

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Pengertian Pelaksanaan Kewajiban

Pelaksanaan adalah sesuatu hal tindakan atau pelaksanaan dari suatu rencana yang sebelumnya rencana tersebut disusun secara matang dan juga terperinci.⁹ Implementasi biasanya dapat dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap benar-benar siap. Secara sederhana pelaksanaan dapat diartikan sebagai penerapan. Majone dan Wildavsky mengemukakan pendapatnya bahwa pelaksanaan sebagai evaluasi. Sedangkan Browne dan Wildavsky mengemukakan pendapatnya bahwa pelaksanaan adalah perluasan aktivitas yang saling menyesuaikan.¹⁰ Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia pelaksanaan berarti proses, cara, perbuatan melaksanakan (rancangan, keputusan, dan sebagainya). Sedangkan kewajiban adalah (sesuatu) yang diwajibkan dan sesuatu yang harus dilaksanakan.¹¹ Pelaksanaan kewajiban dapat dikatakan sebagai perbuatan atau tindakan yang harus dilaksanakan.

B. Pengertian Izin Pemanfaatan Tanah

Izin adalah segala bentuk dokumen bentuk persetujuan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah (Pemda) berdasar peraturan daerah (Perda) atau peraturan lainnya yang dianggap sebagai bukti legalitas, menyatakan sah, atau diperbolehkannya seseorang atau badan usaha untuk

⁹ Artus, **Efektivitas Penerapan Pasal 55 Undang-Undang No 22 Tahun 2001 Tentang Minyak dan Gas Bumi Dalam Kaitannya Dengan Pendistribusian Bahan Bakar Minyak Bersubsidi Ecaran Illegal Dikota Pontianak**, E-Jurnal Gloria Yuris, Volume 2 Nomor 3, Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura, Pontianak, 2014, hlm 1.

¹⁰ Nurdin Usman, **Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum**, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm 70.

¹¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia

melakukan suatu usaha dan/atau kegiatan apapun.¹² Pemanfaatan adalah proses, cara, perbuatan memanfaatkan.¹³ Izin Pemanfaatan Tanah dapat dikatakan sebagai bentuk persetujuan perbuatan memanfaatkan tanah.

C. Pengertian Prinsip Pemisahan Horizontal

Asas-asas hukum adat yang diambil sebagai dasar dalam hukum tanah nasional diantaranya yaitu ada asas relegius, ada asas kebangsaan, asas demokrasi, keempat asas kemasyarakatan, lalu asas pemerataan dan keadilan, asas penggunaan dan pemeliharaan tanah secara berencana, asas pemisahan horizontal tanah dengan bangunan dan tanaman/tanaman-tanaman yang ada di atasnya.¹⁴ Menurut Djuhaendah Hasan, asas horizontal adalah asas yang dianut didalam hukum adat. Berdasarkan asas pemisahan horizontal itu pemilikan atas tanah dan benda atau segala sesuatu yang berada di atas tanah itu adalah terpisah. Asas pemisahan horizontal memisahkan tanah dan benda lain yang melekat pada tanah itu. Asas pemisahan horizontal adalah kebalikan dari asas pelekatan yang mengatakan bangunan dan tanaman merupakan satu kesatuan dengan tanah. Sebaliknya, asas pemisahan horizontal menyatakan sebuah bangunan dan tanaman-tanaman bukan bagian dari suatu tanah. Konsekuensinya HAT tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan

¹²Peraturan Bupati Situbondo Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pendelegasian Sebagian Wewenang Bupati Bidang Perizinan dan Non Perizinan Kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu. Berita Daerah Kabupaten Situbondo Tahun 2017 Nomor 1.

