

BAB II

**PEMASUKAN (INBRENG) TANAH DAN BANGUNAN SEBAGAI
PENYERTAAN MODAL PADA PERSEROAN TERBATAS**

A. Tinjauan Umum Perseroan Terbatas

1. Pengertian Perusahaan

Perusahaan adalah istilah yang dipakai dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD) dan di luar KUHD. Meskipun demikian dalam KUHD sendiri tidak dijelaskan pengertian resmi istilah perusahaan¹¹

Menurut Molengraaff, yang dimaksud dengan Perusahaan adalah :

Keseluruhan perbuatan yang dilakukan secara terus menerus, bertindak keluar, untuk memperoleh penghasilan, dengan cara memperdagangkan atau menyerahkan barang atau mengadakan perjanjian perdagangan¹².

Dengan demikian Molengraaff memandang pengertian perusahaan dari sudut ekonomi, karena tujuan memperoleh penghasilan dengan cara memperdagangkan barang, menyerahkan barang, atau mengadakan perjanjian perdagangan. Perbuatan ekonomi tersebut merupakan mata pencaharian, artinya dilakukan secara terus menerus dan tidak insidental, bertindak keluar menghadapi pihak lain (pihak ketiga). Disini muncul

¹¹ Abdul kadir Muhamad, Pengantar Hukum Perusahaan Indonesia, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), Hal. 7.

¹² Ibid.

aspek hukum dari perusahaan, yaitu perjanjian dengan pihak lain yang dapat menjadi dasar hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Tetapi perlu dikemukakan disini bahwa dalam rumusan tersebut tidak dipersoalkan tentang perusahaan sebagai badan usaha. Yang dikemukakan justru perusahaan sebagai perbuatan, jadi muncul kesan bahwa perusahaan hanya meliputi kegiatan usaha.

Dalam Undang-Undang Nomor 8 tahun 1997 tentang Dokumen Perusahaan menyebutkan bahwa Perusahaan adalah setiap bentuk usaha yang melakukan kegiatan terus menerus dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan atau laba, baik yang diselenggarakan oleh perorangan maupun badan usaha yang berbentuk badan hukum atau bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan dalam wilayah Negara Republik Indonesia.

Dari definisi diatas, maka dapat disimpulkan bahwa disebut suatu perusahaan bila mempunyai unsur-unsur sebagai berikut:

1. Setiap bentuk usaha;
2. Melakukan kegiatan usaha secara tetap dan terus menerus;
3. Bertujuan untuk memperoleh keuntungan;
4. Diselenggarakan oleh perorangan atau badan usaha (badan hukum atau bukan badan hukum);
5. Didirikan dan berkedudukan di wilayah Republik Indonesia.

Definisi yang diberikan dalam undang-undang tersebut kiranya cukup memadai untuk dijadikan pegangan sebagai definisi dasar atau pengertian perusahaan secara umum, tetapi dengan catatan harus ditambah

satu unsur lagi, yaitu unsur “secara terang-terangan atau terbuka” untuk menghindari kesan bahwa perusahaan itu dijalankan secara ilegal yang berdampak pada masalah perpajakan yaitu penggelapan pajak (*Tax avoidance*).¹³

Beberapa bentuk usaha yang ada di Indonesia yaitu :

1. Perusahaan yang didirikan oleh satu orang pengusaha disebut Perusahaan Perorangan misalnya dalam bentuk Usaha Dagang (UD) atau Perusahaan Dagang (PD);
2. Perusahaan yang didirikan oleh Badan Usaha:
 - a. Berbentuk bukan badan hukum yaitu Persekutuan Perdata /Maatschaap, Persekutuan Firma(Fa), dan Persekutuan Komanditer(CV),
 - b. Berbentuk badan hukum, seperti Perseroan Terbatas (PT), Koperasi, Yayasan, dan perusahaan-perusahaan yang modalnya dimiliki Negara, misal Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), dan lain-lain.

Bentuk badan usaha yang paling banyak di pergunakan di Indonesia adalah berbentuk Perseroan Terbatas (PT).

2. Pengertian Perseroan Terbatas

Ketentuan tentang Perseroan Terbatas semula diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (untuk selanjutnya disebut KUHD) pada

¹³ I.G.Rai Widjaya, Berbagai Peraturan dan Pelaksanaan Undang-Undang di bidang Usaha Hukum Perusahaan, Cet. IV, (Jakarta : Kesaint Blanc, 2005), Hal.10.

buku Kesatu titel Ketiga pasal 36 sampai pasal 56, berikut segala perubahannya, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1971, kemudian dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 1 tahun 1995 tanggal 7 Maret 1996, maka ketentuan mengenai Perseroan Terbatas dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang menjadi tidak berlaku.

Dengan diundangkannya UU nomor 40 tahun 2007 tanggal 16 Agustus 2007, maka UU Nomor 1 tahun 1995 tidak berlaku karena menurut UU nomor 40 tahun 2007 tidak sesuai lagi dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat, sehingga perlu diganti dengan undang-undang yang baru.

Dalam pasal 1 angka 1 UU Nomor 40 tahun 2007 (untuk selanjutnya disebut UUPM) menyebutkan bahwa Perseroan Terbatas adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam undang-undang ini serta peraturan pelaksanaannya

Dari uraian dalam UU nomor 40 tahun 2007 dapat disimpulkan bahwa Perseroan Terbatas merupakan badan usaha yang mempunyai sifat dan karakteristik sebagai berikut:

1. Badan hukum

Pengertian dan definisi Badan hukum lahir dari doktrin ilmu hukum yang dikembangkan oleh para ahli berdasarkan kebutuhan praktek hukum dan dunia usaha. Hal ini pada akhirnya melahirkan

banyak teori tentang badan hukum yang terus berkembang dari waktu ke waktu.¹⁴

Dalam Kepustakaan Belanda dikenal istilah "*Rechtspersoon*", sedangkan dalam kepustakaan *Common Law* seringkali kali disebut dengan istilah *Legal Entity*, *juristic person*, atau *artificial person*. *Legal Entity* dalam kamus hukum ekonomi, karya EF Elly Erawaty dan JS Badudu diartikan sebagai badan hukum yaitu badan atau organisasi yang diperlakukan sebagai subyek hukum yaitu pemegang hak dan kewajiban.¹⁵ Menurut I.G.Rai Widjaya, badan hukum adalah badan yang ada karena hukum dan memang diperlukan keberadaannya.¹⁶ Menurut Henry Campbell Black dalam *Black's Law Dictionary*, bahwa:

*Legal Entity is legal Existence, an entity other than a natural person, who has sufficient existence in legal contemplation that it can function legally, be sued or sue and make decisions through agents as in the case of corporations*¹⁷.

Menurut UU Nomor 40 tahun 2007 suatu PT memperoleh status sebagai Badan Hukum tidak secara otomatis diperolehnya, melainkan harus mengajukan permohonan ke Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam jangka waktu 60 (enampuluh) hari sejak akta

¹⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2006), Hal. 147.

¹⁵ *Ibid.*, Hal. 146.

¹⁶ I.G. Rai Widjaya, *Op.Cit.*, Hal. 127.

¹⁷ *Ibid.*

pendirian PT di tandatangani (pasal 10 ayat 1 UU nomor 40 tahun 2007).

Dengan diperolehnya status PT sebagai badan hukum, berarti PT tersebut menjadi badan hukum yang mandiri (berdiri sendiri), yang mempunyai karakteristik sebagai berikut:¹⁸

- a. Adanya pemisahan (*distinction*) antara PT dengan para Pemegang Saham, Direksi dan Dewan Komisaris (Doktrin: *Corporate as separate Legal Entity*);

Dengan demikian suatu PT yang telah mejadi badan hukum, maka PT tersebut tetap berlanjut walau Pemegang Saham dan atau Direksi telah berganti.

- b. Mempunyai Pengurus;

Hal ini jelas diperlukan, karena walaupun PT. telah dianggap sebagai subyek hukum, namun sebuah PT tidak mampu menyatakan kemauan dan tidak mampu bertindak tanpa adanya Pengurus.

- c. Mempunyai kekayaan tersendiri,

Ini berarti apa yang menjadi kekayaan PT, bukan milik Pemegang Saham atau Pengurusnya dan apa yang menjadi milik Pemegang Saham atau Pengurus, bukan merupakan milik Perseroan. Dengan demikian segala kekayaan maupun utang Perseroan adalah terpisah dari kekayaan dan utang Pemegang Saham atau Pengurus.

¹⁸ A.Partomuan Pohan, "Akta Pendirian PT dan Perubahan Anggaran Dasar." (Makalah disampaikan pada Workshop Implikasi UU Nomor 40/ 2007 tentang Perseroan Terbatas terhadap Peran Notaris, Depok, 12 – 13 Maret 2008), Hal. 2.

- d. Mempunyai maksud dan tujuan serta kegiatan usaha sendiri sesuai dengan anggaran dasar yang telah disahkan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia (doktrin: "*Ultra Vires*");
- e. Adanya keterbatasan tanggung jawab;

Dengan diperolehnya status PT sebagai badan hukum berarti tanggung jawab Pemegang Saham menjadi terbatas, Pemegang Saham tidak bertanggung jawab secara pribadi atas perikatan yang dibuat atas nama Perseroan dan Pemegang Saham tidak bertanggung jawab atas kerugian Perseroan melebihi saham yang telah diambarnya (pasal 3 ayat 1 UU Nomor 40 tahun 2007). Namun ada beberapa hal tertentu dimana pertanggungjawaban terbatas Pemegang Saham tidak berlaku ("*Piercing The Corporate Veil*"), yaitu bila:

- 1) Persyaratan Perseroan sebagai Badan Hukum belum atau tidak terpenuhi;
- 2) Pemegang Saham yang bersangkutan baik langsung maupun tidak langsung beritikad memanfaatkan Perseroan untuk kepentingan pribadi;
- 3) Pemegang Saham yang bersangkutan terlibat dalam perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Perseroan;
- 4) Pemegang Saham yang bersangkutan baik langsung ataupun tidak langsung menggunakan kekayaan Perseroan yang mengakibatkan kekayaan Perseroan menjadi tidak cukup

melunasi utang Perseroan (pasal 3 ayat 2 UU Nomor 40 tahun 2007).

2. Persekutuan modal

Untuk mengelola suatu Perseroan Terbatas diperlukan adanya modal yang disebut modal dasar atau *Authorized capital*. Modal pada Perseroan Terbatas terdiri atas modal dasar, modal ditempatkan dan modal disetor.

- a. Modal dasar (*Authorized capital*) adalah jumlah saham maksimum yang dapat dikeluarkan oleh Perseroan. UUPT menentukan bahwa modal dasar PT minimal Rp. 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah). Sedangkan undang-undang yang mengatur kegiatan usaha tertentu dapat menentukan jumlah minimal modal Perseroan lebih besar dari yang ditentukan dalam undang-undang ini (pasal 32 ayat 1 UU No. 40 tahun 2007).
- b. Modal yang ditempatkan (*issued capital* atau *subscribed capital*) adalah saham yang telah diambil dan disanggupi para pendiri maupun pemegang saham untuk mengambil jumlah tertentu dari saham Perseroan. Menurut UUPT jumlah yang wajib disetor pendiri atau pemegang saham minimal sebesar 25 % (duapuluh lima persen) dari modal dasar harus sudah ditempatkan kepada Perseroan (pasal 33 ayat 1 UU No. 40 tahun 2007).
- c. Modal disetor (*paid up capital*) adalah saham yang telah dibayar penuh kepada Perseroan sebagai penyertaan modal riil yang telah

dilakukan pendiri atau pemegang saham. Undang-undang menentukan jumlah modal disetor adalah sebesar modal yang ditempatkan yaitu minimal sebesar 25 % dari jumlah modal dasar Perseroan (pasal 33 ayat 1 UU No.40 tahun 2007).¹⁹

3. Didirikan berdasarkan perjanjian

Pasal 1313 KUHPerdata menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Dari rumusan tersebut menjelaskan bahwa perjanjian hanya mungkin terjadi jika ada suatu perbuatan nyata, baik dalam ucapan maupun tindakan secara fisik, dan tidak hanya dalam bentuk pikiran semata-mata. Atas dasar inilah kemudian dikenal adanya perjanjian konsensual, perjanjian formil, dan perjanjian riil.²⁰

Dalam perjanjian konsensual kesepakatan yang dicapai oleh para pihak secara lisan, melalui ucapan saja telah mengikat para pihak. Ini berarti segera setelah para pihak menyatakan persetujuan atau kesepakatannya tentang hal yang telah dibicarakan, maka kewajiban telah lahir pada pihak terhadap siapa yang telah berjanji untuk memberikan sesuatu, melakukan atau berbuat sesuatu.

Berbeda dengan perjanjian konsensual, dalam perjanjian formil kesepakatan atau perjanjian lisan belum melahirkan kewajiban untuk

¹⁹ *Ibid.*, Hal. 178.

²⁰ Kartini Muljadi, *Op.Cit.*, Hal. 8.

menyerahkan sesuatu, melakukan atau berbuat sesuatu, namun harus dituangkan dalam akta notaris.

Sedangkan perjanjian riil harus menunjukkan adanya suatu perbuatan nyata yang harus dipenuhi agar perjanjian yang dibuat mengikat para pihak.

Dalam pasal 7 ayat 1 Undang-undang Nomor 40 tahun 2007 menentukan pendirian suatu PT didirikan oleh minimal dua orang atau lebih dengan akta notaris yang dibuat dalam bahasa Indonesia.

