

Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Venootschap*) Sebagai Pemegang Hak Guna Bangunan

Sonia Caroline Batubara, Geradin M. J. Kotan dan Rico Andrian Hartono
soniacarolline@gmail.com
Universitas Airlangga

Abstract

This study aims to determine the legal certainty of granting building rights title to limited partnership (CV) based on Circular Letter Number 2/SE-HT.02.01/VI/2019 About Granting Building Rights Title To Limited Partnership (Commanditaire Venootschap). This research uses a normative juridical method which is a library research by collecting primary, secondary, and tertiary legal materials such as books, legal scientific works, other written materials that provide an explanation of the study to be discussed. If seen from the Circular Letter position in the legal hierarchy as well as the norms contained in it, the granting of Building Right Title to Limited Partnership (CV) is against the existing law. Granting a Building Right Title to Limited Partnership (CV) according to that Circular Letter does not have a legal certainty and it could be classified as nominee agreement.

Keywords: Legal Certainty; Building Right Title; CV.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kepastian hukum atas pemberian status Hak Guna Bangunan kepada Persekutuan Komanditer (CV) berdasarkan Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan untuk Persekutuan Komanditer (Commanditaire Venootschap). Metode yang digunakan untuk mengkaji permasalahan yang akan dibahas menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang merupakan penelitian kepustakaan dengan pengumpulan bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier seperti buku-buku, karya ilmiah hukum, bahan-bahan tertulis lain yang memberikan penjelasan mengenai kajian yang akan dibahas. Jika dilihat dari kedudukan Surat Edaran dalam hirarkie perundang-undangan serta memperhatikan norma-norma yang tertuang di dalamnya maka pemberian Hak Guna Bangunan kepada CV bertentangan dengan aturan yang telah ada. Pemberian Hak Guna Bangunan kepada CV menurut Surat Edaran tersebut tidak memberikan kepastian hukum dan dapat dikategorikan sebagai perjanjian nominee.

Kata Kunci: Kepastian Hukum; Hak Guna Bangunan; CV.

Pendahuluan

Tanah merupakan bagian yang tak terpisahkan dari hidup dan kehidupan manusia. Sehingga hak atas tanah merupakan hak asasi manusia yang secara hukum berisikan penguasaan dan pemilikan.¹ Selain itu tanah digunakan untuk membangun tempat tinggal maupun untuk usaha seperti pertanian, perkebunan, atau jenis usaha lainnya. Tanah merupakan sesuatu yang nyata, yaitu berupa

¹ Rosmidah Rosmidah, 'Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia' (2013) 6 Inovatif.[1].

permukaan fisik bumi serta bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.² Pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, sehingga tidak heran dan tidak jarang jika setiap manusia ingin memilikinya.³

Setiap manusia pasti menginginkan adanya perlindungan dan jaminan kepastian hukum. Apapun akan dilakukan oleh setiap manusia atau warga negara untuk mendapatkan perlindungan dan jaminan kepastian hukum dalam setiap sendi kehidupannya. Tidak terkecuali dalam hal kepemilikan akan tanah. Kepemilikan tanah merupakan sebuah hak asasi manusia yang dilindungi oleh hukum internasional maupun hukum nasional. Kebijakan pertanahan di Indonesia sebenarnya sudah lama diformulasikan dalam Undang Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.⁴

Menurut Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut "UUPA") menentukan bahwa tanah merupakan permukaan bumi yang meliputi tubuh bumi yang ada di bawahnya, dan air, serta ruang yang ada di atasnya. Dimana dalam penggunaannya hanya untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Kewenangan untuk menggunakan tanah tersebut disebut sebagai hak atas tanah.

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.⁵ Hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihakinya.⁶ Terdapat bermacam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada atau dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-

² Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria* (Djambatan 2003).[17].

³ Syahri, 'Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah' (2014) 2 Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion.

