

**PENERAPAN SURAT EDARAN MENTERI AGRARIA DAN
TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR 2/SE-HT.02.01/VI/2019 DALAM HUKUM TANAH NASIONAL
TERKAIT PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN SEBAGAI
HARTA KEKAYAAN SUATU PERSEKUTUAN KOMANDITER
(*COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP*)**

I Topan Budi Pratomo, Widodo Suryandono, Pieter Everhardus Latumeten

Abstrak

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu selama 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun, dengan subjek yang dapat mempunyai HGB menurut ketentuan dalam UUPA adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Surat Edaran Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 mengatur tentang pemberian HGB kepada Persekutuan Komanditer. Implementasi Surat Edaran Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 bagi PPAT dalam proses pendaftaran HGB di Indonesia dan Konstruksi HGB Sebagai Harta Bersama Para Sekutu Dalam Persekutuan Komanditer serta Bagaimana pelaksanaan Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 dalam hukum tanah nasional Indonesia, khususnya pada penerapan Pasal 36 UUPA. Metode penelitian tesis ini adalah yuridis normatif, yakni metode penelitian yang mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan bentuk penelitiannya adalah preskriptif, yaitu penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah tertentu dengan metode kepustakaan melakukan studi dokumen terhadap data-data sekunder yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam penulisan serta melakukan wawancara dengan pihak-pihak terkait. Berdasarkan hasil analisis diketahui bahwa Persekutuan Komanditer bukanlah badan hukum sehingga bukan merupakan subyek hak atas tanah dengan status HGB. Namun demikian, HGB tersebut dapat digunakan dalam kegiatan usaha persekutuan komanditer dengan didaftarkan atas nama para sekutunya.

Kata Kunci: Hak Guna Bangunan, Persekutuan Komanditer, Badan Hukum

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk di Indonesia yang pesat sangat berpengaruh terhadap kebutuhan lahan untuk bermukim serta melakukan kegiatan usaha. Lahan tempat bermukim dan melakukan kegiatan usaha tersebut berupa tanah dengan status hak atas tanah yang telah secara limitatif diatur oleh UUPA. Namun dalam perkembangan UUPA tersebut mulai timbul permasalahan tanah yang semakin kompleks antara lain, yaitu:¹

1. Keterbatasan tanah, baik dalam jumlah maupun kualitas dibandingkan dengan kebutuhan yang harus dipenuhi;
2. Pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan-perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan-perubahan sosial pada umumnya.
3. Tanah di satu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, dan pada lain pihak telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi.
4. Tanah di satu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat lahir batin, adil dan merata, sementara di lain pihak harus dijaga kelestariannya.

Negara sebagai perwakilan Bangsa Indonesia dan merupakan organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia, adalah pemegang Hak Menguasai Negara yang merupakan hak tertinggi atas seluruh tanah yang ada di Republik Indonesia, dan diberikan wewenang oleh peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pertanahan untuk mendistribusikan hak atas tanah kepada pihak-pihak yang membutuhkan tanah, baik untuk pemukiman maupun untuk melakukan kegiatan usaha. Pelaksanaan kewenangan oleh Negara di bidang pertanahan tersebut saat ini dilakukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang yang sekaligus juga merupakan Badan Pertanahan Nasional, dengan tugas utama untuk menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara² dan melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.³

Pihak yang membutuhkan tanah dapat mengajukan permohonan kepada Negara, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional, untuk mendapatkan hak atas tanah yang sesuai dengan peruntukannya. Beberapa hak atas tanah yang dapat diberikan oleh Negara meliputi:⁴

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;

¹ Adrian Sutedi. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan I. (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2007). hlm. 1.

² Indonesia, *Peraturan Presiden tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang*, Perpres No. 17 Tahun 2015, LN No. 18 Tahun 2018, Pasal 2.

³ Indonesia, *Peraturan Presiden tentang Badan Pertanahan Nasional*, Perpres No. 20 Tahun 2015, LN No. 21 Tahun 2015, Pasal 2.

⁴ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043, Pasal 16 Jo. Pasal 4.

4. Hak Pakai;
5. Hak Sewa;
6. Hak Membuka Tanah;
7. Hak Memungut Hasil Hutan;
8. Hak Guna Air, Pemeliharaan dan Penangkapan Ikan; dan
9. Hak Guna Ruang Angkasa dan hak-hak lain yang bersifat sementara.⁵

Hak atas tanah tersebut dapat diberikan jika pihak yang mengajukan permohonan hak atas tanah telah memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan telah sesuai dengan subjek yang dapat menguasai hak atas tanah yang dimohonkan tersebut. Hak Guna Bangunan merupakan hak atas tanah yang memberikan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.⁶ Pihak yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah:⁷

1. Warga Negara Indonesia; dan
2. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Berdasarkan rumusan dalam Pasal 36 ayat (1) UUPA tersebut, yang dapat memperoleh hak guna bangunan adalah subjek hukum, baik *natuurlijk person* atau orang-perorangan maupun *rechtspersoon* atau badan hukum. Badan hukum yang dapat memperoleh hak atas tanah berupa hak guna bangunan adalah yang telah mendapatkan pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia ataupun telah terdaftar pada Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH), serta telah mendapatkan status sebagai suatu entitas tersendiri yang terpisah dari para pendiri ataupun pengurusnya.

