

## Kepastian Hukum Bagi Persekutuan Komanditer Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah Menggunakan Nama Sekutunya

Dias Artania Jaya\*, M. Sudirman\*\*, Erny Kencanawati\*\*\*

\*Universitas Jayabaya

\*\*Universitas Jayabaya

\*\*\*Universitas Jayabaya

### ARTICLE INFO

*Keywords:*  
*Commanditaire Vennootschaap (CV),*  
*Legal certainty,*  
*Land right ownership*

Corresponding Author:  
dyh.adhimkn@gmail.com

### ABSTRACT

*Commanditaire Vennootschaap is one of business entity which mostly used by small and medium entrepreneurs. Until now, CV is still considered as a nonlegal entity, even though CV has the requirements to become a legal entity. In conducting its daily activities, CV require land and building, in addition the land and building's right can be used as collateral for loan performed by CV. At present, CV can not have land right, because Agrarian Law has not regulate ownership of land right for non-legal entity. Hence, CV has land right using their partner name. The method used in this research is a juridical normative research method supported by juridical empirical method. The approach focuses on the study of primary legal materials in the form of laws and regulations, namely the legislation of Code of Commercial Law, Civil Code, Agrarian Law, as well as court decree. Based on the results of this research, it was concluded that ownership of land right using partner name can not be considered as ownership of land right of CV, because partner CV and CV have separate wealth and separate tax subject, also can cause legal consequences which detrimental to CV and its partners. Whereas the Circular of Granting HGB for CV issued by BPN actually Circular of Granting HGB for CV's partners apparently did not provide legal certainty because it does not explain the procedures and the legal consequences. To obtain legal protection, CV and its partners can give contention to the government to clarify the status, right and obligation of CV or to clarify the Circular granting HGB to CV's partners in a statutory regulation*

*Persekutuan Komanditer (CV) merupakan salah satu badan usaha yang banyak diminati oleh pengusaha kecil dan menengah. Sampai saat ini, CV masih dianggap sebagai badan usaha non badan hukum, walaupun unsur-unsur untuk menjadi badan hukum telah dipenuhi oleh CV. Dalam menjalankan kegiatan sehari-harinya, CV memerlukan tanah dan bangunan, selain itu hak atas tanah dan bangunan tersebut dapat dijadikan jaminan atas hutang yang dilakukan oleh CV. Saat ini, CV belum dapat memiliki hak atas tanah, karena Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) belum mengatur kepemilikan hak atas tanah bagi badan usaha non badan hukum. Sehingga CV memiliki hak atas tanah dengan menggunakan nama sekutunya. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif didukung yuridis empiris. Pendekatannya menitikberatkan pada studi terhadap bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Dagang, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, UUPA serta putusan pengadilan. Berdasarkan hasil penelitian ini disimpulkan bahwa kepemilikan hak atas tanah menggunakan nama sekutu CV tidak dapat dianggap sebagai milik CV, karena sekutu CV dan CV memiliki kekayaan yang terpisah dan sebagai subyek pajak terpisah, serta dapat menimbulkan berbagai implikasi yang dapat merugikan CV dan sekutunya tersebut. Sedangkan Surat Edaran tentang Pemberian HGB untuk CV yang dikeluarkan BPN adalah pemberian HGB untuk sekutu-sekutu CV ternyata tidak memberikan kepastian hukum karena tidak menjelaskan prosedur dan akibat hukum yang mungkin timbul. Untuk mendapatkan perlindungan hukum, CV dapat memberikan masukan kepada pemerintah untuk dapat memperjelas status, hak dan kewajiban CV atau memperjelas Surat Edaran dalam sebuah peraturan perundang-undangan.*

## PENDAHULUAN

Berdasarkan data Sensus Ekonomi 2016, jumlah badan usaha Persekutuan Komanditer di Indonesia adalah sebanyak 4.416.289 tersebar diberbagai provinsi dengan bidang usaha paling banyak di sektor perdagangan besar dan eceran serta konstruksi (Badan Pusat Statistik, 2017). Badan usaha adalah kesatuan yuridis (hukum), teknis, dan ekonomis yang bertujuan mencari laba atau keuntungan (Wikipedia, 2019). Persekutuan Komanditer adalah salah satu bentuk badan usaha yang paling umum di Indonesia selain Firma, Perseroan Terbatas (PT), dan Koperasi.

