

## TELAAH YURIDIS TERHADAP SURAT EDARAN KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG NO. 2/SE-HT.02.01/VI/2019

**Nur Adhim\*, Siti Mahmudah\*\*, Kornelius Benuf\*\*\***

\* Dosen bagian Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro

\*\* Dosen bagian Hukum Perdata Bisnis, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro

\*\*\* Staf Badan Konsultasi Hukum, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro

Koresponding: nuradhimundip@gmail.com; sitimahmudah@gmail.com; korneliusbenuf@gmail.com

Naskah dikirim: 18 Oktober 2019

Naskah diterima untuk diterbitkan: 14 Januari 2020

---

### *Abstract*

*The Agraria Basic Law (UUPA) regulates that legal subjects for land rights, including land with HGB status (Right to Build), are Indonesian citizens and legal entities established under Indonesian law and domiciled in Indonesia. A different thing happened when a Circular from the Ministry of Agraria and Spatial Planning (ATR) was issued, stating that the Partnership Alliance (CV) could apply for land rights in the form of HGB. The difference in the substance of these rules will be analyzed using normative juridical writing methods, using secondary data. This paper will explain the legal status of CV in Indonesia, Arrangement of HGB acquisition in Indonesia so that later it will get a conclusion to answer the question of whether CV can have HGB in Indonesia.*

*Keywords: CV; Legal Subject; HGB*

### **Abstrak**

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur bahwa subjek hukum hak atas tanah, termasuk tanah yang berstatus HGB (Hak Guna Bangunan) adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hal yang berbeda terjadi ketika dikeluarkannya Surat Edaran dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR), yang menyatakan Persekutuan Komanditer (CV) dapat mengajukan permohonan hak atas tanah berupa HGB. Perbedaan substansi aturan ini akan dianalisis dengan menggunakan metode penulisan yuridis normatif, dengan menggunakan data sekunder. Tulisan ini akan menjelaskan status hukum CV di Indonesia, Pengaturan perolehan HGB di Indonesia, sehingga nantinya akan mendapat simpulan untuk menjawab pertanyaan apakah CV dapat memiliki HGB di Indonesia.

Kata Kunci: CV; Subjek Hukum; HGB.

## I. PENDAHULUAN

Tanah merupakan unsur penting dalam kehidupan manusia karena manusia berpijak pada tanah dan matipun kembali ke tanah. Bagi dunia usaha tanah juga menjadi salah satu faktor modal dan aktiva usaha dalam sebuah badan usaha. Bagi suatu badan usaha, kepemilikan atas tanah merupakan faktor penting bagi kelangsungan usahanya, sehingga kepemilikan atas tanah merupakan hal penting dalam kehidupan. Sejalan dengan pernyataan tersebut pada tanggal 28 Juni 2019 dikeluarkan Surat Edaran dari Kementrian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia Nomor: 02/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemeberian Hak Guna Bangunan (HGB) untuk Persekutuan Komaditer (CV), yang mana isinya menyatakan bahwa, dalam rangka memberikan kemudahan pelayanan pertanahan, CV dapat mengajukan permohonan hak atas tanah berupa HGB. Pengajuan permohonan dilakukan oleh anggota komanditer maupun komplementer atau kuasanya yang bertindak untuk dan atas nama serta atas persetujuan seluruh anggota komplementer dan komanditer. Selain sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai standar pelayanan dan pengaturan pertanahan syarat pemberian HGB kepada CV juga melampirkan Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga yang sudah didaftarkan di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia. Pendaftaran pencatatan HGB untuk Persekutuan Komanditer (CV) dilakukan: atas nama seluruh anggota komanditer dan komplementer dalam persekutuan komanditer (CV) dimaksud; atau salah satu anggota komanditer dan komplementer *c.q* *comanditer vennootschap* dengan persetujuan seluruh sekutu komanditer dan komplementer.

Adanya Surat Edaran dari Kementrian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia Nomor: 02/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemeberian HGB untuk Persekutuan Komaditer (*Commanditaire Vennootshap*), memberikan pemahaman terhadap adanya perluasan makna yang kita pahami pada Ketentuan UUPA (UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria), khususnya pada ketentuan Pasal 36 ayat (1) UUPA jo Pasal 19 PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGB, HGU dan HP, yang menyebutkan bahwa subjek HGB adalah Warga Negara Indonesia atau Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Perluasan makna ini bisa menjadi polemik yang apabila dibiarkan maka akan terjadi pertentangan antara peraturan pelaksana dengan peraturan di atasnya, dalam hal ini Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia Nomor: 02/SE-HT.02.01/VI/2019, bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah sebagai aturan pelaksanaannya.

Ketentuan dalam UUPA mensyaratkan subyek dari HGB adalah perorangan atau badan hukum yang didirikan di Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Timbul suatu pertanyaan apakah CV itu merupakan Badan hukum, sehingga berhak mengajukan permohonan hak atas tanah berupa HGB. Berangkat dari pertanyaan tersebut, tulisan ini akan menjelaskan kedudukan hukum CV, juga akan menjelaskan pengaturan perolehan HGB di Indonesia, dan pada akhirnya akan menjawab apakah CV dapat memiliki HGB atau tidak menurut ketentuan Undang-undang yang berlaku untuk itu. Bagian isi Surat Edaran tersebut ada yang menyatakan bahwa dalam rangka pendaftaran HGB untuk kepentingan CV bisa atas nama para komanditer atau komplementer. Sehingga muncul pertanyaan baru apakah tidak melanggar UU yang melarang perjanjian *Nominee* bahkan dengan ancaman pidana. Permasalahan inilah yang akan di uraikan dalam tulisan yang berjudul "Polemik Surat Edaran Kementrian Agraria dan Tata Ruang No. 2/SE-HT.02.01/VI/2019 Tentang Pemberian HGB Untuk

CV”. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif/*Doctrinal Legal Research* yang melihat hukum dari sudut pandang norma-norma dan dokmatik hukum.<sup>1</sup>

## II. PEMBAHASAN

### 2.1. Subjek Hukum: Manusia dan Badan Hukum

#### a) Subjek Hukum: Manusia

Manusia terdiri dari jasmani dan rohani. Keistimewaan manusia bila dibandingkan dengan makhluk yang lain adalah akal budi yang dimilikinya. Manusia memiliki, menguasai dan memastikan dirinya sendiri. Kesadaran tersebut merupakan kesempurnaan yang tidak terdapat pada makhluk lainnya.<sup>2</sup> Setiap manusia atau *natuurlijk persoon* adalah cakap kecuali undang-undang menyatakan lain. Manusia sebagai subjek hukum secara yuridis mempunyai hak-hak subjektif dan kewenangan hukum yang berarti kecakapan untuk menjadi subjek hukum, yaitu sebagai pemangku hak dan kewajiban. Tidak semua manusia mempunyai kewenangan dan kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adapun orang yang dapat melakukan perbuatan hukum adalah orang yang cakap menurut hukum. Sedangkan orang-orang yang tidak cakap melakukan perbuatan hukum adalah orang yang belum dewasa, orang yang ditaruh di bawah pengampuan, seorang wanita yang bersuami (Pasal 1330 KUH Perdata).