Dengan demikian pendirian suatu PT harus didirikan dengan perjanjian formil, minimal oleh dua orang atau lebih, dan tertuang dalam suatu akta otentik dalam bahasa Indonesia yang dibuat oleh Notaris sebagai Pejabat Umum.

Ketentuan yang mewajibkan Perseroan didirikan oleh dua orang atau lebih tidak berlaku bagi:

- a. Perseroan yang seluruh sahamnya dimiliki oleh Negara;
- b. Perseroan yang mengelola bursa efek, Lembaga Kliring dan Penjaminan, Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, dan Lembaga lainnya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pasar Modal (pasal 7 ayat 7 UU Nomor 40 tahun 2007).

Jika setelah Perseroan memperoleh status badan hukum dan pemegang sahamnya kurang dari dua orang, maka dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan terhitung sejak keadaan tersebut, pemegang saham yang bersangkutan wajib mengalihkan sebagian sahamnya

kepada orang lain atau Perseroan mengeluarkan saham baru kepada orang lain (pasal 7 ayat 5 UU Nomor 40 tahun 2007).

Apabila dalam waktu 6 (enam) bulan pemegang sahamnya masih kurang dari dua orang, maka pemegang saham bertanggung jawab secara pribadi atas segala perikatan dan kerugian Perseroan, atau atas permintaan pihak yang berkepentingan, Pengadilan Negeri dapat membubarkan Perseroan tersebut (pasal 7 ayat 6 UU Nomor 40 tahun 2007).

4. Melakukan kegiatan usaha

Pada bab sebelumnya telah diketahui bahwa pengertian Perusahaan secara global adalah setiap bentuk usaha yang di jalankan baik secara perorangan maupun badan usaha yang melakukan kegiatan usaha secara tetap dan terus menerus dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan atau laba.

Adapun pengertian "usaha" menurut pasal 1 huruf d UU Nomor 3 tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan adalah tindakan, perbuatan, atau kegiatan apapun dalam bidang perekonomian yang dilakukan oleh pengusaha untuk tujuan memperoleh keuntungan atau laba.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa kegiatan usaha yang dimaksud harus dibidang ekonomi yang mencari keuntungan dan bukan kegiatan yang bersifat sosial atau amal.

5. Modalnya terdiri atas saham-saham

Dalam pasal 31 ayat 1 Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 disebutkan bahwa modal dasar suatu Perseroan Terbatas terdiri atas seluruh nilai nominal saham. Namun pengertian dari istilah "saham" tersebut undang-undang tidak merinci dalam penjelasannya.

Dari literatur yang ada, dapat dilihat definisi saham yaitu bagian pemegang saham di dalam perusahaan yang dinyatakan dengan angka dan bilangan yang tertulis pada saham yang dikeluarkan oleh Perseroan.²¹

Kepada pemegang saham diberikan bukti pemilikan saham untuk saham yang dimilikinya. Bukti pemilikan saham atas tunjuk berupa surat saham, sedangkan bukti pemilikan saham atas nama diserahkan kepada para pemegang saham dan ditetapkan dalam Anggaran Dasar sesuai dengan kebutuhan Perseroan.

Saham dapat disebut sebagai bukti penyertaan modal pemegang saham pada sebuah perusahaan. Dengan membeli saham perusahaan, berarti pemegang saham telah menginvestasikan modal atau dana dalam bentuk tunai yang nantinya akan digunakan oleh pihak manajemen untuk membiayai kegiatan operasional perusahaan.²²

Saham memberikan hak kepada pemiliknya untuk menghadiri dan mengeluarkan suara dalam RUPS, menerima pembagian

²¹ I.G Ray Widjaya, *Op.Cit.*, Hal.193.

²² Andy Porman Tambunan, *Menilai Harga Wajar Saham*, Cet. II, (Jakarta: Elekmedia Komputindo, 2007), Hal. 1.

keuntungan berupa deviden yang nilainya ditentukan berdasarkan keputusan RUPS, serta sisa kekayaan hasil likuidasi bila Perseroan berakhir, dan menjalankan hak-hak lainnya berdasarkan Undang-Undang Perseroan Terbatas (pasal 52 ayat 1 UU Nomor 40 tahun 2007).

UUPT menetapkan beberapa klasifikasi saham antara lain :

- a. Saham dengan hak suara atau tanpa hak suara;
- b. Saham dengan hak khusus untuk mencalonkan anggota direksi dan atau anggota komisaris;
- c. Saham yang setelah jangka waktu tertentu ditarik kembali atau ditukar dengan klasifikasi saham lain.
- d. Saham yang memberikan hak kepada pemegang haknya untuk menerima deviden terlebih dahulu dari pemegang saham klasifikasi lain atas pembagian deviden secara kumulatif atau non kumulatif.
- e. Saham yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk menerima lebih dahulu pembagian sisa kekayaan Perseroan dalam likuidasi.

Saham merupakan benda bergerak yaitu benda yang karena sifatnya yang mudah dipindahkan (pasal 509 KUHPerdara jo Pasal 60 ayat 1 UU Nomor 40 tahun 2007).

Dalam pasal 511 KUHPerdara menyebutkan benda-benda yang ditentukan undang-undang harus dianggap sebagai benda bergerak yaitu :

- 1) hak pakai hasil dan hak pakai atas kebendaan bergerak;
- 2) Hak atas bunga yang diperjanjikan;
- 3) Perikatan dan tuntutan mengenai mengenai jumlah uang yang dapat ditagih atau mengenai benda-benda bergerak;
- 4) Sero-sero atau saham-saham dalam persekutuan perdagangan uang, persekutuan dagang atau perusahaan, sekalipun benda persekutuan yang bersangkutan adalah benda tidak bergerak, sero-sero atau saham tersebut harus dianggap sebagai benda bergerak, akan tetapi hanya terhadap persertanya selama persekutuan tersebut berjalan;
- 5) Saham dalam utang piutang atas beban Negara Indonesia baik saham karena pendaftaran Buku Besar, sertipikat-sertipikat, surat pengakuan utang, obligasi dan surat berharga lainnya.
- 6) Saham-saham atau kupon obligasi dalam utang piutang lain termasuk juga utang oleh Negara asing.²³

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa PT adalah badan hukum yang didirikan oleh orang-orang yang memiliki persamaan tujuan, didirikan berdasarkan perjanjian yang dituang ke dalam akta notaris untuk melakukan suatu kegiatan usaha yang dilakukan secara tetap dan terus menerus guna mendapatkan keuntungan atau laba dengan cara memasukan modal berupa saham dan memenuhi syarat yang ditetapkan dalam UU dan anggaran dasar yang telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Jika Perseroan Terbatas tersebut didalam menjalankan bisnisnya, jumlah pemegang saham dan jumlah modal disetornya bertambah sehingga memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan dibidang pasar modal, yaitu sahamnya telah dimiliki oleh 300 (tigaratus) orang pemegang saham dan memiliki modal disetor

²³ Kijab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitro sudibbio, Cet. XXXIV, (Jakarta : Pradnya Paramita, 2004), Hal. 160.

minimal Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), maka Perseroan tersebut berubah menjadi Perseroan publik.

Untuk hal ini menurut pasal 24 ayat 1 UU Nomor 40 tahun 2007 Perseroan tersebut wajib mengubah anggaran dasarnya dalam jangka waktu 30 (tigapuluh) hari terhitung sejak kriteria tersebut terpenuhi dan adanya perubahan anggaran dasar tersebut menurut pasal 21 ayat 1 dan 2 UUPT wajib dimintakan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Dengan demikian selama Perseroan memenuhi kriteria tersebut (kepemilikan dan permodalan), maka selama itu pula Perseroan tersebut wajib memenuhi ketentuan di bidang pasar modal yang mengatur perusahaan publik, dan menurut pasal 1 angka 7 UU Nomor 40 tahun 2007 perseroan itu termasuk dalam pengertian Perseroan Terbuka (Tbk).²⁴

Pada praktek di lapangan terdapat beberapa bentuk Perseroan yang dimungkinkan berubah status dari PT tertutup menjadi PT Terbuka (Tbk), antara lain Perusahaan di bidang angkutan umum, misalnya angkutan umum taksi.

Selain Perseroan publik, yang termasuk dalam pengertian "Perseroan Terbuka" (Tbk) menurut pasal 1 ayat 7 UU Nomor 40 tahun 2007 yaitu Perseroan yang melakukan Penawaran Umum Saham .

²⁴ Tjiptono Darmadji dan Hendi M Fakhruddin, Pasar Modal di Indonesia, Pendekatan Tanya Jawab, Cet. II, (Jakarta: Salemba Empat, 2006), Hal. 72.

B. Pemasukan Tanah Dan Bangunan sebagai Penyertaan Modal Menurut Peraturan Perundang-Undangan

Dari pembahasan bab sebelumnya dapat disimpulkan bahwa secara umum penyeteroran saham sebagai penyertaan modal pada Perseroan Terbatas adalah dalam bentuk tunai.

Namun demikian Undang-undang tidak menutup kemungkinan penyeteroran atas saham dalam bentuk lain yang non tunai baik berupa benda berwujud maupun benda tidak berwujud yang dapat dinilai dengan uang dan yang secara nyata diterima oleh Perseroan.

Dalam hal penyeteroran modal sahamnya berbentuk lain maka penilaian saham tersebut ditentukan berdasarkan nilai wajar yang ditentukan oleh ahli yang tidak terafiliasi dengan Perseroan (pasal 34 ayat 2 UU No. 40 tahun 2007).

Pengertian nilai wajar menurut penjelasan 34 ayat 2 undang-undang tersebut adalah nilai yang ditentukan sesuai dengan nilai pasar dan telah disepakati oleh Pihak penerima barang (Perseroan) dan Pihak Penyeteror barang. Jika nilai pasar tidak tersedia, nilai wajar ditentukan berdasarkan teknik penilaian yang paling sesuai dengan karakteristik setoran.

Sedangkan yang dimaksud dengan “ahli yang tidak terafiliasi” adalah ahli yang tidak mempunyai:

1. hubungan keluarga karena perkawinan atau keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal dengan pegawai, anggota direksi, dewan komisaris, atau pemegang saham dari perseroan;

2. hubungan dengan perseroan karena adanya kesamaan satu atau lebih anggota direksi atau dewan komisaris;
3. hubungan pengendalian dengan Perseroan baik langsung maupun tidak langsung;
4. saham dalam Perseroan sebesar 20 % (duapuluh persen atau lebih).

Penyetoran dalam bentuk tanah dan bangunan di atasnya adalah termasuk salah satu bentuk penyetoran non tunai yang berbentuk benda tidak bergerak, dan agar memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, maka penyetoran modal ke dalam Perseroan Terbatas tersebut dituangkan ke dalam suatu akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang.

Menurut pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menentukan bahwa:

- (1.) PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2.) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat 1 adalah sebagai berikut:
 - a. Jual Beli,
 - b. Tukar menukar,
 - c. Hibah'
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng),
 - e. Pembagian hak bersama,
 - f. Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik,
 - g. Pemberian Hak Tanggungan'

h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan²⁵

Dengan demikian pemasukan (inbreng) tanah dan bangunan sebagai penyertaan modal ke dalam Perseroan Terbatas, harus dituangkan ke dalam Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan ditempat dimana tanah dan bangunan tersebut berada guna pendaftaran perubahan data atas tanah akibat perbuatan hukum tersebut.²⁶

Dalam hal tanah dan bangunan tersebut tidak seluruhnya berada di dalam satu daerah kerja PPAT, maka PPAT dapat membuat akta pemasukan ke dalam perusahaan di salah satu bidang tanah yang masuk dalam wilayah kerjanya (pasal 4 ayat 1 Per.Ka.BPN No. 1 tahun 2006 jo pasal 4 ayat 2 PP No. 37 tahun 1998).

Penyetoran saham tersebut harus diumumkan dalam satu surat kabar atau lebih, dalam jangka waktu 14 (empatbelas) hari setelah akta pendirian di tandatangani atau setelah RUPS memutuskan penyetoran saham tersebut (pasal 34 ayat 3 UU Nomor 40 tahun 2007).

Hal ini dimaksudkan agar diketahui oleh umum dan memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan untuk dapat mengajukan

²⁵ Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Per Ka. BPN No. 1 tahun 2006, pasal 2.

²⁶ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Cet. XVII, (Jakarta: Djambatan, 2006), Hal. 77.

keberatan atas penyerahan benda tersebut sebagai setoran modal saham, misalnya ternyata diketahui benda tersebut bukan milik penyeter.

Untuk menambah modal Perseroan, UUPT menentukan bahwa untuk penambahan modal Perseroan harus mendapatkan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (pasal 41 ayat 1 UU Nomor 40 tahun 2007).

Dengan demikian untuk pemasukan tanah dan bangunan pada Perseroan sebagai penyertaan modal pada Perseroan, harus ada persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), sebagai salah satu organ dalam Perseroan yang mempunyai wewenang yang tidak diberikan kepada Direksi maupun Dewan Komisaris dalam batas yang ditentukan undang-undang dan atau anggaran dasar.

UU juga menentukan bahwa RUPS dapat menyerahkan kewenangannya kepada Dewan Komisaris untuk pelaksanaan keputusan tentang penambahan modal dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun yang sewaktu-waktu dapat ditarik kembali oleh RUPS (Pasal 41 ayat 2 dan 3 UU Nomor 40 tahun 2007).