Persekutuan Komanditer yang biasa disingkat CV (Commanditaire Vennootschap) adalah suatu bentuk badan usaha yang paling banyak digunakan oleh para Pengusaha Kecil dan Menengah (UKM) sebagai bentuk identitas organisasi badan usaha di Indonesia (Asikin dan Suhartana, 2016). Persekutuan Komanditer secara khusus diatur dalam 3 (tiga) pasal Kitab Undang-undang Hukum Dagang (KUHD) yaitu Pasal 19, Pasal 20 dan Pasal 21. Pasal-pasal ini berada diantara pasal-pasal lainnya yang mengatur tentang Persekutuan Firma (Pasal 16 sampai dengan Pasal 35 KUHD). Hal ini dikarenakan Persekutuan Komanditer merupakan bentuk khusus dari persekutuan firma, kekhususan mana terletak pada keberadaan sekutu komanditer yang tidak ada pada persekutuan firma (Purwosutjipto, 2007)

Pengertian CV dijelaskan dalam Pasal 19 KUHD yaitu persekutuan/perseroan yang terbentuk dengan cara meminjamkan uang, yang didirikan oleh seseorang atau beberapa orang persero yang bertanggung jawab secara tanggung renteng untuk keseluruhannya, dan satu orang atau lebih sebagai pemberi pinjaman uang. Pada beberapa referensi lain, pemberi pinjaman modal atau biasa disebut inbreng, dapat berbentuk selain uang, misalnya benda atau yang lainnya (Asikin dan Suhartana, 2016). Pengertian CV juga diatur dalam Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 17 Tahun 2018 (Permenkumham No. 17 Tahun 2018).

Pada umumnya, dalam praktik yang berlaku di Indonesia, orang berpendapat bahwa Persekutuan Komanditer bukan perusahaan yang berbadan hukum. Meskipun unsur-unsur atau persyaratan materil untuk menjadi badan hukum telah dipenuhi Persekutuan Komanditer, tetapi oleh karena belum adanya unsur pengakuan atau pengesahan dari pemerintah, maka Persekutuan Komanditer belum dapat diakui sebagai perusahaan yang berbadan hukum. (Asikin dan Suhartana, 2016)

Dalam menjalankan kegiatan usahanya sehari-hari, Persekutuan Komanditer/CV memerlukan tanah dan bangunan. Selain sebagai tempat melaksanakan kegiatan usahanya, kepemilikan hak atas tanah/bangunan tersebut juga dapat dijadikan jaminan atas hutang/pembiayaan yang dilakukan oleh CV. Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang untuk mempergunakan permukaan bumi atau tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk keperluan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut Undang-Undang dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Ismaya, 2011).

Ada berbagai macam hak atas tanah yang ada di Indonesia sebagaimana dimaksud pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), jenis hak tersebut yaitu: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak sewa, Hak membuka tanah, Hak memungut hasil hutan, Hak-hak lain yang akan ditetapkan dengan undang-undang, Hak yang sifatnya sementara sebagaimana dimaksud pasal 53 UUPA (hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa tanah pertanian). Setiap hak atas tanah yang dimiliki orang dan/atau badan hukum harus dilindungi melalui pendaftaran tanah. Tujuan dari pendaftaran tanah tidak lain adalah agar terjadi kepastian hukum, kepastian hak atas tanah dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah. Setelah dilakukannya pendaftaran tanah, maka dalam kurun waktu tertentu, pemilik tanah akan mendapat surat tanda bukti hak atas tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur atau dikenal dengan sertipikat.

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan merupakan alat bukti yang kuat bagi subyek hak atas tanah yang menjadi pemegang hak atas tanah yang dipegangnya, kuat dalam hal ini berarti selama tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya, maka keterangan yang ada dalam sertipikat harus dianggap benar. Didalam sertipikat itu sendiri, yaitu pada bagian salinan buku tanah tertulis jenis hak atas tanah dari obyek tanah yang bersangkutan.

Kepemilikan hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Bangunan oleh CV pernah terjadi pada tahun 2009. Peralihan hak atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan kepada CV pernah terjadi beberapa kali di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi. Pemberian HGB kepada CV di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, terjadi karena adanya dua pendapat yang berbeda mengenai status hukum dari CV itu sendiri,

yaitu ada yang berpendapat CV bukanlah badan hukum, namun ada juga yang berpendapat bahwa CV adalah badan hukum.

Cara lain yang digunakan CV untuk mendapatkan hak atas tanah adalah dengan mencatatkan hak atas tanah tersebut menggunakan nama sekutu pemegang saham CV baik dalam bentuk Hak Milik (Putusan Pengadilan Pajak Nomor PUT.51043/PP/M.VIA/4/2014 tanggal 4 Maret 2014) maupun Hak Guna Bangunan. Kepemilikan hak atas tanah CV tersebut berasal dari sumber dana milik CV dan diakui sebagai aset CV.