⁴ Hardianto Djanggih dan Salle, 'Aspek Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum' (2017) 12 Pandecta.[167].

⁵ H. Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Sinar Grafika 2015).[11].

⁶ *ibid.*[82].

orang lain serta badan-badan hukum.⁷ Sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Ayat (1) UUPA bahwa hak-hak atas tanah antara lain:

- a. Hak milik;
- b. Hak guna-usaha;
- c. Hak guna-bangunan;
- d. Hak pakai;
- e. Hak sewa;
- f. Hak membuka tanah;
- g. Hak memungut hasil hutan;
- h. Hak-hak lain 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 UUPA.

Salah satu hak atas tanah yang akan dibahas dalam tulisan ini yaitu Hak Guna Bangunan. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu tertentu yaitu 20 tahun atau 30 tahun.⁸ Pasal 36 Ayat (1) UUPA mengatur bahwa yang dapat memiliki hak atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan yaitu:

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

Dalam pengertiannya masing-masing, yang dimaksud dengan Warga Negara Indonesia dalam hal ini adalah orang perseorangan (*person recht*). Sedangkan dalam lapangan hukum kekayaan, badan hukum sepenuhnya sama dengan orang, sehingga selain dengan tegas sebagai dikecualikan, badan hukum mempunyai kemampuan dalam hukum perikatan dan kebendaan. Badan hukum adalah suatu badan (*entity*) yang keberadaannya terjadi karena hukum atau undang-undang. Secara hukum, badan hukum dapat berfungsi seperti orang (*natuurlijke person*) yang dapat digugat dan menggugat, memiliki hak dan kewajiban, utang piutang bahkan memiliki kekayaan tersendiri layaknya manusia.

Namun pada 8 Juni 2019 lalu Kementerian Agraria dan tata Ruang/ dan Pertanahan Nasional mengeluarkan Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 Tentang

⁷ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 4 ayat (1).

⁸ *ibid.* Pasal 35.

Pemberian Hak Guna Bangunan untuk Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*). Dengan adanya Surat Edaran tersebut menimbulkan pelebaran makna bahkan pertentangan pada aturan-aturan hukum yang telah berlaku baik dalam UUPA maupun Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (untuk selanjutnya disebut “PP. 40/1996) mengenai subjek pemegang Hak Guna Bangunan.

Permasalahan lainnya adalah pada Angka 5 huruf b Surat Edaran ini ditentukan bahwa yang mengajukan permohonan adalah Pesero Komanditer atau Pesero Komplementer dalam CV, akan tetapi mereka bertindak bukan untuk dan atas nama CV, melainkan untuk dan atas nama seluruh pesero dalam CV. Selain itu Angka 5 huruf a mengatur bahwa pemohon Sertipikat Hak Guna Bangunan adalah persekutuan komanditer (CV) akan tetapi nama pemegang Hak Atas Tanah yang tercantum dalam sertipikat adalah nama para pesero CV orang perorangan bukan nama badan usaha CV tersebut.

Pada artikel ini permasalahan yang ada berdasarkan fakta di atas dapat dirumuskan secara ringkas antara lain; status hukum Persekutuan Komanditer (CV) sebagai subjek pemegang Hak Guna Bangunan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku serta kepastian hukum pemberian Hak Guna Bangunan kepada Persekutuan Komanditer (CV).

Penelitian ini merupakan penelitian hukum bersifat normatif. Penelitian hukum normatif ini adalah suatu prosedur dan cara penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari segi normatifnya.⁹ Sedangkan pendekatan yang digunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*).¹⁰ Adapun yang menjadi bahan hukum dalam penulisan tulisan ini terdiri dari 3 (tiga) bagian, yakni bahan hukum primer, sekunder dan tersier.¹¹

⁹ Johnny Ibrahim, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif* (Bayu Media Publishing 2006).[57].

¹⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)* (Rajawali Pers 2001).[14].

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Kencana Prenada Media Group 2013).[141].

