

## BAB II

### A HAK PENGUASAAN ATAS TANAH

#### 1. Pengertian Hak Penguasaan Atas Tanah

Tanah sebagai sumber daya alam merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia oleh karena itu sudah sewajarnya apabila kita mengelola tanah dengan sebaik-baiknya agar pemanfaatannya dapat memberikan kemakmuran rakyat sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar 1945.<sup>24</sup>

Tanah merupakan permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi tubuh bumi yang ada dibawahnya serta ruang yang ada diatasnya, namun dalam penggunaannya hanya untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.<sup>25</sup>

Istilah “hak” selalu tidak dapat dipisahkan dengan istilah “hukum”. Didalam literatur Belanda kedua-duanya disebut dengan "recht". Akan tetapi antara hak dan hukum dapat dibedakan dengan menggunakan istilah "*Objektief recht*" dan "*Subjektief recht*". Van ApeIdoorn (1978 : 55-58) mengartikan *Objektief Recht* dengan hukum objektif, yaitu peraturan hukum yang berlaku umum. *Subjektief Recht* diartikan dengan hukum subjektif yaitu untuk menyatakan hubungan yang diatur oleh hukum obyektif, berdasarkan mana yang satu mempunyai hak, dan yang lain mempunyai kewajiban terhadap sesuatu.<sup>26</sup> Hak absolute memberi wewenang bagi pemegangnya untuk berbuat atau tidak berbuat, pada dasarnya dapat dilaksanakan terhadap siapa saja.<sup>27</sup> Dikarenakan hal tersebut, apabila seseorang memperoleh hak

---

<sup>24</sup> Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hal 19.

<sup>25</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria*, Pasal 4 ayat (2).

<sup>26</sup> Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, (Jakarta : Rineka Cipta, 1995), hal. 35.

<sup>27</sup> *Ibid.*, hal.37.

atas tanah, maka pada diri seseorang yang memperoleh hak atas tanah tersebut mempunyai kekuasaan untuk menguasai tanah tersebut.

Pengertian "penguasaan" dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Juga beraspek privat dan beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain. Ada penguasaan yuridis, yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain, misalnya seseorang yang memiliki tanah tidak mempergunakan tanahnya sendiri akan tetapi disewakan kepada pihak lain, dalam hal ini secara yuridis tanah tersebut dimiliki oleh pemilik tanah akan tetapi secara fisik dilakukan oleh penyewa tanah. Ada juga penguasaan secara yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik, misalnya kreditor (bank) pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan (jaminan), akan tetapi secara fisik penguasaannya tetap ada pada pemegang hak atas tanah. Penguasaan yuridis dan fisik atas tanah ini dipakai dalam aspek privat. Ada penguasaan yuridis yang beraspek publik, yaitu penguasaan atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA.<sup>28</sup>

Dalam UUPA diatur dan sekaligus ditetapkan tata jenjang atau hierarkhi hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah Nasional kita, yaitu :

1. Hak Bangsa Indonesia yang disebut dalam Pasal 1, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam Hukum Tanah Nasional, karena Hak Bangsa Indonesia adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada rakyat Indonesia dan sekaligus merupakan sumber dari hak-hak atas tanah lainnya. Ada dua unsur yang terkandung dalam Hak Bangsa ini, yaitu unsur kepunyaan dan unsur tugas kewenangan untuk mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah bersama yang dipunyainya;

---

<sup>28</sup> Urip Santoso., *Op.cit.*, hal.73

2. Hak menguasai dari Negara yang disebut dalam Pasal 2 ayat (1), apabila ditinjau dari pengertian berdasarkan UUPA, maka Hak menguasai dari Negara memberikan kewenangan kepada Negara untuk :<sup>29</sup>
  - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
  - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi,<sup>30</sup> air dan ruang angkasa;
  - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa;

Selain kewenangan-kewenangan diatas, Hak Menguasai dari Negara ini juga memberikan kewenangan bagi Penguasa Yudikatif berupa kewenangan menyelesaikan sengketa-sengketa tanah, baik diantara rakyat sendiri maupun diantara rakyat dan pemerintah, melalui peradilan umum.<sup>31</sup>

3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum adat yang disebut dalam Pasal 3, yaitu tanah yang dikuasai oleh masyarakat-masyarakat hukum adat teritorial dengan Hak Ulayat,<sup>32</sup>

Pemegang hak ulayat masyarakat hukum adat pada dasarnya berkewajiban untuk:

- Menggunakan haknya sebagaimana mestinya untuk meramu atau berburu dalam hutan wilayah hukum masyarakatnya itu.
- Menepati ketentuan dan kata sepakat yang telah tercapai antar-warga dalam penggunaan hak ulayat tersebut baik secara bersama-sama maupun secara pribadi atas tanah yang bersangkutan.
- Menjaga dan memelihara dengan sebaik mungkin kondisi alam

---

<sup>29</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, (Jakarta : Djambatan, 1999), cet.8, hal. 259

<sup>31</sup> Jeane Neltje Saly, *Penelitian Hukum Pemanfaatan Hak Atas Tanah Dalam Hubungannya Dengan Usah Tani*, (Jakarta : Badan Pembinaan Hukum Nasional departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, 2007), hal. 39.

<sup>32</sup> Harsono, *Op cit.*, hal. 263.

tempat mereka melakukan mata pencahariannya tersebut.<sup>33</sup>

4. Hak-hak perorangan/Individu, yang terdiri dari :

a. Hak-hak atas tanah sebagai hak-hak individu :

1) Hak Atas Tanah Primer, yaitu hak atas tanah yang langsung bersumber pada Hak Bangsa :

a) Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6.

Subyek hukum tanah hak milik adalah :

-Pasal 9 azas kewarganegaraan dan azas persamaan.

-Pasal 20 (1) azas umum perorangan

-Pasal 21 (1) Warganegara Indonesia

-Pasal 21 (4) Warganegara Indonesia Tunggal.<sup>34</sup>

Pemegang hak milik yang bersumber dari hak milik adat pada dasarnya berkewajiban untuk:

- Menggunakan tanahnya secara semestinya menurut tujuannya.

- Menjaga agar penggunaan tanah tersebut tidak mengganggu atau merugikan kepentingan orang lain atau kepentingan umum, dan

- Memelihara tanah tersebut dengan baik sehingga tanahnya dapat berfungsi sosial, sebagaimana hal ini sudah menjadi "jiwa asli" yang melandasi Hukum Adat Indonesia.<sup>35</sup>

---

<sup>33</sup> Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim, *Sendi-sendi Hukum Agraria (Jakarta : Ghalia Indonesia,1984)*, Cet.1, hal.32.

<sup>34</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Undang-undang No 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043 Tahun 1960 Pasal 20.

<sup>35</sup> Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim, *Op.cit.*,hal.32

b) Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara selama jangka waktu tertentu, guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan.<sup>36</sup>

Yang menjadi Subyek hukum dari Hak Guna Bangunan adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum Indonesia.

c) Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu tertentu yaitu 20 tahun atau 30 tahun.<sup>37</sup>

Menurut Pasal 36 ayat (1) UUPA Subyek Hukum dari Hak Guna Bangunan ini adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

d) Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam Surat Keputusan Pemberian Hak atau perjanjian dengan pemiliknya yang bukan sewa menyewa atau perjanjian pengolahan.<sup>38</sup>

---

<sup>36</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Ibid.*, Pasal 28.

<sup>37</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Ibid.*, Pasal 35.

<sup>38</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Ibid.*, Pasal 41.

Subyek Hukum dari Hak Pakai adalah Warganegara Indonesia, Warganegara Asing yang berkedudukan di Indonesia, Badan Hukum Indonesia, dan Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

e) Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan dapat dirumuskan sebagai suatu hak atas permukaan bumi yang disebut dengan tanah yang merupakan pelimpahan wewenang dari pemerintah pusat kepada suatu lembaga pemerintah, atau pemerintah daerah, badan hukum pemerintah, atau pemerintah daerah untuk:

4. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
5. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya;
6. menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh pemegang hak pengelolaan tersebut, yang meliputi segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah, sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.<sup>39</sup>

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 menyebutkan subjek hak pengelolaan itu

---

<sup>39</sup> Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, (Jakarta : Rineka Cipta , 1995), hal 57.

pada Pasal 2, 5 dan Pasal 7 yaitu pemerintah daerah, lembaga, instansi dan atau badan, badan hukum (milik) pemerintah atau pemerintah daerah untuk pembangunan, dan pengembangan wilayah pemukiman, wilayah industri dan pariwisata. Dalam pada itu oleh Pasal 11 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 disebutkan pula subjek hak pengelolaan itu adalah lembaga, instansi pemerintah atau badan/badan hukum Indonesia yang seluruh modalnya dimiliki oleh pemerintah atau pemerintah daerah yang bergerak dalam kegiatan-kegiatan usaha sejenis dengan perusahaan industri dan pelabuhan.<sup>40</sup>

2) Hak Atas Tanah yang Sekunder, yaitu hak yang bersumber dari pemilikannya (diperoleh dari pemilikannya), yaitu :

- g. Hak Guna Bangunan
- h. Hak Pakai
- i. Hak Gadai
- j. Hak Usaha Bagi Hasil
- k. Hak Menumpang
- l. Hak sewa.

b. Wakaf

Tanah-tanah wakaf, yaitu tanah-tanah Hak Milik yang sudah diwakafkan.<sup>41</sup> Maksud dari diwakafkan yaitu diberikan untuk kepentingan sosial, misalnya tanah-tanah untuk rumah ibadah, tanah untuk panti asuhan, dan lain sebagainya. Wakaf tanah hak milik diatur dalam Pasal 49 ayat (3) UUPA, yaitu perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan

---

<sup>40</sup> *Ibid.*, hal 66.

<sup>41</sup> *Ibid.*, hal. 263.

Pemerintah yang dimaksudkan di sini adalah Peraturan Pemerintah (PP) No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik. Peraturan Pemerintah ini dilaksanakan dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) No.6 Tahun 1977 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Mengenai Perwakafan Tanah Milik.<sup>42</sup>

c. Hak Jaminan atas tanah : Hak Tanggungan<sup>43</sup>

Hak Tanggungan merupakan satu-satunya hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional. Hak Tanggungan menurut UUPA dapat dibebankan kepada Hak Milik (Pasal 25), Hak Guna Usaha (Pasal 33), dan Hak Guna Bangunan (Pasal 39). Menurut Pasal 51 UUPA, Hak Tanggungan lebih lanjut diatur dengan undang-undang. Undang-undang yang dimaksudkan di sini adalah Undang-undang (UU) No.4.<sup>44</sup>

Hak-hak atas tanah menurut hukum (Perdata) Barat sebelum berlakunya UUPA:

1. *Hak eigendom* (pasal 570 KUHP/BW).

