

**SERTIPIKAT HAK MILIK
YANG DIAKUI SEBAGAI ASET PERSEROAN TERBATAS
DAN MENJADI JAMINAN ATAS HUTANG PERSEROAN DI BANK**



TESIS

**Diajukan untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)**

Oleh :

Idrus Maulana Chatib

02022681519018

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
2019**

TESIS

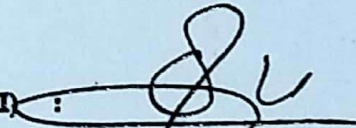
**SERTIPIKAT HAK MILIK
YANG DIAKUI SEBAGAI ASET PERSEROAN TERBATAS
DAN MENJADI JAMINAN ATAS HUTANG PERSEROAN DI BANK**

Oleh:
Idrus Maulana Chatib
02022681519018

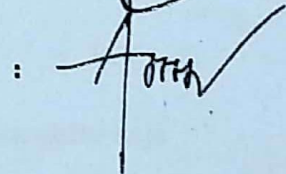
Telah diuji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan
Dinyatakan Lulus pada Tanggal 9 Juli 2019

Palembang, 29 Juli 2019

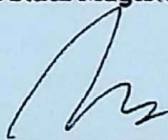
Dr. Firman Muntago, S.H., M. Hum. (Pembimbing I) :



Amin Mansyur, S.H., M.H. (Pembimbing II) :



Ketua Program Studi Magister Kenotariatan,



Dr. Annalisa Y, S.H., M.Hum
NIP. 19621025 198703 2 002



Dekan,

Dr. Febrina, S.H., M.S
NIP. 196201311989031001

TIM PENGUJI

Ketua : Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum.

Sekretaris : Dr. Analisa Y, S.H., M.Hum.

**Anggota : 1. Dr. Ridwan, S.H., M.Hum.
2. Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum
3. Amin Mansyur, S.H., M.H.**

Catatan : Tim Penguji tidak bertandatangan cukup nama dan gelar saja sesuai dengan surat keputusan Dekan tentang Tim Penguji.

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama	: Idrus Maulana Chatib
NIM	: 02022681519018
Alamat	: Jalan Taman Melati No. 19, Palembang
Asal Instansi	: Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dengan ini menyatakan bahwa:

1.	Karya tulis saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (M.Kn) baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi lain.
2.	Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri dan mendapat pengarahannya pembimbing.
3.	Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah dituliskan atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka
4.	Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku

Palembang, 29 Juli 2019
Yang membuat pernyataan,



Idrus Maulana Chatib, SH.
NIM: 02022681519018

TESIS

**SERTIPIKAT HAK MILIK
YANG DIAKUI SEBAGAI ASET PERSEROAN TERBATAS
DAN MENJADI JAMINAN ATAS HUTANG PERSEROAN DI BANK**

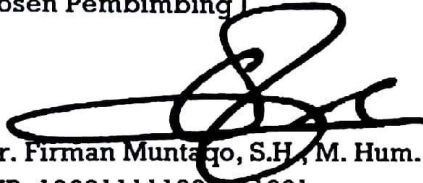
Oleh :

Idrus Maulana Chatib
02022681519018

Telah Dibaca Dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi Standar
Ilmiah, Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan

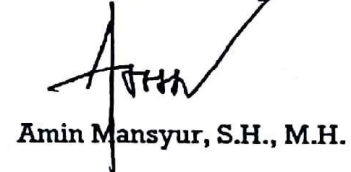
Menyetujui,

Dosen Pembimbing I



Dr. Firman Muntago, S.H., M. Hum.
NIP. 196311111990011001


Dosen Pembimbing II



Amin Mansyur, S.H., M.H.

Mengetahui

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



Dr. Annalisa Y, S.H., M.Hum
NIP. 19621025 198703 2 002

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan Syukur Penulis ucapkan atas kehadiran ALLAH SWT atas segala Berkah dan Rahmat-Nya dan Nabi Besar Muhammad SAW, karena berkat rahmat dan seizinnya, saya dapat menyelesaikan Tesis ini. Dengan menyadari sepenuhnya, bahwa Tesis ini tidak akan pernah dapat tersusun dan terselesaikan tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak, maka perkenankanlah saya mengucapkan banyak terima kasih atas segala bantuan, bimbingan, kritik dan saran, serta pengetahuan yang telah diberikan, terutama kepada orang-orang yang berjasa dalam penyelesaian Tesis pada program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yaitu:

1. Mama tersayang dan tercinta, terimakasih atas segala doa, dukungan baik secara moril dan materiil yang telah berikan untuk Penulis, sehingga tesis ini dapat terselesaikan dengan baik.
2. Istri tercinta drg. Martha Mozartha, M.Si, yang telah memberikan doa dan dukungan yang tidak dapat dihitung besarnya baik moral, spiritual dan materiil, sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
3. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Palembang.
4. Ibu Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum selaku Ketua Program Studi Magister Kenotaritan Universitas Sriwijaya Palembang
5. Bapak Dr. Ridwan, S.H.,M.Hum, selaku Pembimbing Akademik.


6. Bapak Dr. Firman Muntaqo, S.H.,M.Hum, selaku Pembimbing I (satu) merangkap Pembimbing Praktek Kerja Profesi yang telah banyak membantu, serta telah banyak menyumbangkan waktu, tenaga, serta pemikiran dalam membimbing penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini.
7. Bapak Amin Mansyur, S.H., M.H, selaku Pembimbing II (dua) yang telah banyak membantu, serta telah banyak menyumbangkan waktu, tenaga, serta pemikiran dalam membimbing penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini.
8. Ibu Notaris Elmadiantini, SH., Notaris di Palembang sebagai dosen dan pendukung terbesar yang mendasari keputusan Penulis untuk melanjutkan kuliah di Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya Palembang, dan menyelesaikannya. Sekaligus juga telah menyediakan kantor untuk Praktek Kerja Profesi Penulis. Terimakasih atas kontribusinya yang mungkin hanya dapat Penulis balas dengan doa.
9. Rini Octarina dan tim Legal Bank Mandiri yang membantu Penulis dalam memberikan bahan serta kelengkapan informasi dalam penyelesaian tesis ini.
10. Buat saudariku tercinta tersayang, Diba Maulina Chatib, kakak-kakak iparku uni-uni yang selalu memberikan dukungan dan doa.
11. Buat seluruh teman-teman seangkatanku Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya angkatan 2015 yang tidak bisa disebutkan satu

persatu, terimakasih telah membantu saya selama masa perkuliahan.

12. Karyawan dan karyawan dalam lingkungan kampus, khususnya Staf Sekretariat Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya

Akhirnya semoga Allah SWT membalas kebaikan semua pihak yang telah memberikan bantuan kepada Penulis. Penulis berharap kiranya tesis ini dapat bermanfaat dan semoga Allah SWT memberikan Rahmat dan Hidayah-Nya bagi kita semua, amiin.

Palembang, 29 Juli 2019
Penulis,



Idrus Maulana Chatib, SH.

Yaa Rabbana...

**Engkaulah Maha Pemurah, Engkaulah Maha Pemberi hanya
kepadaMu kami menyembah dan hanya kepadaMu kami
memohon pertolongan dan kemudahan**

Wahai Tuhanku, berikanlah rahmat kepada kami dari sisi-Mu.

**Dan sempurnakanlah bagi kami petunjuk yang lurus dalam
urusan ini.**

(Q.S. Al-Kahfi ayat 10)

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur Penulis ucapkan ke hadirat ALLAH Subhanallahu Wata'ala atas segala limpahan berkah dan rahmat-Nya, sehingga akhirnya Penulis dapat menyelesaikan tesis ini, dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk meraih gelar Magister Kenotariatan (MKn). Adapun judul tesis yang Penulis susun adalah: **“SERTIPIKAT HAK MILIK YANG DIAKUI SEBAGAI ASET PERSEROAN TERBATAS DAN MENJADI JAMINAN ATAS HUTANG PERSEROAN DI BANK”**

Pembuatan tesis dilakukan sebagai persyaratan menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh untuk dikatakan sempurna, baik dari segi penyajian, tata bahasa, dan materi maupun metode penulisan ilmiahnya karena keterbatasan dan kemampuan serta pengalaman Penulis. Oleh karena itu, Penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun agar Tesis ini dapat bermanfaat bagi yang membutuhkan.

Palembang, 29 Juli 2019
Penulis



Idrus Maulana Chatib, SH.

ABSTRAK

Pembangunan perekonomian nasional diselenggarakan berdasarkan demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi yang berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional yang bertujuan untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Demikian bunyi salah satu konsideran dalam Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Perseroan Terbatas saat ini merupakan salah satu pilar dalam dunia usaha untuk menghadapi perkembangan dan peningkatan laju perekonomian. Sebagai sebuah badan hukum, Perseroan Terbatas memiliki hak layaknya subjek hukum lainnya, seperti berhak untuk memiliki hak atas tanah. Kepemilikan Perseroan Terbatas atas sebuah hak atas tanah memiliki pembatasan dimana Perseroan Terbatas tidak dapat memiliki tanah dengan status hak milik. Hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh perorangan dan badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963 tentang Penunjukan Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Saat ini dengan kondisi pembatasan tersebut masih ditemukan Perseroan-Perseroan Terbatas yang menempatkan hak atas tanahnya dalam sertipikat hak milik atas nama perorangan, pada umumnya Direksi.

