

Hak Penggunaan Bagian Tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan Sebagai Setoran Modal Perseroan

Titik Tri Sulistyawati
titik.tri.sulistyawati-2016@fh.unair.ac.id
Universitas Airlangga

Abstract

The port as one of the state's vital objects and engaged in public service (government) is granted the authority by the Central Government to manage the land with the Management Rights (HPL) which are used as the Work Environment Area (DLKr) of Port. As a holder of the Management Rights (HPL), The port may be able to cooperate with a third party through the establishment of Indonesian Legal Entity in the form of Limited Liability Company with the equity capital in other form such as the Land-Use Rights of Port HPL based on the Land-Use Submission Agreement of Port HPL. Since the Land-Use Rights of Port HPL are limited to the period specified in Land-Use Submission Agreement of Port HPL, and the establishment of the Limited Liability Company is not limited to the time period, it is therefore going to become a legal consequences that will affect the legal standing if the period of the land-use is expired.

Keywords: Management Rights (HPL); Cooperation; Equity Capital in "other form".

Abstrak

Pelabuhan sebagai salah satu obyek vital negara dan bergerak dalam bidang pelayanan publik (pemerintahan) diberikan pelimpahan kewenangan oleh Pemerintah Pusat untuk mengelola tanah dengan Hak Pengelolaan (HPL) yang digunakan sebagai Daerah Lingkungan Kerja (DLKr) Pelabuhan. Sebagai Pemegang HPL, Pelabuhan dapat melakukan kerjasama dengan pihak ketiga melalui pendirian perusahaan patungan berupa Badan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas dengan penyertaan modal saham dalam "bentuk lainnya" berupa Hak atas Penggunaan Bagian Tanah HPL Pelabuhan berdasarkan Perjanjian Penyerahan Penggunaan Bagian Tanah HPL Pelabuhan. Oleh karena Hak atas Penggunaan Bagian Tanah HPL Pelabuhan tersebut terbatas jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Penyerahan Penggunaan Bagian Tanah HPL Pelabuhan sedangkan Perseroan Terbatas didirikan tidak terbatas jangka waktu, maka akan menimbulkan konsekuensi hukum khususnya terkait dengan akibat hukum yang membawa pengaruh pada kedudukan hukum apabila jangka waktu penggunaan bagian tanah berakhir.

Kata Kunci: Hak Pengelolaan; Kerjasama; Penyertaan Modal Saham dalam "bentuk lainnya".

Pendahuluan

Pelabuhan sebagai salah satu obyek vital negara, bergerak dalam bidang pelayanan publik (pemerintahan) adalah manifestasi Pemerintah Pusat didalam pelaksanaan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 ("UUD 1945") dan diberikan pelimpahan kewenangan Pemerintah Pusat untuk

mengelola tanah dengan Hak Pengelolaan (HPL) sebagai Daerah Lingkungan Kerja (DLKr) Pelabuhan.

PT. Pelabuhan Indonesia III (Persero) sebagai Badan Usaha Milik Negara (BUMN) mempunyai fungsi Badan Usaha Pelabuhan dan bergerak dalam jasa layanan operator terminal pelabuhan, Dalam penulisan ini, Penulis memberikan batasan pada wilayah kerja PT. Pelabuhan Indonesia III (Persero) Cabang Tanjung Emas Semarang (**“Pelindo III Tanjung Emas”**). Pelindo III Tanjung Emas mempunyai DLKr Daratan (tanah) tersebut dengan Hak Pengelolaan seluas ± 5.217.737 M². Dalam penulisan ini dibatasi pada Sertipikat HPL No.1/Bandarharjo tanggal 26 April 1991 seluas ± 1.628.100 M² yang terletak di Kelurahan Bandarharjo, Kecamatan Semarang Utara.

Pada tahun 2000 PT. Pelabuhan Indonesia III (Persero) dengan PT. Lamindo Sakti mempunyai kesepakatan bersama (*Memorandum of Understanding*) untuk pendayagunaan tanah pada wilayah PT. Pelabuhan Indonesia III (Persero) dengan pengembangan (*diversifikasi*) usaha melalui pendirian perusahaan patungan berupa Badan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT). Selanjutnya ditindaklanjuti dengan Perjanjian Kerjasama Pendirian Perusahaan Patungan Bidang Usaha Jasa Terminal Aspal Curah, Perdagangan dan Produksi Aspal Nomor: HH.0.09/2/8/P.III-2000 dan Nomor: 467/LS.22.Dirut/XII/2000 tanggal 22 Desember 2000 dan pembuatan Akta Notaris N.G. Yudara, S.H. Nomor 14 tanggal 31 Januari 2001 tentang Pendirian Perseroan Terbatas “PT. Lamin Aspalindo Tiga” yang telah mendapatkan pengesahan badan hukum perseroan sesuai Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: C-13390 HT.01.01.TH.2001 tanggal 16 November 2001. Penyertaan modal saham (*inbrenng*) atas pendirian Perseroan Terbatas “PT. Lamin Aspalindo Tiga” tersebut dilakukan kedua belah pihak dengan komposisi prosentase kepemilikan saham masing-masing sebesar 40 % dari PT. Pelabuhan Indonesia III (Persero) berupa nilai hak penggunaan bagian tanah HPL Pelabuhan seluas 6.000 m² yang terletak di Jalan Deli, Pelabuhan Tanjung Emas Semarang dan sebesar 60 % dari PT. Lamindo Sakti berupa penyeteran tunai.

