

BAB III

KEABSAHAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG DITERBITKAN OLEH KANTOR PERTANAHAN ATAS PENDAFTARAN YANG DIAJUKAN OLEH PERSEKUTUAN KOMANDITER

3.1. Tolok Ukur Keabsahan Sertipikat Hak Guna Bangunan

Setiap Warga Negara, kelompok masyarakat, atau Badan Hukum dapat memiliki hak atas tanah sesuai dengan jenis yang ditetapkan dalam ketentuan dimaksud. Pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat dalam memiliki, menguasai, dan memanfaatkan tanah, karena itu bagi penguasaan tanah yang telah didaftarkan akan diterbitkan surat tanda bukti hak berupa “sertipikat”.⁷⁵

Hak milik atas tanah bisa diperoleh melalui beberapa cara, namun secara hukum hak kepemilikan tanah bisa diperoleh dengan upaya pendaftaran tanah. Prinsip utama pendaftaran hak atas tanah adalah untuk memfasilitasi jaminan keamanan atas pemilikan tanah dan pemindahan haknya, misalnya pembeli akan menikmati tanah dengan tidak ada gangguan oleh pihak lain. Selain itu pendaftaran tanah dibuat untuk menemukan apakah ada hak-hak pihak ketiga. Pokok gagasan dalam sistem pendaftaran adalah mencatat hak-hak atas tanah, kemudian menggantikan bukti kepemilikan atas pemberian hak atas tanahnya. Prinsip pendaftaran tanah harus mencerminkan suatu ketelitian mengenai kepemilikan dari tanah dan hak-hak pihak ketiga yang mempengaruhinya. Prinsip jaminan pendaftaran adalah status hak memberikan jaminan dari ketelitian suatu daftar, bahkan seharusnya memberikan ganti rugi kepada siapa pun yang menderita kerugian.

⁷⁵ Hartanto, A., *Hukum Pertanahan : karakteristik jual beli tanah yang belum terdaftar hak atas tanahnya*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2014.

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta berbagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah. Pendaftaran hak-hak atas tanah merupakan jaminan dari negara, dan merupakan suatu instrumen penting untuk perlindungan pemilik tanah.

Hak-hak atas tanah telah menggambarkan hak seseorang terhadap kepemilikan, harus terdaftar dalam pendaftaran tanah. Dalam sistem pendaftaran hak atas tanah, pencatatannya menguraikan suatu ringkasan detail perbuatan terjadinya kepemilikan milik dan perubahannya, atau lain transaksi yang mempengaruhi suatu hak milik. Semua perbuatan yang mempengaruhi suatu milik dicatat dalam satu dokumen. Jika terjadi jual beli tanah sebagian dari tanah pemilik tanah yang dijual, dilakukan pendaftaran tanah yang kemudian diterbitkan suatu sertifikat tanah, yang merupakan surat bukti hak kepemilikan.

Mengacu pada Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 terjadinya Hak Guna Bangunan adalah:

1. Pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan;
2. Hak Guna Bangunan atas tanah negara atau atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan;
3. Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberikansertipikat hak atas tanah.

Terjadi atau lahirnya Hak Guna Bangunan dicantumkan pula dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3):

1. Hak Guna Bangunan atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk;
2. Hak Guna Bangunan atas tanah pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan;
3. Berdasarkan ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan atas Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan keputusan Presiden;
4. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diatur dalam Pasal 24 terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak yang diberikan untuk mendirikan dan memiliki bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, serta dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun atas permintaan pemegang HGB dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunannya, sesuai dengan pengaturan dalam Pasal 35 UUPA. Selanjutnya, berdasarkan Pasal 36 UUPA Jo. Pasal 19 PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, orang/pihak yang dapat menjadi subjek HGB adalah Warga Negara Indonesia (WNI) dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Pemegang HGB yang tidak memenuhi syarat tersebut, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan/mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat dan jika lewat dari jangka waktu 1 (satu) tahun, atau akan menjadi hapus karena hukum.

Kewajiban pemegang hak guna bangunan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah adalah sebagai berikut :

1. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
2. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukan dan persyaratan yang ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
3. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
4. Menyerahkan kembali tanah tersebut kepada negara, pemegang HPL atau pemegang Hak Milik sesudah HGB itu hapus;
5. Menyerahkan sertifikat HGB yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Selain kewajiban tersebut, pemegang hak guna bangunan mempunyai hak untuk menguasai dan menggunakan tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan selama waktu tertentu, untuk mendirikan dan mempunyai bangunan demi kepentingan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya dengan Hak Tanggungan.

Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak Guna Bangunan ini dapat beralih dengan cara pewarisan, yang harus dibuktikan dengan adanya surat wasiat atau surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan kematian pemegang Hak Guna Bangunan tersebut yang juga dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang.⁷⁶

Hak Guna Bangunan juga dapat dialihkan oleh pemegang Hak Guna Bangunan kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Bangunan. Dengan demikian Hak Guna Bangunan Dapat dialihkan dan dijadikan Jaminan hutang yang dilakukan di depan PPAT dikecamatan mana tanah tersebut terdapat.⁷⁷

⁷⁶ Sudargo Gautama dan Ellyda Soetiyarto, *Komentar Atas Peraturan-peraturan Pelaksana UUPA*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hlm.31.

⁷⁷ A.P.Parlindungan, *Tanya Jawab Hukum Agraria dan Pertanahan*, Mandar Maju, Bandung, 2003, hlm.33.