Dalam penjelasan undang-undang untuk pasal tersebut menerangkan bahwa pengertian "pelaksanaan keputusan" adalah mencakup masalah waktu, cara dan jumlah penambahan modal Perseroan, namun tidak mencakup hal-hal yang menjadi tugas Direksi dalam penambahan modal yaitu menerima setoran saham, dan mencatat dalam Daftar Pemegang Saham.

Keputusan untuk penambahan modal saham adalah sah bila dilakukan dengan memperhatikan persyaratan kuorum dan jumlah suara setuju untuk

perubahan anggaran dasar sesuai dengan undang-undang ini dan atau anggaran dasar.

Bila penambahan modal ditempatkan dan disetor masih dalam batas modal dasar, maka keputusan RUPS adalah sah bila dilakukan dengan kuorum kehadiran lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari seluruh jumlah saham dengan hak suara, dan disetujui oleh lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah saham yang dikeluarkan, kecuali ditentukan lebih besar dalam anggaran dasar.

Penambahan modal tersebut wajib diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia untuk di catat dalam Daftar Perseroan (pasal 42 ayat 2 dan 3 UU Nomor 40 tahun 2007).

Seluruh saham yang dikeluarkan untuk penambahan modal harus terlebih dahulu ditawarkan kepada pemegang saham seimbang dengan kepemilikan saham untuk klasifikasi saham yang sama (pasal 43 ayat 1 UU Nomor 40 tahun 2007).

Dalam hal saham yang akan dikeluarkan untuk penambahan modal merupakan saham yang klasifikasinya belum pernah dikeluarkan, maka yang berhak membeli terlebih dahulu adalah seluruh pemegang saham sesuai dengan perimbangan jumlah saham yang dimilikinya (pasal 43 ayat 2 UU Nomor 40 tahun 2007).

Penawaran saham sebagaimana tersebut diatas tidak berlaku bila pengeluaran saham ditujukan:

- 1) untuk karyawan Perseroan;

- 2) kepada pemegang obligasi atau efek lain yang dikonversi mejadi saham, yang telah mendapat persetujuan RUPS;
- 3) dilakukan dalam rangka reorganisasi dan atau restrukturisasi yang telah disetujui RUPS (pasal 43 ayat 3 UU No. 40 tahun 2007).

Bila dalam jangka waktu 14 (empatbelas) hari sejak tanggal penawaran, pemegang saham tidak menggunakan hak untuk membeli dan membayar lunas saham, maka Perseroan dapat menawarkan sisa saham yang tidak diambil bagian kepada pihak ketiga (pasal 43 ayat 4 UU No 40 tahun 2007).

C. Kasus Inbreng Pada Bank ASPAC BBU

Berikut ini penulis akan memaparkan kasus yang terjadi di lapangan dalam hal pemasukan (inbreng) tanah dan bangunan sebagai penyertaan modal Perseroan Terbatas, yaitu kasus pemasukan tanah dan bangunan gedung "Aspac" oleh PT.MBG pada Bank Aspac sebagai penyertaan modal dalam bentuk benda tidak bergerak, yang kasusnya telah sampai pada tingkat Kasasi dan telah diputus oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tanggal 31 Januari 2007 dengan Nomor Putusan 1779K/Pdt/2004.²⁷

Para pihak yang berperkara adalah sebagai berikut:

- I. PT. BANK ASPAC BBU qq. Tim Penyelesaian Sementara (TPS) PT. BANK ASPAC BBU, berkedudukan di Jakarta Selatan;

²⁷ Mahkamah Agung, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1779 K/Pdt/2004, tanggal 31 Januari 2007.

2. BANK INDONESIA, berkedudukan di Jalan MH. Thamrin 2 Jakarta Pusat. Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I dan II/para Terbanding ;

m e l a w a n :

PT. MITRA BANGUN GRIYA (PT. MBG), berkedudukan Century Tower (d/h Gedung Aspac), Jalan HR. Rasuna Said Kav. X-2 No. 4 Kuningan, Jakarta Selatan, Termohon Kasasi dahulu Penggugat/ Pembanding.

D a n :

1. Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN);
2. Ny. B.R.Ay Mahyastoeti Notonagoro, SH sebagai Notaris dan P.P.A.T;
3. Suci Amatul Qudus, SH,CN, Notaris Pengganti dari B.R.Ay. Mahyastoeti Notonagoro, SH. Ketiganya adalah Termohon Kasasi dahulu turut Tergugat III/ Terbanding dan turut Tergugat I, II / turut Terbanding.

Adapun duduk perkaranya adalah sebagai berikut:

Pada tanggal 30 Desember 1997 antara PT. MBG dengan PT. BANK Aspac mengadakan perjanjian tentang pemasukan (inbrengr) tanah dan bangunan milik PT. Mitra Bangun Griya (PT. MBG) ke dalam Perseroan Terbatas Bank Asia Pasifik (selanjutnya disebut Bank Aspac) yang dituangkan dalam Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan Nomor 821/SETIABUDI/1997 dan Nomor 822/SETIABUDI/1997.

Berdasarkan perjanjian pemasukan (inbrengr) tersebut, maka PT.Bank Aspac menerima penyerahan tanah Hak Guna Bangunan No.899/Kuningan Timur seluas 4.340 M² (empatribu tigaratus empatpuluh meter persegi) dan No.1353/Kuningan Timur seluas 270 M² (duaratus tujuh puluh meter persegi)

dari PT. MBG, meliputi pula bangunan yang ada di atas tanah tersebut yang terletak di Kecamatan Setiabudi DKI Jakarta, Jl. HR.Rasuna Said Kav. X-2 No.4, Jakarta.

Dengan memasukan (inbreg) tanah dan bangunan tersebut yang bernilai Rp.200.250.690.000,- (duaratus milyar duaratus limapuluh juta enamratus sembilan puluh ribu rupiah), maka PT.MBG menerima 400.501.380 lembar saham dalam PT. Bank Aspac atau 61,56% (enam puluh satu koma limapuluh enam persen) dari seluruh saham yang telah ditempatkan dan disetor pada Bank Aspac.

PT.MBG berpendapat bahwa berdasarkan Pasal 3 Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan Nomor 821/Setiabudi/1997 dan Nomor 822/Setiabudi/1997, PT. Bank Aspac BKKU tidak mendapat izin dari instansi yang berwenang atas pemasukan (inbreg) tersebut, dengan demikian maka pengikutsertaan PT.MBG dalam Perseroan PT. Bank Aspac dianggap tidak pernah terjadi dan perjanjian inbreg yang telah ditandatangani dalam akta-akta tersebut dianggap tidak pernah ada.

Menurut PT. MBG, isi dari Pasal 3 Akta Pemasukan ke Dalam Perusahaan No. 821/Setiabudi/1997 dan No. 822/Setiabudi/1997 secara lengkap adalah sebagai berikut:

Jika perseroan tidak mendapat ijin dari instansi pemberi ijin yang berwenang untuk menerima pemasukan tanah hak tersebut sehingga pemasukan ini menjadi batal, maka pengikutsertaan pihak pertama dalam Perseroan dianggap tidak pernah terjadi dan dengan demikian perjanjian inipun dianggap tidak pernah diadakan²⁸.

²⁸ Mahkamah Agung, *Ibid.*, Hal. 3

Setelah penandatanganan Akta inbreng tentang pemasukan tanah dan bangunan gedung "Aspac", maka pada tanggal 23 Januari 1998 PT. Bank Aspac melakukan pendaftaran balik nama sertipikat atas tanah dan bangunan tersebut di Kantor Pertanahan Jakarta Selatan dari atas nama PT.MBG ke atas nama PT. Bank Aspac.

Bahwa selain itu, dengan berdasarkan Akta Inbreng tersebut, PT. Bank Aspac juga membuat beberapa perikatan lain guna menjamin pelunasan kewajiban Bank Aspac yang terutang akibat penerimaan fasilitas Bantuan Likuiditas Bank Indonesia (BLBI) berupa Surat Berharga Pasar Uang Khusus (SBPUK) dari Bank Indonesia, dimana perikatan-perikatan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Perjanjian Jual Beli Promes Nasabah dengan Penyerahan Jaminan Nomor : 14, tanggal 11 Januari 1998;
- b. Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor: 19/1998;
- c. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.127/SETIABUDI/1998 tanggal 20 Maret 1998, dilanjutkan dengan pembuatan sertipikat hak tanggungan No. 472/1998 pada tanggal 3 April 1998 atas dasar akta tersebut;
- d. Akta Pemberian Gadai Saham No.15 tanggal 11 Januari 1998;

Pada tanggal 14 Februari 1998 Bank Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 30/230/KEP/DIR memasukan PT. Bank Aspac ke dalam program penyehatan perbankan .

Bahwa ternyata kurang lebih satu tahun setelah ditetapkan Bank Aspac masuk pada program Penyehatan, pada tanggal 13 Maret 1999 oleh Pemerintah Republik Indonesia menetapkan Bank Aspac menjadi Bank Beku Kegiatan Usaha (BBKU).

Dengan dibekukannya kegiatan usaha PT. Bank Aspac, maka segala pengelolaan atas aset Bank BBKU beralih kepada Tim Penyelesaian Sementara (TPS) Bank Aspac BBKU selaku *Legal Mandatory* dari Bank Beku Kegiatan Usaha tersebut berdasarkan PP No.17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN);

Kemudian atas tanah dan bangunan gedung "Aspac" tersebut kemudian didaftar oleh BPPN sebagai aset milik Bank Aspac yang telah berstatus BBKU, untuk dikelola guna pelunasan kewajiban Bank Aspac BBKU yang terutang pada Bank Indonesia dan termasuk aset yang akan diikutsertakan dalam penjualan lelang oleh BPPN;

PT. MBG kemudian mengajukan permintaan pembatalan inbreng atas tanah dan bangunan yang telah dimasukkan ke Bank Aspac BBKU sebagai penyertaan modal pada bank tersebut sesuai tertuang dalam akta inbreng tersebut, melalui surat-surat kepada PT. Bank Aspac BBKU dan juga TPS Bank Aspac BBKU, yaitu dengan surat-surat:

1. Surat Nomor : 004B/MBG-DIR/I/99 tanggal 11 Januari 1999, Perihal: Pembatalan Inbreng.
2. Surat Nomor : 010/MBG-DIR/I/00 tanggal 24 Februari 2000, Perihal: Status Hukum Gedung Aspac Kuningan.

Dasar hukum PT. MBG mengajukan permintaan batal atas perjanjian inbreng tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Keputusan Dewan Moneter No. 25 tanggal 11 Maret 1957 menentukan bahwa tambahan modal disetor yang diperkenankan melalui inbreng maksimal hanya sebesar modal bersih perusahaan dan dengan transaksi tersebut total aktiva tetap bank tidak boleh melebihi 50% dari modal bank.
- b. Pasal 3 Akta Pemasukan Dalam Perseroan Terbatas yang menyatakan bahwa jika Perseroan tidak mendapat izin dari instansi pemberi izin yang berwenang untuk menerima pemasukan tanah hak tersebut sehingga pemasukan ini menjadi batal, maka pengikutsertaan pihak pertama dalam Perseroan dianggap tidak pernah terjadi dan dengan demikian perjanjian ini pun dianggap tidak pernah diadakan.

Menurut PT. MBG pemasukan (inbreng) tanah dan Bangunan mengakibatkan perubahan komposisi permodalan bank, sehingga menjadi 61,56 % modal bank adalah aktiva tetap dan hal ini bertentangan dengan Keputusan Dewan Moneter No. 25 tanggal 11 Maret 1957.

Dengan demikian menurut PT. MBG, perjanjian inbreng yang dibuat adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), karena perjanjian tersebut bertentangan dengan Keputusan Dewan Moneter No. 25 tanggal 11 Maret 1957 serta tidak mendapat izin dari instansi yang berwenang.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, PT. MBG mengajukan gugatan pembatalan perjanjian inbreng yang telah disepakati dengan PT. Bank Aspac BBKU, ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 6 Agustus 2003 yang isi tuntutanannya antara lain berbunyi:

DALAM PROVISI:

1. Menyatakan agar BPPN melakukan penghentian kegiatan penawaran, pengalihan, maupun penjualan melalui proses lelang atas tanah dan bangunan dengan HGB No.899/Kuningan Timur dan Nomor 1353/Kuningan Timur berikut bangunan di atasnya yang dikenal dengan Gedung "Aspac" terletak di Kecamatan Setiabudi, Jl. HR.Rasuna Said Kav. X-2 No. 4, Kuningan Timur, Jakarta 12950 kepada pihak ketiga;
2. Menyatakan agar BPPN mengeluarkan tanah dan bangunan dari daftar aset properti dalam Program Penjualan Aset Properti 3 (PPAP3) dan/atau memerintahkan BBPN untuk menghentikan segala tindakan hukum yang mengarah kepada pengalihan hak milik atas tanah dan bangunan kepada pihak ketiga termasuk kepada pemenang lelang;
3. Menyatakan sah dan berharga peletakan sita jaminan (*conversatoir beslag*) atas tanah dan bangunan, sampai putusan dalam pokok perkara ini dijatuhkan dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal demi hukum Akta No.821/SETIABUDI/1997 dan No.882/SETIABUDI/1997 tanggal 30 Desember 1997 tentang Akta

Pemasukan Dalam Perseroan Terbatas yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Ny.B.R.AY. MAHYASTOETI NOTONAGORO, SH;

