

TELAAH YURIDIS PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN KEPADA PERSEKUTUAN KOMANDITER (CV)

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

Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang
Jl. Prof. H. Soedarto, S.H.Tembalang Semarang

Abstract

UUPA regulates that legal subjects to land rights, including land with the right to Building Rights (HGB), are owned by Indonesian citizens or legal entities established under Indonesian law and domiciled in Indonesia. A different thing happened when the issuance of a Circular from the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning (ATR) stated that a CV could apply for land rights in the form of HGB. The difference in the substance of the rules is the problem. This problem will be analyzed using normative juridical research methods, using secondary data, in the form of primary legal materials, and secondary legal materials. The author concludes that a CV cannot be granted a HGB certificate, because a CV is not a Legal Entity, and if it is done on behalf of another person or nominee there is a criminal threat.

Keywords: *Building Use Rights; Legal entity; Limited partnership.*

Intisari

UUPA mengatur bahwa subjek hukum hak atas tanah, termasuk tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) dimiliki WNI atau 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), menyatakan CV dapat mengajukan permohonan hak atas tanah berupa HGB. Perbedaan substansi aturan inilah yang menjadi permasalahan. Permasalahan ini akan dianalisis dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, dengan menggunakan data sekunder, yang berupa bahan hukum primer, dan bahan hukum sekunder. Penulis menyimpulkan CV belum bisa diberikan sertipikat HGB, sebab CV bukan Badan Hukum, dan apabila dilakukan atas nama orang lain atau *nominee* ada ancaman pidana.

Kata Kunci: Hak Guna Bangunan; Badan Hukum; Persekutuan Komanditer.

A. Latar Belakang

Tanah merupakan unsur penting dalam kehidupan manusia karena manusia berpijak pada tanah dan mati

pun 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

* Alamat korespondensi: nuradhimundip@gmail.com

** Alamat korespondensi: sitimahmudah.fhundip@gmail.com

*** Alamat korespondensi: korneliusbenuf@gmail.com

kehidupan. Sejalan dengan pernyataan tersebut pada tanggal 28 Juni 2019 dikeluarkan Surat Edaran Menteri Agraria Nomor: 02/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian HGB untuk CV, yang mana isinya menyatakan bahwa, dalam rangka memberikan kemudahan pelayanan pertanahan, CV dapat mengajukan permohonan hak atas tanah berupa HGB. Secara umum pendaftaran tanah difasilitasi Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN)¹. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, mendefinisikan “Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Pendaftaran HGB CV, 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 CV dilakukan: atas nama seluruh anggota komanditer dan komplementer dalam CV dimaksud; atau salah satu anggota komanditer dan komplementer *c.q comanditer vennootschap* dengan persetujuan seluruh sekutu komanditer dan komplementer.

Dikeluarkannya Surat Edaran Menteri tersebut memberikan perluasan pemahaman terhadap ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 khususnya pada ketentuan Pasal 36 ayat (1) UUPA jo Pasal 19 PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGB, HGU dan HP, menentukan subjek HGB adakah WNI atau Badan Hukum yang didirikan berdasarkan hukum dan berkedudukan di Indonesia. Perluasan makna ini bisa menjadi polemik yang apabila dibiarkan maka akan terjadi pertentangan antara peraturan pelaksana dengan peraturan di atasnya (pertentangan antara surat edaran menteri dengan UUPA). 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.

¹ I Gusti Nyoman Yonatan Wiradi dan Maria Hutapea, “Peran PPAT Dalam Mencegah Pemilikan Secara Absentee Melalui Jual-Beli Hak Milik Atas Tanah Pertanian”, *Jurnal Justitia et Pax*, Volume 34, Nomor 1, Juni 2018, hlm. 120.

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 diuraikan dalam tulisan yang berjudul "Polemik Surat Edaran Kementerian Agraria dan Tata Ruang No. 2/SE-HT.02.01/VI/2019 Tentang Pemberian HGB Untuk CV".