Menurut Paul Scholten, manusia adalah orang atau person dalam hukum yang mempunyai dua dalil yaitu; Manusia dalam hukum sewajarnya diakui sebagai yang berhak atas hak-hak subjektif dan sewajarnya diakui sebagai pihak atau pelaku dalam hukum objektif. Di sini perkataan manusia mempunyai nilai etis; Dalam hukum positif yang merupakan *persoon* adalah subjek hukum, mempunyai kewenangan. Dalil ini mengandung petunjuk di mana tempat manusia dalam system hukum dan dengan demikian dinyatakan suatu kategori hukum.<sup>3</sup> Menurut Apeldoorn, pengertian orang dalam artian yuridis adalah setiap orang yang mempunyai wewenang hukum. Kewenangan hukum adalah sifat yang diberikan oleh hukum yaitu kecakapan untuk menjadi subjek hukum. Lebih lanjut Apeldoorn berpendapat bahwa hanya manusia yang dapat memiliki hak-hak subjektif, artinya kewenangan dan kewajiban.<sup>4</sup> Hukum Indonesia mengakui setiap manusia sebagai subjek hukum. Hal ini tampak dalam Pasal 1 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa menikmati hak-hak kewargaan tidak tergantung pada hak-hak kenegaraan. Pengaturan ini mengandung makna bahwa status sebagai warga (yang memiliki makna sebagai subjek hukum) tidak digantungkan pada syarat tertentu yang ditetapkan oleh negara. Pengakuan manusia sebagai subjek hukum tersebut dimulai sejak manusia di dalam kandungan (bila kepentingannya menghendaki demikian), sampai dengan manusia tersebut mati. Pengaturan Pasal 1 KUH Perdata selaras dengan apa yang diatur dalam Pasal 2 dan 3 KUH Perdata. Pasal 2 KUH Perdata menyatakan bahwa anak yang ada dalam kandungan seorang perempuan dianggap telah lahir, setiap kali kepentingan si anak menghendakinya. Bila telah mati sewaktu dilahirkan, dia dianggap tidak pernah ada. Adapun Pasal 3 KUH Perdata menyatakan bahwa tiada suatu hukuman pun yang mengakibatkan kematian perdata, atau hilangnya segala hak-hak kewargaan. Manusia

---

<sup>1</sup> Depri Liber Sonata. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Karakteristik Khas dari Metode Meneliti Hukum*, “*Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*”, Vol. 8, No. 1, 2014, 15-35, hal. 25.

<sup>2</sup>Dyah Hapsari Prananingrum, *Telaah Terhadap Esensi Subjek Hukum: Manusia Dan Badan Hukum*, “*Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*”, Vol. 8, No. 1, 2014, 72- 93, hal. 75-76.

<sup>3</sup>Chidir Ali, *Badan Hukum* (Bandung: Alumni, 2005), hal. 6.

<sup>4</sup> L.J.van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2006), hal. 203.

sebagai subjek hukum adalah suatu kepastian dalam artian setiap manusia secara otomatis menjadi subjek hukum, asalkan sudah memenuhi ketentuan cakap hukum yang diatur dalam Undang-undang.

### **b) Subjek Hukum: Badan Hukum**

Pengertian badan hukum sebagaimana yang dimaksud pada ketentuan yang berlaku saat ini selalu menyebutkan bahwa badan hukum adalah suatu badan yang dapat memiliki hak-hak dan kewajiban-kewajiban untuk melakukan suatu perbuatan seperti manusia, memiliki kekayaan sendiri dapat digugat dan menggugat di depan pengadilan. Badan hukum itu selalu disebutkan sebagai badan bentukan rekayasa manusia untuk membentuk suatu badan hukum yang memiliki status, kedudukan dan kewenangan yang sama seperti manusia (*artificial person*). Secara teoritik baik di negara *Common Law* maupun *Civil Law* pembentukan badan hukum dilandasi beberapa ajaran atau doktrin yang menjadi landasan teoritik keberadaan badan hukum. Ada beberapa konsep tentang personalitas badan hukum (*legal personality*) yaitu; *Legal Personality as legal Person* (Teori ini lebih menekankan pada hasil ciptaan atau rekayasa manusia terbentuknya badan hukum) *Corporate Realism* (Teori ini menekankan pembentukan badan hukum berasal dari peraturan perundang-undangan). Namun teori ini memiliki pertentangan karena tidak dapat menjelaskan mengapa beberapa badan hukum seperti Persekutuan Perdata, tidak berbadan hukum. *Theory of the Zweckvermogen* (Teori pembentukan badan hukum dilihat dari suatu tujuan tertentu yang berasal dari adanya pemisahan harta kekayaan). *Aggregation Theory* (Teori ini dikenal dengan nama teori agregasi yang menekankan badan hukum itu semata-mata suatu nama bersama atau suatu simbol bagi para anggota korporasi bersama. *Moderen Views on Legal Personality* (Teori pembentukan badan hukum berdasarkan pada penggabungan antara realist dan *Fictionist Theory*, yaitu di suatu sisi mengakui realitas sosial yang ada di belakang personalitas hukum, dan di sisi yang lain memperlakukan badan hukum dalam jumlah pada aspek suatu fiksi. Mungkin menjadi jelas sebagaimana yang dikemukakan oleh H.M.N Purwosutjipto,<sup>5</sup> mengemukakan beberapa syarat agar suatu badan hukum dapat dikategorikan sebagai badan hukum, yaitu:

- 1) Adanya harta kekayaan dengan tujuan tertentu yang terpisah dengan kekayaan pribadi para sekutu atau para pendiri badan hukum.
- 2) Adanya kepentingan yang menjadi tujuan bersama.
- 3) Adanya beberapa orang sebagai pengurus badan tersebut.