Hak *eigendom* atas tanah ialah suatu hak yang terkuat dalam hukum Barat. Tidaklah sama hakikatnya hak "milik" atas tanah menurut konsepsi hukum (Perdata) Barat ini dengan hakikat hak milik atas tanah menurut konsepsi UUPA kita dewasa ini. Dengan hak *eigendom* atas tanah, pemilik (*eigenaar*) tanah yang bersangkutan mempunyai hak "mutlak" atas tanahnya. Hal ini dapat kita mengerti mengingat konsepsi hukum Barat itu dilandasi oleh jiwa dan pandangan hidup yang bersifat individualistis-materialistis, yaitu suatu pandangan hidup yang lebih mengagungkan kepentingan perorangan daripada kepentingan umum maupun kebendaan daripada keahlian.<sup>45</sup>

Kalau kita resapi secara mendalam dan kita bandingkan secara cermat antara hak dan kewajiban atas tanah yang termaktub dalam hak *eigendom*

---

<sup>42</sup> Urip Santoso. *Op.Cit.*, hal.83

<sup>43</sup> Harsono.,*Op.cit.*, hal. 24.

<sup>44</sup> Urip Santoso., *Op.cit.*, hal.83

<sup>45</sup> Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim, *Op.cit.*, hal.27



ini bagi pemegangnya, maka dengan segera kita akan berkesan bahwa antara hak dan kewajiban yang ada dalam suatu hak *eigendom* tersebut sarna sekali tidak berimbang. Hal ini disebabkan karena bila dibandingkan dengan haknya yang demikian besar dan demikian banyaknya melahirkan wewenang bagi pemegangnya, maka kewajiban pemegang hak tersebut dapat dikalakan sangatlah ringan dan bahkan hampir tidak ada kewajiban lain selain mungkin hanya membayar pajak milik atas tanah itu semata-mata para pemegang hak *eigendam* itu tidak wajib memperhatikan apakah penggunaan tanah yang dilakukan dengan seenaknya itu merugikan/mengganggu kepentingan orang lain atau tidak. Hal ini dapat kita mengerti mengingat landasan dari pada hak *eigendom* ini ialah Hukum (Perdata) Barat yang tentu saja konsepsinya masih dilandasi pula oleh jiwa yang individualistis, yakni jiwa yang berpandangan bahwa kepentingan perorangan harus lebih diperhatikan dan didahulukan dari pada kepentingan umum. Karena itulah maka konsepsi hak *eigendam* ini sarna sekali tidak terpakai lagi dalam pembentukan konsepsi hak milik atas tanah menurut UUPA.<sup>46</sup>

## 2. *Hak Opstal* (pasal 711 KUHP/BW).

Hak opstal ialah suatu hak yang memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk memiliki segala sesuatu yang terdapat *di atas* tanah *eigendom* orang lain sepanjang sesuatu tersebut bukanlah kepunyaan "*eigenaar*" tanah yang bersangkutan. Segala sesuatu yang dapat dimiliki itu misalkan rumah atau bangunan, tanaman dan sebagainya. Disamping wewenang untuk dapat memiliki benda-benda tersebut, hak opstal juga memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk:

- Memindahtangankan (benda yang menjadi) haknya itu kepada orang lain.
- Menjadikan benda tersebut sebagai jaminan hutangnya

---

<sup>46</sup> *Ibid.*, hal.33.

(dengan hipotek).

- Mengalihkannya kepada ahli warisnya sepanjang jangka waktu berlakunya hak *opstal* itu belum habis menurut perjanjian yang telah ditetapkan bersama pemilik tanah.<sup>47</sup>

Hampir sama halnya dengan hak *eigendam*. kewajiban pemegang hak *opstal* ini pun hampir tidak ada selain hanya menggunakan hak tersebut selaras dengan perjanjian dan tujuannya selama jangka waktu berlakunya, dengan maksud tentunya agar hak *opstal* itu sendiri jangan sampai terhapus karena kadaluwarsaan akibat tidak pernah digunakan selama masa berlakunya.<sup>48</sup>

### 3. Hak *erfpacht* (pasal 720 KUHP/BW).

Hak *erfpacht* ialah hak untuk dapat mengusahakan atau mengolah tanah orang lain dan menarik manfaat atau hasil yang sebanyak-banyaknya dari tanah tersebut. Disamping menggunakan tanah orang lain itu untuk dimanfaatkan hasilnya, pemegang hak *erfpacht* ini berwenang pula untuk memindahtangankan haknya itu kepada orang lain, menjadikannya sebagai jaminan hutang (dengan hipotek) dan mengalihkannya pula kepada ahli warisnya sepanjang belum habis masa berlakunya.

Pemegang hak *erfpacht* pun tidak banyak kewajibannya, kewajibannya adalah:

- Menggunakan tanah yang bersangkutan secara baik, dalam arti tidak merusak keadaannya sehingga mendatangkan kerugian bagi pemiliknya;
- Membagi hasil tanah garapannya itu kepada pemiliknya dengan cara yang pantas dan jumlah yang adil selama ia menjadi

---

<sup>47</sup> *Ibid.*, hal.28.

<sup>48</sup> *Ibid.*, hal.33

penggarap tanah tersebut menurut jangka waktunya.

#### 4. *Hak gebruik* (pasal 818 KUHPer/BW).

Hak *gebruik* ialah suatu hak atas tanah sebagai hak pakai atas tanah orang lain (*gebruik* = pakai). Hak *gebruik* ini memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk dapat memakai tanah *eigendom* orang lain guna diusahakan dan diambil hasilnya bagi diri dan keluarganya saja. Disamping itu pemegang hak *gebruik* ini boleh pula tinggal di atas tanah tersebut selama jangka waktu berlaku haknya itu.<sup>49</sup>

Atas dasar Hak Menguasai dari Negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.<sup>50</sup> Hak-hak atas tanah yang dimaksud adalah :

##### a) Hak Milik

Adalah Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah,<sup>51</sup> Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.<sup>52</sup>

##### b) Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, tanah mana digunakan untuk perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan.<sup>53</sup> Hak Guna Usaha ini diberikan untuk tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan jangka waktu pemberian adalah 25 tahun, dan bagi perusahaan yang memerlukan

---

<sup>49</sup> *Ibid.*, hal.29.

<sup>50</sup> Harsono., *Op.cit.*, hal. 537.

<sup>51</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, UU No.5 tahun 1960*, LN No.104 tahun 1960, TLN No.2043, Pasal 20 ayat (1)

<sup>52</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, Ibid.*, Pasal 20 ayat (2).

<sup>53</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, Ibid.*, Pasal 28 ayat (1).

waktu yang lebih lama dapat diwaktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.<sup>54</sup>

c) Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.<sup>55</sup>

d) Hak Pakai

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 dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang.<sup>56</sup> Jangka waktu pemberian hak pakai tidak tentu, yaitu selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu.

e) Hak Sewa

Hak Sewa atas tanah, yaitu hak yang dimiliki oleh seseorang atau suatu badan hukum yang memberikannya hak untuk mempergunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.<sup>57</sup>

f) Hak Membuka Tanah

Hak membuka tanah ini hanya dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia.

g) Hak Memungut Hasil-Hutan

---

<sup>54</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, Ibid.*, Pasal 29 ayat (1), (2) dan (3)

<sup>55</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, Ibid.*, Pasal 35 ayat (1) dan (2)

<sup>56</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, Ibid.*, Pasal 41 ayat (1)

<sup>57</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria., Ibid.*, Pasal 44.

Sama halnya dengan hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan juga hanya dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia.

- h) Hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.<sup>58</sup> Hak-hak yang sifatnya sementara adalah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.<sup>59</sup>

## 2. Subyek Hak Atas Tanah

### a. Hak Milik

Sesuai dengan Pasal 21 UUPA, maka yang dapat mempunyai tanah Hak Milik, adalah :

- (1) Warga Negara Indonesia;
- (2) Badan-badan hukum tertentu yang memenuhi syarat-syarat tertentu yang telah ditetapkan oleh pemerintah;

Dalam kaitannya dengan subyek hak atas tanah dengan status hak milik ini, maka sesuai dengan Pasal 21 ayat 3 UUPA ditentukan bahwa :

“Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karea pewarisan-tanpa wasiat atau percampuran harta karea perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun.....”

### b. Hak Guna Usaha

Menurut ketentuan dalam Pasal 30 ayat (1) UUPA, yang dapat memiliki tanah dengan status hak guna usaha adalah :

- (1) Warga Negara Indonesia;
- (2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

---

<sup>58</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, Ibid.*, Pasal 16 ayat

(1).

<sup>59</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, Ibid.*, Pasal 53 ayat

(1).

Sehubungan dengan kepemilikan hak atas tanah dengan status hak guna usaha ini, maka apabila orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha ini tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut diatas, maka dalam jangka waktu satu tahun orang atau badan hukum yang dimaksud wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut diatas, maka hak guna usaha yang bersangkutan hapus menurut hukum.

**c. Hak Guna Bangunan**

Sesuai dengan Pasal 36 ayat (1) UUPA, maka yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan, adalah :

- (1) Warga Negara Indonesia;
- (2) Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Dalam kaitannya dengan subyek hak, Hak Guna Bangunan sebagaimana telah disebutkan diatas, maka sesuai dengan Pasal 36 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa :

“Orang atau Badan Hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat”<sup>60</sup>

Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak lain yang memperoleh Hak Guna Bangunan jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika Hak Guna Bangunan tersebut tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum.

**d. Hak Pengelolaan**

Istilah "Hak Pengelolaan" satu di antara jenis hak-hak atas tanah, sarna sekali tidak ada disebut di dalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5

---

<sup>60</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, Ibid.*, Pasal 36 ayat (2).