Atas penyeteroran modal saham (*inbrenng*) yang dilakukan oleh PT. Pelabuhan Indonesia III (Persero), PT. Lamin Aspalindo Tiga mendapatkan hak penggunaan bagian tanah HPL Pelabuhan seluas ± 6.000 M2 yang terletak di Jalan Deli, Pelabuhan Tanjung Emas Semarang dengan jangka waktu penggunaan tanah selama 20 tahun atau berakhir pada tanggal 31 Januari 2021 dan dengan pemberian Hak Guna Bangunan sesuai Surat Perjanjian Penyerahan Penggunaan Bagian Tanah HPL Pelabuhan Nomor: HH.0.07/2/18/TMS-2001 tanggal 11 April 2001.

Pada tahun 2002, terdapat penambahan luasan dari semula seluas ± 6.000 M2 menjadi seluas ± 7.080 M2 sesuai Addendum Surat Perjanjian Penyerahan Penggunaan Bagian Tanah HPL Pelabuhan Nomor: HH.0.07/1/2/TMS-2002 tanggal 16 Januari 2002 tentang Perubahan Luas Tanah Yang Diberikan dan Perubahan Nilai Hak Atas Penggunaan Bagian Tanah pada Surat Perjanjian Penyerahan Penggunaan Bagian Tanah HPL Pelabuhan Nomor: HH.0.07/2/18/TMS-2001 tanggal 11 April 2001. Penambahan luasan tersebut menjadi bagian penyertaan modal saham (*inbrenng*) dari PT. Pelabuhan Indonesia III (Persero).

Atas penggunaan bagian tanah HPL Pelabuhan seluas ± 7.080 M2 diterbitkanlah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah HPL Pelabuhan Tanjung Emas Semarang Nomor 93 tanggal 10 Oktober 2002 dengan jangka waktu pemberian HGB berakhir pada tanggal 31 Januari 2021 atas nama PT. Lamin Aspalindo Tiga. Sertipikat HGB di atas tanah HPL Pelabuhan inilah yang menjadi agunan yang diikat pada tanggal 03 Desember 2002 atas Perjanjian Kredit PT. Lamin Aspalindo Tiga pada tanggal 20 November 2001 kepada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., kredit mana yang akhirnya PT. Lamin Aspalindo Tiga tidak mampu membayar kewajibannya dan kemudian PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Terkait dengan latar belakang tersebut, hal-hal yang ingin dikaji dan dibahas dalam penulisan ini adalah Hak Penggunaan Bagian Tanah HPL Pelabuhan sebagai penyeteroran modal saham (*inbrenng*) dalam "bentuk lainnya". dan konsekuensi Hukum Berakhirnya Hak Penggunaan Bagian Tanah HPL Pelabuhan.

Metode Penelitian

Tipe penelitian dalam penulisan ini adalah yuridis normatif dimana dilakukan penelusuran terhadap permasalahan yang telah dirumuskan dengan didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertujuan untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum dengan menggunakan hukum normatif dan melakukan telaah mengenai konsep-konsep hukum berdasarkan pendapat para ahli hukum untuk meningkatkan daya interpretasi guna menjawab isu hukum yang dihadapi.¹

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang ada sangkut pautnya dengan isu hukum yang sedang ditangani. Bagi penelitian untuk kegiatan akademis, peneliti perlu mencari ratio legis dan dasar ontologism lahirnya undang-undang tersebut. Sehingga dapat ditemukan suatu aturan yang relevan untuk memecahkan masalah tersebut.²

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dilakukan dengan mencari teori serta doktrin yang telah ada untuk dijadikan suatu acuan agar dapat memahami suatu pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang sedang dihadapi.³

Pendekatan ketiga adalah pendekatan studi kasus (*case study*) merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan dengan sungguh-sungguh terhadap suatu fenomena aktual (contoh kasus hukum) yang menjadi fokus perhatian.

Bahan Hukum Primer, bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas, dan terdiri dari peraturan perundang-undangan, dalam hal ini yang berkaitan dengan Hak Pengelolaan dan Penyetoran Modal Saham (*Inbreng*) dalam Perseroan Terbatas, antara lain: UUPA, UUPM, *Burgerlijk Wetboek* (BW) dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan penulisan ini.

¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Kencana Prenada Media Grup 2009).[35].

² *ibid.*[95].

³ *ibid.*[95].

Bahan Hukum Sekunder, bahan yang diperoleh dari literatur berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen resmi. Publikasi tentang hukum adalah buku-buku teks dan kamus-kamus hukum yang berkaitan dengan penulisan ini.