Adapun yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana kedudukan hukum badan usaha yang berbentuk CV di Indonesia? Apa manfaat pendaftaran HGB oleh CV? Bagaimana pengaturan tentang perolehan HGB dalam UUPA? Apakah CV berhak mempunyai HGB?

B. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif/*Doctrinal Legal Research* yang melihat hukum dari sudut pandang norma-norma dan dokmatik hukum.² Metode pendekatan yang digunakan

² Depri Liber Sonata, "Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Karakteristik Khas dari Metode Meneliti Hukum", *Fiat Justitia Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 8, Nomor 1, Maret 2014, hlm. 25.

dalam penelitian ini adalah *Conceptual approach*. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder³ yang terdiri dari bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan serta bahan hukum sekunder dan tersier tentang objek penelitian, yang dianalisis secara deskriptif analitis yang artinya suatu cara analisis dengan langkah menggambarkan mengenai objek yang diteliti.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Konsep Subjek Hukum Manusia dan Badan Hukum di Indonesia

a. Konsep Manusia Sebagai Subjek Hukum

Manusia terdiri dari tubuh dan roh. Keunikan sekaligus kelebihan manusia apabila dibandingkan dengan makhluk yang lain adalah manusia memiliki akal budi. Manusia memiliki, menguasai dan memastikan dirinya sendiri. Akal budi inilah yang menjadikan manusia bertindak secara rasional dan penuh kesadaran dirinya.⁴ Setiap manusia (*natuurlijk person*) adalah cakap apabila memenuhi persyaratan cakap yang ditentukan Undang-Undang. Manusia sebagai subjek hukum secara yuridis mempunyai hak-hak subjektif dan kewenangan hukum yang berarti

³ Kornelius Benuf, Muhamad Azhar, "Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer", *Gema Keadilan*, Volume 7, Nomor 1, April 2020, hlm. 24.

⁴ Dyah Hapsari Prananingrum, "Telaah Terhadap Esensi Subjek Hukum: Manusia Dan Badan Hukum", *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 8, Nomor 1, April 2014, hlm. 75-76.

kecakapan untuk menjadi subjek hukum, yaitu sebagai pemangku hak dan kewajiban. Seseorang tidak cakap sehingga tidak berwenang melakukan perbuatan hukum apabila belum dewasa, orang tersebut di bawah pengampuan, dan seorang perempuan yang bersuami (Pasal 1330 KUH Perdata).

Paul Scholten, memberikan pandangannya terhadap manusia sebagai subjek hukum. Ia menyatakan bahwa manusia mempunyai dua dalil, yaitu; dalil pertama manusia di dalam hukum berhak atas hak-hak subjektif dan sebagai pelaku dalam hukum objektif. Artinya kata “manusia” memiliki nilai etis; dalam hukum positif yang merupakan person sebagai subjek hukum, sehingga mempunyai kewenangan.⁵ Selain itu Apeldoorn juga memberikan pandangannya terhadap manusia sebagai subjek hukum, ia menyatakan manusia dalam artian hukum merupakan setiap orang yang menyanggah wewenang hukum. Kewenangan tersebut diberikan oleh hukum melalui ketentuan yang menyatakan kecakapan kepada manusia sebagai subjek hukum. Lebih lanjut ia menyatakan hanya manusia yang memiliki hak subjektif yaitu kewenangan dan kewajiban.⁶

Dasar Hukum yang menyatakan bahwa manusia sebagai subjek hukum di Indonesia, adalah Pasal 1 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa “menikmati hak-hak kewargaan tidak tergantung pada hak-hak kenegaraan”.