Tahun 1960.<sup>61</sup> Dapat dirumuskan pengertian hak pengelolaan ini sebagai suatu hak atas permukaan bumi yang disebut dengan tanah yang merupakan pelimpahan wewenang dari pemerintah pusat kepada suatu lembaga pemerintah, atau pemerintah daerah, badan hukum pemerintah, atau pemerintah daerah untuk :

- a. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
- b. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya;
- c. menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh pemegang hak pengelolaan tersebut, yang meliputi segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor.6 Tahun 1972 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah, sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.<sup>62</sup>

Menurut Prof. Arie Sukanti Hutagalung, SH, MLI, Hak Pengelolaan adalah gempilan Hak Menguasai Negara yang diberikan kepada subyek-subyek hak tertentu seperti Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), dan Badan Usah Milik Daerah (BUMD) yang memberikan kewenangan tertentu.

Hak Pengelolaan hanya dapat diperoleh atas tanah Negara oleh karenanya apabila diatas tanah yang hendak diberikan Hak Pengelolaan masih ada hak atas tanah lainnya seperti Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan hak atas tanah lainnya, maka harus dibebaskan dulu oleh calon pemegang Hak Pengelolaan dengan membayar ganti rugi atas tanah hak tersebut berikut segala sesuatu yang ada diatasnya.<sup>63</sup>

---

<sup>61</sup> Ramli Zein, *Op cit.*, hal. 1.

<sup>62</sup> Ramli Zein, *Ibid.*, hal. 57-58.

<sup>63</sup> Arie S. Hutagalung, *Bahan Kuliah Hukum Agraria*, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, 2002.

### 3. Peralihan Hak Atas Tanah

Pengertian peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak pemilikan sebidang atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena suatu perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan memindahkan hak atas tanah kepada Pihak lain untuk selama-lamanya (dalam hal ini subyek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas Tanah).<sup>64</sup>

Perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak atas sebidang atau beberapa bidang tanah tersebut bisa terjadi karena :

- a. Pewarisan dari ayah atau ibu kepada anak atau dari kakek-nenek kepada cucu atau dari adik kepada kakak atau sebaliknya kakak kepada adiknya dan lain sebagainya.
- b. Hibah yaitu pemberian dari seseorang kepada pihak lain.
- c. Jual beli yaitu tanah tersebut dijual kepada pihak lain. Acara Jual Beli banyak tergantung dari status Subjek yang ingin menguasai tanah dan status tanah yang tersedia misalnya apabila yang memerlukan tanah suatu Badan Hukum Indonesia sedangkan tanah yang tersedia berstatus Hak Milik maka acara Jual Beli tidak bisa di laksanakan karena akan mengakibatkan jual belinya batal demi hukum, karena Badan Hukum Indonesia tidak dapat menguasai tanah Hak Milik. Namun kenyataannya dalam praktek cara peralihan hak dengan jual beli adalah cara yang paling banyak ditempuh<sup>65</sup>.
- d. Tukar menukar antara bidang tanah yang satu dengan bidang tanah yang lain, dalam tukar menukar ini bisa ada unsur uang dengan suatu pembayaran yang merupakan kompensasi kelebihan atas nilai/harga tanah

---

<sup>64</sup> Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untu Pembangunan*, (Jakarta : Universitas Trisakti, September, 2005) cet.1 hal.56.

<sup>65</sup> Arie S Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi (suatu kumpulan karangan)*, (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Indonesia, April, 1999) Cet.1 hal 112.



yang satu dengan yang lainnya, bisa juga tanpa ada unsur uang karena nilai tanah yang satu dengan yang lainnya sama.

- e. Pembagian hak bersama bisa terjadi karena hak yang ada terdaftar atas nama beberapa nama sehingga untuk lebih memperoleh kepastian hukum para pihak melakukan pembagian atas bidang tanah yang mereka milik bersama-sama.
- f. Pemasukan dalam perseroan yang menyebabkan hak atas tanahnya berubah menjadi atas nama perseroan dimana seseorang tersebut menyerahkan tanahnya sebagai setoran modal dalam perseroan tersebut.
- g. Pelepasan hak, dilakukan karena calon pemegang hak yang akan menerima peralihan hak atas tanah tersebut adalah bukan orang atau pihak yang merupakan subjek hukum yang dapat menerima peralihan hak atas tanah yang akan dialihkan tersebut, sebagai contoh tanah yang akan dialihkan kepada suatu Badan Hukum Indonesia adalah tanah dengan status hak milik, ini tidak bisa dilakukan karena Badan Hukum Indonesia bukanlah Subjek hukum yang dapat menerima peralihan hak atas tanah dengan status hak milik.
- h. Lelang, umumnya dilakukan jika tanah yang akan dialihkan tersebut susah untuk menemukan calon pembeli atau tanah tersebut merupakan jaminan pada bank yang sudah di eksekusi lalu mau dijual.
- i. Peralihan karena penggabungan atau peleburan perseroan yang menyebabkan ikut beralihnya hak atas tanah yang merupakan asset perseroan yang diambil alih tersebut.

Setelah dibuatkan akta peralihan hak atas perbuatan hukum tersebut diatas, maka perbuatan hukum tersebut harus didaftarkan pada Badan Pertanahan setempat letak tanah tersebut berada, dengan tujuan :

- Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang terdaftar haknya, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah tertentu dan Satuan Rumah Susun yang terdaftar.
- Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.<sup>66</sup>

#### 4. Hak Guna Bangunan

##### a. Pengertian

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama 30 tahun. Dalam pengertian tersebut tercakup:

- Hak untuk mendirikan bangunan di atas milik orang lain dalam jangka waktu tertentu.
- Hak untuk mempunyai/memiliki bangunan yang berdiri di atas tanah milik orang lain untuk jangka waktu tertentu.

##### b. Obyek Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan dapat diberikan atas :

- Tanah negara, dimana seseorang diberi izin oleh negara untuk jangka waktu tertentu mendirikan bangunan di atas tanah tersebut;
- Hak Guna Bangunan dapat diberikan atas tanah Hak Pengelolaan atas izin/perjanjian dengan pemegang HPL yang bersangkutan.

---

<sup>66</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, PP Nomor. 24 tahun 1997*, LN No.59 Tahun 1997, TLN No.3696, Pasal 3.

- Hak Guna Bangunan dapat diberikan diatas tanah hak milik orang perorangan yang pelaksanaannya dilakukan melalui perjanjian yang dibuat dengan pemilik tanah yang bersangkutan.

c. Subyek Hak Guna Bangunan

Dalam kaitannya dengan kepemilikan Hak Guna bangunan, ketentuan Pasal 36 Undang-undang Pokok Agraria menyatakan bahwa :

Pasal 36

(1) Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah :

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

(2) Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat 1 pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh Hak Guna Bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika Hak Guna Bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.<sup>67</sup>

Berkaitan dengan ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan yang dapat dimiliki oleh badan hukum, terdapat dua ketentuan mengenai badan hukum yang dimaksudkan dalam hal ini, yaitu ;

1. Badan hukum dimaksud haruslah didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia; dan
2. Berkedudukan di indonesia;

---

<sup>67</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Prenada Media, 2004), hal.190-191.

Ada dua unsur yang secara bersama-sama harus ada, jika badan hukum tersebut ingin mempunyai Hak Guna Bangunan di Indonesia. Ini berarti badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia tetapi tidak berkedudukan di Indonesia tidak mungkin memiliki Hak Guna Bangunan.

d. Peralihan Hak Guna Bangunan

Pasal 35 ayat (3) Undang-undang Pokok Agraria secara tegas menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan dapat dialihkan. Ketentuan ini selanjutnya dipertegas kembali dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor.40 Tahun 1996, yang menyatakan bahwa :

1. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
2. Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena :
  - a. Jual-Beli;
  - b. Tukar menukar;
  - c. Penyertaan dalam modal;
  - d. Hibah;
  - e. Pewarisan
3. Peralihan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam point 2 diatas, harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan;
4. Peralihan Hak Guna Bangunan karena jual beli, kecuali jual beli melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
5. Jual Beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.
6. Peralihan Hak Guna Bangunan karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.
7. Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.

8. Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.<sup>68</sup>

e. Hapusnya Hak Guna Bangunan

Ketentuan mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan dapat ditemukan dalam Pasal 40 Undang-undang Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan hapus karena :

- 1) Jangka waktunya berakhir;
- 2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- 3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- 4) Dicabut untuk kepentingan umum;
- 5) Diterlantarkan;
- 6) Tanahnya musnah;
- 7) Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria, yaitu orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat subyek hak guna bangunan, dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemegang hak guna bangunan tanah pada dasarnya ialah:

- a. Sebelum menjadi pemegang hak guna bangunan atas tanah, yang bersangkutan

---

<sup>68</sup> *Ibid.*, hal 207-208.

- harus memenuhi syarat bahwa ia itu adalah warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- b. Bila si pemegang hak gun bangunan itu ternyata tidak lagi menjadi warga negara Indonesia atau bila ia itu badan hukum tidak lagi berkedudukan di Indonesia, maka dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun ia wajib melepaskan hak guna usaha yang dipegangnya itu.
- c. Setelah menjadi pemegang hak guna bangunan atas tanah, yang bersangkutan harus mendaftarkan hak guna bangunan tersebut lengkap dengan hal pemindahan/penghapusannya, bila pemindahan/penghapusan hak tersebut terjadi.
- d. Menggunakan tanah yang bersangkutan dengan sebagaimana mestinya dalam arti:
- Tanah tersebut tidak diterlantarkan.
  - Tanah tersebut tidak digunakan untuk kepentingan apa pun juga yang sifatnya merugikan atau mengganggu kepentingan umum.
- e. Menjaga dan memelihara tanah tersebut sedemikian rupa sehingga selalu ada fungsi sosialnya, dalam arti di samping bermanfaat bagi pihaknya dapat pula bermanfaat bagi orang lain (kepentingan umum) bila sewaktu-waktu diperlukan.<sup>69</sup>

## **B BADAN HUKUM INDONESIA**

### **1. Pengertian Subyek Hukum**

Hukum menurut Mochtar Kusumaatmadja, jika diartikan dalam arti yang luas maka hukum itu tidak saja merupakan keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat melainkan meliputi lembaga-lembaga (institutions) dan proses-proses (process) yang mewujudkan berlakunya kaidah-kaidah itu dalam kenyataan.<sup>70</sup>

---

<sup>69</sup> Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim, *Op.cit.*, hal.35.