Suatu badan hukum dikatakan sebagai badan hukum apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:⁸

1. Adanya kekayaan yang terpisah (hak-hak) dengan tujuan tertentu terpisah dengan kekayaan pribadi antara anggota atau sekutu atau pemegang saham dan badan hukum yang bersangkutan. Tegasnya ada pemisahan harta kekayaan antara kekayaan badan hukum atau perusahaan dan kekayaan pribadi para anggota dan sekutu atau pemegang saham;
2. Ada kepentingan yang menjadi tujuan badan yang bersangkutan; dan
3. Adanya beberapa orang yang menjadi pengurus badan tersebut.

Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*) atau yang biasa disebut dengan CV merupakan bentuk badan usaha yang jamak ditemui di Indonesia, sehubungan dengan kemudahan proses pendiriannya dan saat ini Pemerintah telah mengakomodir badan usaha berbentuk Persekutuan Komanditer tersebut dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 17 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Persekutuan Komanditer, Persekutuan Firma dan

⁵ *ibid.*, Pasal 53.

⁶ *ibid.*, Pasal 35 ayat (1) dan (2)

⁷ *ibid.*, Pasal 36 ayat (1)

⁸ H.M.N. Purwosutjipto, *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia, Bentuk-Bentuk Perusahaan*, Jilid 2, (Jakarta: Djambatan, 1995), hlm. 11.

Persekutuan Perdata ke dalam Sistem Administrasi Badan Usaha (SABU). Namun demikian, walaupun telah didaftarkan dalam SABU di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, Persekutuan Komanditer tersebut tidak serta-merta mendapatkan status sebagai badan hukum dan menjadi entitas yang terpisah dari pendiri ataupun pengurusnya serta dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum sebagai suatu subjek hukum.

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

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

Pengaturan yang ada dalam Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tersebut tidak sesuai dengan pengaturan dalam Pasal 36 UUPA, karena hanya subjek hukum, baik orang perorangan maupun badan hukum, yang dapat memperoleh hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan.⁹ Selanjutnya, pihak-pihak yang menguasai tanah dengan status Hak Guna Bangunan namun tidak sesuai dengan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Pasal 36 ayat (1) UUPA, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun diwajibkan untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat, atau hak atas tanah tersebut akan hapus dan tanah akan kembali ke negara.¹⁰

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

⁹ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Pasal 36 ayat (1).

¹⁰ *ibid.*, Pasal 36 ayat (2).

hak atas satuan rumah susun¹¹ dan memiliki kewenangan untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹² Sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta auentik, PPAT bertanggung jawab dalam memastikan bahwa akta yang dibuatnya telah sesuai dengan aturan yang berlaku, PPAT juga wajib menjunjung tinggi hukum yang berlaku, memiliki perilaku profesional dan bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak sehingga akta yang dibuatnya selalu memenuhi ketentuan sebagai akta autentik yang menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang membuat akta di hadapannya.¹³

PPAT memiliki tugas pokok untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah sebagai berikut:¹⁴

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

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

¹¹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 2016, LN Nomor 120 Tahun 2016, TLN Nomor 5893, Pasal 1 ayat (1).

¹² *ibid.* Pasal 1 ayat (4).

¹³ Indonesia. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, KepMen No. 112/KEP-4.1/IV/2017, Ps. 3 huruf b, e dan f.

¹⁴ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 37 Tahun 1998, LN Nomor 52 Tahun 1998, Pasal 2 ayat (1) dan (2) Jo. Pasal 3 ayat (1).

Dengan diterbitkannya Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tersebut, pelaksanaan proses pendaftaran hak atas tanah oleh PPAT, terutama atas tanah dengan Hak Guna Bangunan, akan mengalami perubahan yang cukup signifikan. Akta autentik yang berhubungan dengan Hak Guna Bangunan berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012, yaitu Akta Pemberian Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Milik akan memerlukan perubahan dan/atau penyesuaian untuk dapat selaras dengan surat edaran tersebut. Permasalahan lain yang akan timbul sehubungan dengan penerbitan dan pelaksanaan Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tersebut adalah terkait status Persekutuan Komanditer yang bukan merupakan badan hukum dan pihak mana saja yang akan bertindak sebagai penghadap dalam melakukan perbuatan hukum dan akan dituangkan dalam akta autentik oleh PPAT, termasuk akibat hukum yang akan timbul setelah pembuatan akta autentik terkait dengan Hak Guna Bangunan tersebut selesai dilakukan dan didaftarkan ke BPN setempat.