Ketiga unsur tersebut di atas dapat dikatakan sebagai unsur material (*substantif*) bagi suatu badan hukum. Kemudian persyaratan lainnya adalah persyaratan yang bersifat formal, yakni adanya pengakuan dari negara yang mengakui suatu badan adalah badan hukum. Hukum mengakui eksistensi badan hukum atau *rechtspersoon* sebagai badan hukum, yang berkedudukan sebagai pendukung hak dan kewajiban. Badan-badan dan perkumpulan-perkumpulan itu dapat memiliki kekayaan sendiri, ikut serta dalam lalu lintas hukum dengan perantara pengurusnya, dapat digugat dan menggugat di muka pengadilan. Badan-badan atau perkumpulan tersebut dinamakan Badan Hukum (*rechtspersoon*) yang berarti orang (*persoon*) yang diciptakan oleh

---

<sup>5</sup> H.M.N. Purwosutjipto, *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia* (Vol. 6). (Jakarta: Djambatan, 2003), hal. 123.

hukum<sup>6</sup>. Rechtspersoon biasa disebut sebagai badan hukum yang merupakan *persona ficta* atau orang yang diciptakan oleh hukum sebagai persona.<sup>7</sup>

Suatu teori yang dapat menjelaskan bagaimana badan hukum dapat menjadi subjek hukum, yaitu teori konsensi yang pada intinya mengajarkan bahwa badan hukum dalam negara tidak dapat memiliki kepribadian hukum yaitu hak dan kewajiban dan harta kekayaan kecuali

di perkenankan oleh hukum dalam hal ini berarti negara sendiri,<sup>8</sup> tentu melalui peraturan perundang-undangan. Jadi Badan Hukum adalah orang yang diciptakan oleh hukum (Undang-Undang) serta mampu melakukan perbuatan-perbuatan hukum yang memiliki kekayaan sendiri.

Badan hukum menurut Molengraaff merupakan hak dan kewajiban dari para anggotanya

secara bersama-sama, dan didalamnya terdapat harta kekayaan bersama yang tidak dapat dibagi-bagi. Setiap anggota tidak hanya menjadi pemilik sebagai pribadi untuk masing-masing bagiannya dalam satu kesatuan yang tidak dapat dibagi-bagi itu, tetapi juga sebagai pemilik bersama untuk keseluruhan harta kekayaan, sehingga setiap pribadi anggota adalah juga pemilik harta kekayaan yang terorganisasikan dalam badan hukum itu.<sup>9</sup> Badan hukum adalah subyek hukum tersendiri yang mempunyai hak dan kewajiban, selanjutnya menurut teori *propriete collective* Planiol menjelaskan bahwa hak dan kewajiban badan hukum pada hakikatnya adalah hak dan kewajiban anggota bersama-sama, hak milik serta kekayaan tersebut merupakan harta kekayaan bersama di samping hak milik pribadi. Setiap anggota secara pribadi tidak bersama-sama semuanya menjadi pemilik.<sup>10</sup>

Berdasarkan pendapat dari para ahli tentang kriteria badan hukum yang telah dipaparkan di atas, maka dapat disusunlah unsur-unsur badan hukum adalah sebagai berikut:

- a. Adanya pemisahan harta kekayaan antara pendiri dengan badan hukum;
- b. Mempunyai harta kekayaan tertentu;
- c. Memiliki kepentingan tertentu;
- d. Memiliki organ yang menjalankan badan hukum;
- e. Adanya manajemen yang teratur.

Berpijak pada tulisan tersebut di atas timbul suatu pertanyaan apakah CV (Persekutuan Komanditer/ *Commanditaire Vennootshap*) dikategorikan sebagai badan hukum. Maka untuk mendapat jawab tersebut, dapat dikaji beberapa ketentuan dengan beberapa teori yang berlaku, dengan memulai suatu pertanyaan apakah pemerintah mengidentikkan CV sebagai badan hukum? dilihat dari beberapa syarat terbentuknya badan hukum.

Di samping adanya yang berpendapat bahwa korporasi sama dengan badan hukum, namun di satu sisi yang lain sebagian ahli juga mengatakan bahwa korporasi itu tidak harus berbentuk badan hukum. Sebab pengertian korporasi dalam hukum perdata dibatasi dengan konsep badan hukum itu sendiri. Sedangkan dalam hukum

---

<sup>6</sup> C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Balai Pustaka, 1989), hal. 216.

<sup>7</sup> Sri Soedewi Maschun Sofwan dalam Chidir Ali, *Badan Hukum*, hal. 19.

<sup>8</sup> Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hal. 43.

<sup>9</sup> Jimly Asshiddiqie, *Perkembangan dan Konsolidasi Lembaga Negara Pasca Reformasi*, (Jakarta: Sekjen dan Kepaniteraan MKRI, 2006), hal. 69.

<sup>10</sup> Freddy Harris. *Analisis Singkat Perubahan Status Hukum Perguruan Tinggi Negeri Menjadi Badan Hukum Milik Negara (Bhmn)*, "Jurnal Hukum & Pembangunan", Vol. 34, No. 3, 2017, 183-193, hal. 185.

pidana kedudukan korporasi tidak dibatasi pada konsep badan hukum saja, melainkan juga pada badan usaha baik yang berbentuk badan hukum maupun tidak badan hukum.

Jika pembentukan badan hukum yang didasari dari teori pengakuan dari pemerintah, maka dapat dilihat pada Perpres Nomor 13 tahun 2018 tentang Penerapatan Prinsip Mengenali Pemilik Manfaat Dari Korporasi Dalam Rangka Pencegahan Dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang Dan Tindak Pidana Pendanaan Terorisme. Pada ketentuan Pasal 2 ayat (2) dari Perpres tersebut menyebutkan yang dinamakan korporasi itu adalah:

- Perseroan Terbatas
- Yayasan
- Perkumpulan
- Korporasi
- Persekutuan Komanditer
- Persekutuan Firma

Bentuk Korporasi lainnya (UD atau Perusahaan Dagang (PD)). Jadi apa yang dijelaskan tersebut, pemerintah mengidentikkan CV (Persekutuan Komanditer) sebagai korporasi yang berbadan hukum dari adanya pengakuan dari pemerintah pada teori yang berlaku. Kemudian untuk menjelaskan mengapa Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional RI, mengeluarkan Surat Edaran Nomor: 02/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian HGB (Hak guna Bangunan) untuk Persekutuan Komaditer (*Commanditaire Vennootshap*). Untuk menjawab hal tersebut, pendapat A. Hamid S. Attamimi yang menekankan pentingnya diadakan pembedaan antara peraturan perundang-undangan (*wattelijke regels*) dan peraturan kebijakan (*beleidsregels/Policy Rule*). Peraturan kebijakan dapat juga disebut peraturan, tetapi bertumpu pada aspek *doelmatigheid* sebagai bentuk pelaksanaan prinsip *freis ermessen*, yaitu prinsip kebebasan bertindak yang diberikan kepada pemerintah untuk melaksanakan tugas-tugas pemerintahan dimana tugas-tugas pemerintahan tersebut tidak selalu diatur dalam peraturan perundang-undangan secara rinci.