<sup>70</sup> Chidir Ali, *Op.cit.*, hal. 1

Manusia adalah pendukung hak dan kewajiban. Lazimnya dalam hukum dan pergaulan hukum dikenal dengan istilah *subjek hukum (Subjectum juris)*. Tetapi manusia bukanlah satu-satunya subjek hukum, karena masih ada subjek hukum lainnya yaitu segala sesuatu yang menurut hukum dapat mempunyai hak dan kewajiban,<sup>71</sup>

Subjek hukum merupakan salah satu pengertian pokok dan bentuk dasar yang dipelajari oleh teori hukum, karena itu pertanyaan apa subjek hukum juga merupakan persoalan teori hukum yaitu teori dari hukum positif, artinya teori yang hanya dapat diuraikan bertalian dengan hukum positif. Teori hukum tersebut tidak menghendaki penggambaran tentang isi dari sesuatu hukum positif dan juga tidak mempersoalkan dasar dari isi hukum itu (hal ini merupakan bidang filsafat hukum), tetapi berhasrat memahami bentuk-bentuknya, kemudian membuat gambaran tentang fakta-fakta dan unsur-unsur yang akan dijadikan bahan oleh hukum dan ilmu pengetahuannya untuk membangun sistemnya.<sup>72</sup>

Untuk menjelaskan tentang pengertian pokok dari subjek hukum akan diperoleh suatu batasan (definisi) dan ini perlu didasari melalui teori dari hukum positif tersebut, yaitu membuat analisa dan gambaran dari fakta-fakta dalam masyarakat dan mengadakan induksi serta kemudian membuat perumusan (*omschrijving*) isi dari suatu gambaran yang umum, yang memuat segala gejala dari hal yang sehari-harinya disebut subjek hukum, Dalam pasal 6 Universal Declaration of Human Rights, dirumuskan bahwa : setiap orang berhak atas pengakuan sebagai manusia pribaditerhadap undang-undang, di mana saja ia berada (*everyone has the right to recognition everywhere as a person before the law*). Perumusan ini merupakan suatu pernyataan yang universal, tetapi pada hakikatnya merupakan suatu batasan tentang subjek hukum. Jika pernyataan tersebut digubah menjadi batasan ialah *man is person before the law* dan ini merupakan suatu asas hukum.<sup>73</sup>

Subjek hukum adalah manusia yang berkepribadian hukum dan segala sesuatu yang berdasarkan tuntutan kebutuhan masyarakat demikian itu oleh hukum

---

<sup>71</sup> *Ibid.*, hal 5.

<sup>72</sup> *Ibid*

<sup>73</sup> *Ibid*

diakui sebagai pendukung hak dan kewajiban.<sup>74</sup> Secara terminologis, dapat disebut bahwa manusia adalah *persoon*, maka dari itu manusia adalah subyek hukum.

Yang disebut subjek hukum, adalah orang atau manusia sebagai pemegang hak dan kewajiban. Oleh karena badan hukum dianggap sebagai orang, maka badan hukum juga merupakan subyek hukum, sehingga dikenal :

- 1) Subyek hukum orang, dan;
- 2) Subyek hukum bukan orang.

Subyek hukum bukan orang antara lain adalah :

- a. Badan hukum, misalnya PT, Yayasan Negara, Badan-badan Internasional, dan lain-lain;
- b. Bukan badan hukum, misalnya Persekutuan, perkumpulan dan lain-lan.<sup>75</sup>

## 2. **Pengertian Badan Hukum**

Dalam kehidupan manusia dewasa ini, istilah badan hukum bukan merupakan suatu istilah yang asing lagi, bahkan sudah menjadi suatu istilah hukum yang resmi di Indonesia. Badan hukum merupakan terjemahan istilah hukum Belanda, yaitu *Rechtspersoon*. Dalam kalangan hukum ada juga yang menyarankan atau telah mempergunakan istilah lain untuk menggantikan istilah badan hukum, misalnya istilah *purusa hukum*, *awak hukum*, *pribadi hukum*, dan istilah-istilah lainnya.<sup>76</sup>

Sampai tahun 1976 hukum NV (Perseroan Terbatas) dan BV (Perseroan Tertutup) diatur dalam W.v.K (KUHD Dagang), paal 36-58g) dan dengan berlakunya Buku II B.W pada tahun 1976, maka peraturan NV dan BV dialihkan dalam BW. Dalam buku II tidak dimuat tentang batasan apa badan hukum (*rechtspersoon*) itu, tetapi dalam pasal 1 sampai dengan 3 disebutkan

---

<sup>74</sup> *Ibid.*, hal. 11.

<sup>75</sup> I.G Rai Widjaya, *Hukum Perusahaan dan Undang-undang dan Peraturan Pelaksana di Bidang Usaha*, (Jakarta : Kesaint Blanck,2005), Cet.4, hal.128.

<sup>76</sup> *Ibid.*, Dalam bahasa asing selain merupakan terjemahan dari istilah *Rechtspersoon* juga terdapat terjemahan dalam bahasa Latin yang disebut *persona moralis*, dalam bahasa Inggris *legal persons*. Lihat Chidir Ali, *Badan Hukum*, (Badung : PT. Alumni, 2005), hal. 14



uraian tentang badan-badan apa saja yang menurut hukum Belanda merupakan badan hukum dalam pengertian hukum perdata.<sup>77</sup>

Badan hukum adalah suatu badan (entity) yang keberadaannya terjadi karena hukum atau Undang-undang. Suatu badan hukum (legal entity) lahir karena diciptakan oleh Undang-undang<sup>78</sup>. Badan hukum yang ada, diciptakan karena keberadaan badan hukum tersebut diperlukan eksistensinya dalam kehidupan sehari-hari. Yang jelas badan hukum dianggap sama dengan manusia, yaitu sebagai "manusia buatan/tiruan" atau "artificial person". Namun secara hukum dapat berfungsi seperti manusia biasa (natural person atau *natuurlijke persoon*), dia bisa menggugat ataupun digugat, bisa membuat keputusan dan bisa mempunyai hak dan kewajiban, utang-piutang, mempunyai kekayaan seperti layaknya manusia biasa.<sup>79</sup>

Untuk mencari dasar hukum dari badan hukum timbul beberapa teori :

a. Teori Fictie dari Von Savigny.

Berpendapat, badan hukum itu semata-mata buatan negara saja. Sebetulnya menurut alam hanya manusia sajalah sebagai subyek hukum, badan hukum itu hanya suatu *fictie* saja, yaitu sesuatu yang sesungguhnya tidak ada, tetapi orang menciptakan dalam bayangannya suatu pelaku hukum (badan hukum) yang sebagai subyek-hukum diperhitungkan sama dengan manusia.

b. Teori harta kekayaan bertujuan dari Brinz

Menurut teori ini hanya manusia saja dapat menjadi subyek hukum. Tetapi juga tidak dapat dibantah adanya hak-hak atas suatu kekayaan, sedangkan tiada manusiapun yang menjadi pendukung hak-hak itu. Apa yang kita namakan hak-hak dari suatu badan-hukum, sebenarnya adalah hak-hak yang tidak ada yang mempunyainya dan sebagai penggantinya adalah suatu harta-kekayaan yang terikat oleh suatu tujuan atau kekayaan kepunyaan suatu tujuan.

c. Teori Organ dari Otto Von Gierke.

---

<sup>77</sup> *Ibid.*, hal. 15.

<sup>78</sup> IG. Rai Widjaya, *Hukum Perusahaan Perseroan Terbatas*, (Jakarta : In Saint Blanc, 2005), hal. 6.

<sup>79</sup> Ali, *Op.cit.*, hal. 7.

Badan hukum itu adalah suatu realitas sesungguhnya sama seperti sifat kepribadian alam manusia ada didalam pergaulan hukum. Itu adalah suatu "Ieiblichgeistige Lebenseinheit die Wollen und das Gewollte in Tat umsetzen kam". Disini tidak hanya suatu pribadi yang sesungguhnya, tetapi badan hukum itu juga mempunyai kehendak atau kemauan sendiri yang dibentuk melalui alat-alat perlengkapannya (pengurus, anggota-anggotanya).

d. Teori Propriete Collective dari Planiol (gezamenlijke vermogens-theorie Molengraaff)

Menurut teori ini hak dan kewajiban badan hukum itu pada hakekatnya adalah hak dan kewajiban anggota bersama-sama. Disamping hak milik pribadi, hak milik serta kekayaan itu merupakan harta kekayaan bersama. Anggota-anggota tidak hanya dapat memiliki masing-masing untuk bagian yang tidak dapat dibagi, tetapi juga sebagai pemilik bersama-sama untuk keseluruhan, sehingga mereka secara pribadi tidak, bersama-sama semuanya menjadi pemilik.<sup>80</sup>

Selain teori-teori hukum tersebut diatas, juga terdapat beberapa teori-teori badan hukum lainnya yaitu :<sup>81</sup>

1) Teori Fiksi

Teori ini dipelopori sarjana Jerman, Friedrich Carl van Savigny (1779-1861). tokoh utama aliran/mazhab sejarah pada permulaan abad ke-19, Teori ini dianut di beberapa negara, antara lain di negeri Belanda dianut oleh Opzomer, Diephuis, Land dan Houwing serta Langemeyer.

Menurut von Savigny bahwa hanya manusia saja yang mempunyai kehendak.

Selanjutnya dikemukakan bahwa badan hukum adalah suatu abstraksi, bukan merupakan suatu hal yang konkrit. Jadi karena hanya suatu abstraksi, maka tidak mungkin menjadi suatu subjek dari hubungan hukum, sebab hukum memberi hak-hak kepada yang bersangkutan suatu kekuasaan dan menimbulkan kehendak berkuasa (wilsmacht).

---

<sup>80</sup> Ali Rido, *Badan hukum dan Kedudukan Badan Hukum Perseroan, Perkumpulan, Koperasi, Yayasan, Wakaf*, (Bandung : PT. ALUMNI, 1986), hal. 9-11.

<sup>81</sup> Chidir Ali., *Op.cit.*, hal 31-38.

Badan hukum semata-mata hanyalah buatan pemerintah atau negara. Terkecuali negara, badan hukum itu suatu fiksi yakni sesuatu yang sebenarnya tidak ada tetapi orang menghidupkannya dalam bayangannya untuk menerangkan sesuatu hal.

Dengan kata lain sebenarnya menurut alam hanya manusia selalu subjek hukum, tetapi orang menciptakan dalam bayangannya, badan hukum selaku subjek hukum diperhitungkan sama dengan manusia.