Bentuk peralihan Hak Guna Bangunan tersebut dapat terjadi karena adanya perbuatan hukum tertentu yaitu berupa: Jual beli, Tukar menukar, Hibah, Penyerahan dalam modal perusahaan (*inbreng*), harus dibuktikan dengan suatu akta dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Lelang, harus dibuktikan dengan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang.⁷⁸

PPAT adalah Pejabat Umum yang diangkat oleh Pemerintah dan diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai jual beli, tukar-menukar, hibah, *inbreng* ke dalam perusahaan, pemberian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan Hak dan Hak Pakai di atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan serta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan. PPAT mempunyai peranan penting dalam peralihan hak atas tanah karena memiliki tugas membantu Negara.

Keberadaan akta PPAT tersebut dimaksudkan untuk mencegah atau paling tidak mengurangi potensi konflik atau sengketa, yang membutuhkan perangkat hukum dan sistem administrasi pertanahan yang teratur dan tertata rapi, sehingga perbuatan hukum terkait dengan hak atas tanah tersebut dilakukan melalui akta PPAT.

Akta-akta yang dapat dibuat oleh PPAT tersebut telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana kemudian diubah oleh Peraturan Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012. Akta mengenai tanah yang dapat dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :

1. Akta Jual Beli;
2. Akta Tukar Menukar;
3. Akta Hibah;

⁷⁸ Sudargo Gautama dan Ellyda Soetiyarto, Op.Cit., hlm.31

4. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
5. Akta Pembagian Hak Bersama;
6. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
7. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik.
8. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.

Selain akta-akta tersebut, PPAT juga membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang merupakan akta pemberian kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.⁷⁹

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pemberian tanah dengan status hak guna bangunan kepada persekutuan komanditer dan pendaftaran haknya sangatlah penting, dan akan berlangsung sejak saat pemberian hak guna bangunan tersebut untuk pertama kalinya sampai dengan peralihan hak guna bangunan tersebut apabila terdapat kondisi yang mengharuskan adanya peralihan hak guna bangunan tersebut.

Peran PPAT terkait dengan pemeliharaan data pendaftaran tanah, utamanya pada hak guna bangunan yang dikuasai dan dipergunakan dalam kegiatan usaha persekutuan komanditer, sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan kemudian diubah oleh Peraturan Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012 antara lain :

1. PPAT menyiapkan dan membuat Akta Pemberian Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Milik, sebagai akta autentik yang membuktikan telah terjadi pemberian hak guna bangunan di atas tanah hak milik kepada sekutu

⁷⁹ Kementerian Agraria/Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Permen Agraria/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997. Ps. 95

dalam persekutuan komanditer serta menjadi dasar pendaftaran hak guna bangunan tersebut ke Kantor Pertanahan Setempat.

2. PPAT menyiapkan dan membuat Akta Jual beli atas hak guna bangunan apabila para sekutu persekutuan komanditer bersepakat untuk melakukan pembelian ataupun penjualan hak guna bangunan dalam rangka peralihan hak, dan akan menjadi dasar pendaftaran peralihan hak guna bangunan tersebut ke Kantor Pertanahan Setempat.
3. PPAT menyiapkan dan membuat Akta Pembagian Hak Bersama apabila terdapat perubahan struktur sekutu dalam persekutuan komanditer tersebut atau para sekutu bersepakat untuk membubarkan persekutuan komanditer tersebut serta membagikan kepemilikan bersama atas hak guna bangunan tersebut di antara para sekutunya.
4. PPAT menyiapkan dan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan atau Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan apabila para sekutu dalam persekutuan komanditer sepakat untuk membebankan tanah hak guna bangunan sebagai jaminan pelunasan hutang ataupun fasilitas pembiayaan yang didapat persekutuan komanditer dalam kegiatan usahanya.

Peraturan Presiden tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Perpres No. 17 Tahun 2015, Pasal 2 menyebutkan bahwa Menteri Agraria dan Tata Ruang (ATR), yang juga adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN), dalam pelaksanaan tugas utama untuk menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara dan melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang pada tanggal 28 Juni 2019 telah menerbitkan Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*). Surat Edaran tersebut diterbitkan dalam rangka meningkatkan investasi dan mendorong pertumbuhan ekonomi di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia,

maka perlu memberikan kemudahan pelayanan pertanahan khususnya untuk pemberian Hak Guna Bangunan kepada Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*). Lebih lanjut, maksud dan tujuan dari penerbitan Surat Edaran tersebut adalah sebagai petunjuk pelaksanaan untuk pelayanan pemberian Hak Guna Bangunan kepada Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*).

Surat Edaran Menteri ATR/Kepala BPN tersebut memiliki ruang lingkup meliputi ketentuan pelaksanaan pemberian Hak Guna Bangunan kepada Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*). Dasar Hukum penerbitan Surat Edaran Menteri ATR/Kepala BPN tersebut adalah sebagai berikut :

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
2. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik;
6. Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
7. Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional;
8. Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 17 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Persekutuan Komanditer, Persekutuan Firma, dan Persekutuan Perdata.

Surat Edaran Menteri ATR/Kepala BPN tersebut diterbitkan dengan mendasarkan pada ketentuan-ketentuan pada hukum positif yang berlaku di Indonesia, terutama yang telah mengatur mengenai hukum tanah nasional serta yang mengatur mengenai badan usaha yang berbadan hukum maupun yang tidak berbadan hukum

beserta ketentuan administratif terkait pendaftaran perizinan badan usaha yang ada di Indonesia.