Berdasarkan ketentuan ini diketahui bahwa status sebagai warga negara memiliki makna sebagai subjek hukum tidak tergantung pada persyaratan yang ditentukan oleh negara. Manusia sebagai subjek hukum diakui sejak di dalam kandungan apabila ada kepentingan yang menghendaknya, hingga manusia tersebut meninggal dunia. Ketentuan ini selaras dengan Pasal 2 dan Pasal 3 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “anak yang ada dalam kandungan seorang perempuan dianggap telah lahir, setiap kali kepentingan si anak menghendaknya. Bila telah mati sewaktu dilahirkan, dia dianggap tidak pernah ada”. Pasal 3 KUH Perdata menyatakan bahwa “tiada suatu hukuman pun yang mengakibatkan kematian perdata, atau hilangnya segala hak-hak kewargaan”. Manusia 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. Konsep Badan Hukum Sebagai Subjek Hukum

Badan hukum merupakan salah satu subjek hukum yang diakui di Indonesia selain manusia.⁷ Suatu badan yang memiliki hak dan kewajiban secara hukum seperti manusia disebut badan hukum. Suatu badan hukum mempunyai ciri-ciri yaitu; bisa memiliki kekayaan sendiri, bisa digugat dan bisa menggugat

⁵ Chidir Ali, 2005, *Badan Hukum*, Alumni, Bandung, hlm. 6.

⁶ L.J.van Apeldoorn, 2006, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradya Paramita, Jakarta, hlm. 203.

⁷ A.A. Gede D. H. Santosa, “Perbedaan Badan Hukum Publik Dan Badan Hukum Privat”, *Jurnal Komunikasi Hukum*, Volume 5, Nomor 2, Agustus 2019, hlm. 153.

di depan pengadilan. Negara *Common Law* maupun *Civil Law* mengatur bahwa badan hukum dibentuk berlandaskan beberapa doktrin dan ajaran yang secara teoritik menjadi landasan keberadaan badan hukum. Landasan teori yang menjadi Konsep Badan Hukum sebagai subjek hukum yaitu;⁸ Teori personalitas badan hukum (*legal personality*) yaitu; *Legal Personality as legal Person*, konsep ini menyatakan bahwa badan hukum dibentuk berdasarkan rekayasa manusia. *Corporate Realism*, teori ini menyatakan bahwa badan hukum dibentuk berdasarkan Undang-Undang. Kedua teori ini mendapatkan pertentangan karena tidak mampu menjelaskan mengapa badan seperti Persekutuan Perdata, Firma, CV, dan Badan Usaha lainnya tidak termasuk badan hukum. Karena teori tersebut ditentang maka memunculkan teori baru yaitu *Theory of the Zweckvermogen*, yang menyatakan bahwa suatu badan disebut badan hukum bila dilihat dari tujuan tertentu yaitu adanya pemisahan harta kekayaan, yang dimaksud pemisahan kekayaan yaitu adanya pemisahan harta kekayaan pemilik dengan badan usaha yang ia miliki. Selain itu ada teori lain yang menyatakan bahwa “badan hukum itu semata-mata suatu nama bersama atau suatu simbol bagi para anggota korporasi bersama” disebut *Aggregation Theory* atau teori agregasi.

Moderen Views on Legal Personality, teori ini menyatakan bahwa “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”. Berdasarkan teori-teori ini oleh H.M.N Purwosutjipto, mengemukakan beberapa syarat agar suatu badan hukum dapat dikategorikan sebagai badan hukum, yaitu; Adanya harta kekayaan yang terpisah dengan kekayaan pribadi para pihak dalam suatu badan hukum, adanya suatu kepentingan bersama, adanya beberapa orang yang menjadi pengurus badan hukum tersebut.

Ketiga syarat yang dikemukakan oleh H.M.N Purwosutjipto itu menjadi unsur material atau unsur substantif yang menentukan eksistensi suatu badan hukum. Sedangkan yang menjadi unsur formal yang menentukan eksistensi badan hukum adalah adanya pengakuan dari negara suatu badan tersebut sebagai badan hukum, melalui peraturan perundang-undangan. Hukum mengakui eksistensi badan hukum atau *rechtspersoon* sebagai badan hukum, yang berkedudukan sebagai pendukung hak dan kewajiban. Badan dan perkumpulan memiliki kekayaan sendiri, melakukan perbuatan hukum melalui pengurusnya, serta dapat digugat dan dapat menggugat di pengadilan, Badan dan perkumpulan tersebut dinamakan Badan Hukum (*rechtspersoon*).⁹ atau *persona ficta* yang artinya “orang yang diciptakan oleh

⁸ H.M.N. Purwosutjipto, 2003, *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia*, Djembatan, Jakarta, hlm. 123.