Dalam tulisan ini di gunakan metode analisis *induktif kualitatif*,¹² yaitu metode analisa dengan melakukan analisis terhadap peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan (rumusan masalah) yang terdapat dalam tulisan ini untuk kemudian di korelasikan dengan beberapa asas dan teori yang menjadi landasan atau pisau analisa dalam penulisan tulisan ini sebagai langkah untuk menemukan konklusi, jalan keluar maupun konsepsi ideal tentang hal-hal yang menjadi pembahasan.

Status Hukum Persekutuan Komanditer (CV)

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 (*geldschierter*).¹³ Persekutuan Komanditer itu ialah persekutuan firma yang mempunyai satu atau beberapa orang sekutu komanditer.¹⁴ Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 19 sampai 21 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (selanjutnya disingkat “KUHD”), yang menunjukkan bahwa terdapat pengembangan Firma menjadi bentuk persekutuan yang lebih canggih dengan adanya dua sekutu (*twi tier*), yaitu sekutu kerja / sekutu aktif / sekutu komplementer dan sekutu tidak kerja/sekutu pasif/sekutu komanditer (*stille vennoot*). Jadi dapat dikatakan bahwa Persekutuan Komanditer memiliki 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 komanditer tidak mengurus persekutuan. Baik sekutu kerja maupun sekutu tidak kerja masing-masing

¹² Sjachran Basah, *Ilmu Negara, Pengantar, Metode Dan Sejarah Perkembangan* (PT Citra Aditya Bakti 2011).[60].

¹³ G. Rai Widjaya, *Hukum Perusahaan Dan Undang-Undang Dan Peraturan Pelaksana Di Bidang Usaha* (Kesaint Blanck 2005).[51].

¹⁴ Purwosutjipto, *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia 2 (Bentuk-Bentuk Perusahaan)* (Djambatan 2008).[74].

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.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 20 KUHD bahwa sekutu komanditer hanya memikul kerugian sebesar uang yang telah dimasukkannya ke dalam CV, tanpa diwajibkan untuk mengembalikan keuntungan yang telah dinikmatinya. Namun apabila sekutu komanditer melakukan pengurusan atau bekerja dalam CV, maka ia bertanggung jawab secara tanggung renteng untuk seluruhnya terhadap semua utang dan perikatan CV tersebut (Pasal 21 KUHD). Sedangkan sekutu komplementer bertanggung jawab secara tanggung renteng atas kerugian CV, dimana tanggung jawab tersebut tidak terbatas yakni juga termasuk pada harta pribadinya. Melihat dari pertanggungjawaban sekutu CV maka dapat dikatakan bahwa dalam Persekutuan Komanditer tidak terdapat pemisahan harta kekayaan yang dimiliki CV dengan harta pribadi para sekutunya.

Persekutuan Komanditer merupakan suatu 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.

Suatu badan hukum (*legal entity*) lahir karena diciptakan oleh undang-undang.¹⁵ Istilah badan hukum ini mulai sering terdengar sejak adanya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas. Adanya perkembangan zaman yang juga sekaligus mendorong berkembangnya aturan perundang-undangan yang berlaku menimbulkan berbagai macam pendapat yang berbeda mengenai definisi dari badan hukum.

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 hakim.¹⁶ Sedangkan

¹⁵ G. Rai Widjaya, *Hukum Perusahaan Perseroan Terbatas* (In Saint Blanc 2005).[6].

¹⁶ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (PT Inter Masa 2005).[82].

menurut Rochmat Soemitro, badan hukum adalah suatu badan yang dapat mempunyai harta, hak serta kewajiban seperti orang pribadi.¹⁷

Badan hukum memiliki ciri-ciri yang khas dan berbeda dari badan non hukum, ciri-cirinya antara lain:¹⁸

1. Memiliki kekayaan sendiri yang terpisah dari kekayaan orang-orang yang menjalankan kegiatan badan hukum tersebut;
2. Memiliki hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang terpisah dari hak-hak dan kewajiban-kewajiban orang-orang yang menjalankan kegiatan badan hukum tersebut;
3. Memiliki tujuan tertentu;
4. Berkesinambungan (memiliki kontinuitas) dalam arti keberadaannya tidak terikat pada orang-orang tertentu, karena hak-hak dan kewajiban-kewajibannya tetap ada meskipun orang-orang yang menjalankan bergantian.