3. Menyatakan tanah dan bangunan dengan HGB No.899/Kuningan Timur dan Nomor 1353/Kuningan Timur berikut bangunan di atasnya yang dikenal dengan nama Gedung Aspac terletak di Kecamatan Setiabudi, Jl. HR.Rasuna Said Kav. X-2 No. 4, Kuningan Timur, Jakarta 12950 adalah milik PT. Mitra Bangun Griya;
4. Menyatakan PT. Bank Aspac BKKU qq. TPS Bank Aspac dan Bank Indonesia melakukan "Perbuatan Melawan Hukum";
5. Menyatakan batal demi hukum perjanjian-perjanjian yang bersumber pada kepemilikan tanah dan bangunan tersebut dalam Akta Nomor 821/SETIABUDI/1997 dan Nomor 822/SETIABUDI/1997 tanggal 30 Desember 1997 tentang Akta Pemasukan Dalam Perseroan Terbatas, yaitu:
 - a. Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Gedung pada tanggal 16 Desember 1998;
 - b. Perjanjian Jual Beli Promes Nasabah dengan Penyerahan Jaminan No.14 tanggal 11 Januari 1998, dibuat dihadapan Notaris SUCI AMATUL QUDUS,SH, CN;
 - c. Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 19 tanggal 11 Januari 1998, dibuat dihadapan Notaris SUCI AMATUL QUDUS, SH, CN;

- d. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 127/SETIABUDI/1998 tanggal 20 Maret 1998 yang dibuat di hadapan Notaris Ny. B.R.A.Y. MAHYASTOETI NOTONAGORO, SH;
- e. Akta Pemberian Gadai Saham N0. 15 tanggal 1 Januari 1998 yang dibuat di hadapan Notaris Ny. B.R.A.Y. MAHYASTOETI NOTONAGORO, SH;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan No. 472/1998 tidak mempunyai kekuatan mengikat;
7. Menyatakan batal demi hukum segala tindakan hukum yang dilakukan oleh BPPN dalam proses penjualan atas tanah dan bangunan kepada pihak ketiga;
8. Menghukum Pemegang Saham lama dari PT Bank Aspac BBKU tetap terikat sebagai Penjamin atas Hutang SBPUK PT. Bank Aspac BBKU kepada Bank Indonesia;
9. Menghukum para Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat HGB No.899/Kuningan Timur dan Nomor : 1353/Kuningan Timur berikut bangunan di atasnya kepada PT.MBG, dan membebaskan hak tanggungan yang melekat di atasnya serta melakukan pendaftaran balik atas nama PT. MBG;
10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walau ada verzet, banding atau kasasi dari Para Tergugat ;

S U B S I D A I R:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Terhadap gugatan yang diajukan PT. MBG, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memberikan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Gugatan kabur (*obscure libel*)

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat sangat kabur dan tidak jelas terutama mengenai peraturan perundang-undangan dan pasal yang dilanggar serta perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan Tergugat, karena dalam gugatannya Penggugat sama sekali tidak mencantumkan peraturan perundang-undangan apa dan pasal berapa yang dilanggar oleh Tergugat. Penggugat hanya menyatakan bahwa gugatan ini adalah perbuatan melawan hukum;

Bahwa karena tidak dicantumkannya pasal mana yang dilanggar maka gugatan ini sangat kabur dan tidak jelas sehingga harus ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima;

2. Gugatan Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)

Bahwa oleh karena yang menjadi pokok permasalahan dari gugatan Penggugat adalah inbreng yang notabene telah dilaporkan oleh Menteri Keuangan u.p Direktorat Perbankan dan Usaha Jasa Pembiayaan, serta balik nama dan pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh BPN, maka seharusnya Penggugat menjadikan Menteri Keuangan dan BPN sebagai pihak di dalam gugatan ini. Oleh karena Penggugat tidak melibatkan instansi tersebut di dalam gugatannya sehingga gugatan Penggugat menjadi kurang pihak yang harus dilibatkan. Dengan demikian sudah sepatutnya

gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi :

Bahwa Penggugat rekonvensi/ Bank Aspac adalah pemilik dan pemegang hak yang sah atas tanah dan bangunan Gedung "ASPAC" yang terletak di Jl. HR Rasuna Said Kav. X-2 No.4, Kuningan Timur Jakarta Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 899/Kuningan Timur dan Hak Guna Bangunan No. 1353/Kuningan Timur;

Bahwa tanah dan bangunan telah sah menjadi milik Penggugat rekonvensi berdasarkan:

- a. Akta Pemasukan Dalam Perseroan Terbatas (Akta Inbreng) No. 821/Setiabudi/1997 dan Akta Inbreng No. 822/Setiabudi/1997;
- b. Perjanjian tertanggal 30 Desember 1997 antara Penggugat rekonvensi dan Tergugat rekonvensi;
- c. Akta Pernyataan Keputusan Rapat tertanggal 9 Januari 1998.
- d. Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tertanggal 11 Januari 1998 No. 19;
- e. Sertifikat Hak Tanggungan No. 472/1998 peringkat 1 tanggal 3 April 1998;
- f. Pendaftaran Balik Nama atas tanah dan bangunan tanggal 23 Januari 1998 dan tanggal 3 April 1998
- g. Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang (Cessie) antara BI dan Penggugat rekonvensi tertanggal 22 Februari 1999;

Bahwa tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat HGB No. 899/Kuningan Timur dan HGB No. 1353/Kuningan Timur menjadi aset Penggugat rekonsensi berdasarkan Akta Pemasukan Dalam Perseroan Terbatas No. 821/SETIABUDI/1997 dan No. 822/SETIABUDI/1997;

Bahwa inti dari Akta Pemasukan Dalam Perseroan Terbatas ini adalah memasukkan aset tersebut sebagai modal Perseroan Penggugat rekonsensi, yang ditindak lanjuti dengan melakukan balik nama kedua Sertifikat Tanah dimaksud ke atas nama Penggugat rekonsensi pada tanggal 23 Januari 1998;

Bahwa berdasarkan Akta Pernyataan keputusan Rapat No. 13 tanggal 9 Januari 1998 yang dibuat di hadapan Suci Amatul Qudus,SH.CN., pengganti dari B.R.Ay. Mahyastoeti Notonagoro,SH., Notaris di Jakarta, telah terdapat persetujuan masuknya Tergugat rekonsensi/ PT. MBG ke dalam Perseroan dengan mengambil 400.501.380 lembar saham perseroan dengan cara memasukkan (inbreng) aset tersebut yaitu senilai Rp. 200.250.690.000,- (duaratus milyar duaratus limapuluh juta enamratus sembilanpuluh ribu rupiah);

Bahwa melalui surat tanggal 8 Januari 1998 dan 9 Januari 1998 Penggugat rekonsensi/Bank Aspac telah mengirimkan surat kepada Menteri Keuangan dengan tembusan Direksi Bank Indonesia sehubungan dengan dilakukannya inbreng oleh Tergugat rekonsensi sebesar 61,56% dari seluruh saham yang telah disetor oleh Bank Aspac. Hal ini untuk memenuhi Pasal 27 Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;

Bahwa untuk memenuhi ketentuan Pasal 27 ayat 3 dan Pasal 88 ayat 4 UU. PT. No. 1/1995 Penggugat rekonvensi telah membuat pengumuman di 2 (dua) surat kabar (Media Indonesia dan Suara Karya) tanggal 28 Januari 1998 perihal adanya peningkatan modal Penggugat rekonvensi atau Bank Aspac sehubungan dengan pemasukan aset dalam Perseroan oleh Tergugat rekonvensi;

Bahwa Tergugat rekonvensi/PT.MBG ditunjuk oleh Penggugat rekonvensi/Bank Aspac sebagai pengelola Gedung Aspac berdasarkan Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Gedung tertanggal 16 Desember 1998 yang akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2003;

Bahwa pada tanggal 11 Januari 1998 tanah dan bangunan gedung "Aspac" dijaminan oleh Penggugat rekonvensi/ Bank Aspac kepada Bank Indonesia atas fasilitas Bantuan Likuiditas Bank Indonesia (BLBI) berupa SBPUK (Surat Berharga Pasar Uang Khusus) yang diberikan oleh Bank Indonesia dengan dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tertanggal 11 Januari 1998 No. 19;

Bahwa atas dasar SKMHT tersebut telah lahir Sertifikat Hak Tanggungan No. 472/1998 peringkat I tanggal 3 April 1998;

Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 30/230/KEP/DIR tertanggal 14 Februari 1998, Bank Indonesia menempatkan PT. Bank Aspac dalam program penyehatan terhitung mulai tanggal 14 Februari 1998;

Bahwa BPPN menjadi pemegang Hak Tanggungan dari Bank Indonesia berdasarkan Akte Penyerahan dan Pengalihan Hak (Cessie) No. 35 tanggal 22 Februari 1999;

Bahwa dikuasainya aset tersebut oleh BPPN, maka berdasarkan ketentuan dalam UU No. 10 Tahun 1998 dan PP No. 17/1999 aset tersebut saat ini adalah aset/milik negara;

Sesuai dengan tugas dan wewenang yang ada pada Penggugat rekonvensi/BPPN, berdasarkan UU. No. 10 Tahun 1998 dan PP. No. 17/1999, maka dalam rangka pengupayaan pengembalian uang Negara, BPPN telah melakukan lelang terhadap tanah dan bangunan sesuai dengan Tata Cara Penawaran Program Penjualan Aset Properti-BPPN Tahap 3 Melalui Penawaran Umum, Juli 2003;

Bahwa BPPN telah mengeluarkan Surat Penetapan Pemenang No. PROG-0093/PPAP3/BPPN/0803 tertanggal 21 Agustus 2003 kepada pemenang lelang atas tanah dan bangunan yaitu kepada PT. Bumijawa Sentosa;

Bahwa oleh karena Penggugat rekonvensi /BPPN adalah pihak yang paling berhak atas tanah dan bangunan dan telah menjalankan tugas dan wewenang yang diamanatkan undang-undang maka Penggugat rekonvensi haruslah dinyatakan Penjual yang Baik dan Pemenang Lelang atas tanah dan bangunan yaitu PT. Bumijawa Sentosa haruslah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik;

Namun demikian pada tanggal 28 Agustus 2003 atau kurang lebih 1 (satu) minggu setelah Penggugat rekonvensi/BPPN mengeluarkan Penetapan Pemenang, Tergugat rekonvensi/PT.MBG telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu dengan mengumumkan perihal adanya sita jaminan terhadap tanah dan bangunan di media massa tertanggal 28 Agustus 2003 dan menyatakan secara sepihak bahwa sita jaminan tersebut telah sah dan berharga, sekaligus menghimbau kepada masyarakat untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun tanah dan bangunan dimaksud sampai adanya putusan pengadilan atas pokok perkara yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

Bahwa pernyataan Tergugat rekonvensi/PT.MBG yang menyatakan bahwa sita jaminan tersebut telah sah dan berharga adalah sangat prematur mengingat dalam teori serta doktrin hukum yang berlaku suatu sita jaminan baru dianggap sah dan berharga apabila telah dicantumkan dalam putusan akhir yang intinya menguatkan penetapan sita jaminan yang pernah dikeluarkan sebelumnya;

Bahwa tindakan Penggugat tersebut dapat di kategorikan dalam pemberian informasi yang menyesatkan (*misleading information*) yang merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum. Dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 1265K/Pdt/1987 tanggal 15 Mei 1987 berbunyi:

Hal-hal yang disebarluaskan oleh para Termohon Kasasi/Tergugat di dalam majalah *Selecta* adalah merupakan perbuatan melawan hukum/melanggar hukum karena cara pengungkapan dalam tulisan-tulisan Termohon-Termohon Kasasi/Tergugat-Tergugat asal adalah melampaui batas-batas yang diperlukan untuk mencapai maksud dan tujuan.....(dst)²⁹.

²⁹ Mahkamah Agung, *Op.Cit.*, Hal. 16.

Bahwa tindakan Tergugat rekonvensi yang mengajukan gugatan kepada Penggugat rekonvensi tanpa dasar hukum yang jelas adalah perbuatan melawan hukum (pasal 1365 KUHPerdara) mengingat Tergugat rekonvensi berusaha melarikan diri dari tanggung jawabnya selaku pemegang saham mayoritas yang menurut catatan Penggugat rekonvensi masih harus membayar hutang kepada negara dalam hal ini Penggugat rekonvensi dalam jumlah yang sangat besar;

Bahwa akibat dari gugatan Tergugat rekonvensi/PT.MBG dan adanya penetapan sita jaminan yang diikuti dengan pengumuman yang menyesatkan di media massa yang dilakukan Tergugat rekonvensi terhadap tanah dan bangunan menyebabkan timbulnya kerugian yang diderita Penggugat rekonvensi yaitu terhambatnya pemasukan negara sebesar Rp.80.000.000.000,- (delapan puluh milyar rupiah) dari hasil pelelangan yang telah dilakukan, sehingga sudah patut Tergugat rekonvensi/ PT.MBG harus menanggung kerugian yang ditimbulkannya dan membayar ganti rugi kepada Penggugat rekonvensi;

Adapun ganti rugi yang harus dibayarkan Tergugat rekonvensi kepada Penggugat rekonvensi diperhitungkan dari persentase bunga yang seharusnya telah diterima oleh Penggugat rekonvensi apabila uang sebesar Rp. 80.000.000.000,- (delapan puluh milyar rupiah) tidak tertunda masuk ke kas Penggugat rekonvensi yaitu pada tanggal 15 September 2003 dengan demikian Tergugat rekonvensi harus membayar ganti kerugian kepada Penggugat

rekonvensi yaitu sebesar 2% per bulan x Rp. 80.000.000.000,- selama jangka waktu yang dimulai pada tanggal 15 September 2003 hingga perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap atau sampai dengan telah dapat terlaksananya pembayaran penuh yang dilakukan pemenang lelang kepada Penggugat rekonvensi;

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 20 Nopember 2003 dengan Putusan No. 413/Pdt.G/2003/PN.Jak.Sel pada pokoknya antara lain memutuskan:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi para tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

a) Menolak gugatan penggugat konvensi/ tergugat rekonvensi.