⁹ C.S.T. Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum*. Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 216.

hukum sebagai *persona*".¹⁰

Suatu teori yang dapat menjelaskan bagaimana badan hukum dapat menjadi subjek hukum, yaitu teori konsesi 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,¹¹ tentu melalui hukum positif di suatu negara.

Badan hukum adalah subyek hukum tersendiri yang mempunyai hak dan kewajiban, selanjutnya menurut *teori proprietate 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.¹² Berdasarkan pendapat para ahli mengenai badan hukum yang telah dijelaskan di atas bisa disimpulkan bahwa unsur-unsur badan hukum yaitu; Adanya unsur pemisahan harta kekayaan antara pendiri dengan badan hukum yang didirikannya, adanya unsur bahwa Badan Hukum mempunyai harta kekayaan tertentu, Badan hukum memiliki kepentingan tertentu, Badan Hukum memiliki pengurus, dan memiliki manajemen yang teratur.

Badan Hukum bisa dikelompokkan menjadi 2 kelompok yaitu badan hukum publik dan badan hukum privat.¹³ Badan hukum publik Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 2 NBW adalah "Negara, provinsi, *kotaprajakotapraja* (kabupaten/kota), *The Waterboards* dan lembaga-lembaga lainnya yang diberi wewenang dalam bidang legislatif (membuat dan mengeluarkan Peraturan Perundang-undangan) berdasarkan Undang-Undang Dasar Belanda. Badan-badan yang juga dapat disebut badan hukum publik adalah badan yang diberi wewenang dalam rangka tugas-tugas Pemerintah dan hasil yang menjadi tujuan pemberian wewenang tersebut secara spesifik ditentukan atau sesuai dengan hukum". Kriteria yang digunakan dalam menentukan suatu badan sebagai badan hukum publik yaitu badan tersebut memiliki kewenangan legislatif berdasarkan Undang-Undang dasar Belanda serta mempunyai atau diberi wewenang dalam rangka melaksanakan tugas-tugas Pemerintahan.

Badan Hukum Privat berdasarkan NBW yang diatur dalam Pasal 3 "*Private Legal Persons*" disebutkan "Associations, Cooperatives, Mutual Insurance Societes, Open Corporations, Cloesed Corporation and Foundations have legal personality", yang termasuk badan hukum privat adalah Perkumpulan/Perhimpunan, Perseroan Terbatas, Perusahaan Asuransi Swasta, PT. Terbuka (*Public Limited Company*), PT. Tertutup (*Private Limited*

¹⁰ Chidir Ali, *Op.Cit.* hlm. 19.

¹¹ Salim H.S., 2005, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 43.

¹² Freddy Harris, "Analisis Singkat Perubahan Status Hukum Perguruan Tinggi Negeri Menjadi Badan Hukum Milik Negara (BHMN)", *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Volume 34, Nomor 3, Desember 2017, hlm. 185.

¹³ A.A. Gede D. H. Santosa, "Perbedaan Badan Hukum Publik Dan Badan Hukum Privat", *Jurnal Komunikasi Hukum*, Volume 5, Nomor 2, Agustus 2019, hlm. 165.

Company) dan Yayasan. Kriteria untuk menentukan suatu badan hukum adalah badan hukum privat berdasarkan bentuk badan hukum itu. Badan Hukum privat tidak memiliki wewenang seperti yang dimiliki badan hukum publik.