Dalam mengembangkan usahanya Perseroan Terbatas memerlukan ketersediaan dana atau modal yang pada saat ini seringkali didapatkan melalui pinjaman atau kredit pada lembaga perbankan. Untuk menjamin fasilitas kreditnya Perseroan Terbatas menggunakan sertipikat hak milik atas nama Direksi yang diakui sebagai milik Perseroan berdasarkan surat pernyataan dan pencatatan dalam laporan keuangan Perseroan. Surat Pernyataan yang menyatakan bahwa Perseroan adalah pemilik sebenarnya dari suatu hak milik atas tanah bukan merupakan sebuah kepastian hukum, namun pencatatan dalam laporan keuangan merupakan pengakuan sah bahwa suatu aset merupakan milik Perseroan Terbatas. Pencatatan tersebut harus ditindaklanjuti dengan perubahan nama dan status tanah sehingga sah menjadi milik Perseroan Terbatas, selama hal tersebut tidak dilakukan, maka Perseroan Terbatas tidak memiliki dasar hak untuk melakukan perbuatan hukum terkait tanah tersebut.

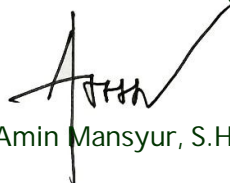
Kata Kunci: *Hak Atas Tanah, Hak Milik, Perseroan Terbatas, Hak Tanggungan, Perlindungan Kepentingan Kreditur.*

Dosen Pembimbing I



Dr. Firman Munir, S.H., M. Hum.
NIP. 196311111990011001

Dosen Pembimbing II



Amin Mansyur, S.H., M.H.

ABSTRACT

National economic development is carried out based on economic democracy with the principle of togetherness, efficiency that is equitable, sustainable, environmentally sound, independent, and maintaining a balance of progress and national economic unity which aims to realize the welfare of society. Such is the sound of one of the considerations in Law Number 40 of 2007 concerning Limited Liability Companies. The Limited Liability Company is currently one of the pillars in the business world to face developments and increase the pace of the economy. As a legal entity, a Limited Liability Company has rights as other legal subjects, such as the right to own land rights. Ownership of a Limited Liability Company on a land right has a limitation where a Limited Liability Company cannot own land with ownership rights. Property rights to land can only be owned by individuals and legal entities stipulated by the Government in accordance with Government Regulation Number 38 of 1963 concerning the Appointment of Legal Entities that Can Have Ownership of Land. At present, with the limitation conditions, Limited Liability Companies are still found which place their land rights in the title of ownership rights on behalf of individuals, generally the Directors.

In developing its business a Limited Liability Company requires the availability of funds or capital which at this time is often obtained through loans or credit to banking institutions. To guarantee the credit facility of the Limited Liability Company uses a certificate of ownership on behalf of the Board of Directors that is recognized as belonging to the Company based on a statement and recording in the Company's financial statements. A statement stating that the Company is the actual owner of a land title is not a legal certainty, but the recording in the financial statements is a legitimate acknowledgment that an asset belongs to a Limited Liability Company. The registration must be followed up with changes to the name and status of the land so that it is legally owned by the Limited Liability Company, as long as this is not done, the Limited Liability Company does not have the right to carry out legal actions related to the land.

Keywords: Land Rights, Property Rights, Limited Liability Companies, Mortgage Rights, Protection of Creditors' Interests.

Dosen Pembimbing I



Dr. Firman Muntago, S.H., M. Hum.
NIP. 196311111990011001

Dosen Pembimbing II



Amin Mansyur, S.H., M.H.

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN COVER	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	ii
HALAMAN TIM PENGUJI	iii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS	v
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	ix
KATA PENGANTAR	x
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
DAFTAR ISI	xiii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	8
D. Kerangka Teori	11
E. Kerangka Konseptual	28
F. Metodologi Penelitian	33

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Perseroan Terbatas	41
1. Syarat Pendirian Perseroan Terbatas	46
2. Prosedur Pendirian Perseroan Terbatas	47
3. Ciri Perseroan Terbatas	48
B. Hak Milik Atas Tanah	49
1. Pengertian.....	49
2. Subjek Hak Milik.....	51
3. Terjadinya Hak Milik.....	53
4. Peralihan Hak Milik.....	57
C. Penguasaan dan Pemilikan Tanah	57
D. Jaminan	66
1. Terjadinya Jaminan	67
2. Penggolongan jaminan berdasarkan objek atau Bendanya	67
3. Jenis Jaminan Kredit.....	69
a. Jaminan Umum	69
b. Jaminan Khusus.....	70
4. Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Bank	72
E. Hak Tanggungan	76

BAB III PEMBAHASAN

A. Kedudukan Hukum Hak Milik Atas Tanah Atas Nama Perorangan (Direktur) Yang Diakui Dan Dicatatkan Dalam Pembukuan Perseroan Sebagai Harta Perseroan Terbatas	83
1. Kekayaan Perseroan Terbatas	83
2. Hak Atas Tanah Milik Perseroan Terbatas	86
B. Hak Milik Atas Tanah Atas Nama Direktur Yang Diakui Sebagai Aset Perseroan Terbatas Sebagai Jaminan Atau Agunan Hutang Di Bank	88
1. Tanah Perseroan Terbatas Yang Berasal Dari Hak Milik Perorangan.....	88
2. Hak Milik Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Sebagai Agunan Fasilitas Kredit Perseroan Terbatas.....	98
C. Risiko Penjaminan Tanah Hak Milik Pihak Ketiga Dalam Fasilitas Kredit Perseroan Terbatas Dan Pencegahan Serta Mitigasi Risiko Oleh Bank.....	100
1. Prinsip Kehati-hatian	100
2. Penanganan Risiko dan Mitigasi Risiko Oleh Bank.....	104
D. Pengaturan Dan Kebijakan	108
1. Pemilikan dan Pengadaan Hak Atas Tanah Oleh Perseroan Terbatas	108
2. Peran Notaris Dalam Pemilikan Tanah Oleh Perseroan Terbatas	113

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	116
B. Saran	118

DAFTAR PUSTAKA	120
-----------------------------	------------

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perseroan Terbatas merupakan salah satu bentuk badan usaha dari sekian banyak bentuk lain yang banyak digunakan oleh para pelaku usaha khususnya di Indonesia. Perseroan Terbatas harus diakui memiliki prospek dan daya tarik yang lebih menarik dan bonafid baik di mata konsumen, rekan bisnis maupun investor dibandingkan bentuk badan usaha lain. Perseroan Terbatas (PT) merupakan Badan Hukum sebagaimana diatur pada Undang-undang No. 1 tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas yang telah diubah oleh Undang-undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

Perseroan Terbatas memiliki beberapa ciri khusus yang membuatnya menarik dan berbeda dari badan usaha lainnya, yaitu:

1. Merupakan bentuk persekutuan yang berbadan hukum;
2. Merupakan kumpulan modal/saham;
3. Memiliki kekayaan yang terpisah dari kekayaan para perseronya;
4. Pemegang saham memiliki tanggung jawab yang terbatas;
5. Adanya pemisahan fungsi antara pemegang saham dan pengurus atau direksi;

6. Memiliki komisaris yang berfungsi sebagai pengawas;
7. Kekuasaan tertinggi berada pada RUPS.¹

Perseroan Terbatas sebagai Badan Hukum, merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, memiliki kekayaan yang terpisah dari kekayaan pribadi pemegang saham, Direksi dan Dewan Komisaris, hal ini merupakan ciri utama suatu Perseroan Terbatas, dimana kekayaan yang dimiliki oleh sebuah Perseroan Terbatas berupa aset ataupun harta tidak dapat secara serta merta menjadi milik pribadi pemegang saham, Direksi maupun Dewan Komisaris, begitupun sebaliknya dimana aset atau harta milik pribadi pemegang saham, Direksi dan Dewan Komisaris tidak dapat secara serta merta menjadi milik Perseroan Terbatas, kecuali telah terjadi pemindahan hak dari pribadi ke Perseroan atau sebaliknya.

Sebagai persekutuan modal, kekayaan Perseroan Terbatas terdiri dari modal yang seluruhnya terbagi dalam bentuk saham. Para pendiri Perseroan Terbatas berkewajiban mengambil bagian modal dalam bentuk saham itu,² dan mereka akan mendapatkan bukti kepemilikan atas saham dalam bentuk surat saham. Tanggung jawab para pemegang saham hanya terbatas pada jumlah modal atau saham yang dimilikinya dalam Perseroan Terbatas, kerugian Perseroan Terbatas tidak dapat dibebankan pada kekayaan pribadi pemegang saham

¹<http://irmadevita.com/2007/pendirian-perseroan-terbatas-pt/>, data di akses pada tanggal 22 Januari 2018 pukul 10.25 WIB.

² Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Pasal 7 ayat 2

melainkan hanya sebatas kepemilikan modal atau saham para pemegang saham tersebut.³

Sebagai Badan Hukum, pada prinsipnya Perseroan Terbatas dapat memiliki hak-hak dan melakukan perbuatan-perbuatan seperti layaknya suatu subjek hukum, Badan Hukum dapat memiliki kekayaan sendiri termasuk memiliki hak atas tanah. Pemilikan Badan Hukum terhadap hak atas tanah adalah sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, yang menyebutkan:⁴

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

Hak atas tanah yang dimaksud pada ketentuan diatas adalah:

- a. hak milik,
- b. hak guna-usaha,
- c. hak guna-bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut-hasil hutan,

³ *Ibid*, Pasal 3 ayat 1

⁴ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, Pasal 4 ayat 1

h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.⁵

Hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh sebuah badan hukum sifatnya terbatas, dimana tidak semua Badan Hukum dapat memiliki hak milik atas tanah. Pembatasan hak milik untuk badan hukum adalah sebagaimana diatur dalam Undang Undang Pokok Agraria pasal 21 ayat 2 dan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, telah dilakukan pembatasan, bahwa badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah adalah badan-badan hukum yang telah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah tersebut.