Langkah pengumpulan bahan hukum dalam penulisan ini adalah melalui metode telaah kepustakaan (*study document*) dengan sistem kartu (*card system*) dan didukung pula dengan penggunaan metode bola salju (*snow ball*) yakni dengan cara seluruh bahan hukum dikumpulkan, kemudian dipelajari dan dilakukan pengolahan untuk memilih bahan-bahan yang saling berkaitan antara bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.⁴

Sumber bahan hukum yang berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang telah dikumpulkan kemudian dianalisis dengan menggunakan metode interpretasi atau penafsiran, yaitu interpretasi gramatikal dan interpretasi Sistematis.

Hak Penggunaan Bagian Tanah Hpl Pelabuhan Sebagai Penyeteran Modal Saham Dalam Bentuk Lainnya

Istilah Subyek Hukum berasal dari bahasa Belanda yaitu *rechtssubject* atau *law of subject* dari bahasa Inggris. Secara umum, *rechtssubject* diartikan sebagai pendukung hak dan kewajiban yaitu manusia (*Persoon*) dan badan hukum atau *rechtspersoon*.⁵ *Rechtspersoon* yang disebut sebagai badan hukum, merupakan *persona ficta* atau orang yang diciptakan oleh hukum sebagai person,⁶ Menurut Chaidir Ali, badan hukum pada pokoknya adalah suatu badan atau perkumpulan yang dapat memiliki hak-hak dan melakukan perbuatan seperti seorang manusia, serta memiliki kekayaan sendiri, dapat menggugat atau digugat didepan Hakim.⁷

⁴ Nasution. S, *Metode Research (Penelitian Ilmiah)* (Bumi Aksara 2003).[23].

⁵ Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Indonesia* (Prenada Media Group 2008).[40].

⁶ Chaidir Ali, *Badan Hukum* (Alumni 1979).[19].

⁷ *ibid.*[19].

Pengertian Perseroan Terbatas sebagai salah satu bentuk badan hukum atau *rechtspersoon* sebagaimana terdapat dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (“UUPT”). Kata Perseroan berasal dari bahasa Latin: *corpus* yang berarti badan, tubuh atau raga (*body*).⁸ Kata inilah yang berkembang menjadi *corporation* atau Perseroan yang lahir dan dicipta melalui proses hukum, bukan lahir melalui proses alamiah (*natural birth process*) seperti halnya manusia (*human being*) dan itulah sebabnya Perseroan disebut badan hukum buatan (*artificial legal person*).

Secara alamiah, Perseroan sebagai badan hukum buatan (*artificial legal person*) tidaklah dapat berkedudukan sebagai subyek hukum tidak seperti halnya karakteristik yang dapat ditemukan pada manusia perorangan (*Persoon*). Agar dapat menjalankan kewenangan dan menjalankan fungsinya sebagai subyek hukum, Perseroan sebagai badan hukum yang berwujud artificial yang dicipta Negara melalui proses hukum, diantaranya: untuk proses kelahirannya, harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan peraturan perundang-undangan; dan apabila persyaratan tidak terpenuhi, kepada Perseroan yang bersangkutan tidak diberikan keputusan pengesahan untuk berstatus sebagai badan hukum oleh Pemerintah.

Terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi dan bersifat kumulatif supaya pendirian perseroan memperoleh legalitas sebagai badan hukum (*rechtspersoon, legal entity*) sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 7 UUPT antara lain: harus didirikan oleh 2 (dua) orang atau lebih; pendirian berbentuk Akta Notaris dan dibuat dalam Bahasa Indonesia; setiap pendiri wajib mengambil bagian saham; dan mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.⁹

Sebagai suatu badan hukum, perseroan terbatas mempunyai harta kekayaan sendiri yang terlepas dari harta kekayaan para pendiri, para pemegang saham dan para pengurusnya. Harta kekayaan ini berupa modal perseroan. Sebagai salah satu syarat pendirian perseroan, para pendiri wajib untuk mengambil bagian saham dengan melakukan penyetoran atas modal saham (*inbreng*). Berdasarkan

⁸ K. Prent, J. Adisubrata, WJS Purwadarminta, *Kamus Latin-Indonesia* (Kanisius 1969).[109].

⁹ M. Yahya Harahap, *Hukum Perseroan Terbatas* (Sinar Grafika 2015).[161].

ketentuan pasal 34 ayat (1) UUPA, penyeteroran atas modal saham dapat dilakukan dalam bentuk “uang tunai” dan/atau dalam “bentuk lainnya.” Hubungan antara setoran modal dengan harta kekayaan PT adalah dengan modal yang disetorkan ke dalam PT itu, maksudnya untuk menjadi harta kekayaan (*vermoege*) dari PT.¹⁰ Harta kekayaan perseroan inilah yang menjadi andalan bagi kreditor perseroan, dimana para kreditor tidak dapat menagih lain melainkan terbatas hanya sebatas harta kekayaan perseroan.¹¹

Sebagai pemegang HPL, PT. Pelabuhan Indonesia III (Persero) mempunyai kewenangan sebagaimana tersebut dalam ketentuan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijakan Selanjutnya (“Permenag 9/1965”) antara lain: merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut; menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya; menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan Hak Pakai yang berjangka waktu 6 (enam) tahun dan menerima uang pemasukan/ganti rugi dan/atau uang wajib tahunan.