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan penggugat rekonvensi dari penggugat rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan No. 899/Kuningan Timur dan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1353/Kuningan Timur adalah sah;
3. Menyatakan bahwa Akta No.821/Setiabudi/1997 dan Akta No.822/Setiabudi/1997 keduanya tertanggal 30 Desember 1997 yang dibuat oleh dan dihadapan B.R.Ay. MAHYASTOETI NOTONAGORO,

- SH. Notaris di Jakarta tentang Pemasukan dalam Perseroan Terbatas (inbrenng) adalah sah;
4. Menyatakan bahwa balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No.899/Kel. Kuningan Timur dan Sertifikat Hak Guna Bangun No. 1353/Kel. Kuningan Timur dari PT. MBG atau Mitra Bangun Griya kepada PT. Bank Asia Pacific (Bank ASPAC) pada tanggal 23 Januari 1998 adalah sah;
 5. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan No.472/1998 tertanggal 3 April 1998 adalah sah;
 6. Menyatakan bahwa Balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan No.899/Kuningan Timur dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1353/Kuningan Timur dari PT. Bank Aspac menjadi Bank Indonesia pada tanggal 3 April 1998 adalah sah;
 7. Menyatakan perjanjian kerjasama pengelolaan gedung pada tanggal 16 Desember 1998 yang berlaku hingga 31 Desember 2003 adalah sah;
 8. Menyatakan bahwa akte Penyerahan dan Pengalihan Hak (Cessie) No. 35 tanggal 22 Pebruari 1999 adalah sah;
 9. Menyatakan bahwa Penggugat rekonsensi/Tergugat I dan III dalam konpensi adalah pemilik dan pemegang hak yang sah atas tanah dan bangunan Gedung "Aspac" yang terletak di Jl. HR. Rasuna Said Kav. X 2 No. 4 Kuningan Timur, Jakarta Selatan;
 10. Menyatakan bahwa tindakan-tindakan Penggugat rekonsensi / Tergugat I dan III dalam konpensi dalam rangka melakukan penjualan/ pelelangan

gedung “ASPAC” yang terletak di Jl. Rasuna Said Kav.X 2 No. 4 Kuningan Timur, Jakarta Selatan adalah sah;

11. Menyatakan bahwa Surat Penetapan Pemenang lelang No.PROG-0093/PPAP3/BPPN/0803, tanggal 21 Agustus 2003 yang dibuat oleh Penggugat rekonsensi/Tergugat I dan Tergugat III dalam konpensi atas obyek lelang Gedung “Aspac” yang terletak di Jl. HR. Rasuna Said Kav. X 2 No. 4 Kuningan Timur, Jakarta Selatan adalah sah;
12. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum banding, Kasasi dan upaya hukum lainnya;
13. Menolak gugatan rekonsensi dari Penggugat rekonsensi / Tergugat I dan III dalam konpensi untuk selain dan selebihnya;

Di tingkat Banding, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 413/Pdt.G/2003/PN.Jak.Sel telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan No. 55/PDT/2004/PT.DKI tanggal 14 April 2004 yang isi putusannya antara lain berbunyi:

Dalam Konpensi:

Dalam Provisi:

- b) Menolak tuntutan provisi;

Dalam Eksepsi:

- c) Menolak eksepsi para Terbanding;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/ Pembanding untuk sebagian;

2. Menyatakan batal demi hukum Akta Nomor 821/Setiabudi/1997 dan Nomor 822/Setiabudi/1997 tanggal 30 Desember 1997 tentang Akta Pemasukan Dalam Perseroan Terbatas yang dibuat dihadapan Notaris Ny. B.R.Ay Mahyastoeti Notonagoro, SH;
3. Menyatakan tanah dan bangunan dengan Hak Guna Bangunan (HGB) No. 899/Kuningan Timur dan No. 1353/Kuningan Timur berikut bangunan di atasnya yang dikenal dengan nama Gedung “Aspac” terletak di Kecamatan Setiabudi, Jalan H.R. Rasuna Said Kav. X-2 No. 4, Kuningan Timur, Jakarta 12950 adalah milik PT. Mitra Bangun Griya (Penggugat);
4. Menyatakan PT. Bank Aspac (BBKU) qq. TPS Bank Aspac dan Bank Indonesia telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan batal demi hukum perjanjian – perjanjian yang bersumber pada kepemilikan tanah dan bangunan tersebut dalam akta No. 821/Setiabudi/1997 dan No. 822/Setiabudi/1997 tanggal 30 Desember 1997 tentang Akta Pemasukan Dalam Perseroan Terbatas, yaitu :
 - a. Perjanjian kerja sama pengelolaan Gedung pada tanggal 16 Desember 1998;
 - b. Akta pemberian gadai saham Nomor : 15 tanggal 11 Januari 1998 yang dibuat di hadapan Notaris Ny. B.R. Ay. Mahyastoeti Notonagoro, SH.;
6. Menolak tuntutan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum Banding, Kasasi, dan upaya hukum lainnya;
7. Menyatakan gugatan selain dan selebihnya tidak dapat diterima;

Atas putusan Pengadilan Tinggi Jakarta, PT. Bank Aspac BBKU qq TPS PT. Bank Aspac BBKU qq BPPN sebagai Pemohon Kasasi/Tergugat I dan Bank Indonesia sebagai Pemohon Kasasi/Tergugat II mengajukan permohonan kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Berdasarkan permohonan kasasi dari Bank Aspac BBKU dan Bank Indonesia, Mahkamah Agung berpendapat bahwa Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum, dengan demikian terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi Bank Aspac BBKU qq TPS PT. Bank Aspac BBKU qq Divisi Aset Management Credit BPPN dan Bank Indonesia serta membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 55/PDT/2004/PT.DKI tanggal 14 April 2004 yang membatalkan Putusan PN Jakarta Selatan Nomor 413/Pdt.G/2003/PN.Jak.Sel tanggal 20 Nopember 2003.

Adapun isi Putusan Kasasi antara lain berbunyi:

1. Menyatakan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.899/Kel. Kuningan Timur dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1353/Kel. Kuningan Timur adalah sah;
2. Menyatakan bahwa Akta No.821/Setiabudi/1997 dan Akta No.822/Setiabudi/1997 keduanya tertanggal 30 Desember 1997 yang dibuat oleh dan dihadapan B.R.Ay. MAHYASTOETI NOTONAGORO, SH. Notaris/PPAT di Jakarta tentang Pemasukan dalam Perseroan Terbatas (Inbreng) adalah sah;

3. Menyatakan bahwa balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan No.899/Kel.Kuningan Timur dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1353/Kel.Kuningan Timur dari PT. Mitra Bangun Griya kepada PT. Bank Asia Pacific (Bank Aspac) pada tanggal 23 Januari 1998 adalah sah;
4. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan No.472/1998 tertanggal 3 April 1998 adalah sah;
5. Menyatakan bahwa Balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan No.899/Kel.Kuningan Timur dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1353/Kel.Kuningan Timur dari PT. Bank Asia Pacific menjadi Bank Indonesia pada tanggal 3 April 1998 adalah sah;
6. Menyatakan perjanjian kerjasama pengelolaan gedung pada tanggal 16 Desember 1998 yang berlaku hingga 31 Desember 2003 adalah sah;
7. Menyatakan bahwa akta Penyerahan dan Pengalihan Hak (Cessie) No.35 tanggal 22 Pebruari 1999 adalah sah;
8. Menyatakan bahwa para Penggugat/para Tergugat I dan III dalam konvensi adalah pemilik dan pemegang hak yang sah atas tanah dan bangunan Gedung “Aspac” yang terletak di Jl. HR. Rasuna Said Kav. X 2 No. 4 Kuningan Timur, Jakarta Selatan;
9. Menyatakan bahwa tindakan para Penggugat dalam rangka melakukan penawaran dan proses pelelangan gedung “Aspac” yang terletak di Jl. Rasuna Said Kav. X2 No.4 Kuningan Timur, Jakarta Selatan adalah sah;
10. Menyatakan bahwa Surat Penetapan Pemenang Lelang No.PROG-0093/PPAP3/BPPN/0803,tertanggal 21 Agustus 2003 yang dibuat oleh

Penggugat atas obyek lelang Gedung “Aspac” yang terletak di Jl.HR. Rasuna Said Kav. X 2 No.4 Kuningan Timur, Jakarta Selatan adalah sah.

D. Analisis

1. Analisis Terhadap Akibat Hukum Adanya Pemasukan (Inbreng) Tanah Dan Bangunan Pada Perseroan Terbatas

a. Dari Pihak Penerima Tanah dan Bangunan

Dari bab sebelumnya kita ketahui bahwa tanah dan bangunan gedung “Aspac” tersebut semula adalah milik PT. MBG.

Kemudian PT. MBG mengadakan perjanjian Pemasukan (Inbreng) tanah dan Bangunan untuk penyertaan modal pada PT. Bank Aspac yang dituangkan dalam Akta Pemasukan sebagai Penyertaan modal ke Dalam Perusahaan (inbreng), yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Perjanjian yang mereka buat merupakan kesepakatan yang telah terjadi diantara PT. MBG dengan PT. Bank Aspac untuk mengadakan perikatan tersebut.

Perjanjian inbreng yang mereka sepakati tidak melanggar peraturan perundang-undangan, kepatutan dan kesusilaan. Hal ini terbukti dari kenyataan bahwa PT. Bank Aspac mengadakan perjanjian pemasukan (inbreng) tanah dan bangunan dengan PT. MBG ini adalah sesuai dengan UU yang berlaku saat itu yaitu UU No 1 tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas yang menyatakan bahwa penyeteran modal

saham dapat dilakukan dalam bentuk non tunai (pasal 27 ayat 1), dan sesuai dengan pasal 3 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, perjanjian inbreng tersebut dituangkan ke dalam Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (Inbreng) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dengan diadakannya inbreng ini, pada tanggal 8 dan 9 Januari 1998 Bank Aspac telah melaporkan kepada Bank Indonesia sehubungan dengan adanya pemasukan (inbreng) saham ke Perseroan yang menyebabkan adanya perubahan komposisi kepemilikan saham (karena inbreng tanah dan bangunan oleh PT. MBG sebesar 61,56% (enam puluh satu koma limapuluh enam persen) dari seluruh saham yang telah dikeluarkan Bank Aspac), sesuai dengan pasal 27 UU No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan.

Terhadap PT. MBG yang memasukan tanah dan bangunannya, mendapat imbalan berupa saham Milik Bank Aspac senilai harga barang yang dimasukan, dimana tentunya harga atau nilai tanah dan bangunan tersebut adalah yang sudah disepakati diantara keduanya.

Para pihak yang mengadakan perjanjian adalah mereka yang berhak mewakili perusahaan sebagai badan hukum, dalam hal ini mereka harus berposisi sebagai Direksi sebagai organ dalam Perseroan yang berwenang mengurus dan menjalankan serta mewakili Perseroan.

Dengan demikian perjanjian yang dibuat antara PT. MBG dan PT. Bank Aspac telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagai mana ditentukan dalam pasal 1320 KUHPerdara :

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

- 1) Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu pokok persoalan tertentu;
- 4) Suatu sebab yang tidak terlarang.

Oleh karena itu penulis berpendapat bahwa anggapan PT. MBG tentang perjanjian pemasukan (inbreg) yang telah ditandatangani dengan Bank Aspac tidak sah dan bertentangan dengan pasal 1320 KUHPerdara adalah pendapat yang keliru karena unsur-unsur yang terdapat dalam pasal 1320 KUHPerdara telah terpenuhi.

Dalam kasus diatas, perjanjian Inbreg tersebut dituangkan pada Akta Pemasukan ke Dalam Perusahaan No. 821/Setiabudi 1997 dan No. 822/Setiabudi/1997 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pada pasal 1 dari Akta Inbreg menyebutkan bahwa :

Mulai hari ini obyek pemasukan ke dalam perusahaan yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua (Pihak Penerima obyek pemasukan) dan karenanya segala kerugian/beban atas obyek pemasukan ke dalam perusahaan tersebut menjadi hak/ kewajiban Pihak Kedua.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa akibat dilakukannya pemasukan tanah dan bangunan sebagai penyertaan modal pada Bank Aspac melalui Akta Pemasukan ke Dalam

Perusahaan (Inbreng) dilihat dari pihak penerima Inbreng, maka PT. Bank Aspac menjadi pemilik baru atas tanah dan bangunan gedung “Aspac” tersebut.

Pemindahan atau peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut ke PT Bank Aspac terjadi seketika sejak dilakukannya penandatanganan akta oleh kedua belah pihak, dan hal ini sesuai dengan konsepsi Hukum Tanah Nasional kita yang bersumber pada Hukum adat sebagai hukum asli Bangsa Indonesia.³⁰

Perbuatan pemindahan hak tersebut dilakukan pada saat pemegang haknya masih hidup atau eksis dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, terang dan riil.³¹

“Tunai” artinya dengan peralihan tersebut pemilik semula yaitu PT. MBG menyerahkan tanah berikut bangunan di atasnya kepada PT. Bank Aspac dan menerima sejumlah saham sebagai penggantinya sedangkan pihak penerima tanah dan bangunan tersebut yaitu memberikan sejumlah saham yang nilainya telah disepakati bersama dan sebagai penggantinya menerima tanah berikut bangunan di atasnya.