¹³ Kamus Besar Bahasa Indonesia

¹⁴ Samun Ismaya, **Pengantar Hukum Agraria**, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011, hlm 48.

bangunan dan juga tanaman yang ada di atasnya.¹⁵ Asas pemisahan horizontal adalah suatu asas yang membagi, dan membatasi, serta memisahkan pemilikan atas sebidang tanah beserta segala sesuatunya yang berkenaan dengan tanah tersebut secara horizontal.¹⁶

D. Tinjauan Umum Hukum Tanah

1. Pengertian Tanah dan Hak Atas Tanah

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian bumi, yang dapat disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud disini bukan mengatur tanah dalam segala aspek-aspeknya, tetapi hanya mengatur salah satu aspek, aspek tersebut dalam pengertian secara yuridis yang disebut “hak”.¹⁷ Dalam Pasal 4 UU 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) disebutkan “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan terdapat macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan juga dipunyai oleh orang-orang, baik secara sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.¹⁸

Dengan demikian jelas bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Sedang hak atas tanah (HAT)

¹⁵ Susanti Ante, **Penerapan Asas Pemisahan Horizontal Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Kota Manado**, Lex et Societatis, Volume 3 Nomor 6, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado, 2015, hlm 81.

¹⁶ Sonia Margaretha Saragih, **Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal**, Tesis, Yogyakarta, Program Pasca Sarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2015, hlm 5.

¹⁷ Urip Santoso, **Hukum Agraria Kajian Komprehensif**, Kencana, Jakarta, 2012, hlm 9.

¹⁸ **Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria**. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

adalah hak atas sebagian tertentu saja dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan adanya panjang dan lebar. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan dan/atau dimanfaatkan. Diberikannya tanah dan dipunyainya suatu tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apa pun tidak bisa tidak, pasti juga diperlukan penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya, air maupun ruang yang ada di atasnya. Oleh sebab itu di dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan (tanah), tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.¹⁹

2. Hak-Hak Atas Tanah

Macamnya hak-hak atas tanah dituangkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yang bunyinya “Hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 ialah:

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai

¹⁹ Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia**, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm 18.

- e. Hak sewa
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53”.²⁰

Objek penelitian ini pada tanah badan hukum maka yang akan diulas hanya mengenai hak atas tanah berikut:

1) Pengertian Hak Guna Bangunan

Pasal 35 UUPA menyebutkan “Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”.²¹ Peralihan hak guna bangunan dapat terjadi karena adanya jual-beli, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, hibah.

2) Pengertian Hak Pakai

Pasal 41 UUPA menyebutkan “Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan

²⁰ **Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.** Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

²¹ Ibid.

dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini”.²²

3. Pendaftaran Tanah

Yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus-menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.²³ Pendaftaran tanah ini untuk pertama kali adalah kegiatan mendaftarkan untuk pertama kalinya sebidang tanah yang semula belum didaftarkan menurut ketentuan peraturan pendaftaran tanah yang bersangkutan. Pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi tiga bidang kegiatan, yaitu:

- 1) bidang fisik atau “teknis kadastral”
- 2) bidang yuridis dan
- 3) penerbitan dokumen tanda-tanda hak.²⁴

4. Penggunaan Hak Atas Tanah Untuk Industri

²² **Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.** Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

²³ Boedi Harsono, *op.cit.* hlm 72.

²⁴ Boedi Harsono, *op.cit.* hlm 74.

Penggunaan tanah adalah wujud kegiatan atau mengusahakan tanah sebagai upaya agar tanah tersebut dapat memberikan daya guna. Sedangkan tata guna tanah adalah proses pengelolaan tanah yang berkaitan dengan persediaan, peruntukan, dan penggunaan tanah serta pengendaliannya. Tata guna tanah sebagai bagian dari hukum agraria memiliki suatu landasan hukum yang bersumber dari Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945. Ada tiga hal atau prinsip jika dilihat dari Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 tersebut yaitu:

- 1) Bahwa bumi, air, dan kekayaan alam dikuasai oleh negara;
- 2) Bahwa suatu negara sebagai organisasi kekuasaan bangsa Indonesia harus menggunakan bumi, air, serta kekayaan alam tersebut untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat;
- 3) Bahwa hubungan antara negara dengan bumi, air dengan kekayaan alam merupakan hubungan menguasai.