Diantara kewenangan tersebut salah satunya adalah menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dan/atau bekerjasama dengan pihak ketiga yang diwujudkan dalam kerjasama pendirian perusahaan patungan dengan penyertaan modal saham (*inbreg*) berupa hak penggunaan bagian tanah HPL Pelabuhan dan untuk menyerahkan penguasaan tersebut secara nyata, maka PT Pelabuhan Indonesia III (Persero) sebagai pemegang HPL sekaligus salah satu pendiri mempunyai kewajiban untuk membuat Perjanjian Penyerahan Penggunaan Bagian Tanah HPL berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (“Permenag 9/1999”) dengan subyek hukum perusahaan baru yang didirikan.

¹⁰ Rudhi Prasetya, *Perseroan Terbatas Teori Dan Praktik* (2014).[127].

¹¹ *ibid.*[128].

Menurut pembedaan benda, hak penggunaan bagian tanah HPL Pelabuhan dapat diklasifikasikan sebagai benda tidak bergerak menurut ketentuan Undang-Undang sebagaimana tersebut dalam ketentuan Pasal 508 *Burgerlijk Wetboek* (“**BW**”). Hak penggunaan bagian tanah HPL Pelabuhan merupakan suatu hak pakai atas kebendaan tidak bergerak (bagian tanah HPL) yang mana sejak berlakunya UUPA, ketentuan dalam Buku II BW yang melulu mengatur tentang bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya menjadi tidak berlaku lagi, salah satunya adalah ketentuan tentang Titel satu (tentang Benda dan pembedaannya) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 508 BW dan Pasal 520 – Pasal 525 BW.¹² Dengan demikian Hak penggunaan bagian tanah HPL Pelabuhan adalah hak atas benda-benda yang tak bergerak (bagian tanah HPL) sehingga dapat disebut sebagai benda tidak berwujud (*onlichamelijke zaken*) dan dapat digunakan sebagai penyertaan modal saham (*inbreng*) dalam “bentuk lainnya”. Besaran nilai penyertaan atas hak ini ditentukan berdasarkan “nilai wajar” (*fair value*) sesuai rincian yang terdapat pada laporan penilaian (*appraisal*) dari perusahaan jasa penilai independen “PT. SUCOFINDO” Nomor: 03735/SBU-PPI/SBA-VIII/2000 tanggal 30 Agustus 2000, suatu pihak yang tidak terafiliasi dengan kedua perseroan yang menjadi pemegang saham perusahaan yang didirikan. Dan atas perbuatan hukum penyertaan modal saham (*inbreng*) yang dilakukan oleh PT. Pelabuhan Indonesia III (Persero) untuk selanjutnya menjadi harta kekayaan (*vermoege*) dari suatu perusahaan baru yang didirikan dan penguasaan bagian tanah HPL tersebut diserahkan secara nyata kepada perusahaan baru yang didirikan, yakni PT. Lamin Aspalindo Tiga dalam bentuk Perjanjian Penyerahan Penggunaan Bagian Tanah HPL Pelabuhan.

Konsekuensi Hukum Berakhirnya Hak Penggunaan Bagian Tanah HPL Pelabuhan

Perjanjian Penyerahan Penggunaan Bagian Tanah Hak Pengelolaan dapat dilaksanakan dengan 4 (empat) bentuk, antara lain perjanjian sewa menyewa,

¹² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* (Djambatan 1999).[140].

perjanjian pinjam pakai, perjanjian Kerjasama Operasi (KSO) maupun perjanjian Bangun Guna Serah (BGS)/Perjanjian *Build, Operate, and Transfer* (BOT).¹³

Penyerahan penggunaan bagian tanah dengan cara sewa menyewa pada umumnya sudah termasuk dengan bangunan dan fasilitas yang ada (dalam keadaan apa adanya/*as is*), dimana dalam hal ini pengguna tanah (si penyewa) dapat menikmati secara langsung atas penggunaan tanah tersebut¹⁴ dan pada umumnya dilakukan terhadap tanah yang tidak terlalu luas, seperti rumah tinggal, gudang, ruko, perkantoran dan lain-lain. Pengguna tanah sebagai penyewa tanah dapat mendirikan bangunan atas tanah yang disewa atau merenovasi bangunan yang sudah ada untuk keperluan (kenikmatan) si penyewa, namun harus mendapatkan persetujuan dari pemilik tanah (pihak yang menyewakan) sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Sewa Menyewa.¹⁵

Penyerahan penggunaan bagian tanah melalui pinjam pakai dilakukan secara prioritas terhadap Instansi pemerintah yang terkait dengan kegiatan kepelabuhanan; Keperluan pelayanan instansi Pemerintah didalam Pelabuhan sebagai bagian dari fasilitas kepelabuhanan yang diwajibkan keberadaannya oleh peraturan perundang-undangan dan kepentingan pelayanan masyarakat, kemanusiaan, pendidikan, tanggap darurat, keamanan dan keselamatan pelayaran dan lain-lain. Pinjam pakai ini dilaksanakan tanpa penerimaan kompensasi (secara cuma-cuma) dan pihak penerima pinjam pakai dilarang untuk mengalihkan hak pinjam pakai kepada pihak lain serta mempunyai kewajiban untuk menyimpan dan memelihara barang tersebut serta menanggung biaya pendayagunaan obyek kerjasama (biaya pemeliharaan, biaya asuransi, biaya Pajak Bumi dan Bangunan, dan lain-lain).