3.2. Akibat Hukum Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Diperuntukkan Bagi Persekutuan Komanditer

Setiap Warga Negara, kelompok masyarakat, atau Badan Hukum dapat memiliki hak atas tanah sesuai dengan jenis yang ditetapkan dalam ketentuan dimaksud. Pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat dalam memiliki, menguasai, dan memanfaatkan tanah, karena itu bagi penguasaan tanah yang telah didaftarkan akan diterbitkan surat tanda bukti hak berupa “sertipikat”.⁸⁰

Hak Atas Tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakilinya. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengenai hak-hak atas tanah dirumuskan dalam Pasal 16 dimana dikenal adanya jenis-jenis hak atas tanah, antara lain : Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP), Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, dan, Hak Memungut Hasil Hutan.⁸¹

Subjek Hak Milik atas tanah ditetapkan dalam Pasal 21 UUPA dan peraturan pelaksanaannya, yaitu : Warga Negara Indonesia, dan Badan Hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.⁸² Subjek hukum Hak Guna Usaha menurut Pasal 30 UUPA *juncto* Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yaitu : Warga Negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Subjek hukum Hak Guna Bangunan menurut Pasal 36 ayat (1) UUPA

⁸⁰ Hartanto, A., *Hukum Pertanahan : karakteristik jual beli tanah yang belum terdaftar hak atas tanahnya*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2014.

⁸¹ Limbong, B., *Hukum Agraria Nasional*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012.

⁸² Santoso, U., *Perolehan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2015..

juncto Pasal 19 PP Nomor 40 Tahun 1996, yaitu : Warga Negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Subjek kepemilikan hak atas tanah banyak diperuntkan bagi Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum. Menurut R. Rochmat Soemitro, Badan Hukum adalah suatu badan yang bisa memiliki harta, hak serta kewajiban seperti orang (manusia) pribadi. Menurut R. Subekti, Badan Hukum adalah suatu badan atau bisa juga disebut dengan perkumpulan yang memiliki hak untuk dapat melakukan perbuatan seperti manusia dan memiliki kekayaan sendiri, dapat menggugat atau digugat di depan hakim.⁸³ Jadi, Badan Hukum dapat dikatakan sebagai *artificial person* dari sebuah bentuk organisasi yang mana memiliki hak dan kewajiban selayaknya orang atau manusia.

Persekutuan Komanditer atau *Commanditaire Vennootschap* (CV) adalah persekutuan firma yang memiliki satu atau beberapa orang sekutu. CV memiliki 2 macam sekutu, yaitu sekutu komanditer dan sekutu kemplenter. Sekutu komanditer adalah sekutu yang hanya menyerahkan uang, barang, atau tenaga sebagai pemasukan pada persekutuan (sebagai modal), namun dia tidak ikut campur dalam pengurusan atau penguasaan persekutuan. Sekutu Kemplenter yaitu sekutu yang menjadi pengurus persekutuan (sekutu aktif).⁸⁴

Persekutuan komanditer di Indonesia bukan merupakan Subyek hukum, Subyek hukum di Indonesia adalah manusia dan Badan hukum. Suatu badan hukum itu harus memenuhi syarat formil dan materiil. CV belum memenuhi syarat formil dan syarat material. Syarat formil berkaitan dengan pendirian, sedangkan syarat materiil

⁸³ Raharjo, H., *Hukum Perusahaan*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009.

⁸⁴ R.Sakiman, A., *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan : Teori dan Contoh Kasus*, Kencana, Jakarta, 2011.

ada 4 sebagaimana dikemukakan oleh Ali Rido, untuk menentukan kriteria sebagai badan hukum, doktrin memberikan syarat sebagai berikut:⁸⁵

1. Adanya harta kekayaan yang terpisah;
2. Mempunyai tujuan tertentu;
3. Mempunyai kepentingan;
4. Adanya organisasi yang teratur.

Perbedaan mendasar dalam persekutuan yang berbentuk badan hukum dan persekutuan yang bukan badan hukum yakni terletak pada bentuk persekutuan yang bukan badan hukum, berdasarkan pengaturannya dibedakan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yaitu Persekutuan Perdata, dan yang diatur dalam kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD), meliputi Persekutuan dengan Firma dan Persekutuan Komanditer (CV).⁸⁶

Dasar pengaturan Persekutuan Komanditer dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang tidak diatur secara khusus atau tersendiri sebagaimana persekutuan firma dan persekutuan perdata (*Maatschap*), namun beberapa kalangan ahli hukum berpendapat bahwa bagi CV dapat diberlakukan terhadap pasal-pasal mengenai persekutuan firma maupun persekutuan perdata. Ketentuan CV terdapat pada Pasal 19, 20, 21 dan Pasal 32 KUHD.⁸⁷ Pasal-pasal tersebut tidak menjabarkan CV secara khusus namun dalam pasal-pasal tersebut dapat dipelajari perihal Perseroan Komanditer.

Secara Umum CV merupakan suatu badan usaha yang belum memiliki status badan hukum dengan modal terbatas yang berdiri karena adanya kerjasama antara dua

⁸⁵ Ali Rido, R, *Badan Hukum dan Kedudukan Badan Hukum Perseroan, Perkumpulan, Koperasi, Yayasan, Wakaf*, Alumni, Bandung, 2002, hlm. 71

⁸⁶ Rimbano, D., & Wahyuni, M, "Planning Atas Pajak Penghasilan Badan Pada Semua Persekutuan Komanditer (CV) di Kota Lubuklinggau dan Kota Bengkulu", CRMJ Creative Research Management Journal, Volume 2, Nomor 1, Juni 2018, hlm. 76.