1.2. Pokok Permasalahan

1. Bagaimana implementasi Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses pendaftaran Hak Guna Bangunan di Indonesia dan bagaimana Konstruksi Hak Guna Bangunan Sebagai Harta Bersama Para Sekutu Dalam Persekutuan Komanditer?
2. Bagaimana pelaksanaan Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 dalam hukum tanah nasional Indonesia, khususnya pada penerapan Pasal 36 UUPA?

1.3. Sistematika Penulisan

Artikel ini terbagi menjadi 3 (tiga) bagian yang akan mempermudah pembaca dalam memahami isi dari artikel. Bagian pertama berisi Pendahuluan yang terdiri atas latar belakang, pokok permasalahan yang akan menjadi fokus artikel serta sistematika penulisan. Bagian kedua akan melakukan pembahasan terkait dengan pokok permasalahan dengan mengacu kepada teori-teori serta doktrin-doktrin yang berlaku di bidang hukum badan usaha dan hukum tanah nasional, terutama pada proses pemberian Hak Guna Bangunan kepada Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*) yang telah diatur oleh Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 berikut implikasinya. Bagian terakhir yang adalah bagian penutup dan berisi simpulan dan saran terhadap pokok permasalahan yang telah dijabarkan sebelumnya.

2. PEMBAHASAN

2.1. Implementasi Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses pemberian Hak Guna Bangunan kepada Persekutuan Komanditer dan Konstruksi Hak Guna Bangunan Sebagai Harta Bersama Para Sekutu Dalam Persekutuan Komanditer

Persekutuan Komanditer atau yang lebih dikenal oleh masyarakat sebagai CV atau *Commanditaire Vennootschap* adalah suatu badan usaha yang didirikan oleh satu atau beberapa orang secara tanggung menanggung, bertanggungjawab secara seluruhnya secara tanggung renteng, dengan adanya satu orang atau beberapa orang yang bertindak sebagai pelepas uang, yang diatur oleh Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD)¹⁵. Pengaturan terhadap Persekutuan Komanditer dalam KUHD sama dengan pengaturan terhadap Persekutuan Firma, yaitu pada Pasal 16 sampai dengan Pasal 35. Perbedaan antara Persekutuan Firma dan Persekutuan Komanditer adalah pada sekutu pelepas uang atau sekutu komanditer yang diatur khusus dalam Pasal 19, Pasal 20 dan Pasal 21 KUHD. Dengan ini dapat juga dikatakan bahwa Persekutuan Komanditer adalah Persekutuan Firma yang memiliki satu atau beberapa sekutu komanditer. Persekutuan Firma hanya memiliki sekutu kerja atau *firmant*, sedangkan dalam Persekutuan Komanditer selain terdapat sekutu kerja terdapat juga sekutu komanditer, yaitu sekutu yang tidak melakukan pengurusan persekutuan dan hanya memberikan pemasukan ke dalam persekutuan saja.¹⁶

Sekutu dalam Persekutuan Komanditer terbagi menjadi 2 (dua) jenis, yang terdiri atas Sekutu Komplementer atau Sekutu Pengurus dan Sekutu Komanditer atau Sekutu Pelepas Uang (*geldschieder*). Sekutu Komanditer tidak berwenang melakukan perbuatan hukum dengan pihak ketiga.¹⁷ Dalam hal ini undang-undang telah secara tegas sudah meniadakan hubungan eksternal yang mungkin dilakukan oleh seorang Sekutu Komanditer dengan pihak ketiga. Sejak saat semula undang-undang sudah menyatakan bahwa Sekutu Komanditer tidak boleh mengikat persekutuan dengan pihak ketiga. Dinyatakan pula dalam pasal 20 ayat (2) KUHD mengenai pengecualian kegiatan seorang Sekutu Komanditer dari suatu tindakan pengurusan Persekutuan Komanditer. Oleh karena Sekutu Komanditer tidak berwenang melakukan hubungan eksternal dengan pihak ketiga, dan hanya memiliki kewajiban internal, yaitu pemasukan sejumlah yang disepakati olehnya dan sekutu lain dalam persekutuan, maka Sekutu Komanditer-pun wajib menanggung dan melunasi seluruh kewajibannya kepada persekutuan sebesar jumlah yang telah ia masukkan dalam persekutuan dan tidak perlu memikul kerugian yang lebih pula daripada jumlah yang telah atau harus dimasukkan olehnya sebagai modal dalam persekutuan.¹⁸

¹⁵ I. G. Rai Widjaja, *Hukum Perusahaan: Undang-Undang dan Peraturan Pelaksana di Bidang Usaha*, (Bekasi: Kesaint Blanc, 2005), hlm. 51.

¹⁶ H.M.N. Purwosutjipto, *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia, Bentuk-Bentuk Perusahaan*, Jilid 2, (Jakarta: Djambatan, 1995), hlm. 75.

¹⁷ *ibid.*, Ps. 20 ayat (1).