Bahwa Surat Edaran tersebut merupakan salah satu bentuk *quasi peraturan* atau legislasi semu yang tidak dapat dikategorikan peraturan, tetapi isinya bersifat mengatur atau berisi pengaturan (*regelling*). Kewenangan untuk menetapkan aturan-aturan kebijakan seperti tersebut timbul dari adanya kewenangan yang melekat pada pejabat tata usaha negara atau pemegang jabatan administrasi negara yang sangat dibutuhkan dalam praktik.

Oleh karena itu, dikeluarkannya Surat Edaran oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang yang menempatkan CV sebagai badan hukum dari sudut pandang hukum administrasi negara telah menjadikan pemahaman baru dalam lalu lintas hukum di Indonesia. Bahwa pengertian badan hukum itu selalu diidentikkan terhadap badan-badan hukum tertentu komersial dan non komersial seperti PT, Yayasan, Koperasi dan Perkumpulan. Jelas ini akan menimbulkan perdebatan.

## 2.2. Status Hukum Persekutuan Komaditer (*Commanditaire Vennootshap*) di Indonesia

Persekutuan Komanditer yang selanjutnya disebut CV merupakan persekutuan yang tidak berbadan hukum dan tanggungjawab dari para sekutu pengurus hanya

sampai kepada harta pribadinya.<sup>11</sup> CV adalah persekutuan yang didirikan oleh satu atau lebih sekutu Komanditer dengan satu atau lebih sekutu komplementer, untuk menjalankan usaha secara terus menerus.<sup>12</sup> CV merupakan suatu bentuk badan usaha yang cukup banyak dan populer dalam masyarakat Indonesia. Jumlahnya mencapai puluhan ribu perusahaan.<sup>13</sup> *Commanditaire Vennootschap* (untuk selanjutnya disebut CV) adalah suatu Perusahaan yang didirikan oleh satu atau beberapa orang secara tanggung-menanggung, bertanggung jawab secara seluruhnya atau secara solider, dengan satu orang atau lebih sebagai pelepas uang (*Geldschieder*), dan diatur dalam KUHD.<sup>14</sup> CV di Indonesia bukan 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 ada 4 sebagaimana dikemukakan oleh Ali Rido, untuk menentukan kriteria sebagai badan hukum, doktrin memberikan syarat sebagai berikut:<sup>15</sup>

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

KUHD tidak mengatur pendirian CV, sedangkan syarat material yang berupa adanya harta kekayaan yang terpisah antara CV dengan para sekutu tidak dipenuhi sebagaimana doktrin ahli di atas. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas CV bukan badan hukum.

Ada berbagai bentuk perusahaan<sup>16</sup> yang digunakan dalam menjalankan perusahaan. Berdasarkan jumlah pemilik, bentuk perusahaan dapat dibedakan dalam perusahaan yang dimiliki oleh satu orang dan yang dimiliki oleh beberapa orang. Perusahaan yang dimiliki oleh beberapa orang merupakan suatu kerja sama yang disebut dengan persekutuan<sup>17</sup> yang dibedakan dalam persekutuan yang berbentuk

---

<sup>11</sup> Yayah Wariah, *Mekanisme Peningkatan Badan Usaha Persekutuan Komanditer (CV) Menjadi Badan Hukum Perseroan Terbatas (PT)*, "Presumption Of Law", Vol. 1, No. 1, 2019, 62-74, hal. 62

<sup>12</sup> Ketut Caturyani Maharni Partyani, *Pertentangan Norma Dalam Pengaturan Pendaftaran Dan Pendirian Commanditaire Vennootschap (Cv)*, "Vyavahara Duta", Vol. 14, No. 1, 2019. 68-77, hal. 68.

<sup>13</sup> Abdul Aziz Alsa, Ningrum Natasya Sirait, Mahmud Siregar, M. Hamdan, *Pertanggungjawaban Pidana Badan Usaha Berbentuk CV (Commanditaire Vennootschap) Dalam Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup*, "Usu Law Journal", Vol.3. No.3, 2015, 140-150, hal. 142.

<sup>14</sup> Daniel Duha, *Kepastian Hukum Akta Pendirian Perseroan Komanditer (Commanditaire Vennootschap) Yang Tidak Diumumkan Dalam Berita Negara Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Dagang*, "Premise Law Jurnal", Vol. 1, No. 1, 2016, 1-20, hal. 1 dan 2.

<sup>15</sup> Jimly Asshiddiqie, *Perkembangan dan Konsolidasi*, hal. 71

<sup>16</sup> Buchari Alma menamakan bentuk perusahaan dengan bentuk pemilikan bisnis, yang antara lain terdiri dari Perusahaan Perseorangan, Firma, CV, PT, Koperasi dan Yayasan. Lihat, Buchari, Alma, *Pengantar Bisnis*, (Bandung: Alfabeta 2001), hal. 34.