Jadi, orang bersikap seolah-olah ada subjek hukum yang lain, tetapi wujud yang tidak riil itu tidak dapat melakukan perbuatan-perbuatan, sehingga yang melakukan ialah manusia sebagai wakil-wakilnya.

## 2) Teori Orgaan

Sebagai reaksi terhadap teori fiksi timbullah teori orgaan. Teori ini dikemukakan oleh sarjana Jerman, Otto von Gierke (1841 - 1921), pengikut aliran sejarah dan di negeri Belanda dianut oleh L. G. Polano. Ajarannya disebut *leer der volledige realiteit* ajaran realitas sempurna).

Manurut von Gierke, badan hukum itu seperti manusia, menjadi penjelmaan yang benar-benar dalam pergaulan hukum, yaitu '*eine leiblichgeistige Lebenseinheit*', Badan hukum itu menjadi suatu '*verbandpersoblichkeit*', yaitu suatu badan yang membentuk kehendaknya dengan perantaraan alat-alat atau organ-organ badan tersebut misalnya anggota-anggotanya atau pengurusnya seperti manusia yang mengucapkan kehendaknya dengan perantaraan mulutnya atau dengan perantaraan tangannya jika kehendak itu ditulis atas kertas. Apa yang mereka (organen) putuskan, adalah kehendak dari badan hukum.

Dengan demikian menurut teori orgaan badan hukum bukanlah suatu hal yang abstrak, tetapi benar-benar ada. Badan hukum bukanlah suatu kekayaan (hak) yang tidak bersubjek, tetapi badan hukum itu suatu organisme yang riil, yang hidup dan bekerja seperti manusia biasa. Tujuan badan hukum menjadi kolektivitas, terlepas dari individu, ia suatu

'*Verband personlichkeit* yang memiliki *Gesamwille*'. Berfungsinya badan hukum dipersamakan dengan fungsinya manusia.

Jadi badan hukum tidak berbeda dengan manusia. Karena itu dapat disimpulkan bahwa tiap-tiap perkumpulan/perhimpunan orang adalah badan hukum.

Ini bukan soal yang irriil, justru riil seperti orang dalam kualitasnya sebagai subjek hukum. Sebab kualitas subjek hukum pada manusia juga tidak dapat ditangkap dengan panca indera.

dan bertindak tidak dengan kesatuan wujud orang, tetapi organ dari orang itu yang bertindak. Begitu pula badan hukum sebagai wujud kesatuan tidak bertindak sendiri melainkan organnya (bestuur, komisaris, dan sebagainya). Tidak sebagai wakil, tetapi bertindak sendiri dengan organnya. Yang berjual beli dan sebagainya adalah badan hukum, bukan si wakil.

### 3) *Leer van het ambtelijk vermogen*

Ajaran tentang harta kekayaan yang dimiliki seseorang dalam jabatannya (*ambtelijk vermogen*) : suatu hak yang melekat pada suatu kualitas. Penganut ajaran ini menyatakan: tidak mungkin mempunyai hak jika tidak dapat melakukan hak itu. Dengan lain perkataan, tanpa daya berkehendak (*wilsvermogen*) tidak ada kedudukan sebagai subjek hukum. Ini konsekuensi yang terluas dari teori yang menitik beratkan pada daya berkehendak.

Untuk badan hukum yang berkehendak ialah para pengurus, maka pada badan hukum semua hak itu diliputi oleh pengurus.

Dalam kualitasnya sebagai pengurus mereka adalah berhak, maka dari itu disebut *ambtelijk vermogen*.

Konsekuensi ajaran ini ialah bahwa orang belum dewasa (*minderjarige*) di mana wali (*voegd*) melakukan segala perbuatan, *eigendomada* pada *curatele eigenaarnya* adalah *curator*.

Teori tersebut dipelopori oleh Holder dan Binder. sedang di negeri Belanda dianut oleh F.J. Dud. Teori ambtelijk veremogen itu mendekati teori kekayaan~bertujuan (doelvermogen) dari Brinz.

#### 4) Teori Kekayaan Bersama

Teori ini dikemukakan oleh Rudolf von Jhering (1818-1892) sarjana Jerman pengikut aliran/mazhab sejarah tetapi kemudian keluar. Pembela teori ini ialah marcel Planiol (Prancis) dan Molengraaff (Belanda), kemudian diikuti pula oleh Star Busmann, Kranenburg, Paul Scholten dan Apeldoorn.

Teori kekayaan bersama itu menganggap badan hukum sebagai kumpulan manusia. Kepentingan badan hukum adalah kepentingan seluruh anggotanya.

Menurut teori ini - badan hukum bukan abstraksi dan bukan organisme. Pada hakikatnya hak dan kewajiban badan hukum adalah hak dan kewajiban anggota bersama-sama. Mereka bertanggung jawab bersama-sama. Harta kekayaan badan itu adalah milik (eigendom) bersama seluruh anggota. Para anggota yang berhimpun adalah suatu kesatuan dan membentuk suatu pribadi yang disebut badan hukum. Karena itu, badan hukum hanyalah suatu konstruksi yuridis belaka. Pada hakikatnya badan hukum itu sesuatu yang abstrak.

Teori ini juga disebut *propriete collective theorie* (Planiol, *gezeemenlijke, vermogenstheorie* (Molengraaff, *Gezamenlijke eigendomstheorie*, teori kepunyaan kolektif (Utrecht), *collectiviteitstheorie dan bestemmingstheorie*.

#### 5) Teori Kekayaan Bertujuan

Teori ini timbul dari *collectiviteitstheorie*. Teori kekayaan bertujuan dikemukakan oleh sarjana Jerman, A. Brinz dan dibela oleh Van der Ijeijden.

Menurut Brinz - hanya manusia dapat menjadi subjek hukum. Karena itu, badan hukum bukan subjek hukum dan hak-hak yang diberi kepada suatu badan hukum pada hakikatnya hak-hak dengan tiada subjek hukum. .

Teori ini mengemukakan bahwa kekayaan badan hukum itu tidak terdiri dari hak-hak sebagaimana lazimnya (ada yang menjadi pendukung hak-hak tersebut, manusia). Kekayaan badan hukum dipandang terlepas dari yang memegangnya (*onpersoonlijk/subjectloos*). Disini yang penting bukan siapakah badan hukum itu, tetapi kekayaan tersebut diurus dengan tujuan tertentu. Karena itu, menurut teori ini tidak peduli manusia atau bukan, tidak peduli kekayaan itu merupakan hak-hak yang normal atau bukan, pokoknya adalah tujuan dari kekayaan tersebut.

Singkatnya, apa yang disebut hak-hak badan hukum, sebenarnya hak-hak tanpa subjek hukum, karena itu sebagai penggantinya adalah kekayaan yang terikat oleh suatu tujuan.

Teori ini juga disebut ajaran '*Zweckvermogen*' atau teori kekayaan tujuan (Utrecht), *destinataristheorie* atau *leer van het doelvermogen*.

#### 6) Teori Kenyataan Yuridis

Dari teori organa timbullah suatu teori yang merupakan penghalusan (*verfijning*) dari teori organa tersebut ialah teori . kenyataan yuridis (*Juridische' realiteitsleer*). Teori ini dikemukakan oleh sarjana Belanda, E.M. Meijers dan dianut oleh Paul Scholten, serta sudah merupakan *de heersende leer*.

Menurut Meijers - badan hukum itu merupakan suatu realitas, konkret, riil, walaupun tidak dapat diraba, bukan khayal, tetapi suatu kenyataan yuridis.

Meijers menyebut teori tersebut, teori kenyataan yang sederhana (*eenvoudige realiteit*, sederhana karena menekankan bahwa hendaknya dalam mempersamakan badan hukum dengan manusia itu terbatas sampai pada bidang hukum saja.

Jadi menurut teori kenyataan yuridis, badan hukum adalah wujud yang riil, sama riilnya dengan manusia dan lain-lain perikatan (verbinten). Ini semua riil untuk hukum.

Teori yang dianut Paul Scholten ini beradal dari teori orgaan yang sudah diperhalus, artinya tidak begitu mutlak lagi (teori orgaan sifatnya mutlak) dan tidak mutlak artinya sekadar diperlukan untuk hukum, sehingga tidak perlu lagi ditanyakan mana tangannya, mana otaknya dan sebagainya.

Teori kenyataan yang sederhana sebenarnya juga sukar memaknakan, misalnya yang terlihat pada jual beli tidak kelihatan selain gerakan-gerakan tangan dan mulut (percakapan). Sama saja dengan badan hukum itu.

Inti sebuah badan hukum ialah suatu abstraksi. Titik tolaknya, apakah yang disebut hak? Paul Scholten menjelaskan: A mempunyai hubungan dengan B, misalnya hutang piutang. A mempunyai hak terhadap B yaitu hak menagih. Hubungan antara A dan B ini dengan sekadar gerakan-gerakan tertentu dalam hukum dikatakan : hubungan itu dapat dipindahkan antara B dan C hingga terjadi hubungan antara B dan C: Hubungan ini untuk hukum dikatakan tidak sama dengan hubungan antara A dan B, melainkan identik, yang mungkin akibat hukumnya sama. Ini terjadinya karena mengabstraksikan hubungan antara A dan B, dan hasil abstraksi ini berupa hak. Pengabstraksian tersebut masih berlanjut tidak terhenti pada itu saja.

Hak itu secara sederhana mempunyai dua ujung, yaitu 1. subjek dan 2. objek. Hubungan antara subjek dan objek disebut juga hak. Objek itu berupa barang, benda dan mula-mula objek itu ada wujudnya yang nyata, yaitu benda yang dapat dipindah tangankan kepada orang lain. Tetapi kemudian dalam lalu lintas hukum timbul keperluannya untuk juga memungkinkan sesuatu hubungan itu kepada orang lain. Hubungan demikian tidak dapat ditangkap dengan panca indera, maka lalu terjadi perluasan isi pengertian benda sebagai objek kepada semua

pengabstraksian. Kemudian pengabstraksian itu tadi juga disebut benda, karena dengan demikian untuk hukum ini lalu lebih mudah untuk menggambarkan pindahnya ke suatu yang tidak dapat diraba itu. Dengan mengabstraksikan hubungan-hubungan hukum itu dan menyebutkannya benda, orang lalu dapat memindahkan benda itu. Ini lebih mudahnya. Untuk membedakan dengan benda semula, kesemuanya ini disebut *onlichamelijke zaken*. Itu berupa objek dari hak.

