

TESIS

**PENYERTAAN BANGUNAN
SEBAGAI MODAL PERSEROAN TERBATAS
DALAM PERSPEKTIF ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL**



Disusun Oleh :

IDA AYU FEBRI ANASIA DEWI

NIM : 12217001

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NAROTAMA
SURABAYA
2019**

TESIS
PENYERTAAN BANGUNAN
SEBAGAI MODAL PERSEROAN TERBATAS
DALAM PERSPEKTIF ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL

Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum
Universitas Narotama Surabaya

Disusun Oleh :
IDA AYU FEBRI ANASIA DEWI
NIM : 12217001

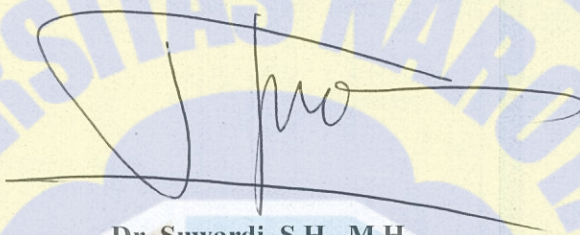
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NAROTAMA
SURABAYA

2019

Lembar Persetujuan

**TESIS INI TELAH DISETUJUI UNTUK DI SEMINARKAN
PADA TANGGAL 15 FEBRUARI 2019**

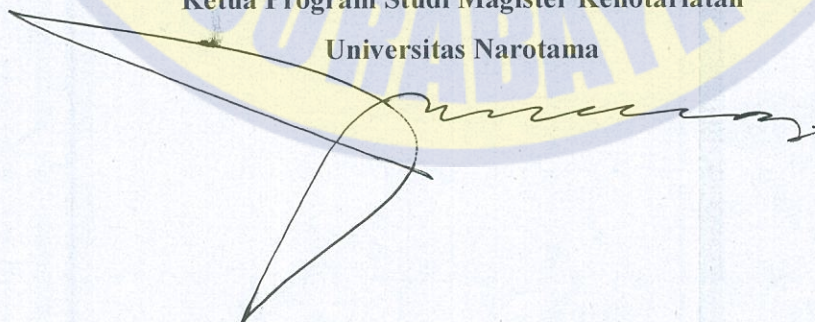
Oleh Dosen Pembimbing :



Dr. Suwardi, S.H., M.H.

Mengetahui,

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Narotama**



Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

LEMBAR PENGESAHAN

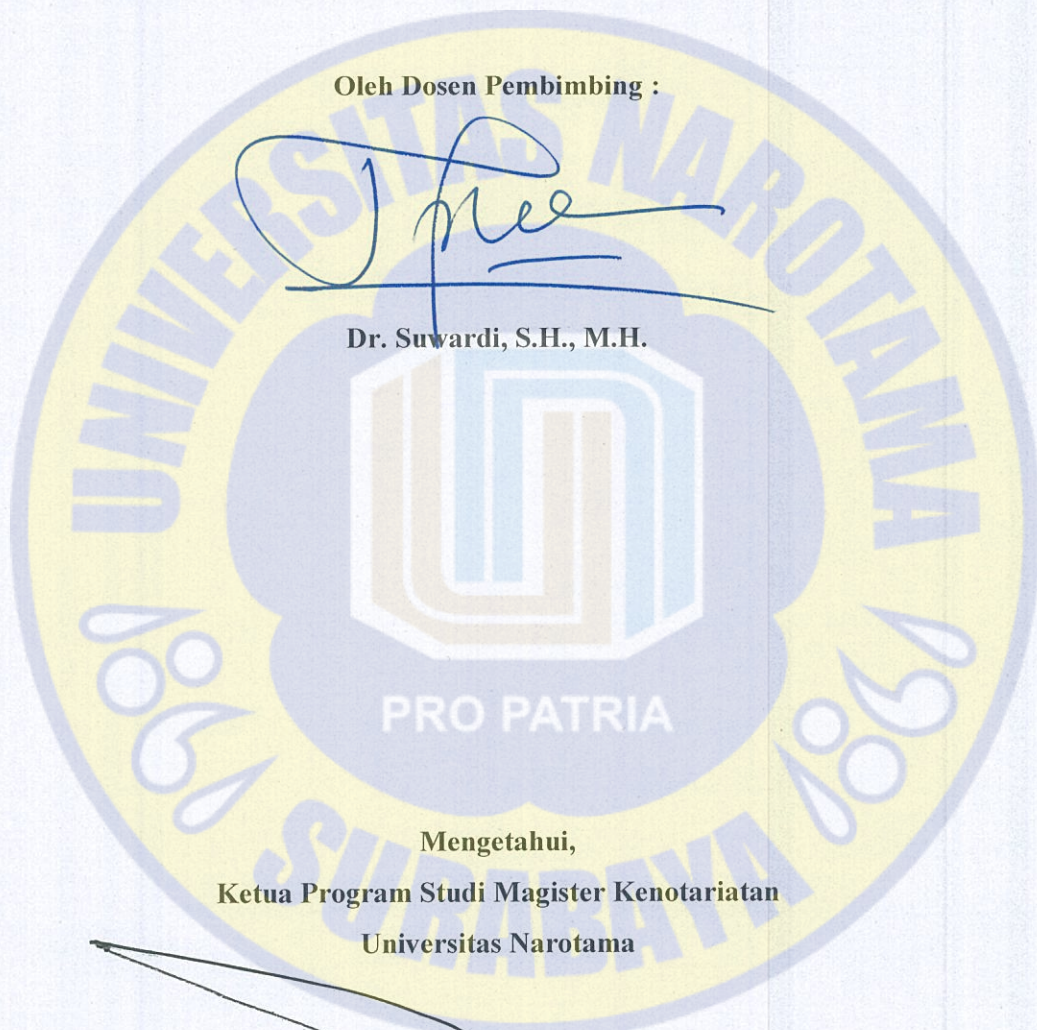
Tesis ini telah Direvisi

Pada tanggal 22 Februari 2019

Oleh Dosen Pembimbing :