¹⁸ Gunawan Widjaja, *Seri Aspek Hukum dalam Bisnis: Persekutuan Perdata, Persekutuan Firma dan Persekutuan Komanditer*, Ed.1, Cet.2, (Jakarta: Kencana, 2006), hlm. 246-248.

Harta kekayaan yang dimiliki oleh Persekutuan Komanditer berasal dari pemasukan (*inbreng*) para sekutunya pada saat mereka bersepakat untuk mendirikan usaha bersama dengan bentuk persekutuan komanditer. Sekutu komanditer dan sekutu komplementer secara bersama-sama membentuk modal yang merupakan harta kekayaan awal dari Persekutuan Komanditer tersebut. Pemasukan para sekutu ke dalam harta kekayaan perseroan komanditer tersebut dapat berupa uang, barang-barang atau benda ataupun kerajinan atau keahlian yang dimiliki oleh para sekutu.¹⁹ Terkait dengan *inbreng* atau pemasukan tersebut, Pasal 1633 KUHPerdota menentukan bahwa jika dalam perjanjian persekutuan tidak ditetapkan bagian masing-masing sekutu atas keuntungan dan kerugian persekutuan, maka bagian tiap peserta itu dihitung menurut perbandingan besarnya sumbangan modal yang dimasukkan oleh masing-masing sekutu. Lebih lanjut, bagi sekutu yang memasukkan tenaga dan keahliannya ke dalam persekutuan, maka bagiannya dalam keuntungan dan kerugian persekutuan harus dihitung sama banyak dengan bagian peserta yang memasukkan uang atau barang paling sedikit.²⁰

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

1. Barang Berwujud

Barang berwujud yang dimasukkan dapat berupa, kepemilikan atas barang tersebut atau dapat pula sekedar penggunaannya. Kepemilikannya dari barang tersebut yang dimasukkan maka barang tersebut menjadi milik bersama diantara sekalian para sekutu, sehubungan dengan risiko atas barang tersebut dalam pasal 1631 KUHPerdota adalah tanggungan dari persekutuan. Dalam hal yang dimasukkan hanya hak penggunaannya (kenikmatannya) sesuai dengan Pasal 1631 KUHPerdota, maka risiko atas barang tersebut tetap pada sekutu yang memasukkan barang tersebut.²¹

2. Barang Tidak Berwujud

Barang tidak berwujud adalah barang yang berupa hak-hak misalnya hak tagihan, hak milik intelektual, seperti hak merek, desain industri, paten dan lain-lain. Dalam praktek dapat berupa *good will*, misalnya ijin-ijin yang telah dimiliki, atau relasi pelanggan yang telah dimiliki.²²

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

¹⁹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Cet. 39, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2008), Ps. 1618 Jo. Ps. 1619 ayat (2).

²⁰ *Ibid.*, Ps. 1633.

²¹ *Ibid.*, hlm. 14 – 15.

²² *Ibid.*, hlm. 14.

manusia yang disebut badan hukum (*legal person*).²³ Dengan demikian, yang dapat menjadi subjek hukum adalah:²⁴

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

Menurut Subekti badan hukum adalah suatu badan atau perkumpulan yang dapat memiliki hak-hak dan melakukan perbuatan seperti seorang manusia, serta memiliki kekayaan sendiri, dapat digugat atau menggugat di depan hakim. Rochmat Soemitro mengatakan bahwa badan hukum (*rechtspersoon*) ialah suatu badan yang dapat mempunyai harta, hak, serta kewajiban seperti orang pribadi.²⁵

Wirjono Prodjodikoro mengemukakan pengertian suatu badan hukum sebagai badan yang disamping manusia perseoran juga dianggap dapat bertindak dalam hukum dan yang mempunyai hak-hak, kewajiban-kewajiban dan perhubungan hukum terhadap orang lain atau badan lain.²⁶ Purwosutjipto berpendapat bahwa agar suatu badan dapat dinamakan badan hukum harus terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut:²⁷

1. adanya harta kekayaan (hak-hak) dengan tujuan tertentu, terpisah dari kekayaan pribadi para sekutu badan itu;
2. kepentingan yang menjadi tujuan adalah kepentingan bersama yang bersifat abadi;
3. adanya beberapa orang pengurus dari badan itu:

Badan usaha atau perusahaan yang menjalankan usahanya di Indonesia terbagi menjadi 2 (dua) golongan besar yang didasarkan pada status hukumnya, yang terdiri atas:²⁸

1. Badan usaha yang termasuk badan hukum, seperti perseroan terbatas, perusahaan daerah atau koperasi;
2. Badan Usaha yang tidak termasuk badan hukum, seperti perusahaan perorangan, persekutuan perdata, persekutuan firma dan persekutuan komanditer.

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

²³ Mochtar Kusumaatmadja dan B. Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum Buku I*, (Bandung: Alumni, 2000), hal. 82.

²⁴ Abdul R. Saliman et.al., *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, (Jakarta: Prenada Media, 2006), hlm. 11.