Subjek dari hak itu juga mula-mula dapat ditangkap dengan panca indera, yaitu manusia, sebab ini yang dapat mengadakan, mengubah, meniadakan hubungan-hubungan itu. Kalau objeknya diistilahkan dengan *zaak* atau benda, subjek diperistilahkan *persoon*. Peristilahan atau mengambilnya istilah baik objek maupun subjek asalnya dari hal yang mudah dilihat dan didapati dalam masyarakat. Juga dalam memperistilahkan subjek dari hak ini mula-mula juga yang dapat dilihat, yaitu *persoon*.

Dalam lalu lintas hukum kemudian timbul keperluan untuk memperluas pengertian *persoon* ini, seperti halnya pada *zaak*.

Tidak hanya pada manusia, juga hubungan-hubungan tertentu. Supaya dalam gambaran juga lebih mudah lagi, maka hubungan-hubungan tertentu itu lalu juga dimasukkan dalam pengertian *persoon*.

Jadi bila dalam sudut objek ada *lichamelijke zaak* dan *onlichamelijke zaak*, dalam subjek ada *menselijke persoon* dan *onmenselijke persoon*, tetapi lazimnya disebut *natuurlijk persoon* dan *rechtspersoon*. Tetapi sebenarnya *natuurlijk persoon* dan *rechtspersoon*, artinya untuk hukum saja. Jadi, sama riilnya dengan *onlichamelijke zaak* untuk hukum, maka disebut kenyataan yuridis (*juridische realiteit*).

Yang menimbulkan kesulitan : manusia sebagai *persoon* dalam hukum mengandung dua arti. Paul Scholten menyebut:

1. *persoon* sebagai subjek hak, merupakan kategori hukum (*rechtscategorie*) dan



2. *persoon* sebagai hal yang turut serta dalam hukum, yaitu sebagai asas hukum (*rechtsbeginsel*).

Dalam menjelaskan hal itu, Paul Scholten menunjuk kepada lembaga perbudakan. Budak bukan subjek hak (Tak bisa memberikan hak, apa yang diperolehnya menjadi milik tuannya), tetapi akhirnya budak dipandang sebagai orang (*persoon; rechtsbeginsel*). Jadi meskipun tidak dapat dipandang sebagai subjek, budak itu orang. Dalam hukum Romawi ada perbedaan mengenai budak, budak adalah *persoon*, tetapi bukan subjek hukum. Subjek adalah tuannya (pemilik budak). Inilah yang menyulitkan pengertian *persoon*.

Badan hukum adalah *persoon* dalam arti subjek hak saja. Dengan mengatakan itu *persoon* lebih mudah untuk menerapkan aturan-aturan hukum ini. Tentu saja hanya boleh dipersoalkan apakah dalam segala-galanya badan hukum dapat disamakan dengan orang. Lain dengan teori organ yang menganggap benar-benar sama.

Mengenai bertindakya badan hukum itu bukan soal. artinya sama saja seperti orang bisa bertindak dengan tidak bertindak sendiri, yaitu dengan perantaraan orang lain (seperti pada *natuurlijk persoon*) dengan perantaraan wakil. Tetapi kalau badan hukum tidak dapat bertindak sendiri, tentu dengan perantara orang.

### 3. Syarat-syarat Badan Hukum

Pada pembicaraan mengenai badan hukum selanjutnya dalam pergaulan hukum kita ini, akan dibahas syarat-syarat (unsur-unsur) apakah yang dimintakan doctrine yang dapat dipakai sebagai kriteria untuk menentukan adanya kedudukan sebagai suatu badan hukum<sup>82</sup>

Syarat-syarat (unsur-unsur) yang menjadi kriteria penentuan kedudukan sebagai suatu badan hukum itu ialah :

- a. Adanya harta kekayaan yang terpisah

---

<sup>82</sup> *Idid.*, hal.50

Harta ini didapat dari pemasukan para anggota atau dari suatu perbuatan pemisahan dari seseorang yang diberi suatu tujuan tertentu. Harta kekayaan ini sengaja diadakan dan memang diperlukan sebagai alat untuk mengejar suatu tujuan tertentu dalam hubungan hukumnya.

Dengan demikian harta kekayaan itu menjadi obyek tuntutan *tersendiri* dari pihak-pihak ketiga yang mengadakan hubungan hukum dengan badan itu. Karena itu badan hukum mempunyai pertanggung-jawab sendiri. Walaupun harta kekayaan itu berasal dari pemasukan para anggota, harta kekayaan itu terpisah sama sekali dengan harta kekayaan masing-masing anggota-anggotanya.

Perbuatan-perbuatan hukum pribadi para anggotanya dengan pihak ketiga tidak mempunyai akibat-akibat hukum terhadap harta kekayaan yang terpisah itu. Kekayaan yang terpisah itu membawa akibat :

- 1) Kreditur pribadi para anggota tidak mempunyai hak untuk menuntut harta kekayaan badan hukum itu.
- 2) Para anggota pribadi tidak dapat menagih piutang dari badan hukum terhadap pihak ketiga.
- 3) Kompensasi antara hutang pribadi dan hutang badan hukum tidak diperkenankan.
- 4) Hubungan hukum, baik persetujuan, maupun proses-proses antara anggota dan badan hukum mungkin saja seperti halnya antara badan hukum dengan pihak ketiga.
- 5) Pada kepailitan hanya para kreditur badan hukum dapat menuntut harta kekayaan yang terpisah itu.<sup>83</sup>

b. Mempunyai tujuan tertentu

Tujuan dapat merupakan tujuan yang ideal atau tujuan yang komersil. Tujuan itu adalah tujuan tersendiri dari badan hukum dan karena itu tujuan bukanlah merupakan kepentingan pribadi dari satu atau beberapa orang (anggota). Perjuangan mencapai tujuannya itu dilakukan sendiri oleh badan hukum sebagai

---

<sup>83</sup> *Ibid.*, hal.50-51.

persoon (subject-hukum) yang mempunyai hak dan kewajiban sendiri dalam pergaulan hukumnya. Oleh karena badan hukum hanya dapat bertindak dengan perantaraan organnya, maka perumusan tujuan hendaknya tegas dan jelas. Hal ini sangat penting bagi organ itu sendiri maupun pihak ketiga dalam hubungannya badan hukum itu dengan dunia luar. Ketegasan ini memudahkan pemisahan apakah organ bertindak dalam batas-batas wewenangnya ataukah diluarnya.<sup>84</sup>

c. Mempunyai kepentingan sendiri

Dalam hubungannya mempunyai kekayaan sendiri untuk usah-usaha mencapai tujuan tertentu itu, maka badan hukum itu mempunyai kepentingan sendiri. Kepentingan yang tidak lain ialah merupakan hak-hak subyektif sebagai akibat dari peristiwa-peristiwa hukum maka kepentingan itu adalah kepentingan yang dilindungi oleh hukum. Sebab itu badan hukum yang mempunyai kepentingan sendiri itu, dapat menuntut dan mempertahankan kepentingannya itu terhadap pihak ketiga dalam pergaulan hukumnya.<sup>85</sup>

d. Adanya organisasi yang teratur.

Badan hukum itu adalah suatu konstruksi hukum. Dalam pergaulan hukum, badan hukum diterima sebagai persoon disamping manusia. Badan hukum yang merupakan suatu kesatuan sendiri yang hanya dapat bertindak hukum dengan organnya, dibentuk oleh manusia, merupakan badan yang mempunyai anggota (korporasi) atau merupakan badan yang tidak mempunyai anggota seperti yayasan. Sampai dimana organ yang terdiri dari manusia itu dapat bertindak hukum sebagai perwakilan dari badan hukum dan dengan jalan bagaimana manusia-manusia yang duduk dalam organ dipilih dan diganti dan sebagainya, ini diatur oleh anggaran dasar dan peraturan atau keputusan rapat anggota yang tidak lain ialah suatu pembagian tugas dan dengan demikian badan hukum mempunyai organisasi.<sup>86</sup>

---

<sup>84</sup> *Ibid.*, hal.51.

<sup>85</sup> *Ibid.*, hal.52

<sup>86</sup> *Ibid.*,hal.53

## C. PERSEKUTUAN KOMANDITER (CV)

### 1. Pengertian

Commanditaire Vennootschap atau CV yang biasa disebut persekutuan Komanditer adalah suatu perusahaan yang didirikan oleh satu atau beberapa orang secara tanggung-menanggung, bertanggung jawab untuk seluruhnya atau bertanggung jawab secara solider, dengan satu orang atau lebih sebagai pelepas uang (*geldschieder*).<sup>87</sup> Persekutuan Komanditer itu ialah persekutuan firma yang mempunyai satu atau beberapa orang sekutu komanditer.<sup>88</sup>

Sekutu Komanditer adalah sekutu yang hanya menyerahkan uang, barang atau tenaga sebagai pemasukan pada persekutuan, sedangkan dia tidak turut campur dalam pengurusan atau penguasaan dalam persekutuan. Status seorang sekutu komanditer itu dapat disamakan dengan seorang yang menitipkan modal pada suatu perusahaan, yang hanya menantikan hasil keuntungan dari uang, benda atau tenaga pemasukannya itu saja, sedangkan dia sama sekali lepas tangan dari pengurusan perusahaan.<sup>89</sup>

Jadi Persekutuan Komanditer itu mempunyai dua macam sekutu, yaitu sekutu kerja dan sekutu tidak kerja (*stille vennoot*). Sekutu kerja atau sekutu komplementer adalah sekutu yang menjadi pengurus persekutuan, sedangkan sekutu tidak kerja atau sekutu komanditertidak mengurus persekutuan. Baik sekutu kerja maupun sekutu tidak kerja masing-masing memberikan pemasukannya, yang berwujud uang, barang atau tenaga (fisik dan pikiran) atas dasar pembiayaan bersama, artinya untung dan rugi dipikul bersama antara sekutu kerja dan sekutu komanditer, meskipun tanggung jawab sekutu komanditer terbatas pada modal yang disanggupkan untuk dimasukkan. Prof. Soekardono menamakan sekutu kerja itu sekutu komplementer, sedangkan sekutu yang tidak kerja disebut sekutu komanditer.<sup>90</sup>

Dalam KUHD, tepatnya Pasal 19 KUHDagang, terdapat karakteristik yang khas

---

<sup>87</sup> IG. Rai Widjaya, *Op cit.*, hal. 51.