2. Status Hukum Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*) 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.¹⁴ CV adalah suatu persekutuan yang didirikan oleh minimal satu sekutu komanditer dan minimal satu sekutu komplementer, untuk menjalankan usaha secara terus menerus.¹⁵ CV merupakan suatu bentuk badan usaha yang cukup banyak dan populer dalam masyarakat Indonesia. Jumlahnya mencapai puluhan ribu perusahaan.¹⁶ CV didirikan oleh satu atau beberapa orang secara tanggung - menanggung, bertanggung jawab secara seluruhnya atau secara solider, dengan

satu orang atau lebih sebagai pelepas uang (*Geldschieter*), dan diatur dalam KUHD.¹⁷ 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:¹⁸

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 perusahaan¹⁹ yang digunakan dalam menjalankan perusahaan.

¹⁴ Yayah Wariah, "Mekanisme Peningkatan Badan Usaha Persekutuan Komanditer (CV) Menjadi Badan Hukum Perseroan Terbatas (PT)", *Presumption Of Law*, Volume 1, Nomor 1, Juni 2019, hlm. 62

¹⁵ Ketut Caturyani Maharni Partyani, "Pertentangan Norma Dalam Pengaturan Pendaftaran Dan Pendirian *Commanditaire Vennootschap* (CV)", *Vyavahara Duta*, Volume 14, Nomor 1, Juni 2019, hlm. 68.

¹⁶ 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*, Volume 3, Nomor 3, Oktober 2015, hlm. 142.

¹⁷ 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*, Volume 1, Nomor 1, Juni 2016, hlm. 1- 2.

¹⁸ Ali Rido, R, 2002, *Badan Hukum dan Kedudukan Badan Hukum Perseroan, Perkumpulan. Koperasi, Yayasan, Wakaf*, Alumni, Bandung, hlm. 71

¹⁹ 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, 2001, *Pengantar Bisnis*, Alfabeta, Bandung, hlm. 34.

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 persekutuan²⁰ yang dibedakan dalam persekutuan yang berbentuk 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 (KUH Perdata), yaitu Persekutuan Perdata, dan yang diatur dalam kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD), meliputi Persekutuan dengan Firma (*Fa.*) dan Persekutuan Komanditer (*CV.*)²¹

Salah satu alasan digunakannya CV dalam menjalankan perusahaan adalah adanya sekutu komanditer yang melindungi sekutu dari tanggung jawab pribadi terhadap kewajiban

persekutuan.²² 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 / di hadapan 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 praktiknya 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.²³ 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

²⁰ Istilah persekutuan ini disebut juga dengan badan sebagaimana 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., "Planning Atas Pajak Penghasilan Badan Pada Semua Persekutuan Komanditer (CV) di Kota Lubuklinggau dan Kota Bengkulu", *CRMJ-Creative Research Management Journal*, Volume 2, Nomor 1, Juni 2018, hlm. 76.

²¹ Abdul Kadir Muhammad, 1993, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Buana, Bandung, hlm. 83.

²² Marks, C. P., "Limited Partnership Status and the Imposition of Fiduciary Duties in Texas", *Baylor L. Rev.*, Volume 63, Nomor 1, June 2011. hlm. 126.

²³ Ratnawati, A., "Peranan Notaris untuk Pembuatan Akta Pendirian (CV) dalam Mewujudkan Kepastian Hukum", *Repertorium*, Volume 2, Nomor 2, Desember 2015, hlm. 158.

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 dalamnya dan merupakan persekutuan komanditer terhadap si pelepas uang.”

Berdasarkan Pasal 19 KUHD tersebut diketahui bahwa suatu persekutuan yang bertujuan untuk menjalankan suatu perusahaan, dibentuk minimal satu orang sekutu komplementer dan minimal satu orang sekutu komanditer 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 disebut CV (*Commanditaire Vennootschap*).

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*.²⁴

Commenda adalah bentuk awal dari persekutuan komanditer. *Commenda* ini terbentuk jika terdapat seorang

²⁴ Yetty Komalasari Dewi, 2011, *Pemikiran Baru Tentang Commanditaire Vennootschap (CV)*, Badan Penerbit FH UI, Jakarta, hlm. 64, 68 - 69.