Penyerahan penggunaan bagian tanah melalui Kerjasama Operasi (KSO) atau disebut sebagai *Joint Operation* (JO.) adalah salah satu sistem kerjasama yang dilakukan para pihak untuk melakukan usaha bersama dengan menggunakan

¹³ Irawan Soerodjo, *Hukum Perjanjian Dan Pertanahan : Perjanjian Build, Operate and Transfer (BOT) Atas Tanah (Pengaturan, Karakteristik Dan Praktik)* (Laksbang Pressindo 2016).[91].

¹⁴ *ibid.*[93].

¹⁵ *ibid.*[93].

aset atau hak yang dimiliki salah satu pihak untuk dikelola atau dioperasikan secara bersama-sama.¹⁶ Para pihak yang terlibat dalam Kerjasama KSO terlibat langsung dalam pengelolaan. Selanjutnya yang dimaksud “hak” disini adalah hak eksklusif yang dari aspek bisnis memiliki nilai ekonomis, misalnya Ijin Usaha Pertambangan (IUP), Hak Penguasaan Hutan (HPH), Merk, Paten, dan lain-lain.¹⁷ Obyek kerjasama dalam KSO tidak hanya berupa aset tidak bergerak saja berupa tanah, melainkan juga berupa ijin usaha atau keahlian khusus (*skill*) yang didalamnya mengandung hak-hak eksklusif (yang bernilai ekonomis) yang dimiliki oleh salah satu pihak.¹⁸ Obyek kerjasama yang merupakan milik masing-masing pihak diperhitungkan sebagai keikutsertaan/penyertaan modal usaha dalam kerjasama KSO atau JO yang dilakukan dan kompensasi/bagi hasil yang akan diterima oleh masing-masing pihak sebagai hasil dari pendapatan atas pengelolaan atau pengoperasian secara bersama-sama, akan diperhitungkan secara optimal dengan memperhatikan kelayakan kepengusahaan dari para pihak sebagaimana ditentukan dalam perjanjian. Para pihak dalam kerjasama KSO atau JO ini membentuk suatu badan hukum atau persekutuan perdata sebagai suatu entitas hukum yang terpisah dari entitas hukum para pihak dalam kerjasama KSO. Didalam praktek lapangan pendirian entitas hukum ini dimaksudkan tidak bersifat permanen (tetap) namun terbatas jangka waktu tertentu atau penyelesaian pekerjaan tertentu yang menjadi obyek kerjasama. Namun pada dasarnya yang dimaksud dengan kerjasama KSO adalah merupakan Kuasa Badan Hukum (Badan Hukum Semu) yang merupakan seperti badan hukum, akan tetapi tidak secara formal seperti dalam suatu Perseroan Terbatas.¹⁹

Penyerahan penggunaan bagian tanah juga dapat dilaksanakan melalui Bangun Guna Serah (BGS)/Perjanjian Build Operate Transfer (BOT). Pengertian BOT pada dasarnya sama dengan pengertian Bangun Guna Serah sebagaimana tersebut dalam ketentuan Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun

¹⁶ *ibid.*[54].

¹⁷ *ibid.*

¹⁸ *ibid.*

¹⁹ *ibid.*[55].

2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (“PP Pengelolaan BMN/BMD”), yaitu: Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu. Latar belakang terjadinya Perjanjian BOT adalah akibat keterbatasan, kekurangan atau bahkan ketidakterediaan dana (modal), sehingga membutuhkan pembiayaan untuk mendirikan atau membangun sebuah infrastruktur. Pemegang hak atas tanah sebagai pemilik tanah menunjuk pihak lain (perusahaan swasta) sebagai mitra kerja (investor) untuk memanfaatkan bagian tanah yang ada untuk dibangun sarana dan prasarana dengan pembiayaan dari pihak mitra kerja (investor) sendiri. Sebagai kompensasi atas biaya investasi yang dikeluarkan, maka pemegang hak atas tanah memberikan kuasa dan kewenangan untuk mengoperasikan segala sarana dan prasarana yang sudah dibangun tersebut selama jangka waktu yang disepakati dalam Perjanjian BOT. Dan dari hasil pengoperasian tersebut, pihak mitra kerja (investor) dapat mengambil seluruh/sebagian keuntungan (profit) sebagai hasil pengembalian biaya investasi pembangunan proyek yang telah dilakukan atau bahkan memberikan sejumlah bagian keuntungan (profit) sebagai kompensasi atas penggunaan bagian tanah selama jangka waktu yang ditetapkan dalam Perjanjian BOT kepada pemilik tanah. Dan kemudian setelah jangka waktu berakhir pihak mitra kerja (investor) mengembalikan bagian tanah beserta bangunan dan segala fasilitas yang telah dibangun diatas bagian tanah HPL tersebut kepada pemegang hak atas tanah sebagai pemilik tanah.