<sup>17</sup> Istilah persekutuan ini disebut juga dengan badan sebagaimana dalam dalam UU Pajak Penghasilan yaitu Badan adalah sekumpulan orang dan atau modal yang merupakan kesatuan baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi Perseroan Terbatas (PT), Perseroan / Persekutuan Komanditer (CV), Perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap. Lihat, Rimbano, D., & Wahyuni, M. S. (2018). *Tax Planning Atas Pajak Penghasilan Badan Pada Semua*

badan hukum dan persekutuan yang bukan badan hukum. Bentuk persekutuan yang bukan badan hukum, berdasarkan pengaturannya dibedakan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), yaitu Persekutuan Perdata, dan yang diatur dalam kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD), meliputi Persekutuan dengan Firma (*Fa.*) dan Persekutuan Komanditer (*CV*).<sup>18</sup>

Salah satu alasan digunakannya CV dalam menjalankan perusahaan adalah adanya sekutu komanditer yang melindungi sekutu dari tanggung jawab pribadi terhadap kewajiban persekutuan.<sup>19</sup> Pendirian CV sebagai salah satu bentuk perusahaan yang digunakan dalam menjalankan perusahaan bisa dilakukan secara tertulis atau secara lisan, baik dengan akta otentik maupun di bawah tangan. Tidak ada keharusan untuk melakukan pendaftaran dan pengumuman dalam Berita Negara Republik Indonesia dalam Pendirian CV, namun dalam mewujudkan kepastian hukum, Akta Pendirian CV sebaiknya dibuat oleh/dihadapan notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 22 KUHD harus didirikan dengan Akta Otentik, akan tetapi ketiadaan akta demikian, tidak dapat dikemukakan untuk merugikan publik/pihak ketiga. Pada prakteknya di Indonesia telah menunjukkan suatu kebiasaan bahwa orang mendirikan CV berdasarkan Akta Notaris (Otentik), didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri yang berwenang, dan diumumkan dalam Tambahan Berita Negara R.I.<sup>20</sup> Dan ketentuan saat ini ditingkatkan bahwa pendirian CV disamping dengan Akta Otentik juga di daftarkan secara online pada Dirjen AHU Kementerian Hukum dan HAM.

Keuntungan yang merupakan tujuan dalam menjalankan perusahaan tersebut diperoleh dengan melakukan perbuatan-perbuatan hukum dalam lapangan hukum perikatan yang bersumber pada perjanjian. Dalam Persekutuan Komanditer atau CV perbuatan hukum tersebut dilakukan oleh sekutu pengurus yang disebut juga dengan sekutu komplementer, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 KUHD. Dalam menjalankan perusahaan ada kemungkinan Persekutuan Komanditer atau CV tidak dapat memenuhi kewajibannya, yang mengakibatkan CV berposisi sebagai Debitor atau pihak yang punya utang. Menurut Pasal 1131 KUH Perdata, segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Dengan demikian menurut Pasal 1131 KUH Perdata, bahwa seluruh harta kekayaan milik debitor menjadi jaminan atas seluruh utang-utang debitor.

Pengertian Persekutuan Komanditer atau CV sebagai salah satu bentuk badan usaha yang digunakan dalam menjalankan perusahaan di Indonesia diatur dalam ketentuan Pasal 19 KUHD, sebagai berikut:

Ayat (1) "Persekutuan secara melepas uang yang juga dinamakan persekutuan komanditer, didirikan antara satu orang atau beberapa sekutu yang secara tanggung-menanggung, bertanggung jawab untuk seluruhnya pada pihak satu dan satu orang atau lebih sebagai pelepas uang pada pihak lain;"

Ayat (2) "Dengan demikian bisalah terjadi, suatu persekutuan itu pada suatu ketika yang sama merupakan persekutuan firma terhadap para sekutu firma di

---

*Persekutuan Komanditer (Cv) Di Kota Lubuklinggau Dan Kota Bengkulu, "CRMJ-Creative Research Management Journal", Vol. 2, No. 1, 72-86, hal. 76.*

<sup>18</sup>Abdul Kadir muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT Citra Buana, 1993), hal. 83.

<sup>19</sup> Marks, C. P, *Limited Partnership Status and the Imposition of Fiduciary Duties in Texas. "Baylor L. Rev". Vol. 63, No. 1, 2011. 126-145, hal.126.*

<sup>20</sup>Ratnawati, A., *Peranan Notaris untuk Pembuatan Akta Pendirian (CV) dalam Mewujudkan Kepastian Hukum, "Repertorium", Vol. 2, No. 2, 2015, 154-160, hal. 158.*



dalamnya dan merupakan persekutuan komanditer terhadap si pelepas uang.”

Dengan demikian menurut Pasal 19 KUHD Persekutuan Komanditer atau CV (*Commanditaire Vennootschap*) adalah suatu persekutuan untuk menjalankan suatu perusahaan yang dibentuk antara satu orang atau beberapa orang sekutu yang secara tanggung menanggung bertanggung jawab untuk seluruhnya (tanggung jawab solider) pada satu pihak dan satu pihak atau lebih sebagai pelepas uang (*geldschieter*) pada pihak lain.

Pada dasarnya Persekutuan Komanditer (CV) adalah suatu kerjasama dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia. Hal ini dapat dilihat dari sejarah lahirnya Persekutuan Komanditer. Persekutuan Komanditer merupakan perkembangan dari bentuk partnership yang sudah dikenal sebelumnya. Seiring dengan berkembangnya komunitas pedagang dan perdagangan yang semakin menyebar ke berbagai daerah, kaum pedagang membutuhkan bentuk usaha yang dapat menyatukan modal dan pengusaha yang berani mengambil risiko dengan melakukan pelayaran. Bentuk general partnership dianggap tidak dapat memenuhi kebutuhan ini. Akibatnya *Mercantile System* mengakui bentuk lain dari partnership, yaitu *Commenda*.<sup>21</sup>

*Commenda* adalah bentuk awal dari persekutuan komanditer. *Commenda* ini terbentuk jika terdapat seorang investor menyerahkan aset tertentu berupa uang tunai atau barang kepada pedagang dimana pedagang memiliki kewenangan penuh terkait dengan *commenda* (*aset*) tersebut berdasarkan suatu perjanjian para pihak. Biasanya pembagian keuntungan tersebut berkisar antara 75 % untuk *commendator*, dan 25 % untuk *travelling party* namun bisa juga pembagian keuntungan berkisar 50% untuk masing-masing pihak.<sup>22</sup>

*Commenda* adalah suatu perjanjian yang bersifat sukarela, namun tidak dapat berfungsi secara sempurna jika tidak didukung oleh suatu masyarakat yang mengerti hukum. Oleh karena itu dibutuhkan suatu sistem hukum yang menegaskan aturan-aturan yang menetapkan dan menerapkan perilaku secara umum, dan mengembangkan aturan yang lebih rinci.<sup>23</sup>