Hak Milik menurut Pasal 20 ayat (1) dan (2) UUPA adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 (semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial). Berdasarkan Pasal 21 ayat (1) UUPA, subyek Hak Milik adalah Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan Pemerintah. Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA, "Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun". Selanjutnya menurut ketentuan dalam pasal 36 ayat (1) UUPA bahwa yang dapat mempunyai hak atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Ketentuan dalam UUPA tersebut belum mengakomodir kepemilikan hak atas tanah bagi badan usaha yang belum berbadan hukum seperti CV. Sehubungan CV belum berstatus badan hukum sehingga belum bisa mendapatkan hak atas tanah baik Hak Milik maupun Hak Guna Bangunan, maka pada tanggal 28 Juni 2019 Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (KBPN) mengeluarkan Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Untuk Persekutuan Komanditer (Commanditaire Vennotschaap) (Surat Edaran). Namun Surat Edaran tersebut dianggap bertentangan dengan peraturan di atasnya dan asas-asas umum pemerintahan yang baik. Prosedur pemberian HGB untuk CV dan berbagai implikasi Surat Edaran yang mungkin timbul dikemudian hari juga belum diatur dalam sebuah peraturan lebih lanjut.

## HAK ATAS TANAH

Dasar hukum penguasaan tanah adalah Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 ("UUD 1945") yang telah dijabarkan dalam Pasal 2 UUPA. Macam-macam hak-hak penguasaan atas tanah yakni:

1. Hak Bangsa Indonesia adalah sebutan yang diberikan oleh para ilmuwan hukum tanah pada lembaga hukum dan hubungan hukum kongkret dengan bumi, air, dan ruang angkasa Indonesia, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya

2. Hak Menguasai dari Negara

Hak menguasai negara adalah suatu kewenangan atau wewenang formal yang ada pada negara dan memberikan hak kepada negara untuk bertindak baik secara aktif maupun pasif dalam bidang pemerintahan negara, dengan kata lain wewenang negara tidak hanya berkaitan dengan wewenang pemerintahan semata, akan tetapi meliputi pula semua wewenang dalam rangka melaksanakan tugasnya (Ilmar, 2012). Abrar menyatakan bahwa hak penguasaan negara ialah hak negara melalui pemerintah yang mewakili kewenangan untuk menentukan penggunaan, pemanfaatan, dan hak atas sumber daya alam dalam lingkup mengatur (regelen), mengurus atau mengelola (bestuuren, beheren) dan mengawasi (toezichthouden) penggunaan serta pemanfaatan sumber daya alam (Ridwan dan Sodik, 2008). Untuk itu diperlukan adanya hukum tanah nasional yang mampu mewujudkan penjelmaan dari asas kerohanian Negara dan cita-cita bangsa yaitu Ketuhanan Yang Maha Esa, Perikemanusiaan, Kebangsaan, Kerakyatan, dan Keadilan Sosial (Setiawan, 2009).

3. Hak Ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya

4. Hak-Hak Atas Tanah telah diatur dalam Pasal 4 ayat 1 dan 2 UUPA

Dalam hukum agraria di kenal konsep hak atas tanah, di dalamnya terdapat pembagian antara hak atas tanah primer dan hak atas tanah sekunder. Hak atas tanah primer ialah hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh badan hukum ataupun perorangan yang bersifat lama dan dapat diwariskan, adapun hak atas tanah yang bersifat primer meliputi: Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP) (Chomzah, 2002).

## PENDAFTARAN TANAH

Pengertian pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Definisi pendaftaran tanah dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan



Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat (Santoso, 2012).

Penjelasan Pasal 19 UUPA menyatakan bahwa pendaftaran tanah itu akan dijalankan dengan cara yang sederhana dan mudah dimengerti serta dijalankan oleh rakyat yang bersangkutan. Sedangkan pada memori Penjelasan dari UUPA dinyatakan bahwa Pasal 19 UUPA ditujukan kepada pemerintah, agar melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia yang bertujuan menjamin kepastian hukum yang bersifat rechts kadaster (Parlindungan, 1990). Pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan.

### **BADAN HUKUM**

Manusia adalah pendukung hak dan kewajiban. Lazimnya dalam hukum dan pergaulan hukum dikenal dengan istilah subyek hukum. Subyek hukum memiliki kedudukan dan peranan yang sangat penting di dalam bidang hukum, khususnya hukum keperdataan karena subyek hukum tersebut yang dapat mempunyai wewenang hukum. Menurut Tutik (2008). Istilah Subyek hukum berasal dari terjemahan bahasa Belanda yaitu rechtssubject atau law of subject (Inggris). Tetapi manusia bukanlah satusatunya subyek hukum, karena masih ada subyek hukum lainnya yaitu segala sesuatu yang menurut hukum dapat mempunyai hak dan kewajiban, dinamakan badan hukum (Ali, 2015).

Ada dua macam subyek hukum yang dikenal dalam ilmu hukum, yaitu: (1) *Natuurlijke person* (natural person), yaitu manusia pribadi, dan (2) *Rechtspersoon* (legal entity) yaitu badan atau perkumpulan yang didirikan dengan sah yang berkuasa melakukan perbuatan-perbuatan perdata (Mulhadi, 2010).

Badan hukum mempunyai kemampuan dalam hukum perikatan dan kebendaan. Badan hukum mampu melakukan hubungan-hubungan hukum, badan hukum mempunyai hak-hak perdata baik atas benda-benda bergerak maupun benda-benda tidak bergerak. Suatu badan hukum (legal entity) lahir karena diciptakan oleh Undang-undang (Widjaya, 2005).