⁸⁷ Muslim, A. F., *Tanggung Jawab Pengurus Persekutuan Komanditer (CV) dalam Keadaan Pailit*, Universitas Islam Jakarta, 2017, Cet. XXI, hlm. 170

orang atau lebih. Badan usaha merupakan sebuah organisasi yang bergerak dalam suatu bidang usaha. Badan usaha ini bukan sembarang organisasi karena meliputi aspek hukum, teknis, dan ekonomi.⁸⁸ CV bukanlah Badan Hukum karena tidak adanya harta terpisah dalam pengaturannya, karena bukan merupakan badan hukum maka dari itu CV bukan merupakan subjek hak atas tanah.

Pendaftaran hak atas tanah termasuk di dalam kegiatan pemeliharaan data haruslah tercatat dalam sertifikat hak atas tanah. Kepala Kantor Pertanahan dan PPAT atau PPAT Sementara dalam melaksanakan pendaftaran peralihan hak ini merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁸⁹ Dalam Permenag/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 diatur prosedur pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang harus dilakukan oleh pihak-pihak yang bertugas melaksanakan kegiatan pendaftaran.

Menteri Agraria dan Tata Ruang, yang juga adalah Kepala BPN, dalam pelaksanaan tugas dan wewenangannya di bidang pertanahan telah menerbitkan Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan untuk Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*) tertanggal 28 Juni 2019. Surat edaran tersebut berisi beberapa pengaturan antara lain :

1. Dalam rangka memberikan kemudahan pelayanan pertanahan, persekutuan komanditer (CV) dapat mengajukan permohonan hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan;

⁸⁸ Saptini, E., *Kewenangan Para Sekutu CV Dalam Memfidusiakan Peralatan Operasional Perusahaan*, Universitas Sebelas Maret, 2015, Cet. II, hlm. 101.

⁸⁹ Marhel, J., *Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Kepastian Hukum*, Universitas Nusa Cendana Indonesia, 2013, hlm 46.

2. Pengajuan permohonan dilakukan oleh anggota komanditer maupun komplementer atau kuasanya yang bertindak untuk dan atas nama serta atas persetujuan seluruh anggota komanditer dan komplementer;
3. Selain sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, syarat pemberian Hak Guna Bangunan kepada persekutuan komanditer (CV) juga melampirkan Anggaran dasar/Anggaran Rumah Tangga yang sudah didaftarkan di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia.
4. Pencatatan pendaftaran Hak Guna Bangunan untuk persekutuan komanditer (CV) dilakukan:
 - a. atas nama seluruh anggota komanditer dan komplementer dalam persekutuan komanditer (CV) dimaksud; atau
 - b. salah satu anggota komanditer dan komplementer atau seluruh *commanditaire vennootschap* dengan persetujuan seluruh anggota komanditer dan komplementer.

Pengaturan yang ada dalam Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tersebut tidak sesuai dengan pengaturan dalam Pasal 36 UUPA, karena hanya subjek hukum, baik orang perorangan maupun badan hukum, yang dapat memperoleh hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan. Selanjutnya, pihak-pihak yang menguasai tanah dengan status Hak Guna Bangunan namun tidak sesuai dengan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Pasal 36 ayat (1) UUPA, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun diwajibkan untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat, atau hak atas tanah tersebut akan hapus dan tanah akan kembali ke negara.

Penerbitan Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tersebut juga akan mempengaruhi proses pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat

akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun. Hal tersebut sejalan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP Nomor 24 Tahun 2016, Pasal 1 ayat (1). Kemudian dalam pengarturan pasal 1 ayat (4) mengatakan bahwa PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Surat edaran tersebut memberikan multitafsir pada Persekutuan Komanditer (CV), bahwa seakan-akan CV itu adalah sebuah Badan Hukum. Terjadi pembiasan yaitu ketika hak atas tanah milik CV dapat dimiliki atas nama orang/perorangan/kelompok, yang mana seharusnya tanah tersebut atas nama Badan Usaha dengan ditentukan bagian masing-masing para persero. Surat edaran tersebut menimbulkan banyak pertanyaan dalam masyarakat khususnya para Notaris dan PPAT yang berurusan langsung dalam kepengurusan Tanah dan CV.

Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, KepMen No. 112/KEP-4.1/IV/2017, Ps. 3 huruf b, e dan f menyebutkan sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta autentik, PPAT bertanggung jawab dalam memastikan bahwa akta yang dibuatnya telah sesuai dengan aturan yang berlaku, PPAT juga wajib menjunjung tinggi hukum yang berlaku, memiliki perilaku profesional dan bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak sehingga akta yang dibuatnya selalu memenuhi ketentuan sebagai akta autentik yang menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang membuat akta di hadapannya.

PPAT memiliki tugas pokok untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah sebagai berikut :

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. hibah;
4. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
5. pembagian hak bersama;
6. pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
7. pemberian Hak Tanggungan;
8. pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Penguasaan dan penggunaan tanah dengan status Hak Guna Bangunan hanya dapat dilakukan oleh subjek hukum, yaitu orang-perorangan atau badan hukum yang menurut hukum yang berlaku telah cakap dan dapat melakukan perbuatan hukum. Penguasaan tanah dengan status Hak Guna Bangunan oleh pihak-pihak yang tidak sesuai dengan pengaturan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) akan menghapus atau menghilangkan status Hak Guna Bangunan tersebut apabila tidak dialihkan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun. Lebih lanjut, pengaturan lebih lanjut yang dilakukan oleh suatu lembaga pemerintah dalam menjalankan kewenangannya berdasarkan peraturan perundangundangan seharusnya tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan lain yang secara hierarki lebih tinggi dalam struktur peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, sehingga menimbulkan kepastian hukum kepada para pelaku usaha serta masyarakat pada umumnya.