Sebuah harta berupa hak atas tanah adalah milik pihak-pihak yang tercantum/tercatat namanya dalam sertipikat hak atas tanah. Sesuai ketentuan Undang Undang, hak atas tanah dengan status hak milik hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia atau badan hukum yang ditetapkan/ditunjuk oleh Pemerintah. Suatu badan hukum Perseroan Terbatas yang tidak memenuhi kriteria sebagaimana diatur dalam Undang Undang dan Peraturan Pemerintah tidak dapat memiliki aset yang bukti kepemilikannya berupa hak milik, namun demikian saat ini masih kita temui Perseroan Terbatas yang mencatatkan dalam pembukuannya, aset dalam bentuk tanah berstatus hak milik atas nama pengurus maupun pemegang sahamnya, tujuan dari hal ini bisa

⁵ *Ibid*, Pasal 16 ayat 1

beraneka ragam, yang salah satunya adalah sehingga tanah tersebut tidak bersifat sementara dan tidak terbatas jangka waktu kepemilikannya. Hak milik atas nama pribadi pemegang saham ataupun anggota Direksi Perseroan Terbatas, tidak serta merta dapat diakui atau dicatatkan dalam pembukuan Perseroan sebagai aset Perseroan, ada langkah-langkah atau upaya hukum yang harus dilakukan untuk dapat menempatkan aset tersebut sebagai aset Perseroan Terbatas.

Bukti-bukti kepemilikan hak atas tanah yang tercatat atas nama perorangan (dalam hal ini Direktur), namun di "klaim" atau diakui serta dicatatkan dalam pembukuan Perseroan sebagai aset atau harta Perseroan, maka secara formal harus segera dilakukan perubahan status hak dan balik nama ke atas nama Perseroan, karena pencatatan dalam pembukuan Perseroan adalah pengakuan atas suatu aset sebagai milik Perseroan, yang dengan demikian sudah sewajarnya status pemilikan harus disesuaikan.

Sebagai contoh: Sebuah Perseroan Terbatas (PT. X) memiliki lahan usaha yang berada diatas sebidang tanah yang terletak di Sungai Gedang, Sarolangun Provinsi Jambi dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 59 atas nama salah satu direktur PT. X, lahan usaha tersebut diakui sebagai aset milik PT. X namun tidak atas nama PT. X, bukti bahwa aset tersebut merupakan milik PT. X adalah berdasarkan pernyataan dari direktur PT. X yang tercantum namanya

dalam SHM yang menyatakan bahwa aset tersebut adalah sebenarnya milik PT. X.⁶

PT. X membutuhkan tambahan modal usaha, untuk menunjang kelangsungan bisnisnya. PT. X selanjutnya untuk memenuhi kebutuhannya tersebut mengajukan fasilitas kredit kepada salah satu Bank BUMN terbesar di Indonesia. Pengajuan fasilitas kredit dimaksud dilakukan PT. X dengan memberikan SHM Nomor 59 atas nama direktur PT. X tersebut sebagai jaminan. Pada pengajuan fasilitas kreditnya PT. X menyampaikan sebuah laporan keuangan yang mencantumkan SHM Nomor 59 sebagai aset milik PT. X, yang dicatatkan atas nama direktur PT. X. Bank sebagai institusi pembiayaan telah mengajukan syarat untuk dilakukan balik nama atas SHM Nomor 59 menjadi atas nama PT.X, sehingga secara yuridis formal kepemilikan aset sah sebagai milik PT. X.⁷

PT. X, hingga saat pencairan dan pemanfaatan fasilitas, tidak memenuhi syarat Bank untuk melakukan perubahan status hak atas tanah dan balik nama, namun Bank tidak dapat memaksakan pemenuhan syarat dan tidak dapat membatasi pencairan fasilitas kredit, sehingga fasilitas kredit tetap berjalan dan SHM tetap tercatat atas nama Direktur PT.X.⁸

Pada prinsipnya jaminan atau agunan atas suatu hutang adalah aset atau harta peminjam atau debitur yang dijanjikan atau diserahkan

⁶ Hasil Wawancara dengan Ibu Susi Pujiastuti, Legal Officer di Bank Mandiri Kantor Wilayah II Palembang, Pada Hari Rabu, 6 Februari 2019.

⁷ *Ibid*

⁸ *Ibid*

kepada pemberi pinjaman atau kreditur untuk menjamin pelunasan hutang debitur kepada kreditur.

Jaminan dapat berupa benda bergerak atau tidak bergerak, yang bertujuan sebagai bahan pertimbangan bagi kreditur dalam memperhitungkan dan mengukur seberapa besar kemampuan debitur dalam melunasi hutangnya, jaminan atau agunan memiliki fungsi untuk menutupi risiko kerugian yang dapat timbul dan ditanggung pihak kreditur, serta sebagai salah satu sumber pelunasan hutang dengan cara penjualan atau pelelangan apabila debitur tidak mampu melunasi hutangnya pada batas yang telah ditetapkan dalam perjanjian hutang piutang atau perjanjian kredit.

Agunan hutang berupa harta atau aset yang bukan milik debitur, secara umum mengandung risiko bagi kreditur dalam hal ini bank, karena sebagai salah satu sumber pelunasan, harta atau aset tersebut tidak memiliki keterkaitan langsung dengan hutang, dan secara prinsip masih ada kepentingan pihak ketiga lain yang harus dijadikan pertimbangan terkait harta atau aset tersebut seperti ahli waris pemilik harta. Harta tersebut sangat rentan terhadap sengketa di kemudian hari karena kepemilikannya.

Hal inilah yang menjadikan dasar penulis untuk melakukan penelitian dengan judul *Sertipikat Hak Milik Yang Diakui Sebagai Aset Perseroan Terbatas Dan Menjadi Jaminan Atas Hutang Perseroan Di Bank.*

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang, maka terdapat permasalahan hukum yang akan dibahas lebih lanjut adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan hukum hak milik atas tanah atas nama perorangan (Direktur) yang diakui dan dicatatkan dalam pembukuan Perseroan sebagai harta Perseroan Terbatas?
2. Apakah hak milik atas tanah atas nama Direktur yang diakui sebagai aset Perseroan Terbatas dapat diterima sebagai jaminan atau agunan hutang di Bank?
3. Apa risiko yang dihadapi Bank dengan kondisi agunan yang masih berstatus tanah hak milik atas nama Direktur tersebut. tindakan dan mitigasi apa yang dapat dilakukan pihak bank dalam menghindari dan mengatasi risiko tersebut?
4. Aturan apa yang dapat diterapkan untuk melakukan penindakan atas keadaan hukum sebagaimana permasalahan pada butir 2 diatas dan bagaimana kebijakan dan pengaturan mengenai kondisi tersebut di masa mendatang?

C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah :

- 1) Menjelaskan kedudukan hukum tanah hak milik yang telah dibeli oleh Perseroan Terbatas, namun balik nama dilakukan ke atas nama Direktur dan tetap diakui sebagai harta Perseroan.
- 2) Untuk mengetahui kelayakan SHM atas nama Direktur sebagai agunan fasilitas kredit di Bank dan apa risiko yang dihadapi Bank serta bagaimana wewenang Bank, atas agunan tersebut.
- 3) Menjelaskan peraturan yang menjadi dasar status kepemilikan tanah, dan kebijakan serta peraturan yang dapat diterapkan dalam penindakan atas penyelundupan hukum pencatatan hak milik sebagai aset Perseroan Terbatas, serta untuk mengetahui bagaimana pengaturan dan kebijakan selanjutnya.

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memperkaya khasanah ilmu pengetahuan khususnya di bidang hukum dan diharapkan dapat dijadikan bahan rujukan untuk penelitian-penelitian selanjutnya dalam rangka pembangunan hukum secara nasional.

b. Manfaat Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi dan memberikan kontribusi dalam penegakan hukum, implementasi hukum perusahaan dan kepemilikan hak khususnya hak atas tanah bagi:

1. Praktisi dan akademisi di bidang ilmu hukum, dalam menegakkan aturan yang berlaku dan memberikan informasi

bagi publik untuk menghindari penyulundupan/pelanggaran hukum;

2. Instansi pemerintah, khususnya Badan Pertanahan Nasional, dalam menjalankan prosedur sesuai ketentuan, sehingga dapat menghindari kesalahan atau pelanggaran;
3. Notaris, dalam menjelaskan dan mengarahkan para penghadap sehingga proses yang dijalankan sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku;
4. Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam menjalankan prosedur sesuai ketentuan, sehingga dapat menghindari kesalahan atau pelanggaran;
5. Warga Negara, dalam hal mendapatkan informasi yang akurat dan tepat sehingga terhindar dari menyelundupkan atau melanggar aturan dan hukum.

Diharapkan juga bahwa hasil dari penelitian ini dapat memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti dan dapat menjadi masukan bagi pihak-pihak terkait serta pembentuk undang-undang untuk dapat memberikan kepastian hukum mengenai aset dan kepemilikan hak atas aset Perseroan Terbatas, khususnya bagi seorang Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan jabatannya selaku pejabat umum dalam membuat akta yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah.

D. Kerangka Teori

Penelitian hukum merupakan suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi, oleh karenanya diperlukan adanya kerangka konseptual dan kerangka atau landasan teoritis sebagai suatu syarat penting.⁹

Teori berguna untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau suatu proses tertentu terjadi dan sebuah teori harus diuji dengan menghadapkan pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan suatu ketidakbenaran atau kebenaran. Dalam buku pengantar penelitian hukum, Soerjono Soekanto mengatakan bahwa kontinuitas perkembangan ilmu hukum, selain tergantung pada metodologi, aktivitas penelitian dan imajinasi sosial juga sangat ditentukan oleh teori.¹⁰ Teori hukum sendiri boleh disebut sebagai kelanjutan dari mempelajari hukum positif, setidaknya-tidaknya dalam urutan yang demikian itulah kita merekonstruksikan kehadiran teori hukum secara jelas.¹¹

Sejalan dengan hal tersebut, konsep dan teori-teori yang dapat digunakan sebagai analisis penelitian ini adalah teori keadilan, teori kepastian hukum, teori hak dan teori perjanjian beserta dengan teori turunannya yaitu teori kepatuhan.