### **PERSEKUTUAN KOMANDITER**

Persekutuan komanditer (*Commanditaire Vennootschap*/"CV"), merupakan bentuk khusus dari persekutuan firma. Hal ini terlihat dari pengaturannya yang berada diantara pengaturan persekutuan firma dalam Pasal 16 sampai dengan Pasal 35 KUHD.

Persekutuan Komanditer, diatur dalam 3 (tiga) pasal, yakni Pasal 19, 20 dan 21 KUHD. Persekutuan Komanditer merupakan Persekutuan Firma yang mempunyai satu atau beberapa orang sekutu komandite (Purwosutjipto, 2007).

C.S.T. Kansil (1979) menerangkan bahwa pengertian CV dapat dilihat dari ketentuan dalam Pasal 19 KUHD. Pasal tersebut menerangkan bahwa CV adalah persekutuan untuk menjalankan suatu perusahaan yang dibentuk oleh satu orang atau beberapa orang yang secara tanggung menanggung bertanggung jawab secara penuh pada satu pihak dan satu orang atau lebih sebagai pemberi uang pada pihak lain. Dasar pemikiran dari pembentukan CV ini adalah satu orang atau lebih mempercayakan uang atau barang untuk dipergunakan satu atau lebih pihak lainnya dalam menjalankan perusahaan, sehingga hanya orang yang menjalankan perusahaan itulah yang pada umumnya berhubungan dengan pihak ketiga.

Dari sinilah terlihat jelas kekhususan dari CV dibandingkan dengan Persekutuan Firma. Dalam Persekutuan Firma hanya terdapat sekutu pengurus, sedangkan pada CV, selain terdapat sekutu pengurus atau sekutu komplementer terdapat juga sekutu komanditer yang memasukkan uang atau barangnya ke dalam persekutuan, tanpa turut serta menjalankan perusahaan. Pendirian CV dimulai dengan pengajuan nama CV kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia (Menkumham) melalui Sistem Administrasi Badan Usaha (SABU) sebagaimana dimaksud Pasal 4 dan Pasal 5 ayat (1) Permenkumham No. 17 Tahun 2018. Permohonan pengajuan nama CV dikenakan biaya sesuai peraturan yang berlaku.

### **KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH CV SEBELUM SURAT EDARAN**

Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Kepala Badan Pertanahan Nasional (KBPN) mengeluarkan Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Untuk Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*) pada tanggal 28 Juni 2019 (Surat Edaran). Namun berdasarkan penelitian, telah terjadi beberapa bentuk peralihan hak atas tanah kepada CV sebelum terbitnya Surat Edaran tersebut.

Tidak ada data resmi yang mencatat berapa banyak CV yang meminta hak atas tanah, namun berdasarkan informasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi pada tahun 2009 (Herlina, 2009) peralihan hak atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan kepada CV pernah terjadi beberapa kali. Hal itu terjadi karena adanya dua pendapat yang berbeda menge-

nai status hukum dari Persekutuan Komanditer (CV) itu sendiri, yaitu ada yang berpendapat Persekutuan Komanditer (CV) bukanlah badan hukum, namun ada juga yang berpendapat bahwa Persekutuan Komanditer (CV) adalah badan hukum.

Terhadap kasus peralihan hak atas tanah dengan status HGB kepada CV di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, sesuai ketentuan Pasal 36 ayat (2) UUPA 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 ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh Hak Guna Bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika Hak Guna Bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

#### **SURAT EDARAN PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN UNTUK CV**

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, 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.

Surat Edaran merupakan sebuah Peraturan Kebijakan (beleidsregel). Peraturan Kebijakan (beleidsregel) adalah suatu peraturan umum tentang pelaksanaan wewenang pemerintahan terhadap warga negara yang ditetapkan berdasarkan kekuasaan sendiri oleh instansi pemerintahan yang berwenang (Yudhi, et al, 2017).

Badan Pertanahan Nasional dalam menjalankan tugasnya mengeluarkan beberapa produk hukum sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 21 Tahun 2016 Tentang Pembentukan Dan Evaluasi Produk Hukum Di Lingkungan Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/KBPN No. 21 Tahun 2016). Produk Hukum adalah peraturan perundang-undangan, aturan kebijakan, dan penetapan untuk melaksanakan urusan pemerintahan bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.

Permohonan Hak Guna Bangunan tersebut dapat diajukan ke Kantor Pertanahan dengan cara sebagai berikut: (1) Pengajuan permohonan Hak Guna Bangunan dapat dilakukan oleh sekutu komanditer maupun sekutu komplementer atau melalui kuasanya yang bertindak untuk dan atas nama serta persetujuan seluruh sekutu komanditer dan sekutu komplementer, dan (2) Pendaftaran Hak Guna Bangunan wajib disertai dokumen Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga Persekutuan Komanditer (CV) yang telah didaftarkan di Kementerian Hukum dan HAM.