Selain Perjanjian Bangun Guna Serah (BGS)/Perjanjian Build Operate Transfer (BOT) juga terdapat bentuk perjanjian Bangun Serah Guna (BSG)/Perjanjian *Build, Transfer and Operate* (BTO). Kedua bentuk perjanjian merupakan kerjasama dalam pembiayaan pembangunan proyek infrastruktur. Yang menjadi perbedaan diantara keduanya adalah didalam perjanjian ini setelah selesai dilakukannya pembangunan infrastruktur (sarana dan prasarana) diatas bagian tanah, maka bangunan dan/

atau sarana beserta fasilitasnya menjadi milik pemegang hak atas tanah dan kemudian pemegang hak atas tanah memberikan kuasa dan kewenangan untuk mengoperasikan segala sarana dan prasarana yang sudah dibangun tersebut selama jangka waktu yang disepakati dalam Perjanjian BTO.

Berakhirnya Hak Penggunaan Bagian Tanah Hak Pengelolaan dapat terjadi karena 2 (dua) hal yaitu: berakhirnya jangka waktu Perjanjian Penyerahan Penggunaan Bagian Tanah Hak Pengelolaan dan tidak diberikan perpanjangan jangka waktu; dan terjadi pengalihan Hak Penggunaan Bagian Tanah Hak Pengelolaan kepada pihak lain.

Didalam peraturan internal Pelabuhan, disebutkan bahwa pengalihan adalah pemindahan hak atas penggunaan bagian-bagian tanah, perairan dan ruangan/bangunan Pelabuhan dari pengguna kepada pihak lain yang dapat terjadi karena: terkait dengan objek (bagian tanah Hak Pengelolaan) yang terjadi karena perbuatan hukum jual beli, hibah, hibah wasiat, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan Hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap; terkait dengan subjek (perorangan maupun badan hukum), yakni perubahan nama badan hukum akibat perubahan pemegang saham mayoritas, penyertaan modal saham dalam badan hukum, tukar-menukar, merger, akuisisi dan konsolidasi.

Perjanjian Penyerahan Penggunaan Bagian Tanah HPL Pelabuhan dalam penulisan ini dilakukan dalam bentuk Sewa Menyewa Jangka Panjang selama 20 tahun dan dengan pemberian Hak Guna Bangunan (HGB). Namun menurut hemat penulis, akan lebih tepat apabila Perjanjian Penyerahan Penggunaan Bagian Tanah HPL Pelabuhan ini dilakukan dalam bentuk perjanjian Bangun Guna Serah (BGS)/perjanjian *Build, Operate and Transfer* (BOT) atau perjanjian Bangun Serah Guna (BSG)/Perjanjian *Build, Transfer and Operate* (BTO). Dengan beberapa pertimbangan antara lain oleh karena terdapat peningkatan kualitas dan/atau kuantitas bangunan maupun pembangunan sarana dan/atau prasarana infrastruktur pada saat berakhirnya jangka waktu Perjanjian, sehingga dapat membawa pengaruh kenaikan nilai (*value*) bagian tanah HPL Pelabuhan; juga oleh karena dengan adanya pembangunan infrastruktur tersebut, maka tentunya akan

dilaksanakan dalam jangka waktu yang relatif panjang pada suatu bagian tanah HPL Pelabuhan yang luas (dengan memperhatikan pertimbangan perhitungan nilai pengembalian investasi yang dilakukan (*Return On Investment/ROI*)) dan dipandang dari konsep pertanahan, bahwa sewa atas tanah tidak dapat dilakukan pada bagian tanah HPL Pelabuhan, akan tetapi hak atas tanah yang dapat disewakan oleh pemegang hak kepada pihak lain hanyalah Hak Milik. Hal ini sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”) atau yang dikenal dengan Hak Sewa Untuk Bangunan (HSUB).

Hak penggunaan bagian tanah HPL Pelabuhan dalam penulisan ini menjadi berakhir karena terjadinya pengalihan karena obyek (bagian tanah Hak Pengelolaan) yaitu adanya perbuatan hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Dan atas berakhirnya Hak penggunaan bagian tanah HPL Pelabuhan tersebut membawa konsekuensi hukum bagi PT Pelabuhan Indonesia III (Persero) dan PT Lamin Aspalindo Tiga masing-masing:

- Bagi PT Pelabuhan Indonesia III (Persero)

Modal saham adalah berasal dari setoran pemegang saham. Dimana didalam keilmuan akuntansi keuangan, modal saham adalah bagian dari ekuitas atau kekayaan bersih atau aset bersih PT.²⁰ Ekuitas atau kekayaan bersih atau aset bersih didalam Standar Akuntansi Keuangan adalah selisih antara aset dikurang liabilitas.²¹ Konsep ini adalah sesuai dengan apa yang disebutkan dalam penjelasan Pasal 37 ayat (1) huruf a UUPT yang menyatakan bahwa: “yang dimaksud dengan kekayaan bersih adalah seluruh harta kekayaan perseroan dikurangi seluruh kewajiban perseroan sesuai dengan laporan keuangan terbaru yang disahkan oleh RUPS dalam waktu 6 (enam) bulan terakhir”.