Dengan diterbitkannya Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tersebut menimbulkan akibat hukum dalam pelaksanaan proses pendaftaran hak atas tanah oleh PPAT, terutama atas tanah dengan Hak Guna Bangunan, akan mengalami perubahan yang cukup signifikan. Akta autentik yang berhubungan dengan Hak Guna Bangunan berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012, yaitu Akta Pemberian Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Milik akan memerlukan perubahan dan/atau penyesuaian untuk dapat selaras dengan surat edaran tersebut.

3.3. Kekuatan Pembuktian Kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan Oleh Persekutuan Komanditer

Persekutuan Komanditer atau yang lebih dikenal oleh masyarakat sebagai CV atau *Commanditaire Vennootschap* adalah suatu badan usaha yang didirikan oleh satu atau beberapa orang secara tanggung menanggung, bertanggungjawab secara seluruhnya secara tanggung renteng, dengan adanya satu orang atau beberapa orang yang bertindak sebagai pelepas uang, yang diatur oleh Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD).⁹⁰

Pengaturan terhadap Persekutuan Komanditer dalam KUHD sama dengan pengaturan terhadap Persekutuan Firma, yaitu pada Pasal 16 sampai dengan Pasal 35. Perbedaan antara Persekutuan Firma dan Persekutuan Komanditer adalah pada sekutu pelepas uang atau sekutu komanditer yang diatur khusus dalam Pasal 19, Pasal 20 dan Pasal 21 KUHD. Dengan ini dapat juga dikatakan bahwa Persekutuan Komanditer adalah Persekutuan Firma yang memiliki satu atau beberapa sekutu komanditer. Persekutuan Firma hanya memiliki sekutu kerja atau firmant, sedangkan dalam

⁹⁰ I. G. Rai Widjaja, *Hukum Perusahaan: Undang-Undang dan Peraturan Pelaksana di Bidang Usaha*, Kesaint Blanc, Bekasi, 2005, hlm. 51.

Persekutuan Komanditer selain terdapat sekutu kerja terdapat juga sekutu komanditer, yaitu sekutu yang tidak melakukan pengelolaan persekutuan dan hanya memberikan pemasukan ke dalam persekutuan saja.⁹¹

Sekutu dalam Persekutuan Komanditer terbagi menjadi 2 (dua) jenis, yang terdiri atas Sekutu Komplementer atau Sekutu Pengurus dan Sekutu Komanditer atau Sekutu Pelepas Uang (*geldschieter*). Sekutu Komanditer tidak berwenang melakukan perbuatan hukum dengan pihak ketiga. Dalam hal ini undang-undang telah secara tegas sudah meniadakan hubungan eksternal yang mungkin dilakukan oleh seorang Sekutu Komanditer dengan pihak ketiga.⁹²

Sejak saat semula undang-undang sudah menyatakan bahwa Sekutu Komanditer tidak boleh mengikat persekutuan dengan pihak ketiga. Dinyatakan pula dalam pasal 20 ayat (2) KUHD mengenai pengecualian kegiatan seorang Sekutu Komanditer dari suatu tindakan pengelolaan Persekutuan Komanditer. Oleh karena Sekutu Komanditer tidak berwenang melakukan hubungan eksternal dengan pihak ketiga, dan hanya memiliki kewajiban internal, yaitu pemasukan sejumlah yang disepakati olehnya dan sekutu lain dalam persekutuan, maka Sekutu Komanditer-pun wajib menanggung dan melunasi seluruh kewajibannya kepada persekutuan sebesar jumlah yang telah ia masukkan dalam persekutuan dan tidak perlu memikul kerugian yang lebih pula daripada jumlah yang telah atau harus dimasukkan olehnya sebagai modal dalam persekutuan.⁹³

⁹¹ H.M.N. Purwosutjipto, *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia, Bentuk-Bentuk Perusahaan*, Djambatan, Jakarta, 1995, Jilid 2, hlm. 75.

⁹² *Ibid.* hlm 85.

⁹³ Gunawan Widjaja, *Seri Aspek Hukum dalam Bisnis: Persekutuan Perdata, Persekutuan Firma dan Persekutuan Komanditer*, Kencana, Jakarta, 2006, Cetakan Ke-2 hlm. 246-248.

Harta kekayaan yang dimiliki oleh Persekutuan Komanditer berasal dari pemasukan (*inbreng*) para sekutunya pada saat mereka bersepakat untuk mendirikan usaha bersama dengan bentuk persekutuan komanditer. Sekutu komanditer dan sekutu komplementer secara bersama-sama membentuk modal yang merupakan harta kekayaan awal dari Persekutuan Komanditer tersebut. Pemasukan para sekutu ke dalam harta kekayaan perseroan komanditer tersebut dapat berupa uang, barang-barang atau benda ataupun kerajinan atau keahlian yang dimiliki oleh para sekutu.⁹⁴

Terkait dengan *inbreng* atau pemasukan, Pasal 1633 KUHPerdata menentukan bahwa jika dalam perjanjian persekutuan tidak ditetapkan bagian masing-masing sekutu atas keuntungan dan kerugian persekutuan, maka bagian tiap peserta itu dihitung menurut perbandingan besarnya sumbangan modal yang dimasukkan oleh masing-masing sekutu. Lebih lanjut, bagi sekutu yang memasukkan tenaga dan keahliannya ke dalam persekutuan, maka bagiannya dalam keuntungan dan kerugian persekutuan harus dihitung sama banyak dengan bagian peserta yang memasukkan uang atau barang paling sedikit.⁹⁵

Pemasukan yang berupa uang tidak akan menimbulkan masalah karena mudah dalam proses perhitungannya, namun demikian apabila pemasukan yang dilakukan berupa barang maka harus dibedakan antara lain sebagai berikut:⁹⁶

1. Barang Berwujud

Barang berwujud yang dimasukkan dapat berupa, kepemilikan atas barang tersebut atau dapat pula sekedar penggunaannya. Kepemilikannya dari barang tersebut yang dimasukkan maka barang tersebut menjadi milik bersama diantara sekalian para sekutu, sehubungan dengan risiko atas

⁹⁴ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Pradnya Paramita, Jakarta 2008, Cetakan ke 39, Ps. 1618 Jo. Ps. 1619 ayat (2).