Sampai saat penelitian ini dibuat, dan berdasarkan konfirmasi dari Badan Pertanahan Nasional Pusat, belum terdapat peraturan pelaksanaan lebih lanjut atas Surat Edaran dimaksud. Selanjutnya konfirmasi dari BPN Pusat bahwa beberapa Kantor Pertanahan seperti Kota Batam, Kabupaten Tangerang, Bandung, Surabaya, Kabupaten Bekasi, Kota Depok belum melaksanakan ketentuan dalam Surat Edaran tersebut.

#### **METODOLOGI PENELITIAN**

Jenis penelitian merupakan penelitian yuridis normatif yang mengkaji hukum tertulis dengan berbagai aspek seperti teori, sejarah, filosofi, perbandingan, struktur dan komposisi, lingkup dan materi, konsistensi, penjelasan umum dan penjelasan pada tiap pasal, formalitas dan kekuatan mengikat suatu perundangan (Hartono, 2006). Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah Deskriptif Analitis.

Data yang disusun dalam penelitian ini terdiri dari: data sekunder dan data primer. Data sekunder tersebut tersusun dari (1) Bahan hukum primer, merupakan bahan pustaka yang berisikan peraturan-peraturan yang terdiri dari: Undang-Undang Dasar Tahun 1945; Kitab Undang-Undang Hukum Dagang; Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960; Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996; Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997; Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015; Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015; Peraturan Menteri Hukum Dan HAM Nomor 17 Tahun 2018, dan lainnya. (2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan lebih lanjut tentang bahan hukum primer seperti: buku-buku ilmiah, majalah, media masa, jurnal-jurnal, makalah-makalah, artikel-artikel yang memuat tentang kepemilikan hak atas tanah oleh sekutu CV dan Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Untuk CV, dan (3) Bahan hukum tersier, yang di dapat untuk memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bah-

an hukum sekunder, yaitu kamus dan ensiklopedia. Sedangkan Data Primer yaitu data yang diperoleh dalam penelitian ini yang bersumber dari proses wawancara pada instansi dan orang-orang yang bersangkutan dengan masalah yang akan diteliti. Wawancara dilakukan oleh peneliti di antaranya pada BPN dan Notaris/PPAT. Data yang diperoleh dari hasil penelitian disusun secara sistematis kemudian dianalisis dengan menggunakan metode analisis kualitatif normatif.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### KEPASTIAN HUKUM BAGI PERSEKUTUAN KOMANDITER (CV) DALAM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH MENGGUNAKAN NAMA SEKUTUNYA

Tanah merupakan sumber kehidupan. Hubungan tanah dan manusia membuat perubahan-perubahan dalam tata susunan kepemilikan dan penguasaan tanah, yang akan memberi pengaruh kepada pola hubungan antar manusia sendiri. Yang menjadi masalah bukan tanah itu sendiri tetapi terjadinya kepemilikan hak atas tanah yang tidak seimbang, dimana ada yang tidak bisa mempunyai hak atas tanah dan ada pihak lain yang mempunyai kepemilikan hak atas tanah dalam satuan jumlah yang sangat besar.

Salah satu pihak yang tidak dapat mempunyai hak atas tanah adalah badan usaha Persekutuan Komanditer/CV. Beberapa bentuk peralihan kepemilikan hak atas tanah kepada CV sudah dijabarkan dalam bab sebelumnya, yaitu: (1) Peralihan Hak Guna Bangunan kepada CV langsung. Persekutuan Komanditer merupakan badan usaha non badan hukum, sehingga menurut UUPA tidak dapat menjadi subyek Hak Guna Bangunan, (2) Peralihan Hak Milik kepada orang pribadi yang merupakan sekutu komplementer/Direktur CV (diakui sebagai aset CV terlihat dalam Putusan Pengadilan Pajak Nomor PUT.51043/PP/M.VIA/4/2014 tanggal 4 Maret 2014), dan (3) Peralihan Hak Guna Bangunan kepada orang pribadi yang merupakan sekutu komanditer CV (diakui sebagai aset CV). Kepastian adalah ciri pokok yang harus ada dan tidak dapat dipisahkan dari hukum, khususnya untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa adanya nilai kepastian akan kehilangan makna disebabkan hukum tidak bisa lagi dipergunakan sebagai pedoman berperilaku untuk tiap orang. Kepastian sendiri diasumsikan sebagai bagian dari salah satu tujuan hukum.