Lebih lanjut didalam Standar Akuntansi Keuangan, aset bersih atau ekuitas terdiri dari beberapa komponen penting, yaitu modal yang disetor (*gestort kapital*,

²⁰ Marisi P. Purba, *Aspek Akuntansi Undang-Undang Perseroan Terbatas : Suatu Pembahasan Kritis Atas Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas* (Graha Ilmu 2013).[43].

²¹ *ibid.*[39].

paid-up capital) dan ditempatkan (*geplaats kapital, issued/subscribed capital*), modal bentukan atau *retained earnings* dan modal lain-lain. Modal setoran sendiri dibagi kedalam 2 (dua) kelompok yaitu modal yuridis dan modal setoran lainnya.²²

Terdapat beberapa tahapan-tahapan pencatatan penyeteroran modal saham oleh pemegang saham dalam suatu laporan keuangan PT antara lain:²³ apabila penyeteroran modal saham sudah dilakukan namun RUPS belum diperoleh, maka akan dicatat sebagai liabilitas atau panjar (uang muka) penyeteroran modal; apabila penyeteroran modal saham sudah dilakukan dan persetujuan RUPS sudah diperoleh, maka akan dicatat sebagai modal disetor lainnya; apabila penyeteroran modal saham sudah dilakukan, persetujuan RUPS sudah diperoleh dan pemberitahuan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia telah dilakukan, maka akan dicatat sebagai modal saham.

PT. Pelabuhan Indonesia III (Persero) memberikan benda tidak berwujud (hak kebendaan) berupa hak penggunaan bagian tanah HPL Pelabuhan sebagai penyeteroran modal saham (*inbreng*) dalam bentuk lainnya. Penyeteroran modal saham (*inbreng*) dilakukan 2 (dua) kali pada saat modal disetor dan ditempatkan pertama kali untuk pendirian PT Lamin Aspalindo Tiga dan penambahan modal saham. Besaran nilai penyeteroran atas hak penggunaan bagian tanah HPL kemudian dinyatakan dalam suatu rincian yang terdapat pada laporan penilaian (*appraisal*) yang dilakukan oleh perusahaan jasa penilai independen "PT. SUCOFINDO" Nomor: 03735/SBU-PPI/SBA-VIII/2000 tanggal 30 Agustus 2000. Besaran pada rincian inilah kemudian dilakukan pencatatan pada laporan keuangan PT. Lamin Aspalindo Tiga yang didirikan dan diakui sebagai modal saham setelah terbitnya pengesahan badan hukum perseroan maupun penerimaan pemberitahuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia serta menjadikan kedudukan hukum PT. Pelabuhan Indonesia III (Persero) sebagai pendiri/pemegang saham.

Akibat Hukum yang timbul atas kedudukan hukum sebagai pemegang saham adalah sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 52 ayat (1) UUPT, yang

²² *ibid.*[46].

²³ *ibid.*[58].

berbunyi: "Saham memberikan hak kepada pemiliknya untuk: a. Menghadiri dan mengeluarkan suara dalam RUPS; b. Menerima pembayaran dividen dan sisa kekayaan hasil likuidasi; dan c. Menjalankan hak lainnya berdasarkan Undang-Undang ini".

Dengan berakhirnya hak penggunaan bagian tanah HPL Pelabuhan karena terjadinya pengalihan tidak akan menyebabkan kedudukan hukum dan akibat hukum pemegang saham menjadi hapus oleh karena PT adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, dalam artian untuk menghimpun modal, sehingga sekali modal tersebut masuk dalam persekutuan, pada prinsipnya tidak dapat lagi ditarik kembali oleh pemegang saham.²⁴ Hubungan antara setoran modal dengan harta kekayaan PT adalah dengan modal yang disetorkan ke dalam PT itu, maksudnya untuk menjadi harta kekayaan (*vermoege*) dari PT.²⁵

- Bagi PT Lamin Aspalindo Tiga

Lahirnya PT. Lamin Aspalindo Tiga sebagai suatu badan hukum (*rechtspersoon, legal entity*) adalah mutlak didasarkan pada Keputusan Menteri tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan. Ketika Perseroan sebagai makhluk atau subyek hukum disahkan oleh Negara menjadi badan hukum maka pada dasarnya, sifat eksistensinya sebagai subyek hukum Perseroan, adalah abadi atau terus-menerus (*perpetual*), terutama apabila jangka waktunya dalam Anggaran Dasar dinyatakan untuk waktu yang tidak terbatas (*indefinitive*).²⁶

Dengan berakhirnya hak penggunaan bagian tanah HPL Pelabuhan karena terjadinya pengalihan tidak akan menyebabkan kedudukan hukum PT. Lamin Aspalindo Tiga sebagai suatu badan hukum (*rechtspersoon, legal entity*) yang menjadi subyek hukum menjadi hilang eksistensinya namun sebagai akibat hukumnya PT. Lamin Aspalindo Tiga tidak dapat lagi menggunakan bagian tanah HPL Pelabuhan tersebut untuk pengelolaan dan pemanfaatan dengan pembangunan fasilitas terminal aspal curah sehingga hal ini dapat mengancam

²⁴ Rudhi Prasetya (n 10)., *Op. Cit.*[17].

²⁵ *ibid.*[127].