⁹⁵ *Ibid*, Ps. 633.

⁹⁶ *Ibid*, hlm 14-15.

barang tersebut dalam pasal 1631 KUHPerdara adalah tanggungan dari persekutuan. Dalam hal yang dimasukkan hanya hak penggunaannya (kenikmatannya) sesuai dengan Pasal 1631 KUHPerdara, maka risiko atas barang tersebut tetap pada sekutu yang memasukkan barang tersebut.

2. Barang Tidak Berwujud

Barang tidak berwujud adalah barang yang berupa hak-hak misalnya hak tagihan, hak milik intelektual, seperti hak merek, desain industri, paten dan lain-lain. Dalam praktek dapat berupa *good will*, misalnya ijin-ijin yang telah dimiliki, atau relasi pelanggan yang telah dimiliki.

Dalam tatanan hukum (*Rechtsorde*) subjek hukum adalah pendukung hak dan kewajiban yang ditetapkan oleh hukum yang berlaku. Dalam kenyataan kehidupan di masyarakat maka bukan hanya manusia saja yang oleh hukum diakui sebagai subjek hukum, karena untuk memenuhi kebutuhan manusia itu sendiri, maka hukum juga memberikan pengakuan kepada subjek hukum yang bukan manusia yang disebut badan hukum (*legal person*).⁹⁷

Menurut pendapat Abdul R. Saliman, yang dapat menjadi subjek hukum adalah :⁹⁸

1. Manusia/orang pribadi (*natuurlijke person*) yang sehat rohani/jiwanya, tidak dibawah pengampuan;
2. badan hukum (*rechts person*)

Menurut Subekti badan hukum adalah suatu badan atau perkumpulan yang dapat memiliki hak-hak dan melakukan perbuatan seperti seorang manusia, serta memiliki kekayaan sendiri, dapat digugat atau menggugat di depan hakim. Rochmat

⁹⁷ Mochtar Kusumaatmadja dan B. Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum Buku I*, Alumni, Bandung, 2000, hlm . 82.

⁹⁸ Abdul R. Saliman et.al., *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, Prenada Media, Jakarta, 2006, hlm. 11.

Soemitro mengatakan bahwa badan hukum (*rechtspersoon*) ialah suatu badan yang dapat mempunyai harta, hak, serta kewajiban seperti orang pribadi.⁹⁹

Wirjono Prodjodikoro mengemukakan pengertian suatu badan hukum sebagai badan yang disamping manusia perseoran juga dianggap dapat bertindak dalam hukum dan yang mempunyai hak-hak, kewajiban-kewajiban dan perhubungan hukum terhadap orang lain atau badan lain.¹⁰⁰

Status Persekutuan Komanditer bukan badan hukum, dan merupakan perjanjian antara para sekutunya (*Aggregate atau Contract Theory*). Dengan memandang Persekutuan Komanditer sebagai suatu perjanjian, maka yang dapat bertindak di muka hukum adalah para anggota atau para sekutu dalam Persekutuan Komanditer tersebut. Artinya yang menjadi subjek hukum adalah setiap anggota atau setiap sekutu di dalam Persekutuan Komanditer tersebut, dan bukan Persekutuan Komanditer itu sendiri. Persekutuan Komanditer bukan subjek hukum dan tidak dapat bertindak di muka hukum, sehingga Persekutuan Komanditer tidak dapat menjadi pihak di muka hukum termasuk menjadi pihak, baik sebagai tergugat maupun penggugat.¹⁰¹

Persekutuan Komanditer didirikan dengan pembuatan akta autentik yang dilakukan oleh para sekutunya di hadapan Notaris selaku Pejabat Umum, untuk selanjutnya didaftarkan kepada Kantor Panitera Pengadilan Negeri tempat kedudukan persekutuan itu berada (*raad van justitie*), sebagaimana telah diatur dalam Pasal 23 Jo. Pasal 24 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD).

⁹⁹ Rochmat Soemitro, *Badan Hukum Perseroan*, IKAPI, Bandung, 1997, hlm. 75.

¹⁰⁰ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perseroan dan Badan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2000, hlm. 37.

¹⁰¹ Yetti Komalasari Dewi, *Pemikiran Baru Tentang Persekutuan Komanditer (CV): Studi Perbandingan KUHD dan WVK Serta Putusan-Putusan Pengadilan Indonesia dan Belanda*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 132.

Pendaftaran akta pendirian persekutuan tersebut dilakukan untuk mendapatkan status hukum terhadap perikatan yang dibuat dengan pihak ketiga, utamanya pada perbedaan tanggung jawab antara sekutu pengurus/sekutu komplementer dengan sekutu pelepas uang/sekutu komanditer. Tanpa adanya pendaftaran akta pendirian kepada Kantor Panitera Pengadilan Negeri, maka persekutuan tersebut akan dianggap sebagai persekutuan perdata pada umumnya, dimana tidak ada perbedaan tanggung jawab antara para sekutu, dan semua sekutu yang ada diperkenankan untuk bertindak dan dianggap berhak mengurus Persekutuan Komanditer tersebut.