Kepemilikan hak atas tanah CV dalam bentuk Hak Milik dan HGB yang menggunakan nama orang pribadi (sekutu CV) akan dianalisa berdasarkan te-

ori Kepastian Hukum dari Gustav Radbruch (Wantu, 2011), yakni:

1. Bahwa hukum itu positif, artinya bahwa suatu hukum positif itu adalah perundang-undangan

Berdasarkan Pasal 21 ayat (1) UUPA jelas menyebutkan bahwa Hak Milik hanya dapat diberikan kepada warga Negara Indonesia dan badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah. Begitu juga dengan Pasal 36 ayat (1) UUPA jelas menyebutkan bahwa subyek Hak Guna Bangunan adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Persekutuan Komanditer merupakan bentuk khusus Persekutuan Firma yang hanya diatur secara khusus dalam 3 pasal di KUHD (Pasal 19, 20, 21 KUHD). Bagi sebagian doktrin, CV dianggap telah memenuhi syarat sebagai badan hukum sebagaimana yang dikemukakan para ahli yaitu CV mempunyai kekayaan terpisah dari sekutunya (sebagaimana dapat disimpulkan dari Pasal 33 KUHD yaitu adanya "kas perseroan"), mempunyai tujuan tertentu, mempunyai kepentingan bersama, dan mempunyai organisasi yang teratur.

Sampai saat ini CV belum disahkan sebagai badan hukum. Sehingga CV tidak memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik maupun Hak Guna Bangunan dalam UUPA. Sehingga UUPA belum dapat mengakomodir kebutuhan hak atas tanah bagi CV, karena UUPA tidak mengatur tentang pemberian hak atas tanah kepada badan usaha non badan hukum.

Praktek di lapangan, CV mengakui memiliki hak atas tanah yang di atasnamakan sekutunya dalam bentuk Hak Milik. Dalam Putusan Pengadilan Pajak Nomor PUT.51043/PP/M.VIA/14/2014 tanggal 4 Maret 2014 terlihat dana yang digunakan untuk membeli tanah Hak Milik berasal dari pinjaman yang dilakukan oleh CV. Aset tersebut dicatat dalam pembukuan CV dan dilaporkan dalam SPT (Surat Pemberitahuan Tahunan) Pajak Penghasilan (PPh) Wajib Pajak Badan CV. Selain itu, CV juga mengakui memiliki hak atas tanah dengan menggunakan nama sekutunya dalam bentuk Hak Guna Bangunan. Dana pembelian tanah HGB tersebut berasal dari kas CV. Aset tersebut dicatat dalam pembukuan CV.

Peralihan kepemilikan hak atas tanah kepada sekutu CV (komplementer ataupun komandit-



er) dalam bentuk (Hak Milik ataupun HGB) yang diakui sebagai aset CV, dilakukan untuk mengatasi kekosongan hukum terkait kepemilikan hak atas tanah bagi CV. Praktek tersebut dapat dikategorikan nominee

2. Hukum tersebut didasarkan pada suatu fakta, artinya hukum berdasarkan pada kenyataan.

Dalam peralihan Hak Milik kepada sekutu komplementer/Direktur CV (sebagaimana terlihat dari Putusan Pengadilan Pajak Nomor PUT.51043/PP/M.VIA/14/2014 tanggal 4 Maret 2014) terlihat bahwa sumber dana dalam pembelian tanah Hak Milik tersebut berasal dari pinjaman yang dilakukan sekutu CV selaku Direktur CV (bukan sebagai pinjaman pribadi) kepada Bank. Tanah tersebut digunakan CV untuk menjalankan usahanya. Namun kepemilikan Hak Milik tersebut tidak bisa diatasmamakan kepada CV (karena CV bukan subyek Hak Milik), sehingga Hak Milik harus diatasmamakan kepada sekutu komplementer/Direktur CV yang dapat menimbulkan berbagai implikasi. Terhadap SHM tersebut juga sudah diakui dan dicatat dalam pembukuan sebagai aset CV dan sudah dilaporkan pada SPT PPh Badan CV tersebut. Begitu juga dengan kepemilikan HGB yang diatasmamakan kepada sekutu komanditer CV. Dimana tanah tersebut dibeli dari dana milik CV dan diakui sebagai aset CV.

3. Suatu fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaannya, di samping mudah saat dilaksanakan

Faktanya CV sebagai badan usaha (perkumpulan) yang memiliki kekayaan terpisah dari sekutunya membutuhkan hak atas tanah untuk menjalankan kegiatan usahanya. Selain itu hak atas tanah tersebut juga dapat dijadikan jaminan hutang CV. Kebutuhan hak atas tanah bagi CV belum dapat diakomodir dalam peraturan agraria saat ini.

Surat Edaran yang baru saja dikeluarkan juga tidak merumuskan fakta atas kebutuhan CV akan hak atas tanah, karena Surat Edaran tersebut berisi tentang pemberian HGB kepada sekutu-sekutu CV, yang mempunyai kekayaan terpisah dari CV. Surat Edaran bertentangan dengan UUPA dan asas-asas umum pemerintahan yang baik serta dibuat tanpa menjelaskan prosedur pemberian HGB kepada sekutu-sekutu CV dan berbagai implikasi yang mungkin timbul dari pemberian HGB kepada sekutu-sekutu CV.