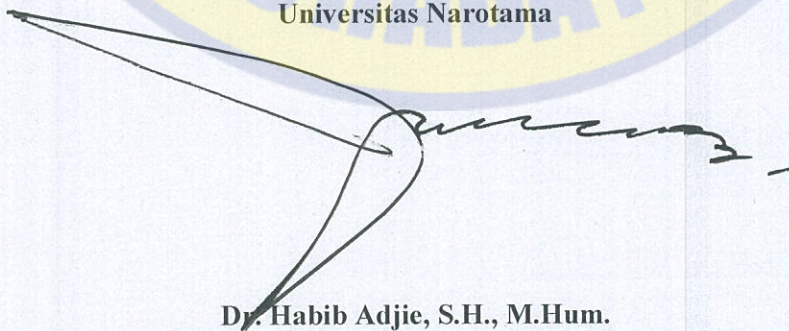


Dr. Suwardi, S.H., M.H.



Mengetahui,

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Narotama**



Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

TESIS

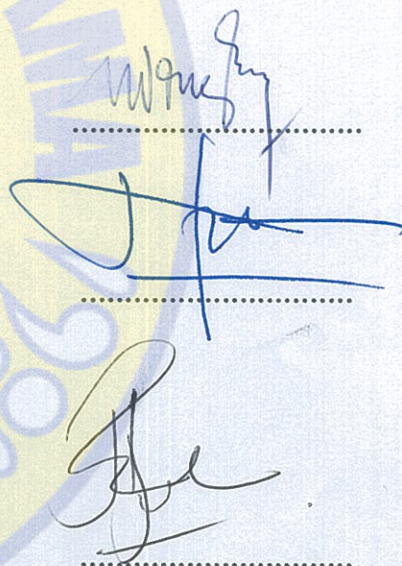
PADA TANGGAL : 20 Februari 2019

TIM PENGUJI TESIS

Ketua : Dr. Endang Sri Kawuryan, S.H., M.Hum.

Anggota : Dr. Suwardi, S.H., M.H. *)

: Dr. Nynda Fatmawati O, S.H., M.H.





UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

No Dokumen : FM-MKn-05-01

Tgl Terbit : 10 Desember 2014

Revisi : 00

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN JUDUL TESIS*

Nama Mahasiswa : IDA AYU FEBRI ANASIA DEWI

No. Induk Mahasiswa : 12217001

Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan /14

Dengan ini mengajukan judul penelitian hukum (Tesis) pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan alternatif judul sebagai berikut:

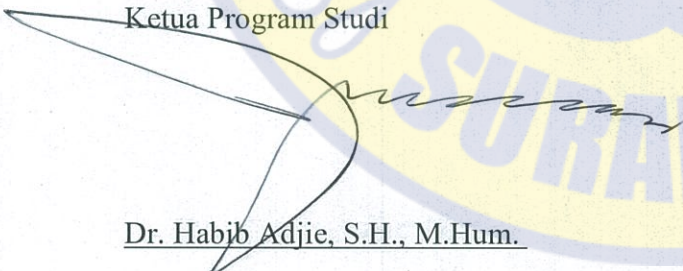
1. Bangunan sebagai Penyertaan Modal Perseroan Terbatas dalam Perspektif Asas Pemisahan Horizontal..
2. _____

Untuk disetujui sebagai Judul Tesis dengan Pembimbing:

1. Dr. Suwardi, S.H., M.H.
2. _____
3. _____

Menyetujui,
Ketua Program Studi

Surabaya, 30 Agustus 2018
Mahasiswa


Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.


Ida Ayu Febri Anasia Dewi

* Pengajuan Judul Tesis harus melampirkan persyaratan sebagai berikut:

1. Fotocopy Kartu Tanda Mahasiswa
2. Fotocopy Kuitansi Pembayaran SPP s/d bulan pengajuan dan uang Tesis
3. Kartu Hasil Studi (KHS) Semester 2 (IPK Minimal 3,00)
4. F/C Sertifikat Seminar MKn



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PERSETUJUAN DEWAN TESIS*

Berdasarkan pengajuan judul dan calon dosen pembimbing yang diajukan dan setelah melalui proses verifikasi/pemeriksaan terhadap:

1. Persyaratan penulisan tesis;
2. Kualifikasi calon pembimbing dan kuota maksimal pembimbingan;
3. Kesesuaian judul tesis dengan Rencana Induk Penelitian Fakultas dan Prodi; dan
4. Originalitas judul tesis;

Maka Dewan Tesis menyetujui/~~tidak menyetujui~~ *) judul dan calon pembimbing tesis sebagai berikut:

- I. Nama Mahasiswa : Ida Ayu Febri Anasia Dewi
Nomor Induk Mahasiswa : 12217001
Program Studi : Magister Kenotariatan
- II. Judul Tesis: “Bangunan sebagai Penyertaan Modal Perseroan Terbatas Dalam Perspektif Asas Pemisahan Horizontal”
- III. Pembimbing: Dr. Suwardi, S.H., M.H.