²⁵ Rochmat Soemitro, *Badan Hukum Perseroan*, (Bandung : IKAPI, 1997), hlm. 75.

²⁶ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perseroan dan Badan Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2000), hlm. 37.

²⁷ Purwosutjipto, *Pengertian Pokok Hukum Dagang*, hlm. 66.

²⁸ Chidir Ali, *Badan Hukum*, (Bandung: Alumni, 1991), hlm. 108.

Komanditer tidak dapat menjadi pihak di muka hukum termasuk menjadi pihak, baik sebagai tergugat maupun penggugat.²⁹

Hukum Tanah Nasional telah memberikan pengaturan tentang subjek yang dapat menguasai dan menggunakan tanah, dengan dasar hak atas tanah, baik berupa hak atas tanah primer maupun hak atas tanah sekunder. Subjek hak atas tanah tersebut terdiri atas:

1. Warga Negara Indonesia (WNI);
2. Warga Negara Asing (WNA); dan
3. Badan Hukum, baik badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Negara Indonesia maupun badan hukum asing.

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

Pemegang HGB yang tidak memenuhi syarat tersebut, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan/mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat dan jika lewat dari jangka waktu 1 (satu) tahun, atau akan menjadi hapus karena hukum.

Kewajiban pemegang HGB berdasarkan PP Nomor 40 Tahun 1996 adalah sebagai berikut:³⁰

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

Selain kewajiban tersebut, pemegang HGB mempunyai hak untuk menguasai dan menggunakan tanah yang diberikan dengan HGB selama waktu tertentu, untuk mendirikan dan mempunyai bangunan demi kepentingan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya dengan Hak Tanggungan.³¹

²⁹ Yetti Komalasari Dewi, *Pemikiran Baru Tentang Persekutuan Komanditer (CV): Studi Perbandingan KUHD dan WVK Serta Putusan-Putusan Pengadilan Indonesia dan Belanda*. (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2016), hlm. 132.

³⁰ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah*, PP No. 40 Tahun 1996, LN. No. 58 Tahun 1996, TLN. No. 3643, Ps. 30.

³¹ *Ibid.* Ps. 32.

PPAT adalah Pejabat Umum yang diangkat oleh Pemerintah dan diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai jual beli, tukar-menukar, hibah, inbreng ke dalam perusahaan, pemberian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan Hak dan Hak Pakai diatas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan serta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan. PPAT mempunyai peranan penting dalam peralihan hak atas tanah karena memiliki tugas membantu Negara dhi. Kepala Kantor Pertanahan dalam rangka melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta autentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Keberadaan akta PPAT tersebut dimaksudkan untuk mencegah atau paling tidak mengurangi potensi konflik atau sengketa, yang membutuhkan perangkat hukum dan sistem administrasi pertanahan yang teratur dan tertata rapi, sehingga perbuatan hukum terkait dengan hak atas tanah tersebut dilakukan melalui akta PPAT.

Akta-akta yang dapat dibuat oleh PPAT tersebut telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana kemudian diubah oleh Peraturan Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012. Akta mengenai tanah yang dapat dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah sebagai berikut.³²

1. Akta Jual Beli;
2. Akta Tukar Menukar;
3. Akta Hibah;
4. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
5. Akta Pembagian Hak Bersama;
6. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
7. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik.
8. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.

Selain akta-akta tersebut, PPAT juga membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang merupakan akta pemberian kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.³³

Menteri Agraria dan Tata Ruang (ATR), yang juga adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN), dalam pelaksanaan tugas utama untuk menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara³⁴ dan melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan³⁵, pada tanggal 28 Juni 2019 telah menerbitkan Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*).

³² Kementerian Agraria/Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Permen Agraria/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997. Ps. 95 ayat (1).

³³ *Ibid.* Ps. 95 ayat (2).

³⁴ Indonesia, *Peraturan Presiden tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang*, Perpres No. 17 Tahun 2015, LN No. 18 Tahun 2018, Pasal 2.

³⁵ Indonesia, *Peraturan Presiden tentang Badan Pertanahan Nasional*, Perpres No. 20 Tahun 2015, LN No. 21 Tahun 2015, Pasal 2.

Surat Edaran tersebut diterbitkan dalam rangka meningkatkan investasi dan mendorong pertumbuhan ekonomi di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia, maka perlu memberikan kemudahan pelayanan pertanahan khususnya untuk pemberian Hak Guna Bangunan kepada Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*). Lebih lanjut, maksud dan tujuan dari penerbitan Surat Edaran tersebut adalah sebagai petunjuk pelaksanaan untuk pelayanan pemberian Hak Guna Bangunan kepada Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*).

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

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

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

Surat Edaran Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 memberikan pengaturan sebagai berikut:

1. Dalam rangka memberikan kemudahan pelayanan pertanahan, persekutuan komanditer (CV) dapat mengajukan permohonan hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan;
2. Pengajuan permohonan dilakukan oleh anggota komanditer maupun komplementer atau kuasanya yang bertindak untuk dan atas nama serta atas persetujuan seluruh anggota komanditer dan komplementer;
3. Selain sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, syarat pemberian Hak Guna Bangunan kepada Persekutuan Komanditer (CV) juga melampirkan Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga yang sudah didaftarkan di Kementerian Hukum dan HAM.