<sup>88</sup> Purwosutjipto, *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia 2 (Bentuk-bentuk Perusahaan)*, (Jakarta : Djambatan, 2008), Cet.12, hal.74.

<sup>89</sup> *Ibid.*

<sup>90</sup> *Ibid.*, hal.74-75

dari Persekutuan Komanditer (CV), yaitu terdapatnya dua macam sekutu:

- 1) Satu orang atau lebih secara tanggung-menanggung bertanggung jawab untuk keseluruhannya atau sering disebut dengan sekutu komplementer atau sekutu aktif.

Artinya sekutu komplementer bertugas untuk:

- a) Mengurus CV.
- b) Berhubungan hukum dengan pihak ketiga.
- c) Bertanggung jawab secara pribadi untuk keseluruhan.

- 2) Satu orang atau lebih sebagai pelepas uang atau yang sering disebut dengan sekutu komanditer atau sekutu diam.

Artinya sekutu komanditer:

- a) Wajib menyerahkan uang, benda ataupun tenaga kepada persekutuan sebagaimana yang telah disanggupkan.
- b) Berhak menerima keuntungan.
- c) Tanggung jawab terbatas pada jumlah pemasukan yang telah disanggupkan.
- d) Tidak boleh campur tangan dalam tugas sekutu komplementer (Pasal 20 KUHDagang), bila dilanggar maka tanggung jawabnya menjadi tanggung jawab secara pribadi untuk keseluruhan (tanggung jawab sekutu komplementer) berdasarkan Pasal 21 KUHDagang.<sup>91</sup>

## 2. Pendirian

Berdasarkan Pasal 23 KUHD dalam hal pendirian Persekutuan Komanditer (CV), tidak diperlukannya suatu formalitas dalam mendirikan suatu Persekutuan Komanditer (CV). Pendirian suatu Persekutuan Komanditer (CV) bisa dilakukan secara tertulis atau secara lisan, baik dengan akta otentik ataupun di bawah tangan. Juga tidak ada suatu keharusan untuk melakukan pendaftaran dan pengumuman dalam Berita Negara Republik Indonesia.

---

<sup>91</sup> Johannes Ibrahim, *Hukum Organisasi Perusahaan Pola Kemitraan dan Badan Hukum*, (Jakarta :Refika Aditama, April 2008), Cet. I, hal.37-38.

Persekutuan Komanditer (CV) tidak diatur tentang tata cara pendiriannya, tetapi karena ketentuan Persekutuan Komanditer (CV) diatur di antara peraturan yang mengatur persekutuan Firma, maka tata cara pendirian Persekutuan Komanditer (CV) adalah sama dengan persekutuan Firma. Menurut Pasal 16 KUHD juncto Pasal 1618 KUHPerdara, untuk mendirikan persekutuan Firma tidak disyaratkan adanya akta, tetapi Pasal 22 KUHD mengharuskan adanya akta otentik, dalam hal ini akta notaris. Akta merupakan alat pembuktian bagi pihak ketiga.

Pasal 22:

"Tiap-tiap perseroan firma harus didirikan dengan akta otentik tetapi ketiadaan akta demikian tidak dikemukakan untuk merugikan pihak ketiga."

Untuk Persekutuan Komanditer (CV) yang didirikan dengan akta notaris, dalam akta pendiriannya itu dimuat Anggaran Dasar yang menentukan tentang :

- a. Nama yang dipakai dan kedudukan Persekutuan tersebut;
- b. Maksud dan tujuan didirikannya persekutuan;
- c. Dimulainya persekutuan dan berakhirnya persekutuan;
- d. Modal persekutuan;
- e. Siapa sekutu pengurus, dan siapa sekutu Komanditer;
- f. Hak, kewajiban dan tanggung jawab masing-masing sekutu;
- g. Pembagian untung dan rugi persekutuan, dan sebagainya.

Akta Pendirian tersebut kemudian didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri yang berwenang di wilayah tempat kedudukan Persekutuan Komanditer.<sup>92</sup>

Dengan adanya pasal 22 KUHD ini, maka yang dihendaki oleh perundang-undangan adalah sebagai berikut:

- a. Adanya akta otentik lebih menjamin adanya kepastian hukum (tidak menetapkan sebagai syarat mutlak, karena Persekutuan Komanditer (CV) bukan badan hukum).

---

<sup>92</sup> Sutanya, Hadhi Kusuma, dan Sumantono, *Pengertian Pokok Hukum Perusahaan Bentuk-bentuk Perusahaan Yang Berlaku di Indonesia*, (Jakarta : CV. Rajawali, 1991), Cet.1 hal.32.

- b. Adanya akta otentik memudahkan pendaftaran dan pengumuman karena dihindaki suatu Persekutuan Komanditer (CV) yang terang-terangan (pasal 23 sampai dengan 28).
- c. Dengan kata sepakat secara lisan saja dalam pendiriannya, pihak ketiga yang mengadakan hubungan hukum sebelum akta otentik dibuat, perlu dilindungi. Jangan sampai hubungan itu diperhitungkan sebagai hubungan dengan pesero secara pribadi, tetapi harus diberlakukan pasal 18 KUHD, yaitu adanya pertanggung jawaban renteng.

### 3. Status Hukum

Persekutuan Komanditer adalah merupakan *Persekutuan Firma dalam bentuk khusus*. Oleh karena itu mengenai persoalan status hukum dari persekutuan Komanditer ini apakah berupa Badan Hukum atau bukan, hal tersebut sama dengan pada persekutuan Firma.

Pada umumnya yang berlaku di dalam praktek penyelenggaraan perusahaan di Indonesia, orang berpendapat bahwa Persekutuan Komanditer bukanlah Badan Hukum. Meskipun unsur-unsur untuk menjadi Badan Hukum tersebut (sudah mencukupi, namun unsur "Pemerintah" belum masuk yaitu adanya "izin atau persetujuan atau pengesahan" dari Pemerintah.<sup>93</sup>

Selain ada beberapa orang yang berpendapat bahwa Persekutuan Komanditer (CV) bukanlah badan hukum, namun ada juga pendapat bahwa Persekutuan Komanditer (CV) adalah badan hukum, sebagaimana dinyatakan :

“Seperti Firma, CV dianggap sebagai badan hukum terpisah, yang boleh mempunyai asset sendiri, terpisah dari asset pribadi mitra. Apabila modal CV besar, maka ada kemungkinan dibagi menjadi saham yaitu saham atas nama dan saham atas tunjuk. Saham-saham dapat dialihkan atau diwariskan, demikian juga pengalihan hak atas piutang dengan cara *cessie*.”<sup>94</sup>

---

<sup>93</sup> *Ibid.*, Pada suatu Perseroan Terbatas, status Badan Hukum baru diperoleh setelah Akta Pendirian PT tersebut disahkan Pemerintah (c.q. Menteri Kehakiman) yang kemudian setelah adanya pengesahan tersebut diikuti dengan Pendaftaran di Kepaniteraan Pengadilan Negeri dan kemudian diumumkan di Berita Negara Republik Indonesia. Lihat Sutanya, Hadhi Kusuma, dan Sumantono, *Pengertian Pokok Hukum Perusahaan Bentuk-bentuk Perusahaan Yang Berlaku di Indonesia*, (Jakarta : CV. Rajawali, 1991), hal.33.

<sup>94</sup> IG. Rai Widjaya, *op.cit.*, hal. 53.

Eggen cs berpendapat bahwa persekutuan firma itu adalah badan hukum, sedangkan Zeylemaker cs berpendapat bahwa persekutuan firma itu bukan badan hukum. Purwosutjipto berpendapat bahwa persekutuan firma belum menjadi badan hukum, meskipun unsur-unsur untuk menjadi badan hukum itu sudah cukup, pula unsure Pemerintah belum masuk, yakni “Izin atau persetujuan dari Pemerintah. Kalau unsur terakhir sudah ada maka persekutuan firma itu menjadi badan hukum, karena Persekutuan Komanditer itu pada hakekatnya adalah juga persekutuan firma dalam bentuk khusus, maka persoalan apakah persekutuan komanditer itu badan hukum adalah sama dengan persoalan apakah persekutuan firma badan hukum. Pada umumnya di Indonesia orang berpendapat bahwa persekutuan komanditer bukan badan hukum.<sup>95</sup>

#### **4. Macam-Macam Persekutuan Komanditer (CV)**

##### **a. Persekutuan Komanditer diam-diam**

Adalah Persekutuan Komanditer yang belum menyatakan dirinya secara terang-terangan kepada pihak ketiga sebagai persekutuan Komanditer. Dari luar tampak sebagai persekutuan Firma tetapi sebenarnya adalah persekutuan Komanditer, sebab ada sekutu Komanditemya. Apabila ada pemberesan, kemungkinan tuntutan mereka (pihak ketiga) tidak dapat dipenuhi seluruhnya.

Mengenai Persekutuan Komanditer (CV) diam-diam ini tidak secara tegas diatur di dalam undang-undang, namun demikian pembentuk undang-undang tidak melarang adanya Persekutuan Komanditer (CV) diam-diam ini.<sup>96</sup>

##### **b. Persekutuan Komanditer terang-terangan**

Adalah Persekutuan Komanditer (CV) yang dengan terang-terangan menyatakan dirinya kepada pihak ketiga sebagai Persekutuan Komanditer. Hal ini baik dari papan nama di muka kantornya, maupun dari kepala surat-

---

<sup>95</sup> Purwosutjipto., *Op.cit.*, hal.86.

<sup>96</sup> Sistem yang tercantum di dalam Pasal 19 dan 20 ayat (3) KUHD adalah Persekutuan Komanditer secara diam-diam (I), lihat pada R. Soekardono, *Hukum Dagang Indonesia*, I, bagian kedua, cetakan ke-3, 1964, hlm. 102.



surat yang keluar dan dalam segala tindakan hukum bagi kepentingan persekutuan baik ke dalam maupun ke luar, para pengurus selalu menyalakan atas nama "Persekutuan Komanditer."

c. Persekutuan Komanditer dengan Saham

Persekutuan dalam bentuk ini tidak diatur sama sekali di dalam Undang-undang (KUHD), dan pada hakikatnya persekutuan bentuk ini sama dengan Persekutuan Komanditer (CV) biasa (terang-terangan). Perbedaan hanya terletak pada pembentukan modalnya, di mana dalam Persekutuan Komanditer (CV) dengan saham pembentukan atau cara mendapatkan modalnya dengan mengeluarkan saham-saham.

