

**BAB II**  
**PEMBAHASAN**  
**BENTUK KEPASTIAN HUKUM ATAS PENYERTAAN BANGUNAN**  
**TANPA TANAH SEBAGAI MODAL PERSEROAN TERBATAS**

1.1. Kepastian Hukum terhadap Pemasukan Modal Perseroan Terbatas dalam Bentuk Lain

Undang – Undang Perseroan Terbatas memberikan definisi perseroan terbatas (persero) sebagai:

“Badan hukum yang didirikan berdasarkan perjanjian, yang melakukan kegiatan usaha dengan modal tertentu, yang seluruhnya terbagi dalam saham, dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang – Undang ini serta peraturan pelaksanaannya”.

Dari batasan yang diberikan tersebut di atas ada 5 (lima) hal pokok yang dapat disimpulkan di sini bahwa:<sup>1</sup>

1. Perseroan terbatas merupakan suatu badan hukum
2. Didirikan berdasarkan perjanjian
3. Menjalankan usaha tertentu
4. Memiliki modal yang terbagi dalam saham – saham
5. Memenuhi persyaratan Undang – Undang

Pada Pasal 2 UU PT 2007, disebutkan bahwa Perseroan harus mempunyai maksud dan tujuan serta kegiatan usaha yang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang – undangan, ketertiban umum, dan atau kesusilaan. Berdasarkan ketentuan tersebut, menjadi suatu keharusan dan kewajiban dimana setiap perseroan memiliki maksud dan tujuan serta

---

<sup>1</sup> Ahmad Yani dan Gunawan Widjaya, *seri Hukum Bisnis Perseroan Terbatas*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2000, hlm.7

kegiatan usaha yang jelas dan tegas dalam pengkajian hukum, disebut klausul objek. Perseroan yang tidak mencantumkan dengan jelas dan tegas maksud dan tujuan serta kegiatan usahanya, dianggap cacat hukum (*legal defect*), sehingga keberadaannya tidak valid.

Pada saat pembuatan akta pendirian sekaligus mencantumkan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha dalam anggaran dasar. Hal itu sesuai sebagaimana yang telah dicantumkan dalam Pasal 8 ayat (1) UU PT 2007 bahwa, akta pendirian memuat anggaran dasar dan keterangan lain yang berhubungan dengan perseroan. Sehingga penempatan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha dalam anggaran dasar, bersifat "*imperative*" (*dwingendrecht, mandatory rule*). Selanjutnya, sifat imperaktif tersebut, disebutkan pada Pasal 9 ayat (1) huruf c yang menyatakan, untuk memperoleh Keputusan Menteri mengenai "Pengesahan" badan hukum Perseroan, Perseroan harus mengajukan permohonan kepada menteri dengan mengisi "formulir" isian yang memuat sekurang – kurangnya :

- a. Nama dan tempat kedudukan Perseroan
- b. Jangka waktu berdirinya Perseroan
- c. Maksud dan tujuan serta kegiatan usaha perseroan

Penjelasan di atas, pencantuman maksud dan tujuan serta kegiatan usaha perseroan dalam anggaran dasar bersifat hukum memaksa. Pencantuman maksud dan tujuan serta kegiatan usaha dalam anggaran dasar perseroan, memegang peranan "fungsi prinsipil" (*principle function*). Disebut memegang peranan fungsi prinsipil karena pencantuman itu dalam

anggaran dasar, merupakan landasan hukum (*legal foundation*) bagi pengurus perseroan, dalam hal ini direksi dalam melaksanakan pengurusan dan pengelolaan kegiatan usaha perseroan, sehingga pada setiap transaksi atau kontrak yang mereka melakukan tidak menyimpang atau keluar maupun melampaui dari maksud dan tujuan, serta kegiatan yang ditentukan dalam anggaran dasar. Selain itu, tujuan utama dari pencantuman maksud dan tujuan serta kegiatan usaha dalam anggaran dasar, antara lain:

1. Untuk melindungi pemegang saham investor dalam perseroan. Pemegang saham yang menanamkan modalnya atau uangnya dengan cara membeli saham perseroan, berhak mengetahui untuk apa uang yang diinvestasikan itu dipergunakan.
2. Dengan mengetahui maksud dan tujuan serta kegiatan usaha pemegang saham sebagai investor akan yakin, pengurus perseroan yakni direksi, tidak akan melakukan kontrak atau transaksi maupun tindakan yang bersifat “spekulatif” mengadu untung di luar tujuan yang disebut anggaran dasar.<sup>38</sup>
3. Direksi tidak melakukan transaksi yang berada di luar kapasitas maksud dan tujuan serta kegiatan usaha yang disebut dalam anggaran dasar yang bersifat *Ultra Vires*.<sup>39</sup>

Dengan demikian, maksud dan tujuan itu merupakan landasan bagi direksi mengadakan kontrak dan transaksi bisnis. Hal ini sekaligus menjadi dasar menentukan batasan kewenangan Direksi kegiatan usaha.

Apabila direksi melakukan tindakan pengurusan di luar batas yang ditentukan dalam maksud dan tujuan serta kegiatan usaha, dikategorikan melakukan *ultra vires*. Dalam kasus yang demikian memberi hak bagi pemegang saham berhak mengajukan gugatan terhadap perseroan ke pengadilan negeri, apabila dirugikan karena tindakan perseroan yang tidak

---

<sup>38</sup> Andrew Hicks & SH Goo, *Cases & Materials Company* ; dikutip dari M. Yahya Harahap, *Hukum Perseroan Terbatas*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm 62

<sup>39</sup> Charlesworth and Morse, *Company Law ELBS, Fourteenth* ; dikutip dari M. Yahya Harahap, *Hukum Perseroan Terbatas*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm 62

adil dan tanpa alasan yang wajar sebagai akibat keputusan Rapat Umum Pemegang Saham, Direksi dan/atau Dewan Komisaris.

Menurut *James D. Cox cs*<sup>40</sup> antara lain dikatakan terdapat teori mengenai Perumusan tujuan dan maksud Perseroan, pertama “teori konsesi (*Consession Theory*). Menurut teori ini, dalam anggaran dasar harus dicantumkan “beberapa” kegiatan usaha atau garis bisnis yang *definitife* (*definitive enterprise or line of business*).

Dengan demikian, perumusan maksud dan tujuan, diisyaratkan bersifat spesifik untuk satu bidang kegiatan usaha tertentu yang tidak bercorak implisit. Harus bersifat tujuan terbatas (*limited purpose*). Hal tersebut tidak mengurangi ketentuan dalam mencantumkan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha yang bersifat multi tujuan (*multy purpose*), sehingga perseroan dapat terlibat dalam berbagai kegiatan usaha.

Semua yang dimaksudkan di atas harus bersifat definitif disebut dalam anggaran dasar. Kedua teori fleksibel (*flexibility theory*): Menurut teori ini, anggaran dasar dapat mencantumkan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha yang bersifat sederhana (*simply*), meliputi berbagai bidang usaha tanpa mengkolaborasi lebih lanjut masing–masing bidang. Akan tetapi, meskipun perumusannya bersifat sederhana dan fleksibel, namun bidangnya harus pasti (*certainty*). Tanpa mengurangi teori yang dikemukakan di atas, ada juga yang berpendapat, perumusan tujuan perseroan dapat mencakup

---

<sup>40</sup> Corporation, *Aspen Law and business*; dikutip dari M. Yahya Harahap, *Hukum Perseroan Terbatas*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm 62

berbagai bidang kegiatan usaha atau bisnis. Dapat mencakup ruang lingkup bisnis yang luas sesuai dengan kesepakatan para pendiri perseroan.<sup>41</sup>

Pada saat ini, banyak anggaran dasar Perseroan yang mencantumkan maksud dan tujuan yang bersifat tujuan berganda (*multiple purpose*). Bahkan muncul langkah yang lebih liberal lagi. Maksud dan tujuan cukup dicantumkan dalam anggaran dasar berupa formulasi: meliputi usaha bisnis yang dibenarkan hukum (*to engage in any lawful business*). Seperti yang dikemukakan *Michael B. Metzger cs, Most corporations have purpose clause stating that they may a\engage in any lawful business*<sup>42</sup>.

