada angka yang fiktif atas nilai objek *inbrenng* tersebut. Kemudian apabila memang *inbrenng* tanah tersebut benar dilakukan dan para pendiri hanya mencantumkan mengenai nominalnya saja, maka seharusnya PT PPI dapat membuktikan nilai yang tercantum tersebut adalah benar hasil penilaian dari penilai yang tidak terafiliasi.

Meski demikian, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pinrang menyatakan modal disetor AB berupa tanah dan bangunan adalah sah dan merupakan aset milik PT PPI, memerintahkan para tergugat menyerahkan sertipikat terkait kepada penggugat. Majelis Hakim menilai bukti dan keterangan saksi serta pendapat ahli menunjukkan tanah dan bangunan tersebut adalah harta kekayaan PT PPI, dan keputusan ini dikuatkan dalam tingkat banding dan kasasi. Namun, peneliti berpendapat putusan ini kurang tepat karena tidak mempertimbangkan ketidaklengkapan prosedur *inbrenng* tanah sesuai UUPT 1995 dan UUPT 2007, termasuk ketidakjelasan rincian dan bukti penilaian tanah serta pemenuhan prosedur balik nama. Sejalan dengan pendapat Bapak Robbyson, penguasaan atas tanah oleh Penggugat tidak serta merta membuktikan kepemilikannya. Oleh karena itu, peneliti berpendapat bahwa *inbrenng* atas tanah tersebut belum pernah dilakukan oleh PT PPI dan AB, sehingga kepemilikan tanah tidak dapat dibuktikan sebagai milik PT PPI. Dengan demikian, putusan pengadilan tingkat pertama, banding, dan kasasi dinilai keliru dalam menerapkan hukum.

Menurut peneliti, sengketa ini seharusnya mencakup verifikasi prosedur *inbrenng* tanah secara menyeluruh, bukan hanya kepemilikan fisik tanah dan bangunan, karena ketentuan formil seperti penilaian independen, pengumuman publik, dan akta *inbrenng* wajib dipenuhi agar modal tanah sah sebagai modal perseroan. Dengan fakta bahwa PT PPI belum memenuhi prosedur tersebut, putusan hakim yang menyatakan tanah tersebut aset PT PPI patut dipertanyakan. Oleh karena itu, peneliti menyimpulkan bahwa PT PPI seharusnya dianggap hanya menerima modal berupa uang tunai dari AB, bukan modal tanah, sampai seluruh prosedur *inbrenng* tanah dipenuhi secara hukum.

Peran dan Tanggung Jawab Notaris Berkaitan Dengan Penyetoran Modal Berupa *Inbrenng* Tanah Dalam Perseroan

Notaris memiliki peran sentral dalam proses pendirian dan perubahan modal Perseroan Terbatas (PT), khususnya terkait penyetoran modal berupa *inbrenng* tanah. Berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN) dan Pasal 7 ayat 1 jo Pasal 21 ayat 4 Undang-Undang Perseroan Terbatas (UUPT), notaris berwenang membuat akta autentik yang diperlukan dalam pendirian perseroan dan perubahan modal. Meskipun kewenangan notaris dalam pembuatan akta *inbrenng* tidak diatur secara rinci, Pasal 15 ayat (1) UUJN menyatakan bahwa notaris dapat membuat akta sesuai permintaan para pihak selama tidak dikecualikan oleh undang-undang, sehingga notaris berperan membuat akta pendirian perseroan saat *inbrenng* dilakukan pada awal pendirian dan akta RUPS saat *inbrenng* tanah dilakukan pada peningkatan modal. Notaris wajib memeriksa kelengkapan administrasi, termasuk penilaian dari ahli tidak terafiliasi, bukti pengumuman *inbrenng* di surat kabar, serta

dokumen lain sesuai Peraturan Menteri Hukum dan HAM No 21 Tahun 2021 (Permenkumham No 21 Pasal 6 Ayat 1). Notaris juga dianjurkan memastikan telah ada akta *inbreng* yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti sah pengalihan hak atas tanah, sesuai Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah, serta memastikan penurunan hak atas tanah yang tepat.

Walaupun tidak disebutkan secara tegas dalam UUJN dan UUPT, notaris berperan penting memastikan prosedur *inbreng* berjalan sesuai hukum, sebagaimana terlihat dalam kasus PT PPI yang mengalami kendala pengalihan modal *inbreng* tanah akibat sertifikat tanah belum dipecah. Notaris bertugas mengkonstatir kehendak para pihak dalam akta autentik dan memberikan penyuluhan hukum terkait pembuatan akta, sesuai Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN. Pasal 31 ayat 1 UUPT juga menegaskan bahwa penyeteroran saham selain uang harus dijelaskan secara rinci dalam akta pendirian, sehingga kelalaian notaris dalam mencantumkan rincian objek *inbreng* dapat menimbulkan sengketa hukum dan kerugian. Hans Kelsen menegaskan bahwa notaris memikul tanggung jawab hukum atas kelalaian tersebut, yang dapat berimplikasi pada sanksi hukum dan kerugian bagi perseroan maupun pihak terkait. Oleh sebab itu, notaris harus bertindak cermat dan menerapkan prinsip kehati-hatian sesuai Pasal 16 ayat (1) huruf a dan m UUJN dengan jujur, seksama, dan menjaga kepentingan para pihak, serta memberikan penyuluhan hukum agar para pihak memahami persyaratan dan konsekuensi hukum dari *inbreng* tanah. Hal ini bertujuan meminimalisir risiko sengketa hukum yang dapat melibatkan notaris sebagai pembuat akta autentik (Sjaifurrachman, 2011).