**5. Berakhirnya Persekutuan Komanditer**

Persekutuan Komanditer diatur di dalam peraturan yang terletak di antara pasal-pasal yang mengatur Persekutuan Firma, yaitu Pasal 19, 20 dan 21 KUHD. Oleh karena itu maka berakhirnya Persekutuan Komanditer adalah sama pula halnya seperti dalam Firma, yaitu diatur di dalam Pasal 1646 sampai dengan 1652 KUHPerdara ditambah Pasal 31 sampai dengan Pasal 35 KUHD di mana antara lain dikarenakan:

- a. Tujuan persekutuan telah tercapai;
- b. Lampaunya waktu;
- c. Seorang sekutu Komplementer meninggal dunia/ditaruh dibawah pengampuan (perwalian) ataupun pailit (kecuali ditentukan lain). Persekutuan Komanditer tidak pecah/berakhir bila sekutu Komanditernya diganti, pailit, meninggal atau berada di bawah pengampuan (perwalian).

**D. Analisis Mengenai Kepemilikan Tanah dengan Status Hak Guna Bangunan oleh Perseroan Komanditer (CV) di Kabupaten Bekasi.**

**1. Peralihan Tanah Hak Guna Bangunan Kepada Perseroan Komanditer (CV)**

Jual beli tanah yaitu tanah tersebut dijual kepada pihak lain. Acara Jual Beli banyak tergantung dari status Subyek yang ingin menguasai tanah dan status tanah yang tersedia misalnya apabila yang memerlukan tanah suatu Badan Hukum Indonesia sedangkan tanah yang tersedia berstatus Hak Milik maka acara Jual Beli tidak bisa di laksanakan karena akan mengakibatkan jual belinya batal demi hukum, karena Badan Hukum Indonesia tidak dapat menguasai tanah Hak Milik. Namun kenyataannya dalam praktek cara peralihan hak dengan jual beli adalah cara yang paling banyak ditempuh<sup>97</sup>.

Proses yang mengawali dilakukannya transaksi jual beli adalah masing-masing pihak harus melakukan pembayaran pajak kepada Negara, yang dikenal dengan sebutan Pajak Penghasilan (PPh) dan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Yang menjadi tanggung jawab dari pihak penjual tanah adalah Pajak Penghasilan (PPh). Besarnya Pajak Penghasilan (PPh) ini ditentukan berdasarkan pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atau Harga Transaksi jual beli yang bersangkutan. Antara Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) dengan Nilai Transaksi jual beli mankah yang lebih tinggi, nilai tersebutlah yang digunakan, kemudian dikalikan 5 % (lima persen), misalnya :

- Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) = Rp. 90.000.000,-
- Harga Transaksi Jual Beli = Rp.100.000.000,-

Karena Nilai Transaksi jual beli lebih tinggi dibandingkan dengan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB, maka yang digunakan sebagai dasar perhitungan Pajak Penghasilan (PPh) adalah Harga Transaksi jual beli, dan besarnya yaitu :

$$\text{Rp. 100.000.000,-} \times 5 \% = \text{Rp. 5.000.000,-}$$

Untuk pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bagunan cara penentuannya juga sama, yaitu dipilih antara Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP)

---

<sup>97</sup> Arie S Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi (suatu kumpulan karangan)*, *Op cit.*, hal.112.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan Harga Transaksi jual beli, manakah nilai yang lebih tinggi, nilai tersebutlah yang digunakan sebagai dasar perhitungan pajak. Perbedaan yang ada hanyalah adanya ketentuan pengurangan Rp. 30.000.000,- untuk setiap transaksi jual beli yang dilakukan di Kotamadya/Kabupaten Bekasi, dengan cara perhitungannya adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{Rp. 100.000.000,-} - \text{Rp. 30.000.000,-} &= \text{Rp. 70.000.000,-} \\ \text{Rp. 70.000.000,-} \times 5 \% &= \text{Rp. 3.500.000,-} \end{aligned}$$

Keseluruhan pajak tersebut, baik Pajak Penghasilan (PPh) atau pun pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dibayarkan kedalam rekening Kas Negara.

Setelah semua pajak-pajak dibayar lunas, maka sebelum dilakukannya proses pendaftaran peralihan hak atas tanah atau yang pada umumnya dikenal dengan istilah Balik Nama Sertipikat proses selanjutnya yang harus ditempuh adalah permohonan pembuatan Izin tertentu. Izin tertentu yang dimaksud dalam hal ini adalah Izin yang disyaratkan oleh Kantor Pertanahan kabupaten Bekasi sebagai salah satu syarat untuk peralihan hak atas tanah.

Untuk Daerah Kerja Kabupaten Bekasi Izin peralihan hak yang mengawali peralihan hak atas tanah adalah :

- a. Izin Peralihan Hak (IPH) dan;
- b. Izin Lokasi

Izin Peralihan Hak dimohonkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi pada bagian Izin Peralihan Hak. Izin Peralihan Hak ini diwajibkan bagi seseorang (atas nama perorangan) yang akan melakukan transaksi peralihan hak atas tanah yang luas tanahnya lebih dari 1.000 M<sup>2</sup> (seribu meter persegi) sampai dengan 5.000 (lima ribu meter persegi) dan tanah tersebut adalah tanah darat kosong (tanah yang belum ada bangunannya), untuk tanah darat kosong yang luasnya kurang dari 1.000 M<sup>2</sup> (seribu meter persegi) tidak diperlukan adanya Izin Peralihan Hak. Untuk peralihan hak atas tanah darat kosong yang luasnya melebihi 5.000 (lima ribu meter persegi), maka Izin Peralihan Haknya harus dimohonkan di Kantor Badan

Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Propinsi Jawa Barat, yang terletak di Bandung.

Dalam hal pemberian Izin Lokasi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor.2 Tahun 1999 bahwa Surat Keputusan pemberian Izin Lokasi akan ditanda tangani oleh Bupati/Walikota atau, untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Permohonan Pembuatan Izin Lokasi di Kabupaten Bekasi dapat disampaikan kepada Dinas Tata Ruang Kantor Pemerintah Kabupaten Bekasi.

## **2. Status Hukum Hak Guna Bangunan yang Dimiliki Oleh Persekutuan Komanditer (CV)**

Menurut ketentuan dalam Pasal 36 ayat (1) UUPA, ditentukan bahwa, yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah :

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Atas ketentuan tersebut diatas, timbulah suatu pertanyaan baru, yaitu apakah Persekutuan Komaditer termasuk suatu badan hukum, sehingga dapat memiliki tanah dengan status Hak Guna Bangunan ?.

Memang pada kenyataannya tidak ada satupun aturan Perundang-undangan yang menyebutkan bahwa Persekutuan Komanditer (CV) bukanlah badan hukum, bahkan ada beberapa buku referensi yang dengan terang menuliskan bahwa Persekutuan Komanditer adalah suatu badan hukum, sebagaimana telah dituliskan oleh I.G.Rai Wijaya, SH., HA. :

“Seperti Firma, CV dianggap sebagai badan hukum terpisah, yang boleh mempunyai asset sendiri, terpisah dari asset pribadi mitra. Apabila modal CV besar, maka ada kemungkinan dibagi menjadi saham yaitu saham atas nama dan saham atas tunjuk. Saham-saham

dapat dialihkan atau diwariskan, demikian juga pengalihan hak atas piutang dengan cara *cessie*.<sup>98</sup>

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Cecep Ismail, Sarjana Hukum, Magister Humaniora, NIP : 750.000.203, Kepala Sub Seksi Peralihan Pembebanan Hak dan PPAT, beliau berpendapat bahwa, terjadinya peralihan hak atas dengan status Hak Guna Bangunan kepada Persekutuan Komanditer pernah terjadi beberapa kali, hal itu terjadi karena adanya dua pendapat yang berbeda mengenai status hukum dari Persekutuan Komanditer (CV) itu sendiri, yaitu ada yang berpendapat bahwa Perseroan Komanditer (CV) bukanlah Badan Hukum, namun ada juga yang berpendapat bahwa Persekutuan Komanditer (CV) adalah Badan Hukum .

Istilah badan hukum mulai sering terdengar sejak adanya Undang-undang Nomor.1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor.1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas bahwa “Perseroan Terbatas, yang selanjutnya disebut Perseroan adalah badan hukum yang merupakan.....”.

Sejak diundangkannya Undang-undang Nomor.1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas, istilah badan hukum menjadi istilah yang umum, namun dalam kurun waktu sebelum dindangkannya UUPT tersebut segala macam bentuk badan usaha seperti Partnership, Maatschap, Vennootschap Onder Firma (VOF atau Fa), Commanditaire Vennootschap (CV), dan lain sebagainya terkadang disebut sebagai badan hukum. Adanya perkembangan zaman yang juga sekaligus mendorong berkembangnya aturan perundang-undangan yang berlaku menimbulkan berbagai macam pendapat yang berbeda mengenai definisi badan hukum.

Seperti halnya dengan Yayasan, sebelum diundangkannya Undang-undang mengenai Yayasan, maka status hukum yayasan tidaklah jelas, ada yang berpendapat bahwa Yayasan adalah badan hukum, namun ada pula yang berpendapat bahwa Yayasan bukan badan hukum. Namun sejak

---

<sup>98</sup> IG. Rai Widjaya, *op.cit.*, hal. 53.

diundangkannya Undang-undang mengenai Yayasan, jelaslah sekarang bahwa Yayasan adalah suatu badan hukum bila sudah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

Menurut ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria, ditentukan bahwa orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat subyek hak guna bangunan, dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Secara hukum kenyataan yang dihadapi menurut Pasal 36 ayat (2) UUPA atas tanah Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh Persekutuan Komanditer (CV) adalah tanah tersebut haknya akan hapus menurut hukum, dan tanah yang bersangkutan akan menjadi Tanah Negara, dan untuk memiliki tanah tersebut kembali harus dengan permohonan hak baru, yang tentunya pihak yang mengajukan permohonan hak baru tersebut adalah merupakan subyek hak atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan.

Sebagai suatu Badan Pemerintah yang melayani masyarakat pada umumnya, apabila hal seperti diatas terjadi, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dengan segala kebijaksanaannya akan membantu masyarakat luas yang menghadapi masalah seperti yang telah diuraikan tersebut diatas dengan cara musyawarah untuk mufakat mencari jalan keluar yang terbaik.