“Terang” maksudnya perbuatan pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) sebagai Pejabat Umum, dan tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi atau “gelap”.

³⁰ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Cet. X, (Jakarta : Djambatan, 2005), Hal. 330.

³¹ Ibid.

“Riil” mengandung arti perbuatan tersebut nyata karena dapat terlihat pada Akta yang telah ditandatangani antara para pihak. Akta tersebut membuktikan dengan dilakukannya perjanjian pemasukan tanah dan bangunan pada Bank Aspac BBKU, benar telah terjadi perbuatan hukum pemindahan hak dan secara implisit juga membuktikan Bank Aspac BBKU sebagai penerima hak sudah menjadi pemegang haknya yang baru.

Namun perbuatan hukum tersebut baru diketahui oleh keduanya, karenanya juga baru mengikat hanya kepada para pihak yang mengadakan perjanjian, karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.³²

Untuk memperoleh surat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya terhadap pihak ketiga (pihak lain), maka sesuai dengan pasal 3 jo 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa akta pemasukan (inbreg) tersebut harus didaftarkan di Kantor Pertanahan ditempat tanah tersebut berada, agar dicatat pada buku tanah dan sertipikat tanah yang bersangkutan.

Dalam kasus ini diketahui bahwa berdasarkan akta pemasukan tersebut, PT. Bank Aspac mendaftarkan peralihan hak atas tanah dan bangunan gedung “Aspac” di Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, sehingga tanah dan bangunan tersebut secara legal dapat dibuktikan

³² *Ibid.*, Hal. 331.

dari sertipikat tanahnya bahwa pemegang yang baru hak atas tanah tersebut adalah PT. Bank Aspac.

Dengan didaftarkannya pemindahan hak atas tanah berikut bangunan diatas tanah tersebut, maka perbuatan peralihan hak tersebut dapat diketahui oleh publik (karena Administrasi pendaftaran tanah yang ada di Kantor Pertanahan baik di Kabupaten maupun kotamadya mempunyai sifat **terbuka untuk umum**) dan pihak yang berkepentingan dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan apabila akan mengadakan perbuatan hukum atas tanah tersebut.

Sebelum UU No. 5 tahun 1960 tentang UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) berlaku, pemindahan hak atas benda tidak bergerak diatur pada KUHPerdata, namun ketentuan tersebut sangat berbeda dengan UUPA.

Menurut pasal 1457 KUHPerdata dengan dilakukannya perjanjian Inbreng tersebut belum terjadi perubahan pemindahan atau peralihan hak atas tanah tersebut, walaupun pihak penerima tanah dan bangunan sudah memberikan sejumlah saham kepada Pihak yang memasukan tanah dan bangunan diatasnya ke dalam perusahaan sebagai penyertaan modal.

Hak atas tanah baru berpindah atau beralih, jika Pihak yang memasukan tanah dan bangunan ke dalam perusahaan, sudah menyerahkannya secara yuridis (pasal 1459 KUHPerdata) yaitu dengan

perbuatan hukum lain yang disebut “Penyerahan Yuridis” (*Juridische levering*) yang diatur dalam pasal 616 dan 620 KUHPerdota.

Menurut pasal tersebut penyerahan yuridis dilakukan dihadapan Notaris dengan Akta Transport (*Transport Acte*). Akta transport ini wajib didaftarkan pada pejabat “Penyimpan Hypotheek”.

Dengan selesai dilakukannya pendaftaran tersebut, tatacara penyerahan yuridis selesai dan hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada Pihak Penerima Inbreg.³³

b. Dari Pihak yang Memasukan Tanah dan Bangunan

Dengan dilakukannya perjanjian pemasukan (inbreg) tanah dan bangunan gedung “Aspac” ke dalam PT. Bank Aspac, PT. MBG menerima sejumlah saham sebagai penggantinya dari Bank Aspac.

Berikut ini data mengenai susunan pemegang saham yang ada pada Bank Aspac beserta dengan jumlah saham yang dimiliki masing-masing pemegang saham PT Bank Aspac berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 13 tanggal 9 Januari 1998, dibuat dihadapan Suci Amatul Qudus,SH.,CN., pengganti dari B.R.Ay. Mahyastoeti Notonagoro, SH., Notaris di Jakarta, yaitu sebagai berikut:

NO	Nama	Jml Saham	Nominal (Rp)	%
1.	PT.Centra D	237.456.000	118.728.000.000	36,50
2.	YK.Uppindo	7.220.000	3.610.000.000	1,11

³³ Ibid., Hal. 28.

3.	PT.Cakrawala	5.412.000	2.706.000.000	0,83
4.	PT.MBG	400.501.380	200.250.690.000	61,56
	TOTAL	650.589.380	325.294.690.000	100,00

Dari data tersebut diatas terlihat bahwa dengan adanya penyeteroran dari PT. MBG berupa tanah dan bangunan ke dalam PT. Bank Aspac sebagai penyertaan modal, berarti bahwa PT. MBG telah menerima 400.501.380 (empat ratus ribu lima ratus satu ribu tiga ratus delapan puluh) lembar saham PT Bank Aspac atau sebanyak 61,56 % dari seluruh saham yang ditempatkan.

Hal ini berarti PT. MBG menjadi pemegang saham mayoritas pada PT. Bank Aspac, karena menguasai sebagian besar saham yang dikeluarkan Bank tersebut yaitu sebesar 61,56 % (enam puluh satu koma lima puluh enam persen).

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa adanya pemasukan tanah dan bangunan gedung "Aspac" sebagai penyertaan modal pada Bank Aspac, mengakibatkan terjadinya akuisisi bank Aspac atau beralihnya pengendalian bank tersebut kepada pemegang saham mayoritas yaitu PT. MBG.

Untuk melihat peraturan perundang-undangan yang mengatur masalah akuisisi, maka akan mengacu pada ketentuan yang berlaku saat itu, yaitu UU Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan dan UU No. 1 tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas.

Menurut pasal 27 ayat 1 UU No. 7 tahun 1992 menentukan bahwa adanya perubahan kepemilikan bank, maka wajib dilakukan laporan kepada Bank Indonesia.

Sedangkan pasal 103 ayat 1 dan 2 UU No. 1 tahun 1995, menentukan definisi akuisisi/ pengambilalihan Perseroan yaitu pengambilalihan yang dilakukan oleh badan hukum atau perorangan, dengan mengambil seluruh atau sebagian besar saham Perseroan yang mengakibatkan beralihnya pengendalian terhadap Perseroan tersebut.

Pengambilalihan tersebut harus dilakukan dengan persetujuan RUPS masing-masing direksi Perseroan (pasal 103 ayat 3 b UU No. 1 tahun 1995).

Dalam kasus diatas, Adanya akuisisi bank Aspac oleh PT. MBG karena menjadi pemegang saham mayoritas setelah memasukan tanah dan bangunan kedalam PT. Bank Aspac, dan hal tersebut telah dilaporkan Bank Indonesia oleh Direksi Bank Aspac pada tanggal 8 dan 9 Januari 1998.

Pada tanggal 9 Januari 1998 Bank Aspac melaksanakan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) yang hasil Rapat tersebut dituangkan ke dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 13 yang menyatakan bahwa Bank Aspac menyetujui PT. MBG mengambil saham sebanyak 400.501.380 lembar atau sebanyak 61,56 % dari seluruh saham yang telah dikeluarkan Bank Aspac.

2. Analisis Terhadap Permintaan Pembatalan Perjanjian Inbreng

Dari bab sebelumnya diketahui bahwa PT. MBG mengajukan permintaan batal atas perjanjian inbreng yang telah disepakati antara PT. MBG dengan PT. Bank Aspac, dengan alasan bahwa perjanjian memasukan tanah dan bangunan sebagai penyertaan modal pada PT adalah tidak sah karena tidak berdasarkan causa yang halal, sehingga tidak memenuhi ketentuan syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur pada pasal 1320 jo pasal 1335 jo pasal 1337 KUHPerdata.

Menurut PT. MBG, perjanjian inbreng tersebut:

1. Bertentangan dengan Keputusan Dewan Moneter No. 25 tanggal 11 Maret 1957 yang menentukan bahwa penyeteroran modal inbreng yang diperkenankan yaitu tidak boleh melebihi 50% dari modal bank ;
2. Tidak mendapat izin dari Instansi pemberi izin yang berwenang untuk menerima pemasukan tanah dan bangunan (pasal 3 Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan).

Terhadap pendapat bahwa perjanjian Inbreng bertentangan dengan Keputusan Dewan Moneter No. 25 tanggal 11 Maret 1957, Penulis berpendapat anggapan tersebut adalah tidak mendasar dan keliru, karena bunyi sebenarnya pasal 3 butir 3 dari Keputusan Dewan Moneter No 25 tanggal 11 Maret 1957 adalah sebagai berikut:

Untuk keperluan pembangunan gedung-gedung dan pembelian persil-persil guna badan-badan kredit itu sendiri, hanya boleh dipergunakan setinggi-tingginya 50 % dari djumlah modal dibajar ditambah tjadangan-tjadangan bebas³⁴.

³⁴ Mahkamah Agung. *Op. Cit.*, Hal. 28.

Pada Kutipan diatas terlihat jelas bahwa Keputusan Dewan Moneter No. 25 tanggal 11 Maret 1957 tidak membahas tentang ketentuan bila bank akan menerima pemasukan (inbrenng) benda tak bergerak sebagai penyertaan modal pada bank tersebut, melainkan ketentuan dalam hal bank akan menginvestasikan dana dalam bentuk benda tidak bergerak, maka bank boleh menggunakan dananya maksimal 50 % (limapuluh persen) dari modal bank.

Sedangkan terhadap pendapat PT. MBG bahwa perjanjian Inbrenng tersebut harus mendapat izin dari instansi yang berwenang (dalam hal ini yaitu Menteri Keuangan)³⁵, maka harus dilihat UU yang berlaku saat itu, yaitu UU No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan.

Pasal 16 ayat 1 UU NO. 7 tahun 1992 menyatakan bahwa Setiap pihak yang melakukan kegiatan menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk giro, deposito, tabungan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu, wajib mendapat izin usaha sebagai bank umum atau bank perkreditan dari Menteri setelah mendengar pertimbangan Bank Indonesia.

Bank Umum maupun Bank Perkreditan wajib mendapat izin dari Menteri setelah mendengar pertimbangan dari Bank Indonesia dalam hal akan membuka kantor cabang atau Kantor Perwakilan (pasal 18 dan pasal 19 UU No. 7 tahun 1992).

³⁵ Muhammad Djumbana, Hukum Perbankan di Indonesia, Cet. IV, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003), Hal. 105.

Merger, Konsolidasi antar bank, serta akuisisi bank wajib terlebih dahulu mendapat izin dari Menteri setelah mendengar pertimbangan dari Bank Indonesia (pasal 28 ayat 1 UU No. 7 tahun 1992). Dalam penjelasan pasal tersebut menyatakan bahwa dalam melakukan Merger, konsolidasi, dan akuisisi wajib dihindarkan timbulnya pemusatan kekuatan ekonomi yang dapat merugikan masyarakat.

Apabila menurut penilaian Bank Indonesia suatu bank dalam keadaan membahayakan sistem perbankan setelah dilakukan usaha penyelamatan bank, maka Bank Indonesia dapat mengusulkan kepada Menteri untuk mencabut izin usaha bank tersebut dan memerintahkan Direksi untuk melikuidasi bank tersebut (pasal 37 UU No. 7 tahun 1992).

Dari pasal-pasal tersebut terlihat bahwa Izin harus ada terlebih dahulu dari Menteri (yaitu Menteri Keuangan) dalam hal menyangkut masalah kelembagaan, dan kegiatan-kegiatan usaha tertentu. Tujuannya adalah untuk menjalankan prinsip kehati-hatian terhadap bank-bank demi tercapainya sistem perbankan yang sehat.

Sedangkan dalam hal bank tersebut akan melakukan perjanjian dengan pihak lain, hal ini sepenuhnya merupakan kewenangan yang diberikan dalam UU dan atau anggaran dasar Perseroan kepada Direksi bank tersebut sebagai organ Perseroan yang bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan .

Dalam kasus diatas, Perjanjian inbreng dilaksanakan antara Bank Aspac dengan PT. MBG, sebagai efek dari adanya kebutuhan Bank Aspac

untuk menambah modal Perseroan, disamping dari pihak PT. MBG yang memasukan tanah dan bangunan miliknya, mendapatkan sejumlah saham Perseroan. Jadi perjanjian inbreng ini merupakan salah satu kegiatan internal dari Perseroan yang dilaksanakan oleh organ Perseroan dalam upaya meningkatkan permodalan pada Bank tersebut.

Dengan demikian pendapat PT. MBG yang menyatakan bahwa perjanjian inbreng tersebut tidak sah karena tidak mendapat izin dari Instansi yang berwenang, adalah pendapat yang tidak mendasar karena untuk mengadakan perjanjian inbreng, Bank Aspac tidak memerlukan izin dari Menteri Keuangan.

Dalam kasus diatas adanya perjanjian inbreng di Bank Aspac yang menyebabkan perubahan pengendalian bank, sehingga pengendalian beralih kepada pemegang saham mayoritas yaitu PT. MBG, berdasarkan pasal 27 UU No. 7 tahun 1992, hal tersebut wajib dilaporkan ke Bank Indonesia, dan untuk hal tersebut telah dilakukan Bank Aspac pada tanggal 8 dan 9 Januari 1998.