Pencantuman dan perumusan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha yang terlampaui luas dan fleksibel atau lentur, pada dasarnya mengandung untung dan rugi:

1. Keuntungannya menurut H.M.N Purwosutjipto,S.H, apabila dibelakang hari Perseroan hendak mengubah objek kegiatan usahanya, tidak perlu mengubah anggaran dasar. Oleh karena itu, beliau berpendapat, sebaiknya tujuan Perseroan dirumuskan secara luas, sehingga tidak perlu setiap kali mengubah anggaran dasar. Pencantuman dan perumusan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha yang terlampaui luas dan fleksibel atau lentur, pada dasarnya mengandung “untung” dan “rugi”:<sup>43</sup>
2. Tetapi mungkin juga ada kerugiannya sebab pencantuman tujuan dengan rumusan yang luas, dapat menimbulkan efek. Perumusan tujuan yang luas (*broad purpose*), memberi kekuasaan “diskresi yang luas” (*broad discretion*) kepada Direksi kepada atau manajer melakukan aktivitas bisnis. Akibatnya, “sulit mengontrol” Apakah kegiatan itu telah

---

<sup>41</sup> A,James Barros JD cs, Law For Business Law, Irwin, Boston; dikutip dari M. Yahya Harahap, *Hukum Perseroan Terbatas*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm 63

<sup>42</sup> Metzger, et al., *Business Law and Regulatory Environment, Concept and Cases Seven Edition*; dikutip dari M. Yahya Harahap, *Hukum Perseroan Terbatas*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm 63

<sup>43</sup> Purwosutjipto, *Pengantar Pokok – Pokok Hukum Dagang Indonesia*, Jilid 2, Djambatan, Jakarta, 1992, hlm 99.

mengandung Ultra Vires, dengan kata lain, perumusan dengan tujuan yang luas, mengakibatkan dan memberikan kekuasaan Direksi yang luas kepada Direksi, sehingga menimbulkan kesulitan untuk mengawasi apakah tindakan Direksi itu telah berada di luar batas maksud dan tujuan serta kegiatan usaha perseroan.

Pada tinjauan pustaka, telah dijelaskan bahwa kepastian merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya, sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum tersebut wajib dilaksanakan. Kepastian hukum intinya adalah hukum ditaati dan dilaksanakan.

Menurut pendapat Redbruch Ada 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum. Pertama, hukum positif yang berupa perundang-undangan. Kedua, hukum didasarkan pada fakta atau hukum yang ditetapkan itu pasti adanya. Ketiga, kenyataan harus dirumuskan dengan jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaannya, selain mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah berubah.<sup>44</sup>

Mengenai kepastian hukum terhadap pemasukan modal perseroan terbatas dalam bentuk lain, hal ini sudah jelas tertuang dalam Pasal 34 ayat (1) UU PT Tahun 2007. Bentuk penyeteroran saham dalam bentuk lainnya dikenal dengan sebutan “pemasukan barang” atau “*inbrens*” atau “*capital brought in to/put into the business*”. Adapun ketentuan dari penyeteroran saham dalam bentuk lainnya, yakni:<sup>45</sup>

- a. Bisa berupa benda berwujud atau tidak berwujud
- b. Dinilai dengan uang
- c. Secara nyata diterima oleh perseroan
- d. Penyeteroran saham dalam bentuk lain selain uang wajib disertakan dengan rincian terkait nilai atau harganya, jenisnya, status, tempat kedudukan dan lain-lain yang dianggap perlu demi kejelasan mengenai penyeteroran tersebut.