⁹ Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm. 35.

¹⁰ Soerjono Soekanto dalam Indah Mulyanti, 2010, *Suatu Tinjauan Tentang Sewa Menyewa Rumah Berjangka Pendek Bagi Pekerja Kontrak (Studi Di Kota Batam)*, Tesis, Tidak Diterbitkan. Medan: Fakultas Hukum USU, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, hlm, 11.

¹¹ Satjipto Rahardjo, 2006, *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 259.

1. Teori Keadilan

Asal kata Keadilan (iustitia) adalah “adil” yang sesuai pengertian Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti: tidak berat sebelah, tidak memihak, berpihak kepada yang benar, sepatutnya, tidak sewenang-wenang.¹² Keadilan dapat disimpulkan sebagai segala hal yang berkenaan dengan sikap atau tindakan dalam hubungan antar manusia, keadilan menuntut agar setiap orang memperlakukan sesamanya tanpa pandang bulu atau pilih kasih dengan kata lain, semua orang diperlakukan sama sesuai dengan hak dan kewajibannya.¹³

Menurut Aristoteles Keadilan dapat dibagi dalam beberapa bentuk, yaitu :¹⁴

- Keadilan Komutatif adalah perlakuan terhadap seseorang yang tidak melihat jasa yang dilakukannya, yakni setiap orang mendapat haknya.
- Keadilan Distributif adalah perlakuan terhadap seseorang sesuai dengan jasanya yang telah dibuat, yakni setiap orang mendapat kapasitas dengan potensi masing-masing.
- Keadilan Findikatif adalah perlakuan terhadap seseorang sesuai kelakuannya, yakni sebagai balasan kejahatan yang dilakukan.

¹² Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 2001, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, hlm. 517.

¹³ <http://www.pengertianahli.com/2014/01/pengertian-keadilan-apa-itu-keadilan.html#> data di akses pada tanggal 11 Maret 2018 pukul 17.05 WIB

¹⁴ https://rahmanjambi43.wordpress.com/2015/02/06/makalah-teori-keadilan/#_ftnref1 data di akses pada tanggal 11 Maret 2018 pukul 17.12 WIB

Aristoteles menggunakan Doktrin Keseimbangan untuk mendefinisikan keadilan. Menempatkan anggapan bahwa Keadilan adalah keseimbangan antara dua hal yang jahat. Kejahatan di kedua kutub disebut ketidakadilan dan mereka disebabkan oleh tindakan yang berlebih-lebihan (*pleonexia*). Ekses dari Ketidakadilan adalah berlaku tidak adil dan kekurangan Keadilan berarti menderita ketidakadilan.¹⁵

Kekurangan Keadilan berarti menderita ketidakadilan karena si korban memperoleh kurang daripada apa yang semestinya ia terima. Seseorang yang memperoleh terlalu sedikit hal yang baik atau terlalu banyak hal yang buruk disebut menderita ketidakadilan.¹⁶

Keadilan substantif, menurut Sholehudin Umar adalah keadilan yang ukurannya bukan kuantitatif sebagaimana yang muncul dalam keadilan formal, tapi keadilan kualitatif yang didasarkan pada moralitas publik dan nilai-nilai kemanusiaan dan mampu memberikan kepuasan dan kebahagiaan bagi masyarakat.¹⁷

Karakter keadilan substantif yang bertumpu pada 'respon' masyarakat, dengan indah membentuk penyelesaian permasalahan bersandar pada hukum yang 'mendalami suara hati masyarakat.'

¹⁵ https://id.wikipedia.org/wiki/Etika_Nikomakea. data di akses pada tanggal 14 Agustus 2018 pukul 10.15 WIB.

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Sholehudin Umar, 2011, *Hukum & Keadilan Masyarakat*. Malang: Setara Press, hlm. 44

Artinya, hukum mampu mengenali keinginan publik dan punya komitmen bagi tercapainya keadilan substantif.¹⁸

Keadilan prosedural, adalah keadilan yang didasarkan pada ketentuan-ketentuan yang dirumuskan dari peraturan hukum formal, seperti mengenai tenggat waktu maupun syarat-syarat beracara di pengadilan lainnya. Sedangkan keadilan substantif adalah keadilan yang didasarkan pada nilai-nilai yang lahir dari sumber-sumber hukum yang responsif sesuai hati nurani.¹⁹

Asas teori keadilan mengandung pengertian bahwa dalam proses pemilikan hak atas tanah dan penjaminan hak atas tanah harus memenuhi rasa keadilan bagi setiap pihak yang berkepentingan. Hak atas tanah yang dijadikan agunan suatu hutang harus mencerminkan kemampuan atau itikad dari debitur sebagai penerima hutang untuk melunasi hutangnya. Penggunaan hak atas tanah atas nama selain debitur namun di klaim sebagai milik debitur dapat menimbulkan risiko dan kerugian bagi kreditur sebagai pemberi hutang di kemudian hari. Bercermin dari keadilan substantif maupun prosedural, maka peralihan hak atas tanah yang telah diatur prosedurnya dalam ketentuan formal, harus dipatuhi dan dijalankan oleh subjek hukum yang tunduk pada hukum Indonesia.

¹⁸ Ridwan, 2008, *Mewujudkan Karakter Hukum Progresif dari Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik Solusi Pencarian dan Penemuan Keadilan Substantif*. Jurnal Hukum Pro Justicia Vol. 26 No.2, hlm 170.

¹⁹ Bambang Sutyoso, 2010, *Reformasi Keadilan dan Penagakan Hukum di Indonesia*, Yogyakarta: UII Press, hlm. 7- 9.

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian memiliki arti ketentuan/ketetapan, sedangkan jika kata kepastian digabungkan dengan kata hukum, maka menjadi kepastian hukum, yang memiliki arti perangkat hukum suatu Negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga Negara.²⁰

Menurut Sudikno Mertokusumo,²¹ tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbul keresahan. Tetapi terlalu menitikberatkan kepada kepastian hukum, terlalu ketat mentaati peraturan hukum akibatnya kaku dan akan menimbulkan rasa tidak adil. Apapun yang terjadi peraturannya adalah demikian dan harus ditaati atau dilaksanakan. Undang-undang itu sering terasa kejam apabila dilaksanakan secara ketat "*lex dura, set tamen scripta*" (undang-undang itu kejam tapi demikianlah bunyinya).

Menurut Apeldoorn, kepastian hukum mempunyai dua segi. Pertama, mengenai soal dapat ditentukannya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus, sebelum ia memulai perkara. Kedua, kepastian hukum berarti keamanan hukum. Artinya, perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.²²

²⁰ Moeliono, Anton M dkk. 2008, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, hlm.1028.

²¹ Sudikno Mertokusumo dalam Agus Hilda, 2016, *Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Penjualan Obyek Jaminan Fidusia Di Bawah Tangan Pasa PT. Pegadaian Persero Cabang Tarandam Di Kota Padang*. Tesis, Tidak Diterbitkan. Padang: Fakultas Hukum Pasca Sarjana Universitas Andalas, Fakultas Hukum Pasca Sarjana Universitas Andalas, hlm. 13.

²² L.J van Apeldoorn dalam Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum: Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung PT Revika Aditama, hlm. 82-83.

Menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum sesungguhnya lebih berdimensi yuridis. Untuk itu ia mendefinisikan kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:²³

- a. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara;
- b. Instansi-instansi penguasa(pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum, dan;
- e. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Berdasarkan asas kepastian hukum, dapat dipahami bahwa proses pemilikan suatu hak atas tanah telah jelas ketentuan dan ketetapan yang mengaturnya, maka sudah seharusnya para pihak yang berkepentingan menjalankan ketentuan tersebut, tanpa menyimpangi atau mencari celah kelemahan yang dapat menguntungkan pribadinya. Agunan bagi kreditur sebagai pemberi hutang harus memberikan kepastian hukum terhadap dapat atau tidaknya agunan tersebut digunakan sebagai sumber pelunasan hutang.

²³ *Ibid*, hlm 85.

3. Teori Hak

Secara umum hak adalah, sesuatu yang mutlak menjadi milik kita dan penggunaan yang tergantung pada diri kita sendiri. Hak memiliki batasan yang abstrak, sehingga setiap individu dapat memilikinya. Untuk menghindari perselisihan dan konflik, maka dibentuklah suatu peraturan dan ketentuan yang membatasi hak-hak individu sehingga tidak merugikan atau menyinggung hak individu lainnya, mulai dari Undang Undang Dasar hingga peraturan-peraturan dibawahnya.

Dalam hukum Perdata, Hak terbagi atas hak absolut dan hak relatif. Hak absolut atau hak mutlak adalah hak yang memberikan wewenang kepada seseorang untuk melakukan sesuatu perbuatan, hak mana dapat dipertahankan terhadap siapapun juga, dan sebaliknya setiap orang juga harus menghormati hak tersebut. Sedangkan hak relatif adalah hak yang memberikan wewenang kepada seseorang tertentu atau beberapa orang tertentu untuk menuntut agar supaya seseorang atau beberapa orang lain tertentu memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Hak relatif banyak terdapat dalam perjanjian.

Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, mengatur bahwa dalam hukum Agraria hak adalah menguasai tanah, yang diawali dengan hak menguasai oleh Negara atas bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya,

hak menguasai dari Negara tersebut memberikan wewenang kepada Negara untuk:²⁴

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Menurut hukum perdata, hak dapat dibedakan menjadi 2 bagian yaitu:²⁵

1. Hak Mutlak atau absolut, merupakan hak yang memberikan wewenang atau kekuasaan kepada setiap orang untuk melakukan suatu perbuatan yang harus dihormati oleh orang lain. Hak mutlak terdiri dari:
 - Hak kepribadian, merupakan hak yang melekat pada pribadi seseorang. Misalnya hak untuk hidup
 - Hak – hak yang terletak dalam hukum keluarga, adalah hak yang timbul karena adanya hubungan antara suami istri dan karena adanya hubungan antara orang tua dan anak.
 - Hak mutlak atas suatu benda, atau disebut juga hak kebendaan.

²⁴ Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, *op. cit*, Pasal 2 ayat 2

²⁵ Herlien Budiono, 2008, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya, hlm. 24.

2. Hak relatif (hak nisbi atau hak perorangan/persoonlijk). Adalah semua hak yang timbul karena adanya hubungan perutangan, sedangkan perutangan tersebut timbul dari perjanjian, Undang undang dan lain-lain. Adanya hak relatif memberikan wewenang kepada seseorang untuk menuntut orang lain berbuat atau tidak berbuat sesuatu atau memberikan sesuatu.

Menurut Prof. Dr. Notonegoro:

“Hak adalah kuasa untuk menerima atau melakukan suatu yang semestinya diterima atau dilakukan melulu oleh pihak tertentu dan tidak dapat oleh pihak lain manapun juga yang pada prinsipnya dapat dituntut secara paksa olehnya.”

Asas hak memberikan pengertian bahwa, masing-masing subyek hukum memiliki haknya masing-masing, baik hak absolut maupun hak relatif, batasan hak satu subyek hukum adalah hak subyek hukum lainnya. Pemilik sah suatu hak atas tanah adalah pihak atau subyek hukum yang namanya tercantum dalam bukti pemilikan hak berupa sertipikat hak atas tanah. Klaim sepihak terhadap pemilikan hak atas tanah harus dibuktikan dengan menyertakan alat bukti dan dasar yang kuat, selama hal itu tidak dapat dibuktikan maka kepemilikan sah suatu hak atas tanah adalah sesuai bukti kepemilikan sertipikat hak.

4. Teori Kepatuhan

Kepatuhan hukum pada hakikatnya adalah kesadaran dan kesetiaan masyarakat terhadap hukum yang berlaku sebagai aturan (rule of the game) sebagai konsekuensi hidup bersama dimana kesetiaan

diwujudkan dalam bentuk perilaku yang senyatanya patuh pada hukum (antara *das sein* dan *das sollen* dalam fakta adalah sama).²⁶

Dasar-dasar kepatuhan terhadap suatu kaidah, termasuk kaidah hukum menurut Soerjono Soekanto disebabkan oleh beberapa hal:²⁷

- a. Karena diberi indoktrinir untuk berbuat demikian. Sejak kecil manusia telah dididik untuk mematuhi kaidah-kaidah yang berlaku dalam masyarakat. Kaidah-kaidah sebenarnya telah ada sewaktu seseorang dilahirkan, sebagaimana halnya unsur-unsur kebudayaan lain, dan semua manusia menerimanya secara tidak sadar. Melalui proses sosialisasi manusia didik untuk mengenal, mengetahui, serta mematuhi kaidah-kaidah tersebut.
- b. Menjadi suatu kebiasaan karena sejak mengalami proses sosialisasi sehingga lama kelamaan menjadi terbiasa. Pada mulanya seolah-olah mematuhi kaidah yang berlaku mengekang kebebasan. Akan tetapi, apabila setiap hari dijumpai, maka lama kelamaan akan menjadi suatu kebiasaan untuk mematuhinya.
- c. Karena kegunaan atau kemanfaatan kaidah tersebut. Pada dasarnya manusia mempunyai kecenderungan untuk hidup pantas dan teratur. Akan tetapi batasan pantas dan teratur bagi setiap orang berbeda. Oleh karena itu diperlukan suatu patokan tentang kepantasan dan keteraturan tersebut; patokan-patokan tadi

²⁶ Ellya Rosana, 2014, *Kepatuhan Hukum Sebagai Wujud Kesadaran Hukum Masyarakat*, Jurnal TAPIs Vol. 10 No. 1, hlm.23.

²⁷ Soerjono Soekanto, 1982, *Suatu Tinjauan Sosiologi Hukum Terhadap Masalah-Masalah Sosial*. Bandung: Alumni. hlm 54

merupakan pedoman-pedoman atau takaran-takaran tentang tingkah laku yang dinamakan kaidah.

- d. Karena kepatuhan merupakan salah satu sarana untuk mengadakan identifikasi kelompok. Seseorang mematuhi kaidah-kaidah yang berlaku dalam kelompoknya bukan karena dia menganggap kelompoknya lebih dominan dari kelompok-kelompok lain, akan tetapi justru karena ingin mengadakan identifikasi dengan kelompoknya tadi.

Dalam masyarakat, seorang individu memutuskan untuk taat pada kaidah-kaidah karena mempunyai rasa keadilan yang bersifat timbal balik. Hal ini tumbuh berkembang sebagai akibat dari partisipasinya dalam hubungan-hubungan sosial terutama dalam kelompok-kelompok seusia. Dalam kaitan ini, Soerjono Soekanto mengemukakan pendapat Hofland, Janis dan Kelly, sebagai berikut:

"Bahwa keinginan untuk tetap menjadi bagian dari kelompok merupakan motivasi dasar dari individu untuk secara pribadi taat pada hukum. Sebenarnya keinginan tersebut tidaklah semata-mata karena penilaian positif terhadap keanggotaan kelompok. Hal itu terjadi karena adanya suatu kekuatan yang menahan seseorang untuk meninggalkan kelompoknya, karena penilaiannya yang negatif terhadap keadaan di luar kelompoknya, karena kesadarannya betapa beratnya keadaan apabila ia berada di luar kelompoknya dan karena adanya kekuatan-kekuatan tertentu mempengaruhinya dari kelompoknya."²⁸

Seseorang memutuskan untuk taat pada hukum dapat dijawab secara filosofi, berdasarkan tiga pandangan:²⁹

²⁸ *Ibid*, hlm 227

²⁹ Achmad Ali, 2012, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*. Jakarta: Kencana. Cet 4. hlm. 371

- a. Pandangan pertama, adalah pandangan 'kewajiban moral' bagi setiap warga negara untuk melakukan yang terbaik termasuk mentaati hukum, kecuali dalam hal hukum tidak menjamin kepastian atau inkonsistensi.
- b. Pandangan kedua, adalah bahwa kewajiban utama bagi setiap orang ('prime face') adalah kewajiban untuk mentaati hukum.
- c. Pandangan ketiga dianggap pandangan ekstrem kedua yang berlawanan dengan pandangan ekstrem pertama, yaitu bahwa kita hanya mempunyai kewajiban moral untuk mentaati hukum, jika hukum itu benar dan kita tidak terikat untuk mentaati hukum.

Soerjono Soekanto mengemukakan pendapat H.C Kelman bahwa masalah kepatuhan hukum yang merupakan suatu derajat kualitatif dapat dibedakan dalam 3 (tiga) proses, sebagai berikut:³⁰

- a. *Compliance*, diartikan sebagai suatu kepatuhan yang didasarkan pada harapan akan suatu imbalan dan usaha untuk menghindarkan diri dari hukuman yang mungkin dijatuhkan. Kepatuhan ini bukan didasarkan pada suatu keyakinan pada tujuan kaidah hukum yang bersangkutan, dan lebih didasarkan pada pengendalian dari pemegang kekuasaan. Sebagai akibatnya maka kepatuhan akan ada apabila ada pengawasan yang ketat terhadap pelaksanaan kaidah-kaidah hukum tersebut.
- b. *Identification*, terjadi apabila kepatuhan terhadap hukum ada bukan karena intrinsiknya, akan tetapi agar keanggotaan kelompok tetap

³⁰ Soerjono Soekanto. *op. cit*, hlm. 227-228.

terjaga serta ada hubungan baik dengan mereka yang diberi wewenang untuk menerapkan kaidah-kaidah hukum tersebut. Daya tarik untuk patuh adalah keuntungan yang diperoleh dari hubungan-hubungan interaksi tadi. Walaupun seseorang tidak menyukai penegak hukum akan tetapi proses identifikasi terhadapnya berjalan terus dan mulai berkembang perasaan-perasaan positif terhadapnya. Hal ini disebabkan, oleh karena orang yang bersangkutan berusaha untuk mengatasi perasaan-perasaan khawatirnya terhadap kekecewaan tertentu, dengan jalan menguasai objek frustrasi tersebut dengan mengadakan identifikasi.

- c. *Internalization*, seseorang mematuhi kaidah-kaidah hukum oleh karena secara intrinstik kepatuhan tadi mempunyai imbalan. Isi kaidah-kaidah tersebut adalah sesuai dengan nilai-nilainya sejak semula pengaruh terjadi atau oleh karena dia mengubah nilai-nilai yang semula dianutnya. Hasil dari proses tersebut adalah komformitas yang didasarkan pada motivasi secara intistik. Pusat kekuatan dari proses ini adalah kepercayaan orang tadi terhadap tujuan dari kaidah-kaidah yang bersangkutan, terlepas dari perasaan atau nilai-nilai terhadap kelompok atau pemegang kekuasaan maupun pengawasannya.