Bunyi pasal 3 Akta Pemasukan Dalam Perusahaan yaitu: "Mengenai pemasukan ke dalam perusahaan ini telah diperoleh **ijin pemindahan hak** dari.....tanggalNomor....." Dari bunyi tersebut terlihat bahwa pasal 3 tersebut dipakai, bila pemindahan hak atas tanah tersebut memerlukan izin dari pejabat atau instansi yang berwenang. Apabila pemindahan hak atas tanah tidak memerlukan izin dari instansi

yang berwenang, maka pasal 3 dari akta tersebut dicoret (tidak dihidupkan).

Hal ini sesuai dengan pasal 98 Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Pemerintah/ PMNA Ka. BPN Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

1. Untuk membuat Akta pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan mendaftarnya tidak diperlukan izin pemindahan hak, kecuali dalam hal sebagai berikut:
 - a. didalam sertifikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak atas tanah tersebut hanya boleh dipindahtangankan bila telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang;
 - b. pemindahan atau pembebanan hak pakai atas tanah Negara.
2. Dalam hal izin pemindahan hak diperlukan, maka izin tersebut harus sudah diperoleh dari instansi yang berwenang, sebelum akta pemindahan atau pembebanan hak yang bersangkutan dibuat.
3. Izin pemindahan hak yang diperlukan, dianggap sudah diperoleh untuk pemindahan hak yang dilakukan dalam rangka pelaksanaan izin lokasi atau pemasaran hasil pengembangan bidang Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Induk oleh perumahan real estat, kawasan industri, atau pengembangan lain yang sejenis.

Dari uraian pasal 98 PMNA Ka. BPN Nomor 3 tahun 1997 dapat disimpulkan bahwa pada prinsipnya untuk pembuatan akta pemindahan

hak dan pendaftaran haknya tidak memerlukan izin pemindahan hak kecuali izin diperlukan dalam hal perbuatan hukum yang dilakukan mengenai hak yang dalam sertifikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan apabila telah memperoleh izin dari instansi yang berwenang, atau jika peralihan haknya mengenai tanah Negara.

Izin pemindahan hak juga masih diperlukan jika Undang-Undang menghendaki adanya izin dari instansi yang berwenang, misalnya mengenai Hak Guna Usaha Perkebunan Besar, berdasarkan UU Nomor 28 tahun 1956 tentang Pengawasan terhadap Pemindahan Hak atas Tanah Perkebunan, izin pemindahan haknya memerlukan izin dari instansi yang berwenang.³⁶

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa alasan-alasan yang dipakai PT. MBG untuk meminta perjanjian inbreng dibatalkan karena tidak mendapat izin dari yang berwenang adalah tidak tepat dan tidak mendasar.

Dalam KUHPerdara diberikan beberapa alasan yang dapat dimintakan pembatalan suatu perjanjian, yaitu:

1. Bila terjadi kekhilafan, paksaan atau penipuan oleh salah satu pihak pada saat perjanjian itu dibuat (pasal 1321 sampai dengan pasal 1328 KUHPerdara);
2. Salah satu pihak dalam perjanjian tidak cakap melakukan perbuatan hukum (pasal 1330 jo pasal 1446 KUHPerdara).

³⁶ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, Hal 510.

Untuk dua alasan yang diperbolehkan UU dengan catatan, harus diajukan melalui Pengadilan (pasal 1266 KUHPerdara). dan untuk perjanjian inbreng antara PT. MBG dengan PT. Bank Aspac, kedua alasan tersebut diatas tidak terpenuhi, karena perjanjian tersebut terjadi karena adanya kesepakatan antara para pihak dan tidak terdapat alasan kekhilafan, paksaan maupun ketidakcakapan dari salah satu pihak.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa perjanjian pemasukan (inbreng) tersebut adalah sah, dan Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan Putusan No. 1779K/Pdt/2004 telah memberikan keputusan yang tepat untuk kasus tersebut diatas.

Dari kasus diatas, terlihat bahwa permintaan pembatalan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dilakukan PT. MBG 5 (lima) tahun setelah sertipikat dibalik nama ke atas PT. Bank Aspac (Balik Nama sertipikat dilakukan pada tanggal 23 Januari 1998, sedangkan pengajuan gugatan pembatalan perjanjian ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 6 Agustus 2003. Dengan demikian berdasarkan pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pihak lain (dalam hal ini PT.MBG) tidak lagi dapat menguasai atau menuntut hak atas tanah tersebut, karena telah lewat batas waktu yang ditentukan peraturan perundang-undangan untuk pengajuan tuntutan pembatalan Akta Pemasukan (Inbreng) Ke Dalam Perusahaan serta penerbitan sertipikat atas nama PT. Bank Aspac ke Pengadilan .

Hal ini sejalan dengan Hukum Tanah Nasional yang bersumber pada hukum adat yang hanya mengenal lembaga "*Rechtverwerking*". Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian tahun membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka dia dianggap melepaskan haknya atas tanah tersebut.³⁷

3. Analisis Terhadap Pemasukan (inbreng) Tanah dan Bangunan Yang Tidak Mempengaruhi Tingkat Kesehatan Bank

Menjaga tingkat kesehatan bank, merupakan hal yang amat penting di dunia perbankan, karena bank adalah sebagai pengelola dana masyarakat. Masyarakat pemilik dana dapat saja menarik dana yang dimilikinya setiap saat dan bank harus sanggup mengembalikan dana yang dipakainya jika ingin tetap dipercaya nasabahnya.³⁸

Mengingat akan pentingnya mengetahui tingkat kesehatan suatu bank, maka Bank Indonesia sebagai pengawas dan pembina bank-bank menetapkan ukuran untuk penilaian kesehatan bank, sebagaimana tercantum dalam pasal 29 ayat 2 UU Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, bahwa bank Indonesia menetapkan ketentuan tentang kesehatan bank dengan memperhatikan aspek permodalan, kualitas aset, kualitas

³⁷ *Ibid.*, Hal. 480.

³⁸ Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Cet. VI, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), Hal. 41.

manajemen, rentabilitas, solvabilitas, dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank.

Dengan demikian bank wajib memelihara kesehatan Bank sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 29 ayat 2 UU No. 7 tahun 1992 dan wajib melakukan usaha dengan prinsip kehati-hatian (pasal 29 ayat 3 UU No. 7 tahun 1992).

Berdasarkan ketentuan dalam UU tersebut, Bank Indonesia mengeluarkan Surat Edaran No. 26/5/BPPP tanggal 29 Mei 1993 yang mengatur tentang tata cara penilaian tingkat kesehatan bank yang merupakan penyempurnaan dari SEBI No. 23/21/BPPP tanggal 28 Februari 1991.³⁹

Metode untuk menilai tingkat kesehatan bank dikenal dengan metode CAMEL, dimana penilaian tingkat kesehatan bank dengan metode CAMEL meliputi 5 aspek penilaian, yaitu⁴⁰:

a. Aspek Permodalan (*Capital*)

Dalam aspek ini yang dinilai adalah permodalan yang dimiliki oleh bank yang didasarkan pada kewajiban penyediaan modal minimum (KPM) atau disebut juga Rasio Kecukupan Modal atau CAR (*Capital Adequacy Ratio*). Rumus Rasio CAR yaitu :⁴¹

³⁹ Wahyu Prasetyo, "Pengaruh Rasio CAMEL Terhadap Kinerja Keuangan Pada Bank", <http://Prac.uji.ac.id/server/document/public/200804290401_1401312002.pdf>.

⁴⁰ Kasnir, *Op.Cit.*, Hal. 43.

⁴¹ Luh Gede Meidiawati, "Analisis Perilaku Penawaran Kredit Perbankan Kepada Sektor UMKM di Indonesia (2002-2006)", *Buletin Studi Ekonomi* (Volume 12 No.2 tahun 2007): 138.

$$\text{CAR} = \frac{\text{MODAL}}{\text{ATMR}^*)} \times 100 \%$$

*)ATMR = Aktiva Tertimbang Menurut Resiko

Semakin tinggi rasio CAR yang dimiliki bank, semakin baik tingkat permodalan bank tersebut. Menurut SK Dir. BI Nomor 26/20/KEP/DIR/29 Mei 1993, di Indonesia jumlah modal minimum yang harus ada pada bank yang diatur oleh BI yaitu sebesar 8 % dari ATMR.⁴²

b. Aspek Kualitas Aset(*Asset*)

Aspek yang kedua adalah menilai jenis-jenis aset yang dimiliki oleh bank. Indikator kualitas aset yang digunakan adalah perbandingan antara aktiva produktif bermasalah dengan aktiva produktif (disebut Non Performing Loan atau NPL).⁴³

c. Aspek Kualitas Manajemen(*Management*)

Untuk menilai kualitas manajemen dapat dilihat dari kualitas manusianya dalam mengelola bank. Kualitas manusia juga dilihat dari segi pendidikan serta pengalaman para karyawannya dalam menangani berbagai kasus yang terjadi. Penilaian didasarkan pada jawaban dari 250 pertanyaan yang diajukan mengenai manajemen bank yang bersangkutan.⁴⁴

d. Aspek Rentabilitas (*Earning*)

⁴² *Ibid.*

⁴³ Kasmir, *Op.Cit.*, Hal. 44

⁴⁴ *Ibid.*

Aspek ini digunakan untuk mengukur kemampuan bank dalam meningkatkan keuntungan. Kegunaan dari aspek ini adalah untuk mengukur ditingkat potensi usaha dan profitabilitas yang dicapai bank yang bersangkutan. Bank yang sehat adalah bank yang diukur secara rentabilitas yang terus menerus meningkat diatas standar yang telah ditentukan.⁴⁵

e. Aspek Likuiditas (*liquidity*)

Suatu bank dikatakan likuid, apabila bank tersebut mampu membayar semua hutangnya terutama hutang jangka pendek, misalnya simpanan masyarakat seperti tabungan, giro, deposito, pada saat ditagih.⁴⁶

Dengan menggunakan metode CAMEL, maka dapat melihat apakah kondisi bank tersebut sehat, cukup sehat, kurang sehat, atau tidak sehat.⁴⁷

Terhadap kasus inbreng diatas, ditinjau dari aspek-aspek dalam metode CAMEL secara kualitatif, dapat diuraikan sebagai berikut:

1. *Capital*

Kebijakan Direksi Perseroan mengadakan perjanjian pemasukan (inbreng) tanah dan bangunan gedung "Aspac" ke dalam Perusahaan untuk menambah modal Perseroan, merupakan suatu kebijakan yang dapat meningkatkan modal Perseroan senilai tanah dan bangunan yang

⁴⁵ *Ibid.*

⁴⁶ *Ibid.*, Hal. 45.

⁴⁷ *Ibid.*

dimasukan ke dalam Perseroan. Dengan demikian adanya perjanjian pemasukan (inbreng) tanah dan bangunan pada bank tersebut meningkatkan aspek permodalan (*Capital*).

2. *Asset*

Selain meningkatkan modal Perseroan, perjanjian pemasukan (inbreng) juga menambah Aktiva (*asset*) pada neraca keuangan bank Aspac BBKU. Dengan demikian perjanjian inbreng tersebut meningkatkan aspek *Asset*.

3. *Management*

Perjanjian pemasukan (inbreng) sudah merupakan suatu bentuk tindakan yang dilakukan oleh manajemen bank Aspac, sehingga kebijakan direksi Bank tersebut tersebut meningkatkan penilaian pada aspek manajemen.

4. *Earning*

Adanya perjanjian pemasukan (inbreng) itu sendiri, tidak otomatis meningkatkan laba Perusahaan, karena aktiva yang disetor ke dalam Perseroan adalah aktiva tetap yang bersifat tidak likuid dan bukan aktiva lancar (tunai), sehingga tidak dapat digunakan secara langsung untuk kegiatan usaha pemberian kredit atau kegiatan lainnya yang menghasilkan pendapatan bagi Perseroan.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa adanya perjanjian Pemasukan (inbreng) tanah dan bangunan sebagai penyertaan modal pada Bank Aspac tidak meningkatkan aspek rentabilitas (*earning*).

5. *Liquidity*

Dengan adanya inbreng dalam bentuk benda tidak bergerak di bank Aspac tidak banyak membantu dalam kelancaran usaha bank tersebut, sehingga dapat disimpulkan bahwa adanya perjanjian inbreng tersebut tidak meningkatkan aspek likuiditas.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa ditinjau dari Metode CAMEL secara kualitatif, adanya pemasukan (inbreng) atas tanah dan bangunan Gedung "Aspac" sebagai penyertaan modal pada Bank Aspac, hanya meningkatkan 3 (tiga) aspek dari 5 (lima) aspek dalam metode CAMEL, yaitu aspek permodalan, asset, dan manajemen, sedangkan aspek rentabilitas dan aspek likuiditas tidak meningkat, sehingga adanya inbreng pada Bank Aspac tidak dapat meningkatkan tingkat kesehatan bank tersebut.

Untuk membantu likuiditas dan kelancaran usaha Bank Aspac, pada tanggal 11 Januari 1998, Pemerintah dalam Hal ini Bank Indonesia memberikan kucuran dana BLBI berupa Surat Berharga Pasar Uang Khusus (SBPUK) sebesar Rp.1.597.876.612.774,23 ,- (satu triliun limaratus sembilanpuluh tujuh milyar delapanratus tujuhpuluh enamjuta enamratus duabelas ribu tujuhratus tujuhpuluh empat koma duapuluh tiga rupiah) dari Pemerintah qq Bank Indonesia, dengan tanah dan bangunan gedung "Aspac" sebagai salah satu jaminan pelunasan BLBI tersebut⁴⁸.