Di Perancis Persekutuan Komanditer pertama kali diakui dalam UU pada tahun 1673 dan diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (*Commercial Code*) pada tahun 1807. Pada tahun 1809 Belanda sebagai negara jajahan Perancis memberlakukan *code de Napoleon* yang memuat *code de civil* dan *code de commerce*, yang selanjutnya pada tahun 1838 Belanda melakukan kodifikasi BW (KUH Perdata) dan WvK (KUHD) yang sebagian besar meniru kodifikasi perancis. BW berasal dari *code de civil* dan WvK dari *code de commerce*. Ketika masa Penjajahan Belanda, BW dan WvK diberlakukan Pemerintah Hindia Belanda berdasarkan asas konkordansi yang termuat dalam Pasal 131 IS di Hindia Belanda, yang untuk selanjutnya BW diterjemahkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH.Perdata), sedangkan WvK diterjemahkan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUH.Dagang).<sup>24</sup>

KUH Perdata dan KUHD sampai sekarang masih berlaku berdasarkan Pasal II Aturan Peralihan UUD1945, meskipun ada beberapa ketentuan yang sudah tidak berlaku karena sudah diatur secara khusus dalam suatu peraturan perundang-

---

<sup>21</sup> Yetty Komalasari Dewi, *Pemikiran Baru Tentang Commanditaire Vennootschap (CV)*, (Jakarta : Badan Penerbit FHUI , 2011), hal. 64 dan 68-69.

<sup>22</sup>*Ibid.*, hal. 73

<sup>23</sup>*Ibid.*, hal. 77

<sup>24</sup>*Ibid.*, hal. 78 dan 83.

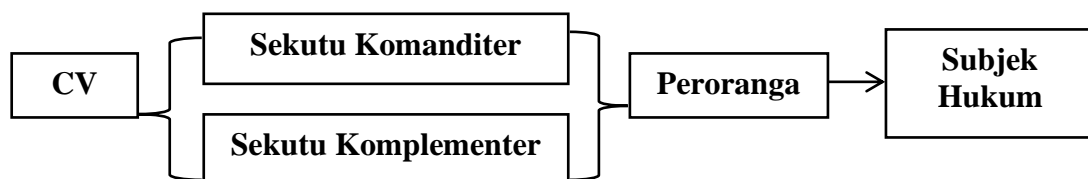
undangan.<sup>25</sup> KUH Perdata maupun KUHD merupakan sumber hukum dalam dunia usaha. Hubungan KUH Perdata dan KUHD dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1 dan 15 KUHD. Berdasarkan kedua pasal ini, maka ketentuan dalam KUH Perdata dan KUHD menjadi sumber hukum dalam Persekutuan Komanditer.

Di dalam KUHD ada tiga pasal yang mengatur tentang CV yaitu Pasal 19 sampai dengan Pasal 21 KUHD. Tiga pasal ini ada dalam bagian kedua tentang Perseroan Firma dan Perseroan pelepas uang yang juga disebut dengan perseroan (persekutuan-penulis) komanditer. Berdasarkan ketiga pasal tersebut, dalam CV ada dua jenis sekutu yaitu sekutu komanditer dan sekutu komplementer. Sekutu komanditer yang disebut juga dengan sekutu pelepas uang yaitu sekutu yang tidak boleh melakukan perbuatan-perbuatan pengurusan atau bekerja dalam persekutuan meskipun ada kuasa, yang bertanggung secara terbatas terhadap kerugian perseroan yaitu terbatas pada sejumlah uang yang telah atau harus dimasukkan (Pasal 20 ayat 2) kecuali dia melanggar ketentuan Pasal 20 (2) tersebut dan tidak usah mengembalikan keuntungan yang telah dinikmatinya (Pasal 20 ayat (3)), sedangkan sekutu komplementer adalah sekutu pengurus yang bertanggung jawab untuk seluruhnya atas segala perikatan persekutuan kepada pihak pelepas uang.

Pasal 15 KUHD mengatur bahwa segala perseroan tersebut dalam bab ini dikuasai oleh persetujuan pihak-pihak yang bersangkutan, oleh kitab ini dan oleh hukum perdata. Dengan demikian kesepakatan dalam pendirian persekutuan komanditer tunduk pada hukum perjanjian yang diatur dalam buku III KUH Perdata. Buku III KUH Perdata mengatur tentang perikatan yang salah satu sumbernya adalah perjanjian sebagaimana diatur dalam Bab II yang mengatur tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian.

Persekutuan komanditer pada dasarnya adalah suatu kerja sama. Kesepakatan dalam kerjasama tersebut dituangkan dalam suatu perjanjian yang tunduk pada hukum perjanjian yang diatur dalam buku III KUH Perdata. Dengan demikian hubungan hukum para sekutu dalam CV berdasarkan pada perjanjian, demikian juga dengan hubungan hukum antara CV sebagai salah satu bentuk kerjasama dalam menjalankan perusahaan dengan masyarakat yang dapat mengakibatkan dipailitkannya CV juga berdasarkan perjanjian.

**Gambar tentang subjek hukum dalam CV**



Bagan di atas menjelaskan bahwa dalam CV terdapat sekutu komanditer dan sekutu komplementer. Sekutu komplementer dan sekutu komanditer adalah perorangan yang bersepakat untuk mendirikan CV. Apabila dikaitkan dengan pengertian Subjek Hukum, yang mana subjek hukum terdiri dari perorangan dan badan hukum yang didirikan menurut hukum di Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, maka di dalam CV terdapat subjek hukum yaitu perorangan (sekutu komplementer dan sekutu komanditer).

<sup>25</sup>HMN Purwosutjipto, *Pengertian Pokok Hukum Dagang*, hal .9

### 2.3. Ancaman Pidana Dalam Perjanjian *Nominee*

Perjanjian *nominee* adalah orang atau badan yang secara hukum memiliki (*legal owner*) suatu harta atau penghasilan untuk kepentingan atau berdasarkan amanat pihak yang sebenarnya menjadi pemilik harta atau pihak yang sebenarnya menikmati manfaat atas penghasilan. Perkembangannya perjanjian *nominee* ini terjadi dikarenakan keinginan WNA untuk mempunyai tanah yang berstatus Hak Milik (HM) atas tanah di Indonesia secara umumnya. Walaupun harapan itu tidak dapat terpenuhi karena adanya peraturan yang melarang WNA untuk memiliki hak atas tanah yang berstatus Hak Milik (HM) di Indonesia, selain itu juga bertentangan dengan asas nasionalitas yang dianut dalam undang-undang Indonesia. Hal inilah yang akhirnya menimbulkan perjanjian *nominee* yang memungkinkan WNA untuk membeli dan menguasai bidang tanah dengan Hak Milik (HM). Perjanjian *nominee* atau trustee adalah perjanjian yang menggunakan kuasa yaitu perjanjian yang menggunakan nama warga negara Indonesia dan pihak warga negara Indonesia menyerahkan surat kuasa kepada warga negara asing untuk bebas melakukan perbuatan hukum terhadap tanah yang dimilikinya.<sup>26</sup>