Di dalam realitasnya, ketaatan dan kepatuhan seseorang terhadap suatu aturan hukum, akan menentukan kondisi masyarakat. Ketaatan dan kepatuhan dalam menjalankan aturan hukum pemilikan hak atas tanah akan mencegah penyelundupan, penyimpangan dan bahkan

penyelewengan hukum, sehingga tujuan yang ingin dicapai Undang-Undang akan dapat terwujud.

5. Teori Perjanjian

Ilmu hukum mengenal beberapa teori tentang perjanjian, yaitu: 1) Teori berdasarkan prestasi kedua belah pihak, 2) Teori berdasarkan Formasi Kontrak, 3) Teori Dasar Klasik, 4) Teori Holmes tentang Tanggung Jawab yang berkenaan dengan kontrak, serta 5) Teori Liberal tentang kontrak.³¹

1) Teori berdasarkan prestasi kedua belah pihak adalah dengan melihat prestasi dari para pihak yang terlibat dalam kontrak.

a. *Will Theory*.

Disebut juga dengan teori hasrat yang menekankan kepada pentingnya hasrat atau "*will*" atau "*intend*" dari pihak yang memberikan janji.

b. *Equivalent Theory*.

Teori ini mengajarkan bahwa suatu kontrak baru mengikat jika para pihaknya telah memberikan prestasi yang seimbang atau sama nilai (*equivalent*).

c. *Bargaining Theory*.

Teori ini merupakan perkembangan dari teori sama nilai. Teori ini mengajarkan bahwa suatu kontrak hanya mengikat sejauh apa

³¹ Nanda Amalia, S.H., M.Hum. 2012, *Hukum Perikatan*, Nangroe Aceh Darussalam: Unimal Press, hlm. 16-17

yang telah dinegoisiasikan dan kemudian disetujui oleh para pihak.

d. *Injurious Reliance Theory*.

Teori ini menyatakan bahwa kontrak sudah dianggap ada jika dengan kontrak yang bersangkutan sudah menimbulkan kepercayaan bagi pihak terhadap siapa janji itu diberikan sehingga pihak yang menerima janji tersebut karena kepercayaannya itu akan menimbulkan kerugian jika janji itu tidak terlaksana.

2) Teori berdasarkan Formasi Kontrak:³²

a. Teori Kontrak Defacto (*implied in-fact*).

Merupakan formasi kontrak yang tidak pernah disebutkan dengan tegas namun ada dalam kenyataan serta secara prinsip diterima sebagai suatu kontrak.

b. Teori Kontrak Ekspresif.

Merupakan suatu teori yang sangat kuat berlakunya, bahwa setiap kontrak yang dinyatakan dengan tegas (ekspresif) oleh para pihak, baik secara lisan maupun tertulis, sejauh memenuhi ketentuan dan syarat-syarat sahnya kontrak.

c. Teori *Promissory Estoppel*.

Disebut juga dengan "*Detrimental Reliance*" yang mengajarkan bahwa dianggap ada kesesuaian kehendak di antara para pihak jika pihak lawan telah melakukan sesuatu sebagai akibat dari

³² *Ibid.* hlm, 17-18

tindakan-tindakan pihak lainnya yang dianggap merupakan tawaran untuk suatu ikatan kontrak.

d. Teori Kontrak Quasi (*implied in law*).

Teori ini mengajarkan bahwa dalam hal-hal tertentu, dan apabila dipenuhi syarat-syarat tertentu, maka hukum dapat menganggap adanya kontrak di antara para pihak dengan berbagai konsekwensinya. Sungguh pun dalam kenyataannya kontrak tersebut tidak pernah ada.

3) Teori Dasar Klasik, yang merupakan teori dasar yang dijadikan landasan awal berpijaknya suatu kontrak:³³

a. Teori Hasrat;

Teori ini disebut juga sebagai *will theory*, yang mendasarkan kepada hasrat dari para pihak dalam kontrak tersebut, ketimbang apa yang secara nyata dilakukan.

b. Teori Benda;

Teori ini menyatakan bahwa suatu kontrak, secara objektif keberadaannya adalah dianggap sebagai suatu "benda", sebelum dilaksanakannya pelaksanaan (*performance*) dari kontrak tersebut.

Teori ini perwujudannya adalah dalam bentuk tertulis, sehingga, seolah-olah yang menjadi benda yang dinamakan kontrak tersebut adalah kertas-kertas yang bertuliskan kontrak dan ditandatangani oleh masing-masing pihak.

³³ *Ibid.* hlm, 18-19

c. Teori Pelaksanaan;

Teori ini mengajarkan bahwa yang terpenting dari suatu kontrak adalah pelaksanaan (*enforcement; performance*) dari kontrak yang bersangkutan.

d. Teori Prinsip Umum;

Menurut teori ini, suatu kontrak tetap mengacu pada efek general (umum) dari suatu konsep kontrak itu sendiri. Maknanya adalah, bahwa walaupun ada pengaturan khusus terhadap kontrak baik itu yang lahir dari suatu undang-undang ataupun kesepakatan para pihak sendiri, namun secara umum prinsip-prinsip yang ada tetap dipakai.

4) Teori Holmes tentang Tanggung Jawab (*Legal Liability*) yang berkenaan dengan kontrak yang secara prinsipil, mengajarkan bahwa:³⁴

- a. Tujuan utama dari teori hukum adalah untuk menyesuaikan hal-hal eksternal ke dalam aturan hukum, dan;
- b. Kesalahan-kesalahan moral bukan unsur dari suatu kewajiban.

Teori Holmes tentang kontrak mempunyai intisari bahwa:

- a. peranan moral tidak berlaku untuk kontrak;
- b. Kontrak merupakan suatu cara mengalokasi resiko, yaitu resiko wanprestasi;

³⁴ *Ibid.* hlm, 19

c. Yang terpenting bagi suatu kontrak adalah standar tanggung jawab yang eksternal sedangkan maksud aktual yang internal adalah tidak penting.

5) Teori Liberal tentang kontrak;³⁵

Teori ini mengajarkan bahwa secara prinsipil setiap orang menginginkan keamanan. Sehingga, setiap orang harus menghormati orang lain, begitu juga menghormati hartanya. Namun demikian, untuk melaksanakan ini perlu adanya komitmen diantara para pihak sehingga secara moral, komitmen ini harus dilaksanakan.

Dasar terjadinya hutang piutang adalah perjanjian antara 2 (dua) pihak atau lebih, dalam membuat perjanjian harus menyertakan itikad dan saling hormat antara para pihak yang berkepentingan. Perjanjian yang dibuat dengan persyaratan tertentu, maka pihak-pihak yang berkepentingan wajib untuk memenuhi syarat tersebut, dan masing-masing pihak harus memberikan upaya terbaiknya untuk menciptakan suatu perjanjian dengan kondisi *win win solution*, sehingga tidak ada pihak yang lebih inferior dari pihak lainnya, yang mengakibatkan pihak tersebut dapat dirugikan.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual dilakukan manakala penelitian tidak beranjak dari aturan hukum yang ada.³⁶ Suatu kerangka konseptual merupakan

³⁵ *Ibid.*

kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus, yang ingin akan diteliti. Suatu konsep bukan merupakan gejala yang akan diteliti, akan tetapi merupakan suatu abstraksi dari gejala tersebut. Gejala ini sendiri biasanya dinamakan fakta, sedangkan konsep merupakan uraian mengenai hubungan dalam fakta tersebut.

1. Keadilan merupakan sesuatu yang abstrak, berada dalam dunia sollen tumbuh secara filsafat dalam alam khayal manusia, namun tidak bisa diingkari bahwa semua orang mendambakan keadilan.³⁷ Purnadi Purbacaraka merumuskan bahwa pada dasarnya keadilan itu adalah keserasian antara kepastian hukum dan kesebandingan hukum.³⁸

Dalam kamus Bahasa Indonesia istilah keadilan berasal dari kata adil, artinya tidak memihak, sepatutnya, tidak sewenang-wenang. Jadi keadilan diartikan sebagai sikap atau perbuatan yang adil.

Keadilan telah lama menjadi bahan kajian dan pemikiran. Pertanyaan tentang keadilan akan memunculkan berbagai jawaban yang pada umumnya jarang memuaskan. Berbagai jawaban mungkin akan muncul yang menunjukkan bahwa sukar sekali diperoleh jawaban umum dan pasti, jawaban atau batasan tentang keadilan dalam suatu masyarakat akan berbeda dengan jawaban atau batasan dalam masyarakat lain atau lingkungan lain, sehingga

³⁶Peter Mahmud Marzuki. *op. cit*, hlm. 177.

³⁷Bahder Johan Nasution. 2015, *Hukum dan Keadilan*, Bandung: Mandar Maju, hlm. 174.

³⁸ Purnadi Purbacaraka dalam A. Ridwan Halim, 2015, *Pengantar Ilmu Hukum Dalam Tanya Jawab*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm.176.

dapat dikatakan bahwa rumusan tentang keadilan merupakan rumusan yang bersifat relatif.

Namun demikian keadilan dapat diartikan sebagai kebaikan, kebajikan dan kebenaran, yang secara moral mengikat anggota masyarakat yang satu dengan lainnya, sebagai nilai yang menjadi tujuan yang disepakati bersama oleh anggota masyarakat serta diusahakan pencapaiannya.

2. Kepastian hukum, berasal dari kata Kepastian yaitu perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan³⁹ dan Hukum yang berarti kumpulan peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah dalam suatu kehidupan bersama, keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.⁴⁰

Kepastian hukum adalah "*sicherheit des Rechts selbst*" (kepastian tentang hukum itu sendiri). Ada empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum. Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (*gesetzliches Recht*). Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti "kemauan baik", "kesopanan". Ketiga, bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari

³⁹ CST Kansil, Christine S.T Kansil, Engelen R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Jala Permata Aksara, hlm. 385.