⁴⁸ Putusan Mahkamah Agung, *Op.Cit.*, Hal. 33.

Kemudian pada bulan Februari 1998 berdasarkan SK DIR BI no. 30/230/KEP/DIR tertanggal 14 Februari 1998 Bank Aspac oleh Bank Indonesia dimasukkan ke dalam program Bank Dalam Penyehatan (BDP) ke BPPN untuk disehatkan. Menurut SK tersebut, kriteria dimasukkan dalam program tersebut adalah sebagai berikut:

1. CAR dibawah 5 % atau
2. Saldo debit dan fasilitas yang diterima dari BI sama atau lebih dari 200 % dari modal bank.

Dengan demikian sejak masuk dalam program Bank Dalam Penyehatan (BDP), segala pengurusan dan pengelolaan Bank Aspac tidak lagi dapat dilakukan oleh Direksi Bank, karena sudah dialihkan ke BPPN, kecuali tindakan tertentu yang telah disetujui BPPN.

Berdasarkan lampiran hasil Rapat Dewan Pemantapan Kesehatan Ekonomi dan Keuangan (DPEK) bulan Desember 1998, Bank Aspac mempunyai CAR -101 (minus seratus satu) dan masuk dalam katagori C dan membutuhkan suntikan tambahan modal sebesar Rp. 4,2 triliun.⁴⁹

Jika dilihat pada Keputusan Bersama Menteri Keuangan dengan Gubernur Bank Indonesia,

53/KMK.017/1999

Nomor : -----, tentang Pelaksanaan rekapitalisasi Bank
31/12/KEP/GBI

⁴⁹ "Semua ingin lolos". <http://www.hamline.edu/apakabar/basis_data/1999/02/24/0063.htm>-22k-

Umum, yang mulai berlaku sejak tanggal 9 Desember 1998, Bank dikelompokkan dalam 3 katagori:⁵⁰

- a) Katagori A adalah Bank dengan CAR sama dengan atau lebih dari 4%, yaitu bank tersebut dalam kondisi sehat dan dapat terus beroperasi serta tidak perlu mengikuti program rekapitalisasi karena CAR telah memenuhi CAR 4%;
- b) Katagori B adalah Bank dengan CAR lebih kecil dari 4 % sampai dengan - 25%. Bank yang masuk dalam katagori ini bisa ikut program rekapitalisasi Pemerintah dengan catatan bank tersebut harus menyediakan dana segar tambahan 20% dari kekurangan modal untuk mencapai CAR 4%;
- c) Katagori C adalah Bank dengan CAR kurang dari - 25% (minus duapuluh lima persen). Untuk dapat mengikuti program rekapitalisasi harus naik peringkat ke katagori B. Seandainya bank katagori C tersebut tidak mampu menaikkan modalnya hingga masuk ke katagori B, maka bank tersebut direkomendasikan kepada Bank Indonesia untuk dicabut izin usahanya.

Karena Bank Aspac memiliki CAR kurang dari -25 % dengan katagori C, maka akhirnya pada tanggal 13 Maret 1999, bank tersebut dilikuidasi atau dibekukan kegiatan usahanya (BBKU).

⁵⁰ Keputusan Bersama Menteri Keuangan No. 53/KMK.017/1999 dan Gubernur Bank Indonesia No. 31/12/KEP/GBI Tentang Pelaksanaan Program Rekapitalisasi Bank Umum, Pasal 2 Jo Pasal 20.

Adanya penyalahgunaan bantuan likuiditas dari Pemerintah (BLBI) oleh Direksi Perseroan termasuk salah satu penyebab dari tidak meningkatnya CAR Bank Aspac menjadi sama atau lebih besar dari 4 %.

Terbukti dari telah divonisnya SETIAWAN HARDJONO dan HENDRAWAN HARYONO, yang pada saat itu menjabat sebagai Presiden dan Wakil Presiden Direktur Bank Aspac, oleh Pengadilan karena terbukti melakukan tindak pidana korupsi terhadap Bantuan Likuiditas Bank Indonesia (BLBI).⁵¹

Berdasarkan wawancara dengan Bapak AAD RUSYAD NURDIN SH, Dosen Fakultas Hukum Universitas Indonesia, menyatakan bahwa penyebab tidak meningkatnya tingkat kesehatan Bank Aspac walaupun telah mendapat bantuan BLBI yaitu karena adanya krisis moneter yang berkepanjangan yang berawal dari krisis ekonomi yang menerpa Negara-negara di Asia tahun 1997, dimana satu persatu nilai mata uang negara-negara di Asia merosot, termasuk Negara Indonesia, sehingga memaksa Bank Indonesia mulai melakukan pengetatan likuiditas dengan menaikkan tingkat suku bunga Sertifikat Bank Indonesia (SBI) dari 6% menjadi 14 %.

Kesulitan likuiditas yang dialami perbankan, memaksa bank untuk meningkatkan suku bunga deposito untuk menghimpun dana masyarakat. Tetapi melonjaknya suku bunga deposito secara otomatis juga meningkatkan suku bunga pinjaman. Akibatnya kredit bermasalah atau

⁵¹ Kasus Gedung Aspac, *Op.Cit.*, Hal. 27.

disebut *Non Performing Loan (NPL)* pun meningkat, karena banyak debitur tidak sanggup membayar bunga kredit yang tinggi.

Kelangkaan likuiditas juga mengakibatkan banyak bank yang melanggar ketentuan Giro Wajib Minimum (GWM). GWM merupakan cadangan wajib suatu bank di Bank Indonesia yang harus di penuhi untuk mengikuti kliring, yang mengakibatkan banyak bank yang kalah kliring. Berita kalah kliring ini mengakibatkan keresahan di masyarakat yang akhirnya mendorong masyarakat untuk menarik uangnya dari bank karena ketidakpercayaannya pada bank.

Rasio Kecukupan Modal (CAR) yang mencapai minus 101% menunjukkan tingginya kredit macet atau NPL di bank tersebut, yang menyebabkan modal pada Perseroan menjadi negatif, sehingga kebijakan Bank Aspac mengadakan perjanjian inbreng dengan PT. MBG untuk meningkatkan permodalan bank dan menerima kucuran dana BLBI yang merupakan fasilitas untuk mempertahankan kepercayaan kepada perbankan Indonesia, menjadi tidak berarti, karena bank tersebut masih masuk dalam katagori C dengan CAR dibawah minus 25%, dengan demikian tambahan modal bank yang didapat baik dari inbreng maupun bantuan Pemerintah berupa BLBI, semakin lama akan habis akibat kredit macet yang semakin tinggi.

4. Analisis terhadap Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (Inbreng)

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pasal 1 angka 1 menentukan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat **akta-akta otentik** mengenai perbuatan hukum tertentu tentang **hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.**

Perbuatan hukum tertentu yang dimaksud dalam PP ini yaitu, jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/atau hak pakai diatas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan mengenai hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (pasal 2 ayat 2 PP No. 37 tahun 1998).

Dengan demikian seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berwenang membuat akta PPAT di dalam daerah kerjanya , yaitu :

- a. Akta Jual Beli;
- b. Akta Akta Tukar Menukar;
- c. Akta Hibah;
- d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (Inbreng);
- e. Akta Pembagian Hak Bersama;

- f. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai diatas tanah Hak milik;
- g. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- h. Akta Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (pasal 3 ayat 1 jo pasal 4 PP Nomor 37 tahun 1998)

Jabatan PPAT dapat dirangkap oleh seorang Notaris, Konsultan atau Penasehat Hukum namun tidak boleh dirangkap dengan profesi advokat, pegawai negeri, atau pegawai badan usaha milik Negara/daerah (pasal 7 ayat 1 PP No. 37 tahun 1998).

Seorang Notaris, dalam hal menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum yang membuat akta otentik yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, maka ia menjalankan jabatannya sebagai PPAT, bukan sebagai Notaris.

Pengertian “akta Otentik”, dalam Black’s Law Dictionary menyebutkan bahwa:

*Acte authentique is a deed executed with certain prescribed formalities, in the presence of notary, mayor, greffer, or functionary qualified to act in the place in which it is drawn up*⁵².

Dari definisi tersebut, akta otentik diartikan dari segi bentuk akta dan pejabat yang membuatnya, yaitu akta yang dibuat dalam bentuk

⁵²Salim HS, Abdullah dan Wiwiek Wahyuningsih, Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MOU), Cet. I, (Jakarta : Sinar Grafika, 2007), Hal. 33.

tertulis, dan pejabat yang membuatnya adalah Notaris, walikota, panitera, atau pejabat yang memenuhi syarat.⁵³

Dalam pasal 1868 KUHPerdata menentukan bahwa akta otentik yaitu suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, di tempat dimana akta itu dibuat.

Dari pengertian diatas, maka ada tiga unsur akta otentik, yaitu:

- 1) dibuat sesuai dengan peraturan yang berlaku;
- 2) dihadapan pejabat yang berwenang membuatnya;
- 3) tempat dibuatnya akta.

Akta PPAT yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik yang kekuatan pembuktiannya sempurna, karena akta itu dibuat oleh pejabat yang berwenang, dan memiliki tiga kekuatan pembuktian yaitu :⁵⁴

- a) Kekuatan pembuktian lahiriah (*Uitwendige Bewijskracht*) ,artinya bahwa akta tersebut secara lahiriah membuktikan bahwa akta itu adalah akta otentik, dimana kata-kata dan tanda tangan dalam akta tersebut berasal dari pejabat umum. Kemampuan ini menurut pasal 1875 KUHPerdata tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat dibawah tangan. Akta yang dibuat dibawah tangan baru berlaku sah, apabila diakui oleh pihak yang menandatangani.

⁵³ Ibid.

⁵⁴GHS Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, Cet. III,(Jakarta: Erlangga, 1983), Hal. 55.

- b) Pembuatan pembuktian formal (*formele Bewijskracht*) artinya bahwa pejabat umum yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan itu kebenaran dari apa yang disaksikan, didengar, dan juga dilakukan sendiri oleh PPAT di dalam menjalankan jabatannya. Dengan demikian secara formil akta otentik yang dibuat oleh PPAT pasti terjamin kebenaran/ kepastian tanggal akta, kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam akta itu, identitas dari orang-orang yang hadir dan kebenaran apa yang tercantum dalam akta ini adalah sesuai dengan apa yang diterangkan para penghadap kepada PPAT untuk dicantumkan dalam akta, sedangkan mengenai kebenaran dari keterangan itu sendiri pasti hanya antara pihak-pihak yang bersangkutan yang bertanggung jawab.
- c) Kekuatan pembuktian material (*materiele Bewijskracht*), artinya bahwa isi dari akta tersebut dianggap sebagai yang benar terhadap setiap orang. Kekuatan pembuktian inilah yang dimaksud dalam pasal 1870, pasal 1871 dan pasal 1875 KUHPerdara. Isi dari keterangan yang dimuat dalam akta tersebut berlaku sebagai sesuatu yang benar diantara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka. Akta tersebut apabila di pakai di muka pengadilan, adalah cukup sebagai alat bukti bagi hakim, tanpa harus meminta alat bukti lainnya lagi.

Seorang PPAT dalam melaksanakan tugas pembuatan akta PPAT wajib menggunakan blangko akta PPAT yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) (Pasal 51 Per.Ka BPN No. 1 tahun 2006).

PPAT melaksanakan tugas pembuatan akta PPAT di kantornya dengan dihadiri oleh para pihak atau kuasanya yang dalam perbuatan hukum yang bersangkutan sesuai peraturan perundang-undangan (pasal 52 ayat 1 Per.Ka BPN No. 1 tahun 2006).

PPAT dapat membuat akta di luar kantornya bila salah satu pihak dalam melakukan perbuatan hukum tidak dapat datang ke kantor PPAT karena alasan yang sah, dengan catatan pada saat pembuatan aktanya harus hadir dihadapan PPAT ditempat yang telah disepakati (pasal 52 Per.Ka BPN No. 1 tahun.2006).

Seorang PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan Akta(pasal 55 Per.Ka. BPN No.1 thn.2006).

Dengan demikian seorang PPAT yang membuat akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan, maka PPAT yang bersangkutan tetap bertanggung jawab terhadap apa yang dibuat dalam akta tersebut, tanda tangan yang ada dalam akta, identitas para pihak yang hadir (*comparanten*), dan apa yang diterangkan penghadap kepada PPAT untuk dicantumkan dalam akta inbreg tersebut. Apabila terjadi pelanggaran dalam pembuatan akta PPAT, misal akta dibuat diluar wilayah kerja PPAT, sehingga akta tersebut menjadi tidak otentik lagi, maka PPAT tersebut harus bertanggung jawab secara pribadi atas biaya ganti maupun bunga yang diderita para penghadap akibat karena adanya kelalaian, kesengajaan sehingga terjadi pelanggaran.

Dalam kasus diatas, PPAT yaitu Ny. B.R.Ay. MAHYASTOETI NOTONAGORO, SH tetap bertanggung jawab atas akta inbreng yang dibuatnya. Putusan Mahkamah Agung No. 1779K/pdt/2004 menyatakan bahwa Akta No.821/Setiabudi/1997 dan No.822/Setiabudi/1997 yang dibuat dihadapan B.R.Ay.MAHYASTOETI NOTONAGORO, SH, tentang Pemasukan Ke Perusahaan (inbreng) adalah sah. Berarti Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut, adalah sah, oleh karena itu akta inbreng tersebut tidak dapat dibatalkan.