Poin b merupakan tujuan dari tata guna tanah yaitu tanah sebagai bagian dari bumi yang harus digunakan guna sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Untuk mencapai tujuan tersebut, pemerintah harus mengatur penggunaan tanah baik untuk keperluan negara, masyarakat, maupun bagi kepentingan pengembangan usaha perekonomian.²⁵

²⁵ Mustofa dan Suratman, **Penggunaan Hak Atas Tanah Untuk Industri**, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm 105.

Penggunaan tanah untuk industri harus sesuai dengan tata guna tanahnya yaitu tata guna tanah untuk industri. Kawasan Peruntukan Industri adalah bentangan lahan yang diperuntukkan bagi kegiatan Industri berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang di sesuaikan dengan peraturan perundang-undangan. Sementara itu, Kawasan Industri adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan Industri yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh Perusahaan Kawasan Industri.²⁶

E. Tinjauan Umum Bangunan Gedung

Bangunan gedung merupakan suatu wujud fisik dari hasil kerja konstruksi yang menyatu dengan kedudukannya, dapat berada di atas, di dalam tanah, di air, yang dapat berfungsi sebagai tempat manusia melakukan berbagai kegiatannya, baik digunakan sebagai tempat tinggal, atau dapat digunakan untuk kegiatan keagamaan, atau kegiatan usaha, kegiatan social dan budaya, ataupun kegiatan khusus.²⁷ Bangunan Gedung diatur dalam UU RI Nomor 28/2002 tentang Bangunan Gedung dan dengan Peraturan Pelaksananya yaitu PP RI Nomor 36/2005 tentang Pelaksanaan UU RI Nomor 28/2002 tentang Bangunan Gedung.

Dalam Pasal 8 Undang-Undang Bangunan Gedung dan Peraturan Pelaksana tersebut menyebutkan “Setiap bangunan gedung harus

²⁶ **Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 142 Tahun 2015 tentang Kawasan Industri.** Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 365.

²⁷ **Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.** Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247.

memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung. Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi:

- 1) status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dan pemegang hak atas tanah;
- 2) status kepemilikan bangunan gedung; dan
- 3) izin mendirikan bangunan gedung.

Sementara itu, Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung”.²⁸ Pengaturan lebih lanjut yaitu tertera dalam Pasal 11 PP RI Nomor 36/2005 tentang Pelaksanaan UU Nomor 28/2002 tentang Bangunan Gedung yang menyebutkan “Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain. Dalam hal tanahnya milik pihak lain, bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung. Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud di atas memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah”.²⁹

²⁸ **Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.** Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83.

²⁹ Ibid

F. Tinjauan Umum Tentang Izin Mendirikan Bangunan

1. Pengertian Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

adalah suatu perizinan yang diberikan oleh Pemda melalui dinas kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun yang baru, atau mengubah, atau memperluass, mengurangi bangunan, terakhir dan/atau merawat bangunan gedung sesuai persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.³⁰ Menurut Sunarto IMB merupakan suatu bentuk izin yang diberikan Pemda kepada badan usaha atau orang tertentu untuk menderikan suatu bangunan yang tujuannya sesuai dengan: 1. Nilai Dasar Bangunan (NDB); 2. Nilai Luas Bangunan (NLB) serta 3. Ketinggian Bangunan (KB) yang ditetapkan sesuai syarat keselamatan bagi yang akan menempati bangunan tersebut, orang lain dan lingkungan.³¹

2. Syarat-Syarat Permohonan Izin Mendirikan Bangunan

Dalam Permen PUPR RI Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan diatur “persyaratan permohonan penerbitan IMB yang meliputi:

- 1) persyaratan administratif yang meliputi:
 - a. data pemohon;
 - b. data tanah; dan
 - c. dokumen dan surat terkait.

³⁰ **Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan.** Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 276.

³¹ Sunarto, **Pajak dan Retribusi Daerah**, Amus dan Citra Pustaka, Yogyakarta, 2005, hlm 125.