⁴⁰ Sudikno Mertokusumo dalam H. Salim HS, 2010, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, hlm. 24.

kekeliruan dalam pemaknaan, di samping juga mudah dijalankan. Keempat, hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.⁴¹

3. Dalam Kamus Bahasa Indonesia hak memiliki pengertian tentang sesuatu hal yang benar, milik, kepunyaan, kewenangan, kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan oleh undang-undang, aturan, dan sebagainya).⁴² Sedangkan menurut Prof. Dr. Notonagoro, pengertian hak adalah kuasa untuk menerima atau melakukan suatu yang semestinya diterima atau dilakukan melulu oleh pihak tertentu dan tidak dapat oleh pihak lain manapun juga yang pada prinsipnya dapat dituntut secara paksa olehnya.⁴³
4. Perjanjian secara definisi telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1313, yang mengatur bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian lazim dikenal ataupun disebut sebagai kontrak, yang merupakan adopsi dari istilah Inggris "*contract*", serta juga dikenal sebagai "*agreement*" atau "*overeenkomst*" dalam bahasa Belanda. *Black's Law Dictionary* memberikan pengertian perjanjian sebagai "*an agreement between two or more persons which creates an obligations to do or not to do a peculiar things*".

Untuk memahami istilah mengenai perjanjian terdapat beberapa pendapat para sarjana antara lain yaitu :

⁴¹ Satjipto Rahardjo, Hukum, 2006, *Jagat Ketertiban*, Jakarta, UKI Press, hlm 135-136

⁴² <https://www.kbbi.web.id/hak> data diakses pada tanggal 30 Maret 2018 pukul 17.46 WIB

⁴³ <http://www.mahkamahkonstitusi.go.id/index.php?page=web.Berita&id=11732#.Wr4Wc4hubIU>, data di akses pada tanggal 30 Maret 2018 pukul 17.52 WIB

- a) Subekti, tidak membedakan pengertian perjanjian dengan persetujuan sebab menurut beliau, perjanjian dan persetujuan sama - sama mempunyai pengertian bahwa kedua belah pihak tersebut setuju untuk melakukan sesuatu yang telah di sepakati bersama, dengan begitu penggunaannya dapat saja secara bebas menggunakan perjanjian, persetujuan, kesepakatan, ataupun kontrak dalam menggambarkan hubungan hukum yang mengikat para pihak untuk melaksanakannya, ataupun sebaliknya penggunaan perjanjian, persetujuan ataupun kesepakatan pada hubungan yang tidak mempunyai konsekuensi hukum yang mengikat.⁴⁴
- b) Abdulkadir Muhammad, menyatakan bahwa Perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi antara debitur dengan kreditur, yang terletak dalam bidang harta kekayaan dimana keseluruhan aturan hukum yang mengatur hubungan hukum dalam bidang harta kekayaan ini disebut hukum harta kekayaan.⁴⁵
- c) Wierjono Rodjodikoro, mengartikan perjanjian sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal,

⁴⁴ Ricardo Simanjuntak, 2006, *Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, Jakarta: Mingguan Ekonomi dan Bisnis KONTAN, hlm. 50.

⁴⁵ Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm. 9.

sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian tersebut.⁴⁶

- d) M. Yahya Harahap, menyatakan bahwa perjanjian maksudnya adalah hubungan hukum yang menyangkut hukum kekayaan antara 2 (dua) orang atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.⁴⁷
- e) Setiawan, menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁴⁸
- f) Syahmin AK, menyatakan bahwa dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.⁴⁹

F. Metodologi Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penulisan tesis ini dengan menggunakan tipe penelitian hukum Normatif. Penelitian Hukum Normatif adalah penelitian hukum kepustakaan.⁵⁰ Menurut Jhonny Ibrahim Penelitian Hukum Normatif adalah suatu prosedur

⁴⁶ Wirjono Rodjodikoro, 2000, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Mandar Madju, hlm.4.

⁴⁷ M. Yahya Harahap. 1986, *Segi-Segi Hukum perjanjian*, Bandung: Alumni, hlm. 6.

⁴⁸ Setiawan, 1979, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Alumni, hlm. 4.

⁴⁹ Syahmin, 2006, *Hukum Kontrak Internasional*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 140.

⁵⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm 29.

penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan dipandang dari sisi normatifnya.⁵¹

Penelitian dilakukan dengan mengkaji peraturan perundang-undangan yang berlaku, buku-buku, tulisan ilmiah dan dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pokok permasalahan dan tema penulisan, baik yang terhimpun dalam sumber hukum formil maupun yang terhimpun dalam sumber hukum yang materil.

Pendekatan tersebut dilakukan melalui penulisan kepustakaan yang menggali dan menemukan norma-norma hukum yang berkaitan dengan permasalahan, yang bertujuan untuk menganalisa bagaimana pelaksanaan prosedur dalam pengalihan kepemilikan hak atas tanah dan penegakan hukum terkait adanya penyimpangan dalam prosedur pengalihan kepemilikan hak atas tanah tersebut.

2. Pendekatan Penelitian

a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statue Approach*)

Suatu penelitian hukum normatif wajib menggunakan pendekatan perundang-undangan, karena akan diteliti berbagai aturan hukum formal yang menjadi fokus utama dan menjadi sentral suatu penelitian.⁵²

Pendekatan tersebut digunakan untuk mengkaji permasalahan pemilikan aset oleh Perseroan Terbatas yang terkait dengan Kitab

⁵¹ Johnny Ibrahim, 2005, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Surabaya: Bayu Media Publishing. hlm 46.

⁵²*Ibid.*

Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang yang mengatur mengenai Perseroan Terbatas yaitu Undang-Undang No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, dan Undang Undang yang mengatur mengenai pertanahan dan hak atas tanah khususnya yaitu Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

b. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Dengan menggunakan pendekatan kasus dalam penelitian hukum ini, maka diharapkan akan ditemukan legal reasoning (alasan hukum) sebagai referensi penulisan argumentasi dalam menjawab isu hukum tertentu.⁵³

c. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual yaitu pendekatan yang dilakukan menakala peneliti tidak beranjak dari peraturan hukum yang ada, apabila peneliti tidak menemukan pengertian yang ia cari dalam peraturan perundang-undangan maka seorang peneliti harus mencari dari pandangan-pandangan sarjana hukum dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.⁵⁴ Dengan menggunakan pendekatan konseptual, penulis akan menggunakan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dan pandangan sarjana apabila penulis tidak menemukan pengertian yang dicari guna menjawab permasalahan dalam penulisan tesis ini.

⁵³ Tim Penyusun Buku Pedoman Program Studi Magister Kenotariatan UNSRI. 2014. *Pedoman Penulisan Tesis*. Palembang: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, hlm. 36.

⁵⁴ Peter Mahmud Marzuki. *op. cit*, hlm. 137.

3. Jenis dan Sumber Bahan-bahan Penelitian

Berdasarkan metode penelitian yang digunakan, maka jenis dan sumber bahan-bahan penelitian ini berupa bahan-bahan hukum yang terdiri dari:

a) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat karena dikeluarkan oleh pemerintah yang sumbernya telah diatur dan bersifat mengikat atau fakultatif, seperti peraturan perundang-undangan, yurisprudensi dan traktat, dalam penulisan ini meliputi:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945;
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
3. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria;
4. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
5. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;
6. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
7. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang: Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah;
8. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
9. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah;

10. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah;
11. Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 4 tahun 2014 tentang Tata Cara Pengajuan Permohonan Pengesahan Badan Hukum Dan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Serta Penyampaian Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Dan Perubahan Data Perseroan Terbatas.

b) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan mengenai bahan hukum primer, yang meliputi:

1. Rancangan Undang-Undang;
2. Buku-buku literatur;
3. Hasil-hasil penelitian, seminar, sosialisasi atau penemuan ilmiah lainnya.
4. Ketentuan-ketentuan lainnya yang mempunyai keterkaitan langsung dan relevan dengan objek kajian penelitian.

c) Bahan hukum tersier

Bahan Hukum Tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif dan sebagainya.⁵⁵

⁵⁵ Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, hlm. 52.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian

Penelitian ini menggunakan bahan penelitian berupa bahan-bahan hukum yang dikumpulkan dengan cara studi kepustakaan (*Library Research*) yaitu dengan memperoleh bahan-bahan penelitian dengan cara membaca, menelaah serta menganalisa jurnal-jurnal hukum, buku-buku, literatur-literatur, peraturan perundang-undangan serta dokumen yang berhubungan dengan penulisan penelitian ini. Selanjutnya bahan-bahan yang diperoleh tersebut diolah dengan cara mengklasifikasikan atau mengelompokkan bahan-bahan tersebut sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas. Untuk memperoleh data primer atau data pendukung yang dilakukan penelitian lapangan (*Field Research*), dengan melakukan wawancara terhadap beberapa informan yang mengetahui pokok permasalahan yang menjadi objek penelitian.

5. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian

Pengolahan bahan hukum, dilakukan dengan cara inventarisasi terhadap peraturan perundang-undangan yang ada relevansinya dengan pengaturan hukum mengenai Hukum Perseroan Terbatas dan Hukum Agraria secara sistematis.

Setelah memperoleh bahan-bahan hukum dari hasil penelitian kepustakaan, maka pada penelitian hukum normatif, dilakukan kegiatan pengolahan bahan-bahan hukum yang didapatkan dengan mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis.