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.²⁵

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.²⁶

Persekutuan Komanditer di Prancis 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).²⁷

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 – undangan.²⁸ 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, pada CV ada dua jenis sekutu yaitu sekutu komanditer dan sekutu komplementer. Sekutu komanditer sebagai 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

²⁵ *Ibid*, hlm. 73

²⁶ *Ibid*, hlm. 77

²⁷ *Ibid*, hlm. 78 dan 83.

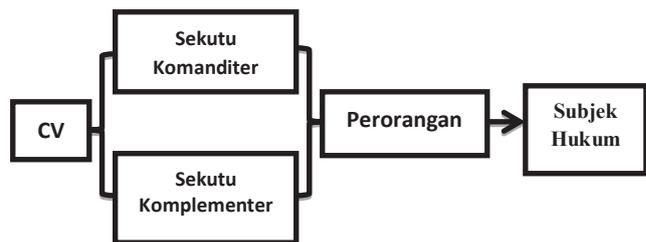
²⁸ HMN Purwosutjipto, *Op Cit*, hlm .9

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 dinikmati nya (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 di dalam CV ada dua sekutu yakni sekutu komanditer dan sekutu komplementer. Baik Sekutu komplementer maupun sekutu komanditer merupakan orang 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).

3. Ancaman Pidana Dalam Perjanjian *Nominee*

Orang atau badan hukum yang memiliki harta atau penghasilan untuk kepentingan berdasarkan amanat pihak yang sebenarnya menjadi pemilik harta atau pihak yang sebenarnya menikmati manfaat atas penghasilan, disebut perjanjian *Nominee*. Pada perkembangannya perjanjian *nominee* muncul dikarenakan adanya keinginan Warga Negara Asing (WNA) untuk memiliki tanah yang berstatus Hak Milik (HM) atas tanah yang berada di Indonesia. Hal ini dikarenakan adanya suatu aturan hukum positif yang ada di

Indonesia yang melarang WNA memiliki tanah yang berstatus HM di Indonesia. Aturan tersebut sejalan dengan asas nasionalitas yang dianut dalam Undang-Undang Indonesia. Halangan terhadap WNA untuk memiliki tanah HM di Indonesia inilah yang menimbulkan adanya perjanjian *nominee*. Adanya perjanjian ini memungkinkan WNA memiliki tanah HM di Indonesia. 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.²⁹

Perjanjian *nominee* pada praktiknya tidak hanya dilakukan oleh WNA akan tetapi banyak oleh WNI yang sengaja menyembunyikan hartanya. Mengenai hal tersebut dengan adanya Putusan MK tahun 2016 tentang pembuktian Tindak Pidana Pencucian Uang (TPPU) cukup dengan *follow the money*, bukan lagi *follow the crime*. Esensi negatif perjanjian *nominee* ialah seseorang dipinjam namanya untuk menutupi dan menyembunyikan harta kekayaan yang terlarang. Ada ancaman sangat serius terhadap perjanjian ini yaitu 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)”.

Menjadi bahasan lebih lanjut adalah apabila Notaris yang membuat akta perjanjian *nominee*, padahal secara sadar ia mengetahui bahwa perjanjian *nominee* tersebut masuk dalam unsur TPPU, apakah bisa dijerat Pasal 55 ayat (1) dan ayat (2) KUH Pidana tentang turut serta atau tidak? Hal ini mungkin bisa dibahas dalam tulisan selanjutnya.

²⁹ Sancaya, I. Wayan Werasmana, “Kekuatan Mengikat Perjanjian Nominee dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah”, *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, Volume 2, Nomor 3, Desember 2013, hlm. 1.