- 2) persyaratan teknis yang meliputi:
 - a. data umum bangunan gedung; dan
 - b. dokumen rencana teknis bangunan gedung”.³²

G. Tinjauan Umum Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata/BW) Pasal 1313 menuliskan bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”.³³ Dengan terbentuknya perjanjian, pihak yang mengadakan perjanjian tersebut, secara “sukarela” mengikatkan diri untuk menyerahkan, atau berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu guna kepentingan atau keuntungan dari pihak yang mana terhadap siapa dirinya telah berjanji atau mengikatkan diri, dengan jaminan/tanggungan berupa harta kekayaan yang dimiliki dan yang akan dimiliki oleh pihak yang membuat perjanjian. Pernyataan “sukarela” menunjukkan bahwa perikatan yang bersumber dari suatu perjanjian tidak mungkin dapat terjadi tanpa dikehendaki oleh para pihak yang terlibat.³⁴

2. Syarat Sahnya Perjanjian

³² **Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan.** Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 276.

³³ Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

³⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, **Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian**, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm 2.

KUHPer Pasal 1320 menyebutkan “Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

- 1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) suatu hal tertentu;
- 4) suatu sebab yang halal”.³⁵

Syarat pertama dan kedua menyangkut subyeknya, sedangkan syarat ketiga dan keempat mengenai obyeknya. Terdapatnya cacad kehendak (keliru, paksaan, penipuan) atau tidak cakap untuk membuat perikatan mengakibatkan dapat dibatalkannya persetujuan. Jika obyeknya tidak jelas atau tidak dapat ditentukan atau causanya tidak halal persetujuannya adalah batal.³⁶ Kemudian dalam pasal berikutnya disebutkan “tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”.³⁷

H. Tinjauan Umum Pernyataan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia yang dimaksud pernyataan adalah “hal menyatakan; tindakan menyatakan”.³⁸ Hal menyatakan ataupun tindakan menyatakan dapat dilakukan dengan berbagai cara baik dengan lisan/tertulis. Pernyataan dilakukan oleh satu orang atau pihak yang ingin melakukan pernyataan, berbeda dengan perjanjian yang dilakukan lebih dari satu orang. Tidak ada ketentuan dan

³⁵ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

³⁶ R. Setiawan, **Pokok-Pokok Hukum Perikatan**, Binacipta, Bandung, 1977, hlm 57.

³⁷ Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

³⁸ Kamus Besar Bahasa Indonesia

aturan cara-cara melakukan pernyataan. Pernyataan yang dapat dilegalisasi berarti pernyataan tersebut berbentuk tertulis dan dikatakan sebagai akta dibawah tangan yang dilegalisasi. Akta di bawah tangan, jika tanda tangan akta tidak dimungkiri keasliannya, maka kekuatannya serupa dengan akta autentik, mempunyai kekuatan pembuktian materil bagi yang menandatangani, bagi ahli warisnya serta pihak penerima hak dari mereka, sebagaimana ditentukan dalam pasal 1875 KUHPer (Pasal 288 Rbg).³⁹

I. Kekuatan Hukum Akta Notaris

KUHPer Pasal 1867 menyebutkan “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan”.⁴⁰

1. Akta Otentik

Suatu akta autentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh UU, dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.⁴¹ Subekti berpendapat bahwa suatu akta autentik adalah akta yang ditentukan dalam UU yang dibuat oleh atau dihadapan seorang pegawai umum

³⁹ Cita Astungkoro Sukmawirawan, Emi Zulaika, I Wayan Yasa, **Kekuatan Pembuktian Legalisasi Dan Waarmerrking Akta Dibawah Tangan Oleh Notaris**, 2014, Artikel Ilmiah Hasil Penelitian Mahasiswa (online), <http://repository.unej.ac.id/bitstream/handle/123456789/58960/Cita%20Astungkoro.pdf?sequence=1>, diakses 4 Oktober 2017.