Sistematisasi berarti membuat klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum untuk memudahkan pekerjaan analitis dan konstruksi.⁵⁶

6. Teknik Analisis Bahan Penelitian

Analisis terhadap bahan penelitian berupa bahan-bahan hukum yang dikumpulkan dan diolah dilakukan menurut cara-cara analisis atau penafsiran (interpretasi) hukum yang dikenal, yaitu: penafsiran autentik, penafsiran tata bahasa (gramatikal), penafsiran sejarah perundang-undangan atau sejarah hukum, penafsiran sistematis, penafsiran sosiologis dan penafsiran fungsional.⁵⁷

Bahan-bahan yang telah berhasil diperoleh kemudian akan diseleksi secara deskriptif kualitatif, yaitu bahan yang telah dikumpulkan akan diolah, dipisah-pisahkan menurut kategori masing-masing dan kemudian ditafsirkan dalam usaha mencari jawaban masalah penelitian.⁵⁸

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Teknik pengambilan kesimpulan dilakukan dengan menggunakan metode berfikir deduktif (metode berfikir dari hal-hal yang bersifat umum ke hal-hal yang bersifat khusus), diinteraksikan dengan metode berfikir induktif (metode berfikir dari hal-hal yang bersifat khusus ke hal-hal yang bersifat umum). Penggunaan teori-teori dan penafsiran

⁵⁶ *Ibid*, hlm 251-252

⁵⁷ Usmawadi, 2007, *Petunjuk Praktis Penelitian Hukum*, Palembang: Bagian Hukum Internasional Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, hlm. 73.

⁵⁸ Peter Mahmud Marzuki. *op. cit*, hlm. 95.

hasil analisis bahan hukum bersifat normatif-perspektif bertujuan mengidentifikasi, mendiskripsikan, menstrukturkan dan mensistemasi serta mengharmonisasikan temuan-temuan hukum baru yang menjadi dasar untuk menarik kesimpulan sebagai jawaban permasalahan dan pengembangan konsep hukum baru.⁵⁹

⁵⁹ Mark van Hoecke dalam Bernard Arief Sidharta, 2000, *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju, hlm. 39.

DAFTAR PUSTAKA

a. Buku

A. Ridwan Halim, 2015, *Pengantar Ilmu Hukum Dalam Tanya Jawab*, Jakarta: Ghalia Indonesia.

Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Abdulkadir Muhammad, 2002, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Achmad Ali. 2012. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*. Jakarta: Kencana. Cet 4.

Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika.

Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Bandung: Alumni.

Bahder Johan Nasution. 2015, *Hukum dan Keadilan*, Bandung: Mandar Maju.

Bambang Sutiyoso, 2010, *Reformasi Keadilan dan Penegakan Hukum di Indonesia*, Yogyakarta: UII Press.

Bernard Arief Sidharta, 2000, *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju.

Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.

- CST Kansil, Christine S.T Kansil, Engelian R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Jala Permata Aksara.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 2001, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Edy Ruchyat, 1999, *Politik Pertanahan Nasional Sampai orde Reformasi*, Bandung: Alumni.
- Euis Amalia, 2009, *Keadilan Distributif dalam Ekonomi Islam*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Frieda Husni Hasbullah, 2002, *Hukum Kebendaan Perdata Jilid 2*, Jakarta : ind-hil co.
- Gatot Supramono, 2008, *Hukum Yayasan di Indonesia*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Gunawan Wiradi. 2009. *Metodologi Studi Agraria: Karya Terpilih Gunawan Wiradi*, Bogor: Sajogyo Institute.
- Gunawan Wiradi. 2009. *Reforma Agraria: Perjalanan Yang Belum Berakhir*. Bekasi: Insist Press, KPA, dan Pustaka Belajar.
- Herlien Budiono, 2008, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya.
- Hermansyah, 2008, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- I.G. Rai Widjaya, 2000, *Hukum Perusahaan dan Undang-Undang dan Peraturan Pelaksanaan di Bidang Usaha*, Jakarta: KBI.

- Indrawati Soewarso, 2002, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia.
- J. Satrio, 2007, *Hukum Jaminan*, Bandung: PT Citra Aditya Bhakti
- Johannes Ibrahim, 2004, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial Dan Konsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum Dan Ekonomi)*, Bandung : Mandar Maju.
- Johnny Ibrahim, 2005, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Surabaya: Bayu Media Publishing.
- L.J.van Apeldoorn. 1983. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- M. Bahsan, 2002, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Rejeki Agung.
- M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum perjanjian*, Bandung: Alumni.
- Mariam Darus Badruzaman, 2005, *Aneka Hukum Bisnis*, Cet. 2, Bandung: PT. Alumni.
- Moeliono, Anton M dkk. 2008, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.
- Munir Fuady, 2002, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Nanda Amalia, S.H., M.Hum. 2012. *Hukum Perikatan*, Nangroe Aceh Darussalam: Unimal Press.
- Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

- R. Subekti, 1982, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: Alumni.
- Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama
- Ricardo Simanjuntak, 2006, *Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, Jakarta: Mingguan Ekonomi dan Bisnis KONTAN.
- Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.
- H. Salim HS, 2010, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada.
- H. Salim HS, 2011, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Cet. Ke-5
- Satjipto Rahardjo, 2006, *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Satjipto Rahardjo, Hukum, 2006, *Jagat Ketertiban*, Jakarta, UKI Press.
- Setiawan, 1979, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Alumni.
- Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum: Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung PT Revika Aditama.
- Sholehudin Umar, 2011, *Hukum & Keadilan Masyarakat*. Malang: Setara Press.
- Soedjono Dirjosisworo 1997, *Hukum Perusahaan Mengenai Bentuk-bentuk Perusahaan (badan usaha) di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju.
- Soerjono Soekanto, 1982, *Suatu Tinjauan Sosiologi Hukum Terhadap Masalah-Masalah Sosial*, Bandung: Alumni.

- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Syahmin, 2006, *Hukum Kontrak Internasional*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Subekti. 1996. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Pembimbing Masa.
- Sudaryat, 2008, *Hukum Bisnis Suatu Pengantar*, Bandung: Jendela Mas Pustaka
- Sudikno. 1988. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta: Liberty.
- Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Titik Triwulan Tutik. 2008. *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Indonesia*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Tim Penyusun Buku Pedoman Program Studi Magister Kenotariatan UNSRI. 2014. *Pedoman Penulisan Tesis*. Palembang: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
- Tri Budiyo, 2011, *Hukum Perusahaan*, Salatiga: Griya Media.
- Dr. Urip Santoso, S.H., M.H., 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenada Media.

Usmawadi, 2007, *Petunjuk Praktis Penelitian Hukum*. Palembang:
Bagian Hukum Internasional Fakultas Hukum Universitas
Sriwijaya.

Wirjono Rodjodikoro, 2000, *Asas - Asas Hukum Perjanjian*, Bandung:
Mandar Madju.

Zaeni Asyhadie, 2005, *Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaannya di
Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

b. Tesis

Agus Hilda. 2016. Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Penjualan
Obyek Jaminan Fidusia Di Bawah Tangan Pada PT.
Pegadaian Persero Cabang Tarandam Di Kota Padang.
Tesis, Tidak Diterbitkan. Padang: Fakultas Hukum Pasca
Sarjana Universitas Andalas, Fakultas Hukum Pasca Sarjana
Universitas Andalas.

Indah Mulyanti, 2010, Suatu Tinjauan Tentang Sewa Menyewa Rumah
Berjangka Pendek Bagi Pekerja Kontrak (Studi Di Kota
Batam), Tesis, Tidak Diterbitkan. Medan: Fakultas Hukum
USU, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.

c. Jurnal

Lismawati, Firman Muntaqo, Amin Mansyur, 2016, *Berakhirnya Hak
Guna Bangunan Yang Masih Menjadi Jaminan Kredit
Ddengan Hak Tanggungan*, Repertorium Jurnal Ilmiah
Hukum Kenotariatan, Vol. 5 No. 2, November 2016.

Muawanah, Firman Muntaqo, Arfianna Novera, KMS. Abdullah Hamid, 2015, *Perbuatan Hukum Direksi Mewakili Perseroan Terbatas Dalam Pengikatan Kredit di Bank Dengan Penjaminan Aset Perusahaan*, Repertorium Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, Vol. 4 No. 1, Mei 2015.

Ridwan, 2008, *Mewujudkan Karakter Hukum Progresif dari Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik Solusi Pencarian dan Penemuan Keadilan Substantif*. Jurnal Hukum Pro Justicia Vol. 26 No.2.

Siti Zulaekhah, Juni 2018, *Model Mitigasi Risiko pada Lembaga Penjamin Kredit di Indonesia*, Mimbar Hukum Volume 30, Nomor 2.

Yolanda Violetta Helina, Irdanuraprida Idris, *Penyelesaian Kredit Macet Bank Melalui Parate Eksekusi Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 2558 K/Pdt/2010)*, Lex Jurnalica Volume 12 Nomor 1, April 2015

d. Peraturan perundang-undangan

Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria.

SK Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991.

Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Buku Kedua: Benda.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

e. Sumber dari Internet

<http://irmadevita.com/2007/pendirian-perseroan-terbatas-pt/>, 22 Januari 2018.

http://www.pengertianahli.com/2014/01/pengertian-keadilan-apa-itu-keadilan.html#_ , 11 Maret 2018

https://rahmanjambi43.wordpress.com/2015/02/06/makalah-teori-keadilan/#_ftnref1 , 11 Maret 2018.

https://id.wikipedia.org/wiki/Etika_Nikomakea. 14 Agustus 2018.

<https://www.kbbi.web.id/hak> , 30 Maret 2018.

<http://www.mahkamahkonstitusi.go.id/index.php?page=web.Berita&id=11732#.Wr4Wc4hubIU>, 30 Maret 2018.