4. Suatu hukum positif tidak boleh dalam kondisi mudah diubah

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 sebagai payung hukum pengaturan tentang kepemilikan hak atas tanah sudah diundangkan sekitar 59 tahun yang lalu yaitu pada tanggal 24 September 1960, sehingga perubahan-perubahan dalam tata susunan kepemilikan dan penguasaan tanah sangat mungkin terjadi. Termasuk kebutuhan badan usaha non badan hukum seperti CV akan hak atas tanah. Selain itu belum adanya peraturan yang jelas tentang status CV dipandang perlu untuk diperjelas dalam sebuah peraturan perundang-undangan khusus. Sedangkan Surat Edaran yang diharapkan dapat menjadi solusi atas permintaan kepemilikan hak atas tanah bagi CV ternyata belum dapat memberikan jaminan kepastian hukum, dikarenakan kepemilikan hak atas tanah atas nama sekutu-sekutu CV tidak dapat dikategorikan kepemilikan hak atas tanah CV, selain itu belum terdapat aturan yang jelas tentang prosedur pemberian HGB kepada sekutu-sekutu CV dan berbagai implikasi yang mungkin timbul dikemudian hari. Sehingga kepemilikan hak atas tanah CV menggunakan nama sekutu CV (dalam bentuk Hak Milik maupun Hak Guna Bangunan) serta terbitnya Surat Edaran pemberian HGB kepada sekutu-sekutu CV belum dapat memberikan jaminan kepastian hukum baik bagi CV maupun sekutunya.

#### **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PERSEKUTUAN KOMANDITER (CV) DALAM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH MENGGUNAKAN NAMA SEKUTUNYA**

Menurut Philipus M. Hadjon, pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, kedamaian, ketenteraman bagi segala kepentingan manusia yang ada didalam masyarakat.

Sehubungan sampai saat ini CV merupakan badan usaha yang belum berstatus badan hukum, sehingga CV tidak dapat memiliki hak atas tanah. Persekutuan Komanditer dan sekutunya dapat mengajukan dan memberikan masukan/pendapat kepada Pemerintah untuk dapat memperjelas status, hak dan kewajiban CV dalam sebuah peraturan perundang-undangan. Selanjutnya CV dan sekutunya dapat memberikan masukan/pendapat kepada Badan Pertanahan Nasional (Biro Hukum dan Hubungan Masyarakat) atas penilaian efektivitas pelaksanaan dan permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan kebijakan pemberian Hak Guna Bangunan kepada sekutu-sekutu CV.

Selanjutnya BPN sesuai ketentuan Pasal 25 Permen ATR/KBPN No. 21 Tahun 2016, dapat melakukan evaluasi atas produk hukum (Surat Edaran) tersebut. Salah satu hal yang harus di evaluasi adalah Surat Edaran yang dikeluarkan tidak menjelaskan tentang prosedur pemberian HGB kepada sekutu-sekutu CV dan belum mengakomodir implikasi/dampak yang mungkin timbul dikemudian hari yang dapat merugikan sekutu-sekutu CV dan CV itu sendiri.

Sebagai tindak lanjut dari evaluasi Surat Edaran dapat dilakukan perubahan Surat Edaran sesuai ketentuan Pasal 10 ayat (2) Permen ATR/KBPN No. 21 Tahun 2016. Selanjutnya, apabila produk hukum dianggap tidak sesuai dengan kebutuhan atau bertentangan dengan produk hukum atau peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, maka produk hukum tersebut dapat dicabut (Pasal 11 ayat (1) Permen ATR/KBPN No. 21 Tahun 2016).

Bentuk tindakan antisipatif lain yang dapat dilakukan CV yang mempunyai hak atas tanah (Hak Milik atau HGB) atas nama sekutunya adalah dengan mencatat aset tanah milik CV tersebut dalam laporan keuangan CV yang sudah di audit oleh Kantor Akuntan Publik yang telah mendapat izin dari Menteri Keuangan

#### **SIMPULAN**

1. Kepemilikan hak atas tanah (Hak Milik/HGB) menggunakan nama sekutu CV tidak memberikan kepastian hukum bagi CV, karena CV memiliki kekayaan terpisah dan wajib pajak terpisah dari sekutunya. Praktek tersebut merupakan nominee yang dapat merugikan CV dan sekutunya, antara lain: tanah SHM/SHGB tersebut dapat menjadi harta warisan; dapat dialihkan atau dijadikan jaminan hutang secara diam-diam; menjadi harta bersama; menjadi harta pailit; dapat dimohonkan sita

jaminan dan implikasi perpajakan. Sedangkan Surat Edaran Pemberian HGB untuk CV juga tidak memberikan kepastian hukum karena bertentangan dengan UUPA dan AUPB serta belum menjelaskan prosedur pelaksanaannya serta berbagai implikasi yang dapat merugikan CV dan sekutu-sekutunya.