⁴⁰ Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁴¹ Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

yang berwenang untuk membuatnya di tempat dimana akta itu dibuat.⁴² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata(KUHPer) Pasal 1870 menuliskan bahwa “suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya”.⁴³

2. Akta Di Bawah Tangan

Menurut pendapat Sudikno Mertokusumo, akta dibawah tangan adalah sebuah akta yang secara sengaja dibuat untuk digunakan sebagai pembuktian bagi para pihak tanpa bantuan dari pejabat. Sehingga semata-mata sengaja dibuat antara pihak yang berkepentingan saja.⁴⁴ Dalam Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan “Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum”⁴⁵ Adapun yang termasuk akta di bawah tangan adalah:

- a. Legalisasi, yaitu suatu akta dibawah tangan yang belum ditandatangani oleh para pihak, kemudian akta tersebut diberikan pada Notaris dan dihadapan Notaris isi akta akan dijelaskan barulah

⁴² Subekti, **Hukum Pembuktian**, Pradnya Paramita, Jakarta, 2010, hlm 26.

⁴³ Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁴⁴ Sudikno Mertokusumo, **Hukum Acara Perdata di Indonesia**, Liberty, Yogyakarta, 1998, hlm 125.

⁴⁵ Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan, Pada legalisasi, tanda tangannya dilakukan dihadapan yang melegalisasi.

- b. Waarmerken, yaitu suatu jenis akta bawah tangan yang aktanya didaftarkan untuk memberi tanggal yang pasti. Akta yang sudah ditandatangani diberikan kepada Notaris untuk didaftarkan dan diberi tanggal yang pasti. Pada akta waarmerken tidak menjelaskan mengenai siapa yang menandatangani dan apa penandatanganan dilakukan dengan memahami isi akta. Hanya mempunyai kepastian tanggal saja dan tidak ada kepastian tanda tangan.⁴⁶ Sehingga akta ini kekuatan pembuktiannya terletak dibawah kekuatan akta dibawah tangan yang di legalisasi.

J. Tinjauan Umum Perusahaan

1. Pengertian Perusahaan

Perusahaan adalah setiap suatu bentuk usaha yang menjalankan setiap jenis usaha yang bersifat tetap dan terus menerus dan yang usahanya didirikan, bekerja serta berkedudukan dalam wilayah NRI, untuk tujuan memperoleh keuntungan.⁴⁷ Definisi Perusahaan lebih luas tertera dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 13/2003 tentang Ketenagakerjaan. “Perusahaan adalah setiap bentuk usaha yang berbadan hukum atau tidak, milik orang perseorangan, milik persekutuan, atau milik badan hukum, baik milik swasta maupun milik

⁴⁶ A Kohar, **Notaris Berkomunikasi**, Alumni, Bandung, 1984, hlm 34.

⁴⁷ **Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan**. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1982 Nomor 7. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3214.

negara yang mempekerjakan pekerja/buruh dengan membayar upah atau imbalan dalam bentuk lain, termasuk juga usaha-usaha sosial dan usaha-usaha lain yang mempunyai pengurus dan mempekerjakan orang lain dengan membayar upah atau imbalan dalam bentuk lain”.⁴⁸ Pengertian perusahaan menurut Molengraff, perusahaan dari sudut ekonomi yaitu keseluruhan dari perbuatan yang dilakukan terus-menerus, bertindak keluar untuk mendapatkan penghasilan dengan cara memperniagakan barang-barang, atau mengadakan perjanjian perdagangan.⁴⁹ Sementara itu R. Soerjatin mencoba mendefinisikan pengertian perusahaan dengan memakai landasan ketentuan-ketentuan hukum positif. Sesuatu dapat dikatakan sebagai perusahaan apabila:

- a. Wajib membuat catatan-catatan dengan cara sedemikian hingga sewaktu-waktu dari catatan itu dapat diketahui segala hak dan kewajibannya.
- b. Wajib menyimpan surat-surat.
- c. Dijalankan secara teratur.
- d. Mempunyai domisili, karena harus didaftarkan berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan tanggal 5 Juni 1958 Nomor 4293/Perind.⁵⁰

⁴⁸ **Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan.** Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 39. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4279.

⁴⁹ Soerjatin, **Hukum Dagang I dan II**, Pradnya Paramita, Jakarta, 2012, hlm 29.

⁵⁰ Arus Akbar Silondae dan Wirawan B. Ilyas, **Pokok-Pokok Hukum Bisnis**, Salemba Empat, Jakarta, 1980, hlm 11.