Seiring dengan perkembangan hukum di Indonesia, badan usaha berbentuk persekutuan diwajibkan untuk melakukan pendaftaran melalui Sistem Administrasi Badan Usaha (SABU) pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, sebagaimana telah diatur oleh Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 17 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Persekutuan Komanditer, Persekutuan Firma dan Persekutuan Perdata. Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 17 Tahun 2018 tersebut diberlakukan dalam rangka melaksanakan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik, terutama ketentuan Pasal 15 ayat (3), Pasal 16 ayat (3), dan Pasal 17 ayat (3). Badan usaha berbentuk persekutuan komanditer secara khusus diatur dalam Pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018, dan harus didaftarkan serta memenuhi prosedur yang diatur oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, untuk dapat mengajukan perizinan usaha yang terintegrasi secara elektronik.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 yang menjadi acuan atau titik tolak proses pendaftaran badan usaha berbentuk persekutuan sebagaimana diatur prosedurnya oleh Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 17 Tahun

2018 memiliki tujuan utama untuk percepatan dan peningkatan penanaman modal dan berusaha serta penerapan pelayanan perizinan berusaha terintegrasi secara elektronik.

Perbedaan antara badan usaha berbadan hukum dengan badan usaha tidak berbadan hukum terlihat juga pada perbedaan medium yang digunakan dalam proses pendaftaran di Kementerian Hukum dan HAM, dimana badan hukum akan didaftarkan dalam Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH), sedangkan badan usaha berbentuk persekutuan komanditer akan didaftarkan pada SABU.

Dengan demikian, walaupun badan usaha berbentuk persekutuan komanditer yang didirikan tersebut telah terdaftar dalam SABU pada Kementerian Hukum dan HAM, tidak serta-merta mengakibatkan badan usaha berbentuk persekutuan komanditer mendapatkan status badan hukum, karena persekutuan komanditer tersebut tidak memiliki karakteristik badan hukum seperti layaknya Perseroan Terbatas ataupun Yayasan. Lebih lanjut, prosedur pendaftaran badan usaha berbentuk persekutuan komanditer dalam SABU tersebut dilakukan semata-mata untuk tujuan tertib administrasi dalam rangka kemudahan pemberian perizinan usaha.

Status hukum suatu persekutuan komanditer juga dapat dilihat dari aspek pemasukan modal (*inbreng*) yang akan menjadi harta kekayaan persekutuan komanditer tersebut. Para sekutu dalam persekutuan komanditer membentuk harta kekayaan yang menjadi modal usaha persekutuan komanditer dengan memasukkan uang, barang-barang, benda-benda ataupun keahlian, sesuai dengan kesepakatan dari para sekutu dalam persekutuan komanditer. Harta kekayaan dalam persekutuan komanditer tersebut walaupun telah dimasukkan ke dalam persekutuan, namun tetap memiliki hubungan keperdataan dengan pemilik awalnya, terutama untuk harta kekayaan berupa barang berwujud yang dimasukkan hanya hak untuk menggunakan

atau menikmati, sedangkan kepemilikan atas barang berwujud tersebut tetap ada pada sekutu yang memasukkannya dalam persekutuan.

Hubungan keperdataan tersebut juga dapat terlihat dari tanggung jawab para sekutu dalam persekutuan komanditer, dimana sekutu pengurus akan bertanggungjawab sampai dengan harta pribadi dan sekutu komanditer hanya akan bertanggungjawab sebatas jumlah pemasukan yang dilakukan terhadap perikatan-perikatan yang dibuat oleh persekutuan komanditer dengan pihak ketiga. Dengan demikian maka tidak ada pemisahan antara harta kekayaan yang dimasukkan oleh para sekutu ke dalam persekutuan dengan harta kekayaan milik persekutuan komanditer, sehingga badan usaha berbentuk persekutuan komanditer tersebut tidak memenuhi kualifikasi sebagai suatu badan hukum yang terpisah dari para sekutunya.

Tanggung jawab hukum terhadap perikatan yang dibuat dengan pihak ketiga juga menjadi aspek yang menentukan status hukum suatu badan usaha. Dalam suatu persekutuan komanditer yang berhak melakukan pengurusan dan mewakili persekutuan, baik didalam maupun diluar pengadilan, adalah sekutu komplementer atau sekutu pengurus. Perikatan-perikatan dengan pihak ketiga yang dibuat dalam rangka pelaksanaan kegiatan usaha persekutuan komanditer tersebut ditandatangani oleh sekutu komplementer, dan sekutu komplementer bertanggungjawab penuh secara tanggung renteng sampai dengan harta pribadinya terhadap perikatan yang dibuatnya tersebut. Berbeda halnya dengan sekutu komanditer yang sifatnya pasif dalam pengurusan persekutuan komanditer dan hanya memasukkan modal berupa uang, sehingga sekutu komanditer tersebut memiliki tanggung jawab yang terbatas sebesar modal yang dimasukkannya.