Disetujui oleh Dewan Tesis,

Di Surabaya Pada Tanggal 30 Agustus 2018

Ketua

MOH. SALEH, S.H., M.H.

Sekretaris

TAHEGGA PRIMANANDA ALFATH, S.H., M.H.

* coret yang tidak perlu



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM KESEDIAAN MEMBIMBING TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dr. Suwardi, S.H., M.H.

Jabatan Fungsional : Dosen

Dengan ini menyatakan kesediaan untuk membimbing:

Nama Mahasiswa : Ida Ayu Febri Anasia Dewi

No. Induk Mahasiswa : 12217001

Judul : Bangunan sebagai Penyertaan Modal Perseroan Terbatas dalam
Perspektif Asas Pemisahan Horizontal.

Surabaya, 30 Agustus 2018
Calon Pembimbing,

Dr. Suwardi, S.H., M.H.

*) Pengajuan calon pembimbing dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan konsultasi dengan Kaprodi mengenai nama calon pembimbing.



UNIVERSITAS *Narotama*

FAKULTAS HUKUM



Program Studi Ilmu Hukum (S1/ Akreditasi B)
Program Studi Ilmu Hukum (S2/ Akreditasi B)
Program Studi Kenotariatan (S2/ Akreditasi B)

Jl. Arief Rachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117
Telepon: 031 - 5946404, 5995578 Fax: 031 - 5931213
Website: fh.narotama.ac.id Email: dekan.fh.@narotama.ac.id

SURAT PENUGASAN
No. 1138/NR-FH/03/VIII/2018

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan ini menugaskan kepada:

Pembimbing	NIM	Nama Mahasiswa	Judul Tesis
Dr. Suwardi, S.H., M.Hum.	12217001	Ida Ayu Febri Anasia Dewi	Bangunan Sebagai Penyertaan Modal Perseroan Terbatas Dalam Perspektif Asas Pemisahan Horizontal.

Pembimbing yang namanya tercantum diatas, ditugaskan untuk melakukan pembimbingan kepada mahasiswa dalam menyelesaikan penyusunan Tesis dengan judul yang dimaksud.

Demikian Surat Tugas ini dibuat untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 27 Agustus 2018

Dekan,



Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

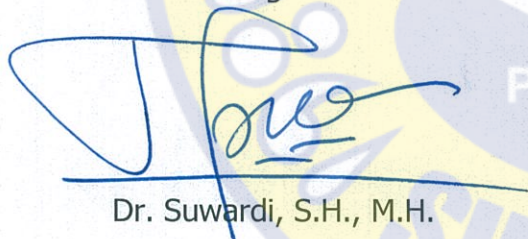
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU BIMBINGAN PROPOSAL TESIS

Nama Mahasiswa : IDA AYU FEBRI ANASIA DEWI
No. Induk : 12217001
Alamat : Jl. Klampis Semolo Tengah I No. F20, Surabaya.
Telp/HP : 08881761738/087860018929
Pembimbing : DR. SUWARDI, S.H., M.H.
Judul Tesis : Bangunan sebagai Penyertaan Modal Perseroan Terbatas dalam Perspektif Asas Pemisahan Horizontal.
Tgl Dimulai : 12 September 2018

Surabaya, 12 September 2018
Mahasiswa

Pembimbing

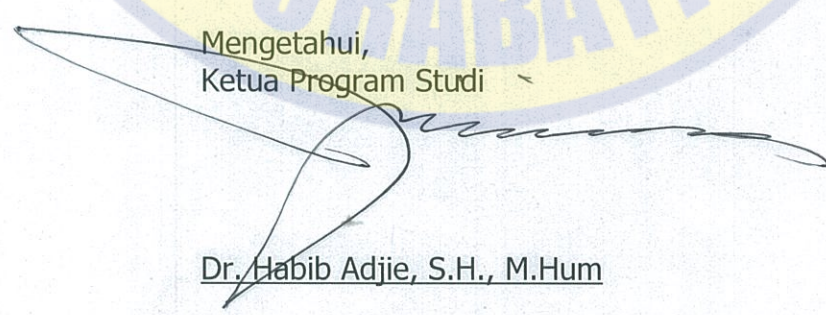


Dr. Suwardi, S.H., M.H.



Ida Ayu Febri Anasia Dewi

Mengetahui,
Ketua Program Studi



Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

Jl. Arif Rahman Hakikm 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

[illegible]

Syarat :

1. Pengajuan seminar proposal Tesis setelah bimbingan minimal 5 kali
2. Diperbolehkan Seminar setelah 2 bulan, terhitung setelah surat tugas bimbingan dikeluarkan



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN PROPOSAL*

Nama Mahasiswa : IDA AYU FEBRI ANASIA DEWI, S.H.