Dalam praktiknya ternyata perjanjian *nominee* bukan hanya dilakukan oleh WNA akan tetapi banyak oleh WNI yang sengaja menyembunyikan hartanya secara formal. Terkait hal tersebut sebetulnya setelah Putusan MK tahun 2016 sudah sangat jelas bahwa pembuktian Tindak Pidana Pencucian Uang (TPPU) cukup dengan *follow the money*, bukan lagi *follow the crime*. Dapat dibayangkan orang yang tidak mempunyai pekerjaan dan gaji resmi namun penghasilannya yang luar biasa dengan harta kekayaan yang berlimpah akan sangat mudah terancam TPPU. Dalam konteks perjanjian *nominee* inilah yang harus diwaspadai, karena hanya dipinjam namanya untuk menutupi dan menyembunyikan harta kekayaan yang terlarang. Mari kita lihat ancamannya yang sangat serius. Pasal 3 UU No. 8/2010 tentang TPPU, mengatur bahwa: Setiap orang yang menempatkan, mentransfer, mengalihkan, membelanjakan, membayarkan, menghibahkan, menitipkan, membawa ke luar negeri, mengubah bentuk, menukarkan dengan mata uang atau surat berharga atau perbuatan lain atas Harta Kekayaan yang diketahuinya atau patut diduganya merupakan hasil tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dengan tujuan menyembunyikan atau menyamarkan asal usul Harta Kekayaan dipidana karena tindak pidana Pencucian Uang dengan pidana penjara paling lama 20 (dua puluh) tahun dan denda paling banyak Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah).

Pasal 4 UU No. 8/2010 tentang TPPU juga mengatur bahwa: Setiap orang yang menyembunyikan atau menyamarkan asal usul, sumber, lokasi, peruntukan, pengalihan hak-hak, atau kepemilikan yang sebenarnya atas Harta Kekayaan yang diketahuinya atau patut diduganya merupakan hasil tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dipidana karena tindak pidana Pencucian Uang dengan pidana penjara paling lama 20 (dua puluh) tahun dan denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

Notaris yang membuat akta perjanjian *nominee*, padahal sudah jelas dan mengetahui bahwa perjanjian *nominee* tersebut masuk unsur TPPU-nya, kira-kira bisa dijerat Pasal 55 ayat (1) dan ayat (2) KUHPidana tentang turut serta atau tidak? Itulah yang menjadi pertanyaan selanjutnya.

---

<sup>26</sup> Sancaya, I. Wayan Werasmana. *Kekuatan Mengikat Perjanjian Nominee dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah*, "Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)", Vol 2, No. 3, 2013. 1-21, hal. 1.

## 2.4. Tanah Berstatus HGB

### a) Pengertian Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah salah satu hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Pengertian Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 ayat (1) yang berbunyi: “*Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun*”.

Pernyataan Pasal 35 ayat (1) tersebut mengandung pengertian bahwa pemegang HGB bukanlah pemegang hak milik secara terus-menerus tanpa batas atas bidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan.<sup>27</sup> Sehubungan dengan hal tersebut, Pasal 37 UUPA menyatakan bahwa HGB dapat terjadi terhadap tanah Negara yang dikarenakan penetapan pemerintah. Selain itu HGB dapat terjadi di atas sebidang tanah Hak Milik yang dikarenakan adanya perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah Hak Milik yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan itu yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan hutang. Dengan demikian, maka sifat-sifat dari Hak Guna Bangunan adalah:

- a. Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam arti dapat di atas Tanah Negara ataupun tanah Hak Milik orang lain.
- b. Jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi.
- c. Dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain.
- d. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.<sup>28</sup>

### b) Subyek dan Obyek Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia maupun Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria. Pada ayat (2) dijelaskan bahwa:

“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 tersebut berlaku juga bagi pihak lain yang memperoleh Hak Guna Bangunan jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika HGB 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.

Mengenai tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan telah diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB, dan HP atas Tanah. Dalam Peraturan pemerintah yang mengatur HGB ini dalam Pasal 19 dan Pasal 20 nya memberikan pengaturan terhadap subjek hukum HGB yang senada dengan ketentuan UUPA tersebut di atas.<sup>29</sup>

---

<sup>27</sup> *Ibid.*, hal. 190

<sup>28</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), hal. 31.

<sup>29</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2004), hal.

Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 menyatakan bahwa yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah: a. Warga Negara Indonesia; b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Pasal 20 (1) Pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat. (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum.

Penjelasan Pasal 19 Huruf b: Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996, termasuk pengertian Badan Hukum adalah semua lembaga yang menurut peraturan yang berlaku diberi status sebagai badan hukum, misalnya *Perseroan Terbatas*, *Koperasi*, *Perhimpunan*, *Yayasan tertentu* dan lain sebagainya.

Dari pengaturan UUPA dan Peraturan Pemerintah tentang subjek hukum HGB dari Badan Hukum membuktikan dan menunjukkan secara jelas bahwa siapa yang dimaksud dengan Badan Hukum subjek HGB tidaklah termasuk CV, karena CV bukanlah Badan Hukum, akan tetapi hanya Badan Usaha. Karena sudah nyata-nyata CV bukanlah suatu Badan Hukum maka bila CV menjadi subjek hukum HGB maka tidak memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan. Jika secara nyata suatu subjek hukum tidak memenuhi syarat ataupun tidak memenuhi syarat lagi sebagai pemegang hak atas tanah tersebut maka diberi kesempatan dalam waktu satu tahun untuk melepaskan atau mengalihkan haknya kepada pihak lain. Bila kesempatan satu tahun tidak dilakukan maka secara hukum HGB nya hapus dan tanahnya jatuh menjadi Tanah Negara.