4. Pencatatan pendaftaran Hak Guna Bangunan untuk persekutuan komanditer (CV) dilakukan:
 - a. atas nama seluruh anggota komanditer dan komplementer dalam persekutuan komanditer (CV) dimaksud, atau;
 - b. salah satu anggota komanditer dan komplementer c.q. seluruh *commanditaire vennootschap* dengan persetujuan seluruh anggota komanditer dan komplementer.

Pemberian tanah dengan status Hak Guna Bangunan kepada Persekutuan Komanditer sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tersebut telah memberikan pengaturan baru yang tampaknya tidak selaras dengan pengaturan dalam UUPA terutama dalam konteks penerapan Pasal 36 UUPA tentang subjek yang dapat menguasai tanah dengan status Hak Guna Bangunan. Pasal 36 UUPA dan Pasal 19 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996 telah memberikan pengaturan yang limitatif terhadap subjek yang dapat menguasai dan menggunakan tanah dengan status Hak Guna Bangunan, yang terdiri atas:

1. Warga Negara Indonesia; dan
2. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Persekutuan Komanditer, sebagai subjek yang dapat diberikan tanah dengan status Hak Guna Bangunan berdasarkan Surat Edaran Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tersebut, tidak memenuhi syarat sebagai suatu Badan Hukum sebagaimana diatur oleh Pasal 36 UUPA dan Pasal 19 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Persekutuan Komanditer adalah badan usaha yang didirikan berdasarkan perjanjian para sekutunya, untuk menjalankan usaha bersama dan bertujuan mendapatkan keuntungan yang akan dibagi bersama antara para sekutunya, dan memiliki setidaknya 1 (satu) orang sekutu yang bersifat pasif dan memiliki peran sebagai pelepas uang.

Status hukum suatu badan usaha berbentuk perseroan komanditer dapat dilihat dari beberapa aspek hukum, antara lain:

1. Aspek hukum yang berkaitan dengan proses pendirian persekutuan komanditer;
2. Aspek hukum yang berkaitan dengan konstruksi pemasukan modal (*inbreng*) yang menjadi harta kekayaan persekutuan komanditer;
3. Aspek hukum yang berkaitan dengan tanggung jawab para sekutu dalam persekutuan komanditer terhadap perikatan yang dibuat dengan pihak ketiga;

Persekutuan Komanditer didirikan dengan pembuatan akta autentik yang dilakukan oleh para sekutunya di hadapan Notaris selaku Pejabat Umum, untuk selanjutnya didaftarkan kepada Kantor Panitera Pengadilan Negeri tempat kedudukan persekutuan itu berada (*raad van justitie*), sebagaimana telah diatur dalam Pasal 23 Jo. Pasal 24 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD). Pendaftaran akta pendirian persekutuan tersebut dilakukan untuk mendapatkan status hukum terhadap perikatan yang dibuat dengan pihak ketiga, utamanya pada perbedaan tanggung jawab antara sekutu pengurus/sekutu komplementer dengan sekutu pelepas uang/sekutu komanditer. Tanpa adanya pendaftaran akta pendirian

kepada Kantor Panitera Pengadilan Negeri, maka persekutuan tersebut akan dianggap sebagai persekutuan perdata pada umumnya, dimana tidak ada perbedaan tanggung jawab antara para sekutu, dan semua sekutu yang ada diperkenankan untuk bertindak dan dianggap berhak mengurus Persekutuan Komanditer tersebut.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 yang menjadi acuan atau titik tolak proses pendaftaran badan usaha berbentuk persekutuan sebagaimana diatur prosedurnya oleh Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 17 Tahun 2018 memiliki tujuan utama untuk percepatan dan peningkatan penanaman modal dan berusaha serta penerapan pelayanan perizinan berusaha terintegrasi secara elektronik.

Prosedur pendirian badan usaha berbentuk persekutuan komanditer sebagaimana diatur oleh Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 17 Tahun 2018 terbagi menjadi beberapa tahapan, yaitu:

1. Proses pengajuan nama persekutuan yang akan didirikan;
2. Proses pembuatan akta pendirian persekutuan di hadapan Notaris;
3. Proses pendaftaran akta pendirian persekutuan beserta dokumen pendukung;
4. Proses penerbitan Surat Keterangan Terdaftar secara Elektronik oleh Menteri Hukum dan HAM.

Sebagaimana dapat terlihat dari proses pendirian badan usaha berbentuk persekutuan komanditer sebagaimana diatur oleh KUHD dan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 17 Tahun 2018 tersebut, suatu persekutuan komanditer yang didirikan hanya melalui proses pendaftaran, dan tidak melalui proses persetujuan dari Menteri Hukum dan HAM untuk mendapatkan status sebagai badan hukum, sebagaimana yang harus dilalui oleh Perseroan Terbatas ataupun Yayasan. Persetujuan yang diberikan oleh Menteri Hukum dan HAM hanya berupa persetujuan penggunaan nama persekutuan komanditer tersebut.