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang telah dilakukan, maka penulis menyimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Tanah yang di-*inbreng* tanpa bukti kepemilikan tidak dapat dianggap sebagai kekayaan yang sah dari badan hukum atau pihak penerima. Akibatnya, 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. Hal ini dikarenakan *inbreng* tanah harus dilakukan dengan mematuhi prinsip legalitas, yaitu sesuai dengan hukum dan prosedur yang berlaku, serta disertai dokumen yang sah sebagai bukti kepemilikan. Ketidakpatuhan terhadap ketentuan tersebut menimbulkan konsekuensi hukum serius, seperti ketidakjelasan kepemilikan atas tanah, tidak sahnya pencatatan modal berupa tanah sebagai modal perusahaan, peralihan tanah yang tidak sah, dan berpotensi menimbulkan dugaan kelalaian atau penyimpangan Direksi dalam pengelolaan perusahaan, serta berisiko menghadapi gugatan dari pemegang saham dan/atau pihak ketiga yang merasa dirugikan akibat *inbreng* yang tidak dapat dibuktikan kepemilikannya tersebut.
2. Notaris memegang peran sentral dalam menjamin keabsahan, kepastian hukum, dan perlindungan hukum dalam proses penyeteroran modal berupa *inbreng* tanah ke dalam perseroan. Sesuai dengan perannya dalam membuat akta autentik, Notaris berkewajiban untuk memeriksa identitas para pihak. Dalam hal *inbreng* tanah, Notaris berperan untuk membuat Akta yang mana dalam akta tersebut harus disertai perincian yang menjelaskan nilai atau harga, jenis atau jenis, status, tempat kedudukan, dan lain-lain yang dianggap perlu demi kejelasan tentang titipan. Selain itu, Notaris wajib memastikan penyeteroran harus diumumkan dalam 1 atau lebih surat kabar dalam jangka waktu 14 hari setelah akta pendirian ditandatangani atau setelah RUPS memutuskan penyeteroran saham, hal ini sejalan dengan Permenkumham 21/2021 yang memungkinkan Notaris dapat menjadi kuasa atas pengajuan permohonan pengesahan pendirian kepada Menteri, yang mana dalam penyeteroran tersebut harus melampirkan asli surat keterangan penilaian dari ahli yang tidak terafiliasi disertai dengan bukti pengumuman dalam surat kabar apabila setoran dalam

bentuk benda tidak bergerak. Sehingga dalam hal ini, Notaris tidak saja berkewajiban untuk melakukan proses pembuatan Akta dan mengurus pengesahan pendirian melainkan juga untuk melakukan pengecekan terhadap dokumen-dokumen pendirian perseroan telah lengkap dan bukti-bukti penyetorannya telah sesuai dengan peraturan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad. (2021). *Hukum perusahaan Indonesia* (Cet. ke-5). Citra Aditya Bakti.
- Hartanto, A. (2014). *Hukum pertanahan: Karakteristik jual beli tanah yang belum terdaftar hak atas tanahnya*. Laksbang Justitia.
- Huda, C. (2011). *Dari tiada pidana tanpa kesalahan menuju kepada tiada pertanggungjawaban pidana tanpa kesalahan*. Kencana.
- Mulhadi. (2017). *Hukum perusahaan (Bentuk-bentuk badan usaha di Indonesia)*. PT Rajagrafindo Persada.
- Nur, K. (2024). Kekurangan penyetoran modal secara penuh oleh pemegang saham dalam perseroan terbatas (Putusan Mahkamah Agung Nomor 213 PK/Pdt/2015). *Jurnal Hukum Perdata dan Pidana*, 1(3), 126–133.
- Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 21 Tahun 2021 tentang Syarat dan Tata Cara Pendaftaran Pendirian, Perubahan, dan Pembubaran Badan Hukum Perseroan Terbatas
- Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah
- Pramono, N. (2024). *Hukum perseroan terbatas*. Sinar Grafika.
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 667 K/PDT/2017.
- Putusan PN Pinrang Nomor 1/PDT.G/2015/PN. Pinrang;
- Putusan PT Makassar Nomor 82/PDT/2016/PT MKS;
- Santoso, U. (2019). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Kencana Prenadamedia Group.
- Sinaga, N. A. (2018). Hal-hal pokok pendirian perseroan terbatas di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 8(2).
- Sutoyo, D. (2016). *Aspek hukum dalam bisnis*. Parama Publishing.
- Tambunan, T. S., & Tambunan, W. R. G. (2019). *Hukum bisnis*. Prenada.
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA)
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas
- Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Jabatan Notaris
- Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas
- Utomo, H. I. W. (2020). *Memahami peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah*. Prenada Media.
- Yahya Harahap, M. (2019). *Hukum perseroan terbatas*. Sinar Grafika.



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)