2. Perlindungan hukum preventif adalah CV dan sekutunya dapat memberi masukan kepada Pemerintah untuk memperjelas status, hak, kewajiban CV dalam sebuah peraturan perundang-undangan atau CV dan sekutunya dapat memberikan masukan kepada BPN atas permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan Surat Edaran. Selanjutnya BPN dapat melakukan evaluasi yang ditindaklanjuti dengan perubahan atau pencabutan Surat Edaran. Alternatif lain, bagi CV yang memiliki hak atas tanah menggunakan nama sekutunya agar mencatatnya dalam laporan keuangan audit.

#### **SARAN**

1. Pemerintah agar dapat memperjelas status, hak dan kewajiban CV dalam sebuah peraturan perundang-undangan atau memperjelas Surat Edaran dengan memperjelas prosedur pemberian HGB untuk sekutu-sekutu CV dan berbagai implikasi/akibat hukum yang mungkin timbul dalam sebuah peraturan perundang-undangan. Alternatif lain, bagi CV yang saat ini memiliki hak atas tanah (Hak Milik atau HGB) atas nama sekutunya agar mencatatnya dalam laporan keuangan yang sudah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik yang telah mendapat izin dari Menteri Keuangan.
2. Penyuluhan hukum oleh Notaris/PPAT kepada CV yang ingin memiliki hak atas tanah saat ini agar dapat merubah bentuk badan usahanya menjadi badan hukum Perseroan Terbatas.

#### **Daftar Pustaka**

- Ali, Chidir. (2015). *Badan Hukum*, Bandung: PT Alumni
- Asikin, Zainal dan L. Wira Pria Suhartana. (2016). *Pengantar Hukum Perusahaan*, Jakarta: Prenadamedia Group
- Badan Pusat Statistik. (2017). *Hasil Pendaftaran Usaha/Perusahaan Sensus Ekonomi 2016*. Jakarta: Badan Pusat Statistik
- Chomzah, Achmad. (2002). *Hukum Pertanahan*, Jakarta: Prestasi Pustaka



- Hartono, Sunaryati. (2006). Penelitian Hukum di Indonesia pada Akhir Abad ke-20, Bandung: Alumni
- Herlina (2009). Analisis Mengenai Kepemilikan Tanah Dengan Status Hak Guna Bangunan Oleh Persekutuan Komanditer (CV) di Kabupaten Bekasi, Jakarta: Magister Kenotariatan Universitas Indonesia
- Ilmar, Aminuddin. (2012). Hak Menguasai Negara Dalam Privatisasi BUMN, Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Ismaya, Samun. (2011). Pengantar Hukum Agraria. Yogyakarta: Graha Ilmu
- Kansil, C.S.T. (1979). Pokok-pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia, Jakarta: Aksara Baru
- Mulhadi, (2010). Hukum Perusahaan Bentuk-Bentuk Badan Hukum di Indonesia, Bogor: Ghalia Indonesia
- Parlindungan, A.P. (1990). Pendaftaran Tanah di Indonesia, Bandung: Mandar Maju
- Purwosutjipto, H.M.N. (2007). Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia 2, Bentuk-bentuk Perusahaan, Jakarta: Djambatan
- Putusan Pengadilan Pajak Nomor PUT.51043/PP/M. VIA/4/2014 tanggal 4 Maret 2014.
- Republik Indonesia. Kitab Undang-Undang Hukum Dagang
- Republik Indonesia. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Republik Indonesia. Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 17 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Persekutuan Komanditer, Persekutuan Firma dan Persekutuan Perdata
- Republik Indonesia. Peraturan Menteri Hukum Dan HAM Nomor 17 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Persekutuan Komanditer, Persekutuan Firma, Dan Persekutuan Perdata
- Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah
- Republik Indonesia. Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 Tentang Kementerian Agraria Dan Tata Ruang
- Republik Indonesia. Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional
- Republik Indonesia. Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Untuk CV
- Republik Indonesia. Undang-Undang Dasar Tahun 1945
- Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- Ridwan, Juniarso dan Achmad Sodik. (2008). Hukum Tata Ruang, Dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah, Bandung: Nuansa
- Santoso, Urip. (2012). Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Cetakan Pertama, Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Setiawan, Yudhi. (2009). Instrumen Hukum Campuran Dalam Konsolidasi Tanah, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Tutik, Titik Triwulan. (2008). Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional, Jakarta: Prenada Media Group
- Wantu, Fence M. (2011). Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan, Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Widjaya, IG. Rai. (2005). Hukum Perusahaan Perseorangan Terbatas, Jakarta: In Saint Blanc
- Wikipedia. (September 2019). "Badan Usaha". Tersedia di: [https://id.wikipedia.org/wiki/Badan\\_usaha](https://id.wikipedia.org/wiki/Badan_usaha)
- Yudhi Setiawan, Boedi Djatmiko Hadiatmodjo dan Imam Ropii. (2017). Hukum Administrasi Pemerintahan (Teori dan Praktek), Depok: PT Rajagrafindo Persada.