Apabila terjadi kerugian pada perikatan yang dibuat dengan pihak ketiga, maka pihak ketiga tersebut dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada persekutuan komanditer terhadap harta kekayaan persekutuan, dan apabila harta kekayaan persekutuan komanditer tidak mencukupi dalam pelunasan kewajibannya maka tuntutan ganti rugi tersebut dapat dilakukan juga terhadap harta pribadi milik sekutu komplementer yang melakukan perikatan tersebut. Tanggung jawab sekutu dalam persekutuan komanditer, khususnya tanggung jawab sekutu komplementer, menentukan status hukum persekutuan komanditer tersebut yang memenuhi kualifikasi sebagai suatu badan hukum yang terpisah dari para sekutunya.

Ketiga aspek tersebut dengan jelas memperlihatkan status hukum suatu persekutuan komanditer yang tidak memenuhi kualifikasi sebagai suatu badan hukum yang terpisah dengan para sekutunya. Dengan demikian, suatu persekutuan komanditer tidak dapat menguasai atau memiliki tanah dengan status Hak Guna Bangunan, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 36 UUPA dan Pasal 19 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996, dimana yang dapat menguasai atau memiliki tanah dengan Hak Guna Bangunan adalah Warga Negara Indonesia ataupun juga Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Hukum Negara Indonesia dan berkedudukan di wilayah Republik Indonesia. Penguasaan tanah dengan status Hak Guna Bangunan oleh subjek yang tidak berhak menyebabkan tanah tersebut harus dilepaskan haknya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun atau Hak Guna Bangunan tersebut akan menjadi hapus dan tanah tersebut akan kembali kepada Negara.

Namun demikian, tanah dengan status Hak Guna Bangunan tersebut dapat dikuasai dan digunakan oleh suatu persekutuan komanditer dalam kegiatan usahanya, dengan catatan bahwa tanah Hak Guna Bangunan tersebut tidak didaftarkan atas nama persekutuan komanditer tersebut, melainkan didaftarkan atas nama para sekutu atau

salah satu sekutu dalam persekutuan komanditer tersebut. Pendaftaran tanah Hak Guna Bangunan yang digunakan untuk kepentingan usaha suatu persekutuan komanditer tersebut telah difasilitasi oleh terbitnya Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 2/SEHT.02.01/VI/2019, dengan beberapa syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi oleh persekutuan komanditer antara lain :

1. Persekutuan komanditer tersebut telah terdaftar dalam Sistem Administrasi Badan Usaha (SABU) pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia;
2. Pengajuan permohonan atas Hak Guna Bangunan tersebut dilakukan oleh sekutu komanditer maupun sekutu komplementer atau kuasanya yang bertindak untuk dan atas nama serta atas persetujuan seluruh sekutu komanditer dan sekutu komplementer.

Apabila permohonan terhadap Hak Guna Bangunan tersebut disetujui oleh Pemerintah di Kantor Pertanahan setempat, maka berdasarkan Surat Edaran Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 akan dilakukan pencatatan hak atas tanah tersebut dengan pilihan sebagai berikut :

1. Dicatat dan didaftarkan atas nama seluruh sekutu komanditer dan sekutu komplementer dalam persekutuan komanditer dimaksud; atau
2. Dicatat dan didaftarkan atas nama salah satu sekutu komanditer dan sekutu komplementer serta seluruh persekutuan komanditer dengan persetujuan seluruh sekutu komanditer dan sekutu komplementer.

Dengan demikian tanah yang dikuasai dan dipergunakan oleh persekutuan komanditer dalam kegiatan usahanya, baik yang didapat melalui *inbreng* para sekutu maupun yang didapat melalui proses permohonan sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019, dilakukan pencatatan dan pendaftaran hak guna bangunan dengan atas nama seluruh sekutu dalam persekutuan komanditer atau atas nama salah satu sekutu dalam persekutuan komanditer dengan persetujuan dari seluruh sekutu.

Konstruksi hukum tentang harta kekayaan persekutuan komanditer berupa tanah dengan status hak guna bangunan akan berdasarkan pada cara persekutuan komanditer mendapatkan hak penguasaan atas tanah hak guna bangunan tersebut. Apabila persekutuan komanditer memperoleh hak penguasaan atas tanah hak guna bangunan dari *inbreng* yang dimasukkan oleh sekutu, maka tanah hak guna bangunan tersebut dapat menjadi harta kekayaan persekutuan komanditer dan dicatat atas nama seluruh sekutu dengan seluruh resiko atas tanah hak guna bangunan tersebut menjadi tanggungan persekutuan komanditer.

Selain menjadi harta kekayaan persekutuan, tanah hak guna bangunan tersebut dapat pula dilakukan *inbreng* hanya pada hak untuk menggunakan atau menikmatinya, dan penguasaan hak tetap pada sekutu yang melakukan *inbreng* berikut tanggungan atas resiko yang mungkin timbul atas tanah hak guna bangunan tersebut. Pilihan terhadap konstruksi hukum atas kekayaan persekutuan berupa tanah hak guna bangunan tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1631 KUHPerdata.

Selain mendapatkan tanah dengan status hak guna bangunan dari *inbreng* yang dilakukan oleh sekutu, persekutuan komanditer dapat mengajukan permohonan untuk memperoleh hak guna bangunan, baik atas tanah negara, atas tanah Hak Pengelolaan maupun atas tanah Hak Milik kepada Negara di Kantor Pertanahan setempat, melalui prosedur yang telah diatur dalam PP Nomor 40 Tahun 1996. Tanah dengan status hak guna bangunan yang kemudian diberikan kepada persekutuan komanditer tersebut kemudian akan dilakukan pencatatan dan pendaftaran hak-nya dengan atas nama seluruh sekutu yang ada dalam persekutuan komanditer tersebut, sebagai harta bersama para sekutu serta untuk melindungi kepentingan para sekutu yang ada dalam persekutuan komanditer tersebut.