Sedangkan dalam hukum modern dewasa ini, suatu badan, perkumpulan, atau suatu perikatan hukum untuk dapat disebut sebagai badan hukum haruslah memenuhi lima unsur persyaratan sekaligus, antara lain:¹⁹

1. Harta kekayaan yang terpisah dari kekayaan subjek hukum yang lain;
2. Unsur tujuan ideal tertentu yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan;
3. Kepentingan sendiri dalam lalu lintas hukum;
4. Organisasi kepengurusannya yang bersifat teratur menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dan peraturan internalnya sendiri;
5. Terdaftar sebagai badan hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Dapat dilihat dalam hal ini bahwa salah satu karakteristik utama dari suatu badan hukum adalah terdapat pemisahan harta kekayaan pemilik dengan kekayaan badan usaha, sehingga pemilik hanya bertanggung jawab sebatas harta yang dimilikinya. Karakteristik ini dapat dilihat pada Perseroan Terbatas, Yayasan, Koperasi, dst. Namun berbeda halnya dengan Persekutuan Komanditer yang tidak terdapat pemisahan antara harta kekayaan Persekutuan Komanditer dengan kekayaan pemiliknya.

¹⁷ Rochmat Soemitro, *Penuntutan Perseroan Terbatas, Dengan Undang-Undang Pajak Perseroan* (PT Eresco 1979).[36].

¹⁸ M. Kusumaatmaja dan Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum, Suatu Pengenalan Pertama Ruang lingkup Berlakunya Hukum* (Alumni 1999).[82].

¹⁹ Jimly Asshiddiqie, *Perkembangan Dan Konsolidasi Lembaga Negara Pasca Reformasi* (Setjen dan Kepaniteraan MKRI 2006).[77].

Pada akhirnya yang menentukan suatu badan/perkumplan/ perhimpunan sebagai badan hukum atau tidak adalah hukum positif yakni hukum yang berlaku pada suatu daerah/negara tertentu, pada waktu tertentu dan pada masyarakat tertentu. Sedangkan hukum positif di Indonesia saat ini tidak mengakui Firma atau Persekutuan Komanditer sebagai badan hukum namun hanya merupakan badan usaha bukan berbentuk badan hukum.

Kepastian Hukum Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Persekutuan Komanditer (CV)

Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Persekutuan Komanditer (CV) yang diatur dalam Surat Edaran No. 2/SE-HT.02.01 tertanggal 29 Juni 2019 dapat dikatakan tidak memberikan dasar hukum dan kepastian hukum yang jelas bagi pihak yang terkait, hal tersebut dapat dilihat dari beberapa aspek berikut:

a. Surat Edaran Menteri dalam Hierarki Peraturan Perundang-Undangan

Menurut ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, yang dimaksud dengan Peraturan Perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam Peraturan Perundang-undangan.²⁰

Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 7 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 bahwa jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan terdiri atas:²¹

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
- c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
- d. Peraturan Pemerintah;
- e. Peraturan Presiden;
- f. Peraturan Daerah Provinsi; dan

²⁰ Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234.