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

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

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

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

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

memiliki tanggung jawab yang terbatas sebesar modal yang dimasukkannya tersebut.

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

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

Namun demikian, tanah dengan status Hak Guna Bangunan tersebut dapat dikuasai dan digunakan oleh suatu persekutuan komanditer dalam kegiatan usahanya, dengan catatan bahwa tanah Hak Guna Bangunan tersebut tidak didaftarkan atas nama persekutuan komanditer tersebut, melainkan didaftarkan atas nama para sekutu atau salah satu sekutu dalam persekutuan komanditer tersebut. Pendaftaran tanah Hak Guna Bangunan yang digunakan untuk kepentingan usaha suatu persekutuan komanditer tersebut telah difasilitasi oleh terbitnya Surat Edaran Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019, dengan beberapa syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi oleh persekutuan komanditer antara lain:

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

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

1. Dicatat dan didaftarkan atas nama seluruh sekutu komanditer dan sekutu komplementer dalam persekutuan komanditer dimaksud; atau

2. Dicatat dan didaftarkan atas nama salah satu sekutu komanditer dan sekutu komplementer c.q. seluruh persekutuan komanditer dengan persetujuan seluruh sekutu komanditer dan sekutu komplementer.

Pencatatan dan pendaftaran tanah dengan status Hak Guna Bangunan atas nama sekutu dalam persekutuan komanditer tersebut juga telah terkonfirmasi dari hasil wawancara kepada pihak Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN. Penulis berkesempatan untuk melakukan wawancara dengan Narasumber Bapak Nazirwan, S.H., M.Kn. selaku Kepala Sub Bidang Penerangan dan Penyuluhan Masyarakat pada Biro Hukum dan Hubungan Masyarakat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN. Berdasarkan hasil wawancara terkait dengan terbitnya Surat Edaran Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 diketahui beberapa hal antara lain:³⁶

1. Surat Edaran Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tersebut diterbitkan berdasarkan ketentuan dalam UUPA dan PP Nomor 40 Tahun 1996, sehingga pelaksanaan surat edaran tersebut tidak bertentangan dengan Pasal 36 UUPA dan Pasal 19 PP Nomor 40 Tahun 1996 dengan melakukan pencatatan dan pendaftaran Hak Guna Bangunan atas nama sekutu dalam persekutuan komanditer yang menguasai dan menggunakan tanah Hak Guna Bangunan tersebut dalam kegiatan usahanya.
2. Persekutuan komanditer bukan merupakan badan hukum yang dapat menjadi subjek pemegang Hak Guna Bangunan, walaupun saat ini persekutuan komanditer harus didaftarkan ke SABU Kementerian Hukum dan HAM, namun pendaftaran tersebut tidak memberikan status sebagai badan hukum kepada persekutuan komanditer tersebut. Pendaftaran persekutuan komanditer yang menjadi salah satu syarat pemberian hak guna bangunan dalam surat edaran tersebut hanya dilakukan dengan tujuan tertib administrasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2017 dan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 17 Tahun 2018.
3. Sertipikat Hak Guna Bangunan dapat dilakukan pencatatan dan pendaftaran atas nama beberapa orang, sehingga tanah Hak Guna Bangunan yang digunakan untuk kepentingan usaha persekutuan komanditer dapat dicatat atas nama para sekutu dalam persekutuan komanditer tersebut.
4. Narasumber berpendapat bahwa seharusnya tanah hak guna bangunan yang dikuasai dan digunakan oleh persekutuan komanditer tersebut dicatat dan didaftarkan atas nama seluruh sekutu yang ada dalam persekutuan komanditer tersebut untuk melindungi kepentingan dari para sekutu tersebut.
5. Pelaksanaan pemberian dan pendaftaran Hak Guna Bangunan yang dikuasai dan digunakan oleh persekutuan komanditer untuk kegiatan usahanya tetap menggunakan prosedur baku sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

³⁶ Wawancara dengan Narasumber Bapak Nazirwan, S.H., M.Kn. selaku Kepala Sub Bidang Penerangan dan Penyuluhan Masyarakat pada Biro Hukum dan Hubungan Masyarakat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN pada hari Selasa tanggal 15 Oktober 2019

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

Konstruksi hukum tentang harta kekayaan persekutuan komanditer berupa tanah dengan status hak guna bangunan akan berdasarkan pada cara persekutuan komanditer mendapatkan hak penguasaan atas tanah hak guna bangunan tersebut. Apabila persekutuan komanditer memperoleh hak penguasaan atas tanah hak guna bangunan dari *inbreng* yang dimasukkan oleh sekutu, maka tanah hak guna bangunan tersebut dapat menjadi harta kekayaan persekutuan komanditer dan dicatat atas nama seluruh sekutu dengan seluruh resiko atas tanah hak guna bangunan tersebut menjadi tanggungan persekutuan komanditer. Selain menjadi harta kekayaan persekutuan, tanah hak guna bangunan tersebut dapat pula dilakukan *inbreng* hanya pada hak untuk menggunakan atau menikmatinya, dan penguasaan hak tetap pada sekutu yang melakukan *inbreng* berikut tanggungan atas resiko yang mungkin timbul atas tanah hak guna bangunan tersebut. Pilihan terhadap konstruksi hukum atas kekayaan persekutuan berupa tanah hak guna bangunan tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1631 KUHPdata.