4. Tanah Yang Berstatus Hak Guna Bangunan

a. Mengenai 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 kepemilikan yang berlaku terus-menerus sebagaimana Hak Milik, tetapi kepemilikan tanah yang dibatasi jangka waktu berlakunya sesuai yang tertera dalam sertifikatnya.³⁰ 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 bertujuan untuk menimbulkan hak tersebut. Hal tersebut harus dibuat akta otentik di hadapan PPAT yaitu "Akta Pemberian HGB di atas Tanah HM", dimana tanah HM sebagai induknya (hak primer), dan HGB sebagai derivatnya (hak sekunder)³¹.

Selain itu dalam kenyataan di Indonesia, terutama di kota besar bahwa ada pula hak atas tanah di luar yg sudah diatur dalam UUPA, yaitu "Hak Pengelolaan" (HPL) yang subjek hukumnya adalah instansi pemerintah seperti Pemda, Badan, maupun BUMN. Hak Pengelolaan ini sifatnya semacam Hak Menguasai Negara (HMN), karena esensinya HPL ini adalah "gempilan" dari HMN yang tidak dimaksudkan untuk dimiliki sendiri oleh subjek hukumnya, akan tetapi dikelola dan diberikan untuk pihak ketiga. Sebagai contoh PT Pelindo yang mengelola HPL untuk kepentingan kepelabuhanan dan pihak ketiga yang berkepentingan dengan pelabuhan seperti perusahaan EMKL, Pergudangan yg diberikan status tanah HGB di atas HPL.

Contoh lain PT. Perumnas sebagai subjek HPL untuk kepentingan pembangunan perumahan yang dijual kepada konsumen perumahan dengan diberikan status tanah HGB diatas HPL. Dengan demikian tanah HGB bisa diberikan selain di atas Tanah Negara dan tanah HM, juga bisa diberikan di atas tanah HPL, dimana pemegang HPL sebagai induknya dan pemegang HGB sebagai hak derivatnya. Hal ini sejalan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, yang menentukan bahwa HGB bisa di atas HPL.

³⁰ *Ibid*, hlm. 190

³¹ Nur Adhim, Ana Silviana, dan Cinthya Govianda, "Problematika Pembatalan 605 Sertifikat Tanah Dalam Kawasan Otorita Batam (Studi Putusan

Ptun Tanjung Pinang No : 15 / G / 2014 / PTUN-TPI)", *Law, Development & Justice Review*, Volume 2, Nomor 1, Mei 2019, h. 12.

HGB bisa beralih dan dialihkan kepada pihak lain dan bisa dijadikan jaminan hutang, sehingga HGB memiliki Sifat-sifat sebagai berikut; pertama HGB memiliki sifat 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, kedua Jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi, ketiga bisa beralih atau dialihkan kepada pihak lain, dan keempat sekaligus yang terakhir bahwa HGB bisa dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.³²

b. Mengenai Subyek dan Obyek HGB

HGB bisa dimiliki WNI maupun Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria. Lebih lanjut dalam ayat (2) diatur bahwa orang atau Badan Hukum yang tidak lagi memenuhi ketentuan ayat 1 dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Jika HGB yang bersangkutan tidak 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.³³

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

³² Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm. 31.

³³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm. 202-203

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 Menteri Agraria mengenai pemberian HGB kepada CV, dari sudut pandang sistem dan asas hierarki 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 diatas 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.

D. Kesimpulan

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 KUH Perdata maupun KUHD hal tersebut belum bisa diakui;
2. Menurut Surat Edaran Menteri Agraria RI 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

- Achmad, Ali Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Ali, Chidir, 2005, *Badan Hukum*, Alumni, Bandung.
- Alma, Buchari, 2001, *Pengantar Bisnis*, Alfabes, Bandung.
- H.S., Salim, 2005, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Kadir, Abdul Muhammad, 1993, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Buana, Bandung.
- Kansil, C.S.T, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Komalasari, Yeti Dewi, 2011, *Pemikiran Baru Tentang Commanditaire*

Vennootschap (CV), Badan Penerbit FH UI, Jakarta.

- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, 2004, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- Purwosutjipto, H.M.N, 2003, *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia*, Djambatan, Jakarta.
- Rido, Ali, 2002, *Badan Hukum dan Kedudukan Badan Hukum Perseroan, Perkumpulan, Koperasi, Yayasan, Wakaf*, Alumni, Bandung.
- Van, L.J. Apeldoorn, 2006, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradya Paramita, Jakarta.

Jurnal

- A.A. Gede D. H. Santosa, "Perbedaan Badan Hukum Publik Dan Badan Hukum Privat", *Jurnal Komunikasi Hukum*, Volume 5, Nomor 2, Agustus 2019.
- Adhim, Nur, Ana Silviana, dan Cinthya Govianda, "Problematika Pembatalan 605 Sertifikat Tanah Dalam Kawasan Otorita Batam (Studi Putusan Ptun Tanjung Pinang No : 15 / G / 2014 / PTUN-TPI)", *Law, Development & Justice Review*, Volume 2, Nomor 1, Mei 2019.
- Aziz, Abdul Alsya, Ningrum Natasya Sirait, Mahmul Siregar, M. Hamdan, "Pertanggungjawaban Pidana Badan Usaha Berbentuk CV (Commanditaire Vennootschap) Dalam Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup", *Usu Law Journal*, Volume 3. Nomor 3, Oktober 2015.

- Benuf, Kornelius, dan Muhamad Azhar, "Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer", *Gema Keadilan*, Volume 7, Nomor 1, April 2020.
- Caturyani, Ketut Maharni Partyani, "Pertentangan Norma Dalam Pengaturan Pendaftaran Dan Pendirian Commanditaire Vennootschap (CV)", *Vyavahara Duta*, Volume 14, Nomor 1, Juni 2019.
- 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*, Volume 1, Nomor 1, Juni 2016.
- Gede, A. A. D. H. Santosa, "Perbedaan Badan Hukum Publik Dan Badan Hukum Privat", *Jurnal Komunikasi Hukum*, Volume 5, Nomor 2, Agustus 2019.
- Hapsari, Dyah Prananingrum, "Telaah Terhadap Esensi Subjek Hukum: Manusia Dan Badan Hukum", *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 8, Nomor 1, April 2014.
- Harris, Freddy, "Analisis Singkat Perubahan Status Hukum Perguruan Tinggi Negeri Menjadi Badan Hukum Milik Negara (BHMN)", *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Volume 34, Nomor 3, Desember 2017.
- I, Sancaya dan Wayan Werasmana. "Kekuatan Mengikat Perjanjian *Nominee* dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah", *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, Volume 2, Nomor 3, Desember 2013.
- Liber, Depri Sonata. "Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Karakteristik Khas dari Metode Meneliti Hukum", *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 8, Nomor 1, Maret 2014.
- Marks, C. P, "Limited Partnership Status and the Imposition of Fiduciary Duties in Texas". *Baylor L. Rev.*, Volume 63, Nomor 1, June 2011.
- Nyoman, I Gusti Yonatan Wiradi dan Maria Hutapea, "Peran PPAT Dalam Mencegah Pemilikan Secara Absentee Melalui Jual-Beli Hak Milik Atas Tanah Pertanian", *Jurnal Justitia et Pax*, Volume 34, Nomor 1, Juni 2018.
- Ratnawati, A., "Peranan Notaris untuk Pembuatan Akta Pendirian (CV) dalam Mewujudkan Kepastian Hukum", *Repertorium*, Volume 2, Nomor 2, Desember 2015.
- Rimbano, D., & 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*, Volume 2, Nomor 1, Juni 2018.
- Wariah, Yahya, "Mekanisme Peningkatan Badan Usaha Persekutuan

Komanditer (CV) Menjadi Badan Hukum Perseroan Terbatas (PT)”, *Presumption Of Law*, Volume 1, Nomor 1, Juni 2019.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Kitab Undang-Undang Hukum Dagang.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643).

Surat Edaran Menteri Agraria RI Nomor: 02/SE-HT.02.01/VI/2019 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan untuk Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*).

Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 Tentang Tindak Pidana Pencucian Uang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 122, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5164).