---

<sup>44</sup> Fence M. Wantu, *Peranan Hukum dalam Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan di Peradilan Perdata*, Yogyakarta. Universitas Gajah Mada, Ringkasan Disertasi, 2011, hlm. 7

<sup>45</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Perseroan Terbatas*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 238

Setiap perusahaan pasti menginginkan penambahan modal untuk mengembangkan usahanya. Suatu perseroan dapat menambah modal dengan cara melakukan penyetoran atas modal saham. Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa penyetoran tersebut tak hanya dapat dilakukan dalam bentuk uang, melainkan juga dalam bentuk lain. Dalam hal penyetoran dilakukan dalam bentuk lainnya, maka penilaian setoran modal atas saham ditentukan berdasarkan nilai wajar yang ditetapkan sesuai dengan harga pasar atau ahli yang tidak terafiliasi dengan perseroan. Nilai wajar setoran modal saham ditentukan sesuai dengan nilai pasar (*market value*) atas barang modal yang dimasukkan sebagai setoran saham. Apabila nilai pasar tidak tersedia, nilai wajar ditentukan berdasarkan teknik penilaian yang paling sesuai dengan karakteristik setoran, berdasarkan informasi yang relevan dan terbaik.<sup>46</sup>

## 2.2. Bukti Penyertaan Bangunan Tanpa Tanah sebagai Modal Perseroan Terbatas

Sebagaimana paham yang dianut Undang-Undang Perseroan Terbatas, yang menyatakan perseroan terbatas adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan Perjanjian, maka Pasal 7 ayat (1) Undang – Undang Perseroan Terbatas mensyaratkan bahwa perseroan terbatas harus didirikan dua orang atau lebih. Istilah orang di sini bermakna orang perorangan (*natural person*) atau badan hukum (*legal entity*). Dengan demikian

---

<sup>46</sup> *Ibid*, hlm. 239

pemegang saham perseroan terbatas dapat berupa orang perorangan maupun badan hukum.

Terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi agar pendirian perseroan sah sebagai badan hukum yang terdiri atas:

1. Harus didirikan oleh 2 orang atau lebih,
2. Pendirian Berbentuk Akta Notaris,
3. Dibuat dalam Bahasa Indonesia,
4. Setiap pendiri wajib mengambil saham,
5. Mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

Demikian syarat yang wajib dipenuhi agar pendirian dapat memperoleh pengesahan sah dan legalitas sebagai badan hukum (*rechtspersoon, legal entity*). Syarat tersebut bersifat “kumulatif”, bukan bersifat “fakultatif”. Dalam hal salah satu dari syarat itu cacat (*defect*) atau tidak terpenuhi, mengakibatkan pendiriannya tidak sah sebagai badan hukum.

Syarat formil yang lain mendirikan Perseroan, diatur dalam Pasal 7 ayat (2) UU PT 2007: Setiap pendiri Perseroan wajib mengambil bagian saham, dan pengambilan atas bagian itu, wajib dilaksanakan setiap pendiri pada saat Perseroan didirikan. Hal ini memiliki arti bahwa pada saat para pendiri menghadap Notaris untuk dibuat Akta Pendirian, setiap pendiri sudah mengambil bagian saham Perseroan. Kemudian hal itu dimuat dalam Akta Pendirian sesuai ketentuan Pasal 8 ayat (2) huruf c yang mengharuskan

memuat dalam Akta Pendiri tentang nama pemegang saham yang telah mengambil bagian saham, rincian jumlah saham dan nilai nominal saham yang telah ditempatkan dan disetor. Mengambil bagian saham sesuai dengan penjelasan Pasal 8 ayat (2) huruf c, adalah jumlah saham yang diambil oleh pemegang saham pada saat pendirian Perseroan. Agar syarat ini sah menurut hukum, pengambilan bagian saham itu, harus sudah dilakukan setiap pendiri Perseroan pada saat pendirian Perseroan itu berlangsung, bukan sesudah dilakukan pendirian Perseroan.