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

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pemberian tanah dengan status hak guna bangunan kepada persekutuan komanditer dan pendaftaran haknya sangatlah penting, dan akan berlangsung sejak saat pemberian hak guna bangunan tersebut untuk pertama kalinya sampai dengan peralihan hak guna bangunan tersebut apabila terdapat kondisi yang mengharuskan adanya peralihan hak guna bangunan tersebut. Peran PPAT terkait dengan pemeliharaan data pendaftaran tanah, utamanya pada hak guna bangunan yang dikuasai dan dipergunakan dalam kegiatan usaha persekutuan komanditer, sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan kemudian diubah oleh Peraturan Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012 antara lain:

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

2.2. Pelaksanaan Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 dalam Hukum Tanah Nasional Indonesia

Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*) diterbitkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN dalam melaksanakan tugas utama untuk menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara serta melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan. Wewenang Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN tersebut diberikan dengan dasar peraturan perundang-undangan, khususnya Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang dan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional. Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tersebut diterbitkan sebagai petunjuk pelaksanaan bagi Kantor Pertanahan dalam melakukan pelayanan pemberian Hak Guna Bangunan kepada Persekutuan Komanditer.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Narasumber Bapak Nazirwan, S.H., M.Kn. selaku Kepala Sub Bidang Penerangan dan Penyuluhan Masyarakat pada Biro Hukum dan Hubungan Masyarakat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN, surat edaran tersebut diterbitkan berdasarkan ketentuan dalam UUPA dan PP Nomor 40 Tahun 1996, sehingga pelaksanaan surat edaran tersebut tidak bertentangan dengan Pasal 36 UUPA dan Pasal 19 PP Nomor 40 Tahun 1996 dengan melakukan pencatatan dan pendaftaran Hak Guna Bangunan atas nama sekutu dalam persekutuan komanditer yang menguasai dan menggunakan tanah Hak Guna Bangunan tersebut dalam kegiatan usahanya.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2019 telah mengatur tentang jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan terdiri atas:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
3. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
4. Peraturan Pemerintah;
5. Peraturan Presiden;
6. Peraturan Daerah Provinsi; dan
7. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Berdasarkan jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan tersebut tidak diatur tentang Peraturan Menteri ataupun Surat Edaran Menteri, namun demikian tidak membuat suatu Peraturan Menteri ataupun Surat Edaran Menteri yang diterbitkan menjadi tidak berlaku serta tidak mempunyai kekuatan mengikat layaknya suatu peraturan perundang-undangan.

Dalam praktek pelaksanaan pemerintahan sehari-hari, seringkali dijumpai produk peraturan kebijakan (*beleidregel, policy rule*) yang memiliki karakteristik berbeda dengan peraturan perundang-undangan. Produk peraturan kebijakan tidak terlepas dari penggunaan *Freies Ermessen*, yaitu badan atau pejabat tata usaha negara yang bersangkutan merumuskan kebijaksanaannya dalam berbagai bentuk “*juridische regels*” seperti peraturan, pedoman, pengumuman, surat edaran dan mengumumkan kebijaksanaan itu.³⁷

Freies Ermessen merupakan kebebasan administrasi negara melakukan suatu tindakan (dengan berbuat atau tidak berbuat) untuk mencapai tujuan atau manfaat tertentu (*doelmatigheid*) di luar batas ketentuan yang berlaku. Namun demikian, tidak berarti dapat dilakukan secara atau untuk sesuatu yang melawan hukum. Kendali terhadap asas *Freies Ermessen* adalah asas-asas umum penyelenggaraan administrasi negara yang baik (*algemene beginselen van behoorlijk bestuur*). *Freies Ermessen* dalam pelaksanaannya memperhatikan kepantasan atau kepatutan sesuai dengan keadaan faktual yang dihadapi pejabat administrasi.³⁸

Kebebasan bertindak (*Freies Ermessen*) tersebut dilaksanakan untuk menyelesaikan suatu permasalahan konkrit yang pada dasarnya:³⁹

1. belum atau tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur penyelesaian masalah tersebut, padahal masalah tersebut menuntut segera untuk diselesaikan;
2. peraturan perundang-undangan telah memberikan kebebasan untuk bertindak penuh; dan
3. adanya delegasi dari suatu peraturan perundang-undangan.

³