2. Bentuk Usaha

Bentuk Usaha adalah organisasi usaha atau badan usaha yang menjadi wadah penggerak setiap jenis kegiatan usaha, yang disebut bentuk hukum perusahaan. Bentuk hukum perusahaan tersebut diatur/diakui oleh undang-undang, baik yang bersifat perseorangan, persekutuan, atau badan hukum.⁵¹ Perusahaan perseorangan atau perusahaan dagang merupakan usaha pribadi yang memikul risiko secara pribadi atau perorangan. Perusahaan dagang merupakan bentuk peralihan antara bentuk *partnership* dan dapat pula dimungkinkan sebagai *one man corporation* atau *een manszaak*.⁵² Persekutuan perdata atau *maatschaap* adalah suatu perjanjian dengan mana dua orang atau lebih mengikatkan diri untuk memasukkan sesuatu (*inbreng*) ke dalam persekutuan dengan maksud untuk membagi keuntungan yang diperoleh karenanya.⁵³ Badan hukum (*Rechtspersoon*) ialah suatu badan yang mempunyai harta kekayaan, hak, serta kewajiban seperti orang-orang pribadi. Badan hukum dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum, mengadakan perjanjian-perjanjian. Perbuatan hukum dilakukan oleh pengurus.⁵⁴

3. Pengertian Perseroan Terbatas

Perseroan Terbatas, yang selanjutnya disebut Perseroan, adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan

⁵¹ Ibid, hlm 3.

⁵² Johannes Ibrahim, **Hukum Organisasi Perusahaan Pola Kemitraan dan Badan Hukum**, PT Refika Aditama, Bandung, 2013, hlm 21.

⁵³ Johannes Ibrahim, loc. cit.

⁵⁴ Sentosa Sembiring, **Hukum Perusahaan Tentang Perseroan Terbatas**, CV. Nuansa Aulia, Bandung, 2012, hlm 23.

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.⁵⁵

Perseroan terbatas adalah suatu badan hukum artinya bahwa ia dapat mengikatkan diri dan melakukan perbuatan-perbuatan hukum seperti orang pribadi dan dapat mempunyai kekayaan atau hutang.⁵⁶ Istilah “perseroan terbatas” (PT) terdiri dari dua kata “perseroan” dan “terbatas”. “Perseroan” merujuk pada modal PT yang terdiri atas “sero-sero” atau “saham-saham”. Adapun kata “terbatas” merujuk pada tanggung jawab pemegang saham yang hanya terbatas pada nilai nominal semua saham yang dimilikinya. Pada dasarnya, suatu perseroan terbatas mempunyai ciri-ciri sekurang-kurangnya sebagai berikut:

- 1) Memiliki status badan hukum tersendiri
- 2) Memiliki harta kekayaan tersendiri yang dicatatkan atas namanya sendiri, dan pertanggungjawaban sendiri atas setiap tindakan, perbuatan, termasuk perjanjian yang dibuat.
- 3) Tidak lagi membebankan tanggung jawabnya kepada seorang pendiri, atau pemegang sahamnya melainkan hanya untuk dan juga atas nama dirinya sendiri, untuk kerugian dan kepentingan dirinya sendiri.
- 4) Kepemilikannya tidak digantungkan pada orang perorangan tertentu.

⁵⁵ **Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.** Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 106. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4756.

⁵⁶ Sentosa Sembiring, loc. cit.

- 5) Keberadaannya tidak dibatasi jangka waktunya dan tidak lagi dihubungkan dengan eksistensi dari pemegang sahamnya.
- 6) Pertanggungjawaban yang mutlak terbatas, selama dan sepanjang para pengurus (direksi), komisaris dan/atau pemegang saham tidak melakukan pelanggaran terhadap hal yang tidak boleh dilakukan.⁵⁷