Dengan demikian pengaturan dalam Surat Edaran dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia Nomor: 02/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemeberian Hak Guna Bangunan (HGB) untuk Persekutuan Komaditer (CV), dari sudut pandang sistem dan asas hierarkhi perundang-undangan bertentangan dengan UU dan PP yang merupakan peraturan di atasnya sehingga dengan sendirinya tidak dapat diberlakukan (*lex Superiori derogat lex inferiori*). Disamping itu pengaturan dalam SE Menteri ATR tersebut yang mengatur bahwa HGB yang diberikan kepada CV di atas namakan seluruh Komanditer atau atas nama salah satu Komanditer menurut penulis tidak ada gunanya, karena itu sama saja subjek hukumnya perseorangan bukanlah atas nama CV, padahal yang semacam itu sudah diatur dalam UU dan PP tersebut di atas secara gamblang dan terperinci.

### III. PENUTUP

Dari pemaparan uraian dan analisis tersebut di atas akhirnya dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Kedudukan hukum dari suatu badan usaha yang berbentuk CV belum bisa dikategorikan sebagai Badan Hukum menurut kajian hukum bisnis dan hukum keperdataan yang berlaku di Indonesia, meskipun secara teori ada ahli yang mendukung hal itu terutama dari sudut pandang *Teori Pengakuan Pemerintah* dari sisi *Administrasi Negara*, namun secara praktek perundangan keperdataan baik yang diatur dalam KUHPerduta maupun KUHD hal tersebut belum bisa diakui;
2. Menurut Surat Edaran dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia Nomor: 02/SE-HT.02.01/VI/2019 dalam rangka pendaftaran HGB untuk kepentingan CV bisa atas nama para komanditer atau komplementer. Hal ini tidaklah ada manfaat bagi CV itu sendiri dan bahkan dapat dikategorikan melanggar asas larangan pembuatan perjanjian *Nominee*, bahkan dalam UU

- Tindak Pidana Pencucian Uang (TPPU) dapat diancam dengan sanksi pidana yang cukup berat yaitu 20 tahun penjara;
3. Pengaturan perolehan hak atas tanah yang berstatus HGB menurut Hukum Tanah Nasional di Indonesia, khususnya UUPA UU No 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, hanya bisa diperoleh oleh subjek hukum perseorangan WNI dan suatu Badan Hukum Indonesia yang didirikan di Indonesia dan menurut ketentuan hukum Indonesia. Dalam Peraturan Pemerintah tersebut telah disebutkan dalam penjelasan Pasal 19 secara eksplisit badan hukum yang dimaksud, dan tidak menunjuk CV sebagai salah satu badan hukum yang berhak atas HGB;
  4. Dengan uraian analisis sebagaimana dalam pembahasan dalam artikel ini maka dapat diketahui bahwa secara hukum keperdataan CV tidak dapat menjadi subjek hukum dari tanah yang berstatus HGB secara kelembagaan, hanya bisa secara personal atas nama komanditer dan atau komplementer baik atas nama satu orang atau bersama-sama.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Ali, Chidir. *Badan Hukum*. Bandung: Alumni, 2005.
- Apeldoorn, L.J.van. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2006.
- Asshiddiqie, Jimly. *Perkembangan dan Konsolidasi Lembaga Negara Pasca Reformasi*. Jakarta: Sekjen dan Kepaniteraan MKRI, 2006.
- Buchari, Alma. *Pengantar Bisnis*. Bandung: Alfabeta, 2001.
- Chomzah, Ali Achmad. *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002.
- Dewi, Yetty Komalasari. *Pemikiran Baru Tentang Commanditaire Vennootschap (CV)*, (Jakarta: Badan Penerbit FHUI, 2011).
- H.S., Salim. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika, 2005.
- Kansil, C.S.T. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Balai Pustaka, 1989.
- Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT Citra Buana, 1993.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2004.
- Purwosutjipto, H.M.N. *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia (Vol. 6)*. Jakarta: Djambatan, 2003.

### Jurnal

- Alsa, Abdul Aziz. *et. al. Pertanggungjawaban Pidana Badan Usaha Berbentuk CV (Commanditaire Vennootschap) Dalam Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup*, "Usu Law Journal", Vol.3. No.3, 2015, 140-150.
- A., Ratnawati. *Peranan Notaris untuk Pembuatan Akta Pendirian (CV) dalam Mewujudkan Kepastian Hukum*, "Repertorium", Vol. 2, No. 2, 2015, 154-160.
- C. P, Marks. *Limited Partnership Status and the Imposition of Fiduciary Duties in Texas*, "Baylor L. Rev". Vol. 63, No. 1, 2011. 126- 145.
- Duha, Daniel. *Kepastian Hukum Akta Pendirian Perseroan Komanditer (Commanditaire Vennootschap) Yang Tidak Diumumkan Dalam Berita Negara Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Dagang*, "Premise Law Jurnal", Vol. 1, No. 1, 2016, 1-20.
- D., Rimbano & Wahyuni, M. S. *Tax Planning Atas Pajak Penghasilan Badan Pada Semua Persekutuan Komanditer (Cv) Di Kota Lubuklinggau Dan Kota*

- Bengkulu. "CRMJ-Creative Research Management Journal", Vol. 2, No. 1, 2018, 72-86.
- Harris, Freddy. Analisis Singkat Perubahan Status Hukum Perguruan Tinggi Negeri Menjadi Badan Hukum Milik Negara (Bhmn), "Jurnal Hukum & Pembangunan", Vol. 34, No. 3, 2017, 183-193.
- Partyani, Ketut Caturyani Maharni. Pertentangan Norma Dalam Pengaturan Pendaftaran Dan Pendirian Commanditaire Vennootschap (Cv), "Vyavahara Duta", Vol. 14, No. 1, 2019. 68-77.
- Prananingrum, Dyah Hapsari. Telaah Terhadap Esensi Subjek Hukum: Manusia Dan Badan Hukum, "Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum", Vol. 8, No. 1, 2014, 72-93.
- Sancaya, I. Wayan Werasmana. Kekuatan Mengikat Perjanjian Nominee dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah, "Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)", Vol 2, No. 3, 2013. 1-21.
- Sonata, Depri Liber. Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Karakteristik Khas dari Metode Meneliti Hukum, "Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum", Vol. 8, No. 1, 2014, 15-35.
- Wariah, Yayah. Mekanisme Peningkatan Badan Usaha Persekutuan Komanditer (CV) Menjadi Badan Hukum Perseroan Terbatas (PT), "Presumption of Law", Vol. 1, No. 1, 2019, 62-74.