²⁶ M. Yahya Harahap (n 9)., *Op. Cit.*[37].

keberlangsungan (kegiatan usaha) Perseroan. Terkait keberlangsungan (kegiatan usaha) Perseroan ini selanjutnya dapat dirumuskan kembali oleh pemegang saham setelah mendengar dan mengevaluasi pertanggung jawaban Direksi PT. Lamin Aspalindo Tiga didalam Rapat Umum Pemegang Saham mengenai pemberian persetujuan dan pengesahan Laporan Tahunan pada tahun berjalan. Laporan Tahunan ini harus telah dilakukan audit terlebih dahulu oleh Akuntan Publik sebelum mendapatkan persetujuan dan pengesahan dari RUPS. Hal ini adalah sebagaimana tersebut dalam ketentuan Pasal 68 UUPT.

Kesimpulan

Hak penggunaan bagian tanah HPL Pelabuhan merupakan hak pakai atas kebendaan tidak bergerak (bagian tanah HPL) sehingga dapat diklasifikasikan sebagai benda tidak bergerak menurut ketentuan Undang-Undang sebagaimana ketentuan Pasal 508 BW yang menjadi tidak berlaku lagi pengaturannya sejak berlakunya UUPA. Oleh karena Hak penggunaan bagian tanah HPL Pelabuhan adalah hak atas benda-benda yang tak bergerak (bagian tanah HPL) maka dapat disebut sebagai benda tidak berwujud (*onlichamelijke zaken*) dan dapat digunakan sebagai penyertaan modal saham (*inbreng*) dalam “bentuk lainnya” dengan penentuan besaran nilai penyertaan dilakukan berdasarkan “nilai wajar” (*fair value*) yang dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 34 UUPT berikut penjelasannya. Besaran nilai penyertaan ini kemudian dilakukan pencatatan pada laporan keuangan perusahaan yang didirikan dan diakui sebagai modal saham setelah terbitnya pengesahan badan hukum perseroan dan menjadi bagian dari kekayaan bersih atau harta kekayaan (*vermoege*) perseroan. Sebagai konsekuensi atas dilakukannya penyertaan dimaksud, maka pemegang HPL yang menjadi salah satu pendiri berkewajiban membuat Perjanjian Penyerahan Penggunaan Bagian Tanah HPL berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (2) Permenag 9/1999 dengan subyek hukum perusahaan baru yang didirikan. Perjanjian ini bertujuan untuk memberikan legalitas atas penguasaan fisik yang sah (legal) diatas bagian tanah HPL, sebagai dasar kesepakatan penggunaan tanah antara pemegang

HPL dengan pengguna tanah, termasuk didalamnya pengaturan hak, kewajiban maupun larangan para pihak dan sebagai dasar penunjukan pemberian suatu hak atas tanah, yakni Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai diatas HPL.

Berakhirnya hak penggunaan bagian tanah HPL, baik karena berakhirnya jangka waktu Perjanjian Penyerahan Penggunaan Bagian Tanah HPL dan tidak diberikan perpanjangan maupun karena terjadinya pengalihan (terkait obyek hukum maupun subyek hukum), tidak akan menimbulkan perubahan atas kedudukan hukum bagi perseroan yang melakukan penyertaan modal saham (*inbrenng*), yakni tetap sebagai pemegang saham yang berakibat hukum memiliki hak sebagai pemegang saham dalam ketentuan Pasal 52 ayat (1) UUPA dan bagi perseroan yang didirikan akan tetap sebagai badan hukum (*rechtspersoon, legal entity*) yang menjadi subyek hukum. Akan tetapi dapat berakibat hukum yang dapat mengancam keberlangsungan usaha perseroan yang didirikan.

Daftar Bacaan

Buku

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* (Djambatan 1999).

Chaidir Ali, *Badan Hukum* (Alumni 1979).

Irawan Soerodjo, *Hukum Perjanjian Dan Pertanahan : Perjanjian Build, Operate and Transfer (BOT) Atas Tanah (Pengaturan, Karakteristik Dan Praktik)* (Laksbang Pressindo 2016).

K. Prent, J. Adisubrata, WJS Purwadarminta, *Kamus Latin-Indonesia* (Kanisius 1969).

M. Yahya Harahap, *Hukum Perseroan Terbatas* (Sinar Grafika 2015).

Marisi P. Purba, *Aspek Akuntansi Undang-Undang Perseroan Terbatas : Suatu Pembahasan Kritis Atas Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas* (Graha Ilmu 2013).

Marzuki PM, *Penelitian Hukum* (Kencana Prenada Media Grup 2009).

Nasution. S, *Metode Research (Penelitian Ilmiah)* (Bumi Aksara 2003).

Rudhi Prasetya, *Perseroan Terbatas Teori Dan Praktik* (2014).

Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Indonesia* (Prenada Media Group 2008).

Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar 1945.

Burgerlijk Wetboek.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Tahun 2007 Nomor 106, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4756).

Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Tahun 2006 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4609).

Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijakan-Selanjutnya.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

How to cite: Titik Tri Sulistyawati, 'Hak Penggunaan Bagian Tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan Sebagai Setoran Modal Perseroan' (2020) Vol. 3 No. 2 Notaire.