4. Kekayaan Perseroan Terbatas

Aset adalah sumber daya yang dikendalikan oleh entitas sebagai bahan akibat peristiwa masa lalu dan dari manfaat ekonomi masa depan yang diharapkan mengalir.⁵⁸ Aset merupakan semua kekayaan yang dimiliki oleh seseorang atau perusahaan baik berwujud maupun tak berwujud yang berharga atau bernilai yang akan mendatangkan manfaat bagi seseorang atau perusahaan tersebut. Beberapa karakteristik dari aset perusahaan, yaitu:

- 1) Aset merupakan manfaat ekonomi yang diperoleh di masa depan.
- 2) Aset dikuasai oleh perusahaan, dalam artian dimiliki ataupun dikendalikan oleh perusahaan.
- 3) Aset merupakan hasil dari transaksi atau peristiwa masa lalu.⁵⁹

Aset dalam kegiatan perusahaan untuk keperluan analisis dirinci menjadi beberapa kategori, diantaranya adalah:

⁵⁷ Muhamad Sadi Is, **Hukum Perusahaan di Indonesia**, Kencana, Jakarta, 2016, hlm 102.

⁵⁸ Rachmatica Pramuna dan Surya Raharja. **Dampak Penggunaan Sumber Daya Manusia Terhadap Reputasi Perusahaan**, Diponegoro Journal of Accounting, Volume 2 Nomor 3, Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro, Semarang, 2013, hlm 1.

⁵⁹ Achmad Ridwan, **Perlakuan Akuntansi Aset Biologis PT. Perkebunan Nusantara XIV Makassar (Persero)**, Skripsi tidak diterbitkan, Makassar, Fakultas Ekonomi Universitas Hasanuddin, 2011, hlm 9.

1) Aset lancar

Merupakan sumber-sumber ekonomi yang dapat dicairkan menjadi kas, dijual habis atau habis dipakai dalam rentang satu tahun. Aset lancar antara lain adalah kas, surat berharga, piutang wesel, piutang dagang, perlengkapan, persediaan, yang bebannya dibayar di muka/awal dan pendapatan yang masih harus diterima.

2) Investasi jangka panjang

Investasi Jangka Panjang adalah penyertaan pada perusahaan lain dalam jangka waktu lebih dari satu tahun dengan tujuan memperoleh pendapatan tetap, pendapatan tidak tetap, dan menguasai perusahaan lain. Contoh investasi jangka panjang antara lain investasi dalam saham dan investasi dalam obligasi.

3) Aset tetap berwujud

Aset tetap berwujud adalah sumber ekonomi yang memiliki wujud fisik yang digunakan perusahaan dalam kegiatan operasinya, dan tidak dimaksudkan untuk dijual kembali dalam rangka untuk memperoleh pendapatan. Namun dalam prakteknya aset berwujud yang dimiliki biasanya selain digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa, juga untuk direntalkan kepada pihak lain, atau untuk tujuan administratif. Contoh aset tetap berwujud adalah peralatan, mesin, tanah, dan gedung.

4) Aset tetap tak berwujud

Aset tetap tak berwujud adalah hak-hak istimewa atau kondisi, dan posisi yang dimiliki perusahaan yang memberikan nilai lebih bagi perusahaan dalam memperoleh pendapatan. Contoh dari aset tetap tak berwujud adalah hak cipta, hak eksplorasi dan eksploitasi, waralaba, paten, merek dagang, rahasia dagang, dan goodwill. Aset jenis ini mempunyai umur lebih dari satu tahun dan dapat diamortisasi selama periode pemanfaatannya, yang biasanya tidak lebih dari 40 tahun.

5) Aset lain-lain

Aset lain-lain adalah aset yang dari berbagai hal tidak dapat digolongkan ke dalam kategori aset lancar, investasi, dan aset tetap. Contoh dari aset ini adalah bangunan yang dalam proses penyelesaian.⁶⁰

⁶⁰ Nur Salim, **Analisis Pengaruh Pertumbuhan Aset, Ukuran Perusahaan, Profitabilitas dan Risiko Bisnis Terhadap Struktur Modal Pada Perusahaan Manufaktur Sub Sektor Makanan dan Minuman**, Skripsi tidak diterbitkan, Semarang, Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Semarang, 2015, hlm 32.