No. Induk Mahasiswa : 12217001

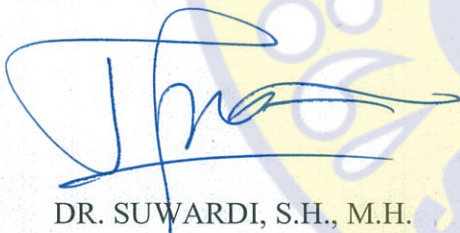
Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / 14

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN PROPOSAL TESIS pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

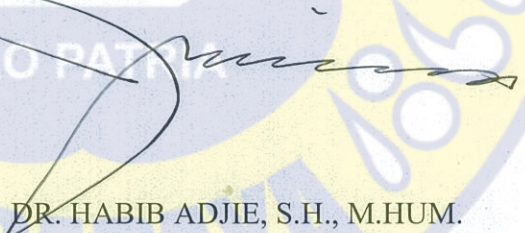
PENYERTAAN BANGUNAN SEBAGAI MODAL PERSEROAN TERBATAS DALAM PERSPEKTIF ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL.

Menyetujui Untuk Diuji
Pembimbing,

Surabaya, 17 November, 2018.
Ka. Prodi



DR. SUWARDI, S.H., M.H.



DR. HABIB ADJIE, S.H., M.HUM.

* Pengajuan ujian proposal tesis diajukan paling cepat 2 (dua) bulan setelah tanggal dikeluarkannya surat Penugasan Pembimbingan, dengan ketentuan harus menyertakan:

1. Fotocopy Surat Penugasan Pembimbingan
2. Proposal Tesis 3 rangkap



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN SEMINAR HASIL PENELITIAN TESIS

Nama Mahasiswa : Ida Ayu Febri Anasia Dewi

No. Induk Mahasiswa : 12217001

Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / 14

Dengan ini mengajukan permohonan SEMINAR HASIL PENELITIAN TESIS pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:
PENYERTAAN BANGUNAN SEBAGAI MODAL PERSEROAN TERBATAS DALAM PERSPEKTIF ASAS PEMISAHAN

Menyetujui Untuk Diseminarkan
Pembimbing,

Surabaya, 14 Februari, 2019.
Ka. Prodi

Dr. Suwardi, S.H., M.H.

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

BERITA ACARA
PELAKSANAAN SEMINAR HASIL PENELITIAN TESIS

Pada Hari ini, Jum'at, Tanggal 15 Bulan Februari 2019 telah dilaksanakan Seminar Hasil Penelitian Tesis :

Nama Mahasiswa : IDA AYU FEBRI ANASIA DEWI
No. Induk Mahasiswa : 12217001
Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / 14
Judul Penelitian : Penyertaan Bangunan sebagai Modal Perseroan Terbatas dalam Perspektif Asas Pemisahan Horizontal.

Yang Dihadiri oleh Dosen Pembimbing : Dr. Suwardi, S.H., M.H.

Dan Mahasiswa / Masyarakat umum berjumlah 15... Orang.

Demikian Berita Acara Pelaksanaan Seminar Hasil Penelitian Tesis ini dibuat dengan sebenar-benarnya.

Surabaya, 15 Februari 2019

Dosen Pembimbing : Dr. Suwardi, S.H., M.H.

Mahasiswa : Ida Ayu Febri Anasia Dewi

Peserta Seminar :

1. SUWANDI-122170028	6. Yekti Sri Hari .M	11. Yuni Anitta .M .
2. Sudarmaji - 122170116	7. Yuarah S. 122170054	12. Karina Meganabi .
3. Dewi Murti HARIANI	8. Arsyfa Middy kusuma	13. Tautri .N
4. ELVARETA BAYUSAMUDPA.	9. Arlita Ayu Ericila	14. Hayuning .w .
5. Novita IKA S.W	10. Melisa Irradianis	15. ELMAS NABILA

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

BERITA ACARA
PELAKSANAAN SEMINAR HASIL PENELITIAN TESIS

Pada Hari ini Jumat . Tanggal 16 . Bulan Feb telah dilaksanakan Seminar Hasil Penelitian Tesis :

Nama Mahasiswa : Ida Ayu Febri Anasia Dewi

No. Induk Mahasiswa : 12217001

Program Studi/ Angkatan : Magister Kenotariatan /

Judul Penelitian : Penyertaan Bangunan Sebagai Modal Perseroan Terbatas
Dalma Perspektif Asas Pemisahan Horizontal

Yang Dihadiri oleh Dosen Pembimbing : Dr. Suwardi, S.H., M.H. Dan Mahasiswa / Masyarakat umum berjumlah 15 Orang.

Demikian Berita Acara Pelaksanaan Seminar Hasil Penelitian Tesis ini dibuat dengan sebenar-benarnya.

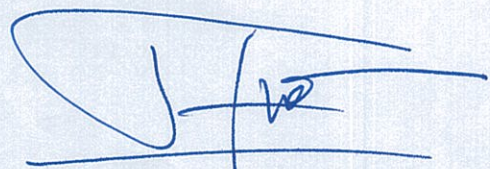
Surabaya, 15 Februari 2019

Penyanggah,



Dr. Rusdianto Sesung, S.H.,
M.H.

Pembimbing,


Dr. Suwardi, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU KEHADIRAN MENGIKUTI SEMINAR HASIL PENELITIAN
TESIS

Nama Mahasiswa : Ida Ayu Febri Anasia Dewi

No. Induk : 12217001

NO	NAMA PENYAJI	JUDUL PENELITIAN	TGL	PARAF PEMBIMBING
1.	Hasanuddin Kusuma Negara, S.H.	Kewenangan Pembuatan Akta Bagi Notaris yang berada di Daerah Prov. Hasil Penelitian	10/18/8	
2.	Emil Cahyo Prasjo	Perlindungan Hukum Kreditor Pemegang HT terhadap objek HT yang dinyatakan gugur demi hukum	10/8/18	
3.	Hudon Ary Karuniawan	Keabsahan Pemberian Barcode pada minuta akta dan salinan akta	10/8/18	
4.	Lutfi Walidani	Perlindungan Hk. Kreditor thd. pelaksanaan eksekusi HT (Analisis Putusan MA No. 2859/PDT/2011)	11/8/18	
5.	Budi Wasana	Perlindungan Hk. bagi Debitor thd PT. Pengalihan (Pesero) yg wanprestasi	2/19/2	
6.	Yusuf Effendi	Perlindungan Hk. thd hak ^{2e} karyawan PT. yang dinyatakan pailit	2/19/2	
7.	Wardah	Tanggung gugat Notaris atas akta kuasa Mengal x JB dgn hak membeli kembali hak atas tnh	2/19/2	
8.	Dwi Apriliana Nur Rizky S.	Tanggung Gugat Notaris atas pembatalan perjanjian jual beli (Studi Kasus Putusan No. 347/PDT.G/2014/PN. Dps)	2/19/2	
9.	Laily Nur Azizah Mardjani, S.H.	Relevansi Pembatalan Jumbuh Pembuatan Akta Notaris di-kanteran dgn kedudukan Notaris sbg Pejabat Umum	7/19/2	



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

10.	Prinsip Keadilan RA Elvareta Bayu S.	Prinsip Keadilan pd konsinyasi grntr rugi dlm pengadaan tanah bagi pembangunan u/ kepentingan umum	7/2 19.	
-----	--	--	---------	--

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Surabaya, 10 Agustus, 2018
Mahasiswa

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

Ida Ayu Febri Anasia Dewi





UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU BIMBINGAN TESIS

Nama Mahasiswa : IDA AYU FEBRI ANASIA DEWI
No. Induk : 12217001
Alamat : Jl. Klampis Semolo Tengah I No. F20, Sukolilo – Surabaya.
Telp/HP : 087860018929 / 08881761738
Pembimbing : Dr. Suwardi, S.H., M.H.
Judul Tesis : Penyertaan Bangunan sebagai Modal Perseroan Terbatas dalam Perspektif Asas Pemisahan Horizontal
Tgl Dimulai : 2 Januari 2019

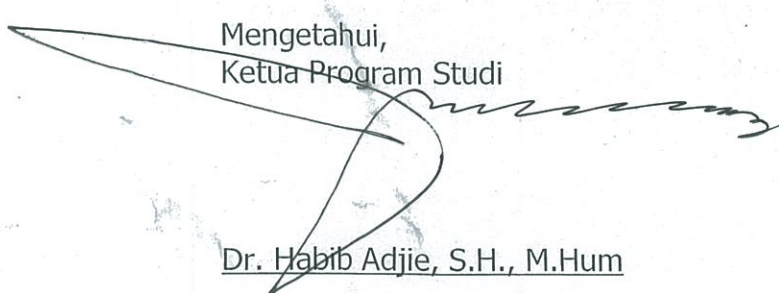
Surabaya, 2 Januari 2019
Mahasiswa

Pembimbing


Dr. Suwardi, S.H., M.H.


Ida Ayu Febri Anasia Dewi

Mengetahui,
Ketua Program Studi


Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
1	Revisi Bab I	2/1/19	
2	Pembahasan Bab II	4/1/19	
3	Revisi Bab II	7/1/19	
4	Tambahan Revisi Bab II *	9/1/19	
5	Pembahasan Bab II	11/1/19	
6	Revisi Bab III	15/1/19	
7	Tambahan Revisi Bab III	18/1/19	
8	Penutup Bab IV	20/1/19	
9	Revisi Bab IV	21/1/19	
10	Tambahan Revisi Bab IV	25/1/19	
11	Penambahan Daftar Pustaka	28/1/19	
12	Pembahasan Bab I - IV	2/2/19	

Syarat :

1. Pengajuan seminar proposal Tesis setelah bimbingan minimal 12 kali
2. Diperbolehkan Seminar setelah 2 bulan, terhitung setelah surat tugas bimbingan dikeluarkan



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN TESIS*

Nama Mahasiswa : Ida Ayu Febri Anasia Dewi

No. Induk Mahasiswa : 12217001

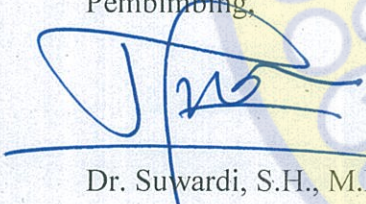
Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / 14

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN TESIS pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

PENYERTAAN BANGUNAN SEBAGAI MODAL PERSEROAN TERBATAS DALAM
PERSPEKTIF ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL

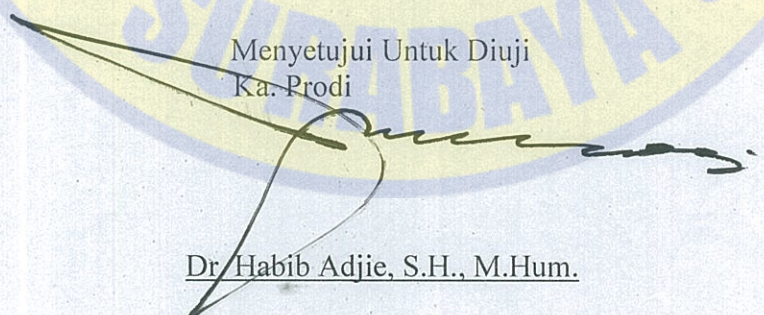
Mengetahui
Pembimbing,

Surabaya, 18 Februari, 2019
Mahasiswa


Dr. Suwardi, S.H., M.H.


Ida Ayu Febri Anasia Dewi

Menyetujui Untuk Diuji
Ka. Prodi


Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

* Pengajuan Ujian Tesis diajukan paling cepat 6 (Enam) bulan setelah tanggal di keluarkannya surat Bimbingan Tesis, dengan ketentuan harus menyertakan:

1. Kartu Pembimbingan (minimal 12 kali pembimbingan)
2. Sertifikat TOEFL/ILT dengan skor minimal 475 (Extern dari semua PTN, PTS(PETRA, UBAYA), EF, IALF, KELT)
3. Telah menyelesaikan 40 SKS & Tidak memiliki nilai D
4. Tesis 3 rangkap dengan softcover warna Biru UNNAR



UNIVERSITAS *Narotama*

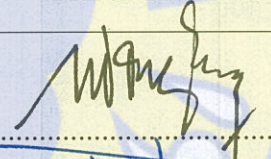
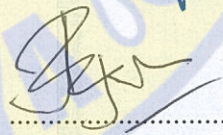
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

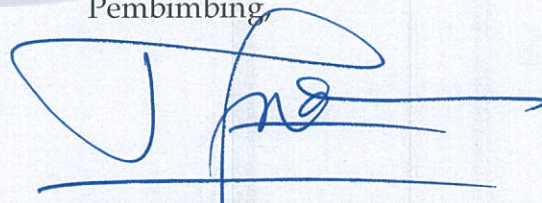
PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN NASKAH TESIS

NAMA : IDA AYU FEBRI ANASIA DEWI
N I M : 12217001
Tanggal Penilaian :
Judul Tesis : PENYERTAAN BANGUNAN SEBAGAI MODAL PERSEROAN
TERBATAS DALAM PERSPEKTIF ASAS PEMISAHAN
HORIZONTAL
Pembimbing : Dr. SUWARDI, S.H., M.H.

PANITIA PENILAIAN NASKAH TESIS

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. Endang Sri Kawuryan, S.H., M.Hum.	
ANGGOTA	Dr. Suwardi, S.H., M.H.	
ANGGOTA	Dr. Nynda Fatmawati O, S.H., M.H.	

Surabaya,
Pembimbing



Dr. SUWARDI, S.H., M.H.

Catatan:

- Wajib di kumpulkan Minimal 1 minggu sebelum Yudisium.
- Yang tidak mengumpulkan Tidak diperbolehkan mengikuti Yudisium

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Bersama ini saya menyatakan bahwa Tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Magister di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam masalah naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila ditemukan, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundangan-undangan yang berlaku.

Surabaya, 06 Februari 2019

Yang membuat pernyataan



IDA AYU FEBRI ANASIA DEWI
NIM : 12217001

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur dihadapan Tuhan Yang Maha Esa, atas berkat-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini. Tesis ini diajukan sebagai salah satu syarat dalam memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Pasca Sarjana Universitas Narotama Surabaya.

Penulisan tesis ini dapat terwujud atas doa dan dukungan dari Ida Bagus Alit Suryantara dan Luh Putu Sugiarmuni, ayah dan ibu saya tercinta, tidak lupa juga Drs. I Nyoman Gede Subagia, M.MA., Erni Linggawati dan Noeke Soetopo, Ayah dan Ibu mertua tercinta, dukungan dan kerjasama dari adik-adik penulis, Ida Bagus Somia Adi Putra dan Ida Ayu Tri Uttari Dewi serta bantuan dan kerjasama berbagai pihak, untuk itu penghargaan setinggi-tingginya dan terima kasih yang sebesar-besarnya penulis sampaikan kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr. Arasy Alimudin, S.E., M.M., selaku Rektor Universitas Narotama Surabaya yang telah memberikan fasilitas pendidikan yang sangat baik dan pelayanan akademik yang luar biasa,
2. Bapak Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya yang telah melakukan pembinaan civitas akademika dan juga melaksanakan urusan tata usaha dengan baik,
3. Bapak Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya yang melalui hasil karya ilmiahnya dan kesediaannya untuk penulis wawancara sangat membantu penulis dalam mengerjakan dan menyelesaikan tesis ini dengan baik,

4. Bapak Dr. Suwardi, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu dan selalu sabar memberi masukan selama masa bimbingan dan akhirnya penulis mampu menyelesaikan tesis ini dengan hasil yang memuaskan,
5. Ibu Koestiati, S.Sos., selaku Kepala Tata Usaha Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya yang selalu sabar dan selalu membantu penulis terkait urusan akademik selama masa kuliah,
6. Ridzky Anugerah Devata Brahmantia, S.H., M.Kn, suami tercinta yang selalu memberikan semangat, dukungan, masukan dan juga doanya selama proses pembuatan tesis ini,
7. Bapak dan Ibu Dosen, serta segenap karyawan Tata Usaha Program Studi Magister Kenotariatan Narotama Surabaya yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, juga Rekan-rekan mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama angkatan 14 tanpa kecuali, dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Tuhan memberkati kalian....