²¹ *ibid*, Pasal 7 ayat 1

g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Dalam rangka penyusunan tertib peraturan perundang-undangan, perlu dibedakan dengan tegas antara putusan-putusan yang bersifat mengatur (*regeling*) dari putusan-putusan yang bersifat penetapan administratif (*beschikking*).²²

Dengan melihat hal tersebut, maka kita dapat mencermati bahwa surat edaran bukan merupakan peraturan perundang-undangan (*regeling*), bukan pula keputusan tata usaha negara (*beschikking*) yang bersifat administratif, melainkan sebuah peraturan kebijakan (*beleidsregel / policy rules*) atau peraturan perundang-undangan semu (*pseudo wetgeving*). *Beleidsregel* dan *pseudo wetgeving* adalah produk hukum yang isinya secara materil mengikat umum namun bukanlah peraturan perundang-undangan karena ketiadaan wewenang pembentuknya untuk membentuknya sebagai peraturan perundang-undangan. Selain itu, surat edaran baik sebelum maupun setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tidak dikategorikan sebagai peraturan perundang-undangan.

Surat Edaran Menteri bukan Peraturan Perundang-undangan, hal itu dikarenakan Surat Edaran Menteri tidak memuat tentang Norma tingkah laku (*Larangan, Perintah, Ijin dan pembebasan*), Kewenangan (*berwenang dan tidak berwenang*), dan penetapan.²³ Menurut Prof. Maria Farida Soerapto, surat edaran mestinya hanya sekedar menjelaskan atau memuat petunjuk teknis suatu peraturan umum. Tetapi memang tidak jarang ditemui bahwa surat edaran membuat norma baru yang akhirnya membingungkan, apalagi jika surat edaran tersebut lebih dipatuhi bawahan di pejabat pembuat surat edaran daripada mematuhi ketentuan yang terdapat dalam hierarki peraturan perundang-undangan.

Pada prinsipnya, surat edaran adalah naskah dinas yang berisi pemberitahuan, penjelasan, dan/atau petunjuk cara melaksanakan hal tertentu yang dianggap penting dan tidak mendesak. Mengingat isi surat edaran hanya berupa pemberitahuan, maka dengan sendirinya materi muatannya tidak merupakan norma hukum sebagaimana

²² Bagir Manan, *Kecendrungan Histories Pasal 18 UUD 1945* (UNISCA 1999).[3].

²³ M. Solly Lubis, *Pergeseran Garis Politik Dan Perundang-Undangan Mengenai Pemerintahan Daerah* (Alumni 1983).[8].

norma dari suatu peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu surat edaran tidak dapat dijadikan dasar hukum untuk menganulir Peraturan Menteri, apalagi peraturan yang terdapat dalam hierarki peraturan perundang-undangan yang semata mata hanya untuk memperjelas makna dari peraturan yang ingin diberitahukan. Adapun surat edaran juga tidak memiliki sanksi karena bukan merupakan sebuah norma.

b. Konflik Norma dalam Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Persekutuan Komanditer (CV)

Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Persekutuan Komanditer (CV) sebagaimana tertuang dalam Surat Edaran No. 2/SE-HT.02.01 tertanggal 29 Juni 2019 apabila dilihat secara utuh sebenarnya tidak dapat dikategorikan memberikan dasar hukum bahwa CV dapat memiliki Hak Atas Tanah, atau dengan kata lain tidak dapat Hak Atas Tanah menjadi atas nama CV dengan dicatatkan dalam Buku Tanah.

Pada Angka 5 huruf b Surat Edaran ini ditentukan bahwa yang mengajukan permohonan adalah Pesero Komanditer atau Pesero Komplementer dalam CV, akan tetapi mereka bertindak bukan untuk dan atas nama CV, melainkan untuk dan atas nama seluruh pesero dalam CV. Selain itu, dalam Angka 5 huruf d ditentukan bahwa pencatatan pendaftaran Hak Guna Bangunan untuk persekutuan komanditer (CV) dilakukan:

- 1) Atas nama seluruh anggota komanditer dan komplementer dalam persekutuan komanditer (CV) dimaksud; atau
- 2) Salah satu anggota komanditer dan komplementer c.q *commanditaire vennootschap* dengan persetujuan seluruh anggota komanditer dan komplementer.