Salah satu ciri dari PT sebagai badan hukum yang diakui oleh doktrin adalah adanya kekayaan yang terpisah antara kekayaan PT dan kekayaan pemegang saham. Demikian pula tanggung jawab pemegang saham hanya terbatas pada jumlah saham yang disetorkan (pasal 3 ayat (1) UU PT). Ketentuan tersebut tidak berlaku apabila terjadi hak yang disebutkan di dalam ayat (2) UU PT. PT didirikan dengan tujuan untuk terbentuknya badan hukum dengan akibat adanya kekayaan yang terpisah dari pemegang saham serta tanggung jawab yang terbatas.<sup>47</sup>

PT dalam pendiriannya harus memperoleh status badan hukum dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. Hal ini pula yang menjadikan PT sebagai suatu subyek hukum yang berdiri sendiri dan dapat disamakan kedudukannya dengan orang pribadi, sehingga dalam menjalankan kegiatan usahanya terpisah dari harta pribadi atau harta kekayaan milik pendiri atau pemegang sahamnya.<sup>48</sup>

Penyetoran atas saham pada Perseroan Terbatas (PT) dilakukan pada saat pendirian atau sesudah perseroan memperoleh pengesahan sebagai

---

<sup>47</sup> Herlien Budiono, *Arah Pengaturan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dalam Menghadapi Era Global*, Jurnal Rechtsvinding, Volume 1 Nomor 2, Agustus 2012

<sup>48</sup> Rochmat Soemitro, *Hukum. Perseroan Terbatas, Yayasan Dan Wakaf*, Bandung, PT. Eresco, 1993, hlm. 2.

badan hukum dari Menteri Kehakiman. Dalam Perseroan Terbatas (PT) dikenal juga penyeteran atas saham dalam bentuk lain yang dilakukan sesudah pengesahan perseroan disahkan sebagai badan hukum, dilakukan dengan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) atau organ lain selain dalam bentuk uang disertai rincian yang menerangkan nilai atau harga, jenis atau macam, status, tempat kedudukan dan lain-lain yang dianggap perlu demi kesejahteraan mengenai penyeteran tersebut.<sup>49</sup>

Penyeteran saham dalam bentuk lain yang terdiri atas “benda tidak bergerak” (*onroerend goed, immovable property*), penyeteran itu menurut pasal 34 ayat (3) UU PT 2007 adalah sebagai berikut:<sup>50</sup>

- Harus “diumumkan” dalam 1 (satu) surat kabar atau lebih
- Pengumuman dilakukan dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari setelah akta pendirian ditandatangani atau setelah RUPS memutuskan penyeteran saham tersebut.

Menurut M. Yahya Harahap dijelaskan maksud dari pengumuman tersebut adalah untuk memenuhi asas publisitas, yaitu agar diketahui umum dan memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atas penyeteran benda tersebut sebagai setoran modal saham, padahal benda itu bukan milik penyeter, tetapi milik pihak ketiga.

Pada umumnya, aset benda tidak bergerak dalam hal ini berupa tanah hendaknya dilakukan berupa akta Pemasukan dalam Perusahaan yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. Atas pelaksanaan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyebutkan peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar,

---

<sup>49</sup> I.G Widjaya Rai, *Hukum Perusahaan*, Bekasi, Kesaint Blanc, 2000, hlm.182.

<sup>50</sup> M. Yahya Harahap, *loc.cit.*

hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam Pasal 34 ayat (3) UU PT hanya menjelaskan bahwa untuk penyertaan modal barang tidak bergerak setelah akta pendirian ditandatangani atau setelah RUPS memutuskan penyetoran saham tersebut wajib diumumkan dalam 1 surat kabar atau lebih dan dalam jangka waktu 14 hari.