Penulis menyadari sebagai karya manusia sudah tentu tulisan ini jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, dengan penuh kerendahan hati, penulis mengharapkan kritik dan saran guna penyempurnaan tesis ini.

Surabaya, 17 Februari 2019
Penulis,

Ida Ayu Febri Anasia Dewi

RINGKASAN

Penelitian ini berjudul “PENYERTAAN BANGUNAN SEBAGAI MODAL PERSEROAN TERBATAS DALAM PERSPEKTIF ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL”. Adapun yang menjadi latar belakang masalah dalam penelitian ini adalah dalam pendirian suatu Perseroan Terbatas membutuhkan modal yang tidak sedikit. Penyetoran atas modal saham dapat dilakukan dalam bentuk uang dan/atau bentuk lainnya sesuai ketentuan pasal 34 ayat (1) UU PT. Namun UU PT tidak menjelaskan mengenai penyertaan bangunan saja sebagai modal perseroan. Bentuk dari kepemilikan bangunan sebagai penyertaan modal perseroan masih belum terdapat kepastian hukumnya, begitu juga dengan perlindungan dari pemilik tanah yang berbeda dengan bangunan yang berdiri di atasnya sebagai akibat dari adanya asas pemisahan horizontal. Berdasarkan latar belakang masalah tersebut dapat ditarik beberapa rumusan masalah yaitu pertama bentuk kepastian hukum atas penyertaan bangunan tanpa tanah sebagai modal perseroan terbatas. Kedua perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang dijadikan penyertaan modal perseroan terbatas.

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah pertama untuk mengkaji dan menganalisis bentuk kepastian hukum atas penyertaan bangunan tanpa tanah sebagai modal perseroan terbatas, kedua untuk mengkaji dan menganalisis perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang dijadikan penyertaan modal perseroan terbatas. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis.

Adapun manfaat penelitian ini secara teoritis adalah Memberikan penambahan wawasan pada ranah ilmu kenotariatan khususnya mengenai Penyertaan Modal Perseroan Terbatas dalam bentuk bangunan, kemudian hasil daripada ini dapat memberikan sumbangan saran dalam ilmu pengetahuan hukum.

Dalam penelitian ini yang membedakannya dengan penelitian-penelitian sebelumnya sehingga dapat dikatakan memenuhi syarat originalitas dan membedakannya dengan penelitian sebelumnya adalah mengkaji dan menganalisis permasalahan yang belum pernah dimunculkan.

Pendekatan masalah dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Untuk memperoleh dan mengumpulkan serta mengolah data dalam rangka penyusunan tulisan ini dilakukan dengan menggunakan bahan-bahan yang diperoleh dari dua macam sumber di atas, yaitu melalui studi kepustakaan. Untuk memperoleh jawaban atas permasalahan yang diteliti, maka keseluruhan data yang terkumpul diolah dan dianalisa secara kualitatif, dalam arti keseluruhan data yang terkumpul diklasifikasikan sedemikian rupa kemudian diambil yang ada hubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan. Akhirnya diperoleh data yang dapat menjawab rumusan masalah dalam tulisan ini. Yang selanjutnya disajikan secara deskriptif analitis.

Pembahasan rumusan masalah pertama menghasilkan kajian dan analisa bahwa dalam prosesnya, berdasarkan UU PT Pasal 34 disebutkan secara jelas mengenai hal-hal yang dilakukan apabila pemasukan modal dalam bentuk lainnya.

Namun, untuk kepastian prosesnya mengenai pemasukan modal dalam bentuk lainnya, dalam hal ini dalam bentuk benda tidak bergerak selain tanah, maka pembuatan akta inbreng yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk barang tidak bergerak berupa tanah atau di hadapan Notaris bagi barang tidak bergerak lainnya sebagai bukti sah pemasukan modal ke dalam perseroan terbatas.

Pembahasan rumusan masalah kedua menghasilkan kajian dan analisa Bagi pemilik tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang dijadikan penyertaan modal perseroan terbatas hanya memiliki kewenangan sebatas tanahnya saja. Dalam hal ini, apabila dasar perjanjian antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan yang berada di atasnya berdasarkan perjanjian kerjasama atau perjanjian bagi hasil atau perjanjian sewa maka segala sesuatu yang berkaitan dengan hak dan kewajiban masing-masing pihak wajib tertuang secara jelas dan rinci untuk menghindari permasalahan yang kemungkinan terjadi di kemudian hari.

ABSTRAK

Penyetoran atas modal saham dapat dilakukan dalam bentuk uang dan/atau bentuk lainnya sesuai ketentuan pasal 34 ayat (1) UU PT. Namun UU PT tidak menjelaskan mengenai penyertaan bangunan saja sebagai modal perseroan. Bentuk dari kepemilikan bangunan sebagai penyertaan modal perseroan masih belum terdapat kepastian hukumnya, begitu juga dengan perlindungan dari pemilik tanah yang berbeda dengan bangunan yang berdiri di atasnya sebagai akibat dari adanya asas pemisahan horizontal.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut dapat ditarik beberapa rumusan masalah yaitu pertama bentuk kepastian hukum atas penyertaan bangunan tanpa tanah sebagai modal perseroan terbatas. Kedua perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang dijadikan penyertaan modal perseroan terbatas.

Untuk mencapai tujuan dari penulisan karya ilmiah ini, penulis melakukan penelitian kepustakaan atau penelitian normatif. Metode pendekatan yang penulis pergunakan yaitu pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep hukum. Penelitian normatif ini ditunjang dengan sumber bahan hukum untuk memperkuat landasan teori guna pembahasan. Bahan hukum yang terkumpul diklasifikasikan sedemikian rupa kemudian diambil yang ada hubungan dengan permasalahan yang akan dibahas. Akhirnya diperoleh data yang dapat menjawab rumusan masalah dalam tulisan ini, dan hasil penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan.

Hasil penelitian yang penulis dapatkan berdasarkan analisa kualitatif yaitu akta inbreng yang dibuat di hadapan notaris menjadi bukti autentik terhadap penyertaan bangunan sebagai modal perseroan terbatas. Serta perlindungan hukum bagi kepemilikan tanah berupa sertifikat tanah dan segala hak dan kewajiban telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat.

Kata Kunci : Perseroan Terbatas, Inbreng, Asas Pemisahan Horizontal

ABSTRACT

Deposit of share capital can be made in the form of money and / or other forms in accordance with the provisions of article 34 paragraph (1) of the Law on PT. However, the PT Law does not explain the participation of buildings as the company's capital. The form of building ownership as the company's capital participation still has no legal certainty, as well as the protection of landowners that is different from the building that stands on it as a result of the principle of horizontal separation.

Based on the background of the problem, several problem formulations can be drawn, namely the first form of legal certainty over the participation of landless buildings as a limited liability company capital. The second is legal protection for landowners on whom there are buildings that are used as equity participation in limited liability companies.

To achieve the objectives of writing this scientific paper, the author conducts library research or normative research. The approach method that the author uses is the legislative approach and the legal concept approach. This normative research is supported by sources of legal material to strengthen the theoretical basis for discussion. The collected legal material is classified in such a way that it is taken and that there is a relationship with the issues to be discussed. Finally, the data obtained can answer the problem formulation in this paper, and the results of this study can be accounted for.

The research results that the authors get are based on qualitative analysis, namely the inbreng deed made before a notary public is authentic evidence of the inclusion of buildings as a limited liability company capital. As well as legal protection for land ownership in the form of land certificates and all rights and obligations specified in the agreement made.

Keyword : limited liability company, capital brought in to/put into the business, horizontal separation

DAFTAR ISI

Lembar Persyaratan gelar.....	i
Lembar Persetujuan.....	ii
Lembar Pengesahan	
Halaman Pengesahan 3 Dosen Penguji.....	
Form Pengajuan Judul Tesis	
Form Persetujuan Dewan Tesis.....	
Form Kesiediaan Membimbing Tesis	
Surat Penugasan	
Kartu Bimbingan Proposal Tesis	
Form Pengajuan Ujian Proposal.....	
Form Pengajuan Seminar Hasil.....	
Berita Acara Pelaksanaan Seminar Hasil.....	
Kartu Kehadiran Seminar Hasil	
Kartu Bimbingan Tesis	
Form Pengajuan Ujian Tesis	
Persetujuan Perbaikan Penilaian Naskah Tesis.....	
Lembar Pernyataan Keaslian Tesis	iii
Kata Pengantar	iv
Ringkasan.....	vi
Abstrak	ix
Abstract	x

DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1. Latar Belakang	1
2. Rumusan Masalah	4
3. Tujuan dan Manfaat Penelitian	4
4. Originalitas Penelitian.....	5
5. Tinjauan Pustaka	8
A. Asas Pemisahan Horizontal.....	8
B. Teori Kepastian Hukum	12
C. Modal Perseroan.....	14
6. Metode Penelitian.....	16
6.1. Tipe Penelitian	16
6.2. Sumber Bahan Hukum	17
6.3. Sistematika Penulisan	18
BAB II PEMBAHASAN : Bentuk Kepastian Hukum atas Penyertaan Bangunan tanpa Tanah sebagai Modal Perseroan Terbatas	20
2.1. Kepastian Hukum terhadap Pemasukan Modal Perseroan Terbatas dalam Bentuk Lain	20
2.2. Bukti Pernyataan Bangunan Tanpa Tanah sebagai Modal Perseroan Terbatas	26
BAB III PEMBAHASAN : Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah yang di Atasnya Terdapat Bangunan yang dijadikan Penyertaan Modal Perseroan Terbatas.....	37

3.1. Kepastian Kepemilikan Tanah yang di atasnya Terdapat Bangunan yang dijadikan Penyertaan Modal Perseroan Terbatas	37
3.2. Hak dan kewajiban bagi pemilik tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang dijadikan penyertaan modal Perseroan Terbatas	58
BAB IV : PENUTUP	64
5.1. Kesimpulan	64
5.2. Saran.....	65
Daftar Pustaka.....	67