Hal ini bertentangan sebagaimana Angka 5 huruf a mengatur bahwa pemohon Sertipikat Hak Guna Bangunan adalah persekutuan komanditer (CV) akan tetapi nama pemegang Hak Atas Tanah yang tercantum dalam sertipikat adalah nama para pesero CV orang perorangan bukan nama badan usaha CV tersebut. Oleh karena itu senyatanya Surat Edaran tersebut bukan mengatur pemberian Hak Guna Bangunan untuk CV melainkan pemberian Hak Guna Bangunan untuk orang/perorangan para pesero dalam CV.

Dalam Dasar Hukum Surat Edaran tersebut disebutkan bahwa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan PP. 40/1996 sebagai dasar hukum pemberian Hak Guna Bangunan untuk CV, padahal senyatanya merupakan pelanggaran terhadap UUPA dan PP. 40/1996 itu sendiri oleh karena CV tidak dapat diperlakukan sebagai badan hukum yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan. Sebagaimana diatur dalam Pasal 36 Ayat (1) UUPA jo. Pasal 19 PP 40/1996 bahwa yang dapat memiliki hak atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan yaitu Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia berkedudukan di Indonesia.

Dalam kaitannya dengan subjek Hak Guna Bangunan, Pasal 36 Ayat (2) UUPA mengatur bahwa apabila orang atau badan hukum yang memiliki Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat sebagai subjek hukum dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. 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 1 tahun maka hak itu hapus karena hukum.

Sehingga dapat dikatakan bahwa apabila terdapat sebuah CV yang berstatus bukan badan hukum tersebut dapat berkedudukan sebagai subjek pemegang hak guna bangunan maka menurut undang-undang hak tersebut harus dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu 1 tahun, jika tidak maka hak guna bangunan tersebut hapus karena hukum dan tanahnya kembali menjadi tanah negara.

Selain itu, Surat Edaran sebagaimana tersebut tidak menjamin Kepastian Hukum karena pencatatan pendaftaran HGB untuk CV mencantumkan atas nama seluruh anggota pesero dalam CV secara pribadi (orang perorangan), sedangkan dokumen kelengkapan lainnya atas nama CV. Hal ini dapat dikategorikan sebagai Perjanjian Nominee yang mencerminkan pengakuan para pesero secara pribadi bahwa Hak Atas Tanah adalah milik CV, dan hal tersebut adalah dilarang.

Dalam *Black's Law Dictionary*, Nominee adalah seseorang yang bertindak untuk nama pihak lain sebagai wakil dalam arti yang terbatas. Terkadang

istilah tersebut digunakan untuk menandakan sebagai agen atau wali.²⁴ Istilah nominee tersebut sering disamakan dengan istilah perwakilan atau pinjam nama, berdasarkan surat pernyataan atau surat kuasa yang dibuat kedua pihak. Dalam konteks perjanjian nominee inilah yang harus diwaspadai, karena hanya dipinjam namanya untuk menutupi dan menyembunyikan harta kekayaan yang terlarang atau melanggar hukum.

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata mengatur untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu:

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

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai subjek yang mengadakan perjanjian, dan apabila syarat-syarat ini tidak dipenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan dua syarat yang terakhir, dinamakan syarat objektif, karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan, dan apabila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.²⁵

Mengenai syarat yang ke-empat, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1335 yang menyatakan “suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab, yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.” Maksud pasal ini ialah apabila suatu perjanjian bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum, maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan atau yang lazim disebut batal demi hukum.²⁶

Selanjutnya dalam Pasal 1337 KUH Perdata mengatur bahwa “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan

²⁴ Garner, Bryan A. “one designated to act for another as his representative in a rather limited sense. It is used sometimes to signify an agent or trustee. It has no connotation, however, other than that of acting for another, in representation of another, or as the grantee of another”. *Black's Law Dictionary With Guide To Pronunciation*. (St. Paul West Publishing, 1999).[1072].

²⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Intermasa 1991).[17].

²⁶ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW* (PT Raja Grafindo Persada 2012).[77].

dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.” Maksud dari pasal tersebut ialah suatu sebab dinyatakan terlarang atau biasa disebut sebab tidak halal apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Kesimpulan

Persekutuan Komanditer (CV) apabila dilihat dari unsur yang ada di dalamnya tidak memenuhi kriteria sebagai suatu badan hukum namun hanya sebatas badan usaha bukan berbadan hukum karena tidak terdapat pemisahan antara harta kekayaan Persekutuan Komanditer dengan kekayaan pemiliknya. Selanjutnya bahwa kedudukan Surat Edaran tidak dalam hierarki peraturan perundang-undangan namun hanya sebatas peraturan kebijakan yang seharusnya bersifat pemberitahuan dan bukan menciptakan norma hukum baru.

Terbitnya Surat Edaran tentang pemberian HGB kepada CV tersebut menimbulkan konflik norma terhadap ketentuan dalam Pasal 36 Ayat (1) UUPA jo. Pasal 19 PP 40/1996 bahwa yang dapat memiliki hak atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan yaitu Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum Indonesia. Selain itu dalam konsepnya, pemberian HGB kepada CV tersebut merupakan suatu bentuk perjanjian nominee yang mencerminkan pengakuan para pesero secara pribadi bahwa Hak Atas Tanah adalah milik CV, dimana hal tersebut adalah dilarang sehingga tidak memiliki kepastian hukum. Apabila terdapat CV yang menjadi subjek pemegang HGB maka menurut Pasal 36 Ayat (2) UUPA hak tersebut harus dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu 1 tahun jika tidak maka hak tersebut hapus karena hukum.

Daftar Bacaan

Buku

Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW* (PT Raja Grafindo Persada 2012).

Bagir Manan, *Kecendrungan Histories Pasal 18 UUD 1945* (UNISCA 1999).

Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria* (Djambatan

2003).

G. Rai Widjaya, *Hukum Perusahaan Dan Undang-Undang Dan Peraturan Pelaksana Di Bidang Usaha* (Kesaint Blanck 2005).

——, *Hukum Perusahaan Perseroan Terbatas* (In Saint Blanc 2005).

H. Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Sinar Grafika 2015).

Jimly Asshiddiqie, *Perkembangan Dan Konsolidaasi Lembaga Negara Pasca Reformasi* (Setjen dan Kepaniteraan MKRI 2006).

Johnny Ibrahim, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif* (Bayu Media Publishing 2006).

M. Solly Lubis, *Pergeseran Garis Politik Dan Perundang-Undangan Mengenai Pemerintah Daerah* (Alumni 1983).

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Kencana Prenada Media Group 2013).

Purwosutjipto, *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia 2 (Bentuk-Bentuk Perusahaan)* (Djambatan 2008).

Rochmat Soemitro, *Penuntutan Perseroan Terbatas, Dengan Undang-Undang Pajak Perseroan* (PT Eresco 1979).

Sjachran Basah, *Ilmu Negara, Pengantar, Metode Dan Sejarah Perkembangan* (PT Citra Aditya Bakti 2011).

Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)* (Rajawali Pers 2001).

Subekti, *Hukum Perjanjian* (Intermasa 1991).

——, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (PT Inter Masa 2005).

Jurnal

Hardianto Djanggih dan Salle, 'Aspek Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum' (2017) 12 Pandecta.

Rosmidah Rosmidah, 'Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia' (2013) 6 Inovatif.

Syahri, 'Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah' (2014) 2 Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion.

Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 Tentang Perseroan Terbatas.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan untuk Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*).

HOW TO CITE: Sonia Carroline Batubara dkk, 'Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*) Sebagai Pemegang Hak Guna Bangunan' (2019) Vol. 2 No. 3 Notaire.

--Halaman ini sengaja dibiarkan kosong--