Berbeda dengan tanah, bangunan yang merupakan barang tak bergerak juga dapat dimasukkan sebagai modal ke dalam perusahaan. Bukti kepemilikan yang berdasarkan “Perjanjian Kerjasama” yang dibuat secara notarial kerap dijadikan dasar kepemilikan bangunan dimana pemilik bangunan dan tanah berbeda. Adanya syarat dan peraturan yang disepakati bersama dan dalam jangka waktu yang tidak terbatas menjadi dasar kepemilikan bangunan tersebut.

“Perjanjian Kerjasama” yang dibuat secara notarial itulah yang dijadikan dasar kepemilikan sehingga seseorang berani memasukkan bangunan yang ada menjadi modal ke dalam perseroan terbatas. Tentunya, semua dilakukan sesuai prosedur atau aturan yang tertera dalam undang-undang. Hanya saja, dalam hal publikasi dan bukti masuknya asset tersebut ke dalam modal perseroan menurut penulis masih menjadi suatu pertanyaan.

Pada Pasal 1319 KUHPerdara disebutkan bahwa:

“Semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab lalu.”

Dilihat dari ketentuan pasal tersebut, Perjanjian Kerjasama dapat dimasukkan dalam perjanjian tidak bernama atau *inominat*. Hal ini dikarenakan Perjanjian Kerjasama tidak termasuk dalam jenis perjanjian bernama, dengan kata lain tidak diatur secara detail dalam KUHPerdara. Meskipun demikian, perjanjian bernama maupun tidak bernama tunduk pada Buku III KUHPerdara. Maksud pembedaan dalam Pasal 1319 KUHPerdara adalah bahwa ada perjanjian-perjanjian yang tidak dikuasai oleh ajaran umum sebagaimana terdapat dalam titel-titel I, II, dan IV. Pasal 1319 KUHPerdara tidak lupa menyebutkan titel IV, melainkan juga diatur oleh ketentuan-ketentuan khusus yang tunduk untuk sebagian menyimpang dari ketentuan umum tadi, terutama yang dimaksudkan adalah isi dari titel-titel V sampai dengan XVIII. Ketentuan-ketentuan dalam titel ini, yang dalam praktik lazim disebut dengan perjanjian khusus atau perjanjian bernama.<sup>51</sup>

Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa baik perjanjian bernama maupun tidak bernama tunduk pada Buku III KUHPerdara. Telah diketahui bersama bahwa syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak
2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum
3. Adanya objek
4. Adanya sebab yang tidak terlarang

---

<sup>51</sup> Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm. 47.

Selain ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara harus terpenuhi adapun 5 asas yang mendasari dalam hukum perjanjian, yaitu asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas *pacta sunt servanda* (asas kepastian hukum), asas itikad baik, dan asas kepribadian.<sup>52</sup> Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”<sup>53</sup>

Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:<sup>54</sup>

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan
- d. Menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara. Dalam pasal itu ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.<sup>55</sup>

Asas *Pacta Sunt Servanda* atau disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *Pacta Sunt Servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus

---

<sup>52</sup> *Ibid.*, hlm 9.

<sup>53</sup> *Ibid.*

<sup>54</sup> *Ibid.*

<sup>55</sup> *Ibid.*, hlm. 10

menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas ini dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang”<sup>56</sup>

Asas Itikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang berbunyi: Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas Itikad Baik merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak.<sup>57</sup>

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan 1340 KUHPerdara. Dimana Pasal 1315 KUHPerdara berbunyi: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri” Inti dari ketentuan tersebut bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri. Sedangkan Pasal 1340 KUHPerdara berbunyi: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.” Ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun, ketentuan itu ada pengecualiannya, sebagaimana yang dintrodisir dalam

---

<sup>56</sup> *Ibid.*

<sup>57</sup> *Ibid*, hlm 10-11

Pasal 1317 KUHPerdara, yang berbunyi: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu.” Pasal ini mengkonstruksikan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga dengan suatu syarat yang ditentukan. Sedangkan di dalam Pasal 1318 KUH Perdata, tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, tetapi juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak dari padanya.

Jika dibandingkan kedua pasal itu maka dalam Pasal 1317 KUHPerdara mengatur tentang perjanjian untuk pihak ketiga, sedangkan dalam Pasal 1318 KUHPerdara untuk kepentingan:

- a. Diri sendiri,
- b. Ahli warisnya, dan
- c. Orang-orang yang memperoleh hak dari padanya.

Dalam pembuatan Akta Perjanjian Kerjasama tersebut menjadi suatu keharusan untuk terpenuhinya ketentuan syarat sahnya perjanjian dan asas-asas penting yang terkandung dalam hukum perjanjian. Selain hal tersebut menurut Profesor Agus Yudha Hernoko, dalam disertasinya disebutkan bahwa:<sup>58</sup>

“Dalam menilai hubungan kontraktual, khususnya kontrak bisnis komersial, tidak dapat dipergunakan kriteria pembagian hak dan kewajiban menurut keseimbangan matematis. Asas proporsionalitas membuka peluang adanya ketidakseimbangan

---

<sup>58</sup> Agus Yudha Hernoko, “Asas Proporsionalitas sebagai Landasan Pertukaran Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Kontrak Komersial”, Disertasi, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Jurnal Hukum dan Peradilan, Volume 5 Nomor 3, November 2016, hlm. 462

posisi dengan syarat pertukaran prestasi berlangsung secara *fair* dan proporsional.”

Sehingga asas proporsionalitas juga sangat penting dalam hal ini agar pertukaran hak dan kewajibannya seimbang dan tidak memberatkan sebelah pihak saja. Asas proporsionalitas sendiri bermakna sebagai asas yang melandasi atau mendasari pertukaran hak dan kewajiban para pihak sesuai proporsi atau bagiannya dalam seluruh proses kontraktual.<sup>59</sup>

Dalam UU PT tidak disebutkan secara jelas bagaimana dan akta apakah yang dapat dijadikan bukti masuknya modal ke dalam perseroan. Untuk tanah sudah pasti akta inbreng yang dibuat di hadapan PPAT. Bagaimana dengan barang tidak bergerak lainnya yang ingin dimasukkan modal ke dalam perseroan?

Pada tanggal 31 Januari 2019 penulis berkesempatan bertemu dengan salah satu Notaris Senior dan sekaligus menjadi anggota Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Pusat (MP3P) yaitu Bapak Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum. di kantornya yang beralamat di Jalan Tidar Nomor 244 Surabaya. Pada kesempatan tersebut dijelaskan oleh Bapak Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum., bahwa akta inbreng tetap dibuat setelah proses penilaian barang, dibuatnya RUPS dan pengumuman di koran (untuk barang tidak bergerak). Khusus untuk tanah dengan bukti kepemilikan sertifikat tanah maka akta inbreng dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

---

<sup>59</sup> *Ibid.*

sedangkan untuk barang tidak bergerak selain tanah maka akta inbrenng dibuat di hadapan Notaris.<sup>60</sup>

Menurut Habib Adjie, dalam bukunya yang berjudul “Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT” disebutkan bahwa:

“... notaris sebagai jabatan yang diberikan kewenangan tertentu oleh negara untuk membuat alat bukti autentik yang dikehendaki oleh para pihak dan sesuai aturan hukum yang berlaku untuk perbuatan hukum yang bersangkutan.”<sup>61</sup>

Kewenangan Notaris dalam membuat akta inbrenng memang tidak disebutkan secara detail baik pada UUJN maupun UU PT 2007 sebagaimana dalam jabatan PPAT. Namun, sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya dan berdasarkan pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, disimpulkan bahwa notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik sesuai dengan yang dikehendaki oleh para pihak sepanjang tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Sehingga khusus untuk pembuatan inbrenng barang bergerak maupun tidak bergerak kecuali tanah atau tidak memiliki alas hak berupa sertifikat tanah maka notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta tersebut sebagai alat pembuktian yang autentik.

---

<sup>60</sup> Wawancara dengan Habib Adjie, Notaris di Kota Surabaya, 31 Januari 2019

<sup>61</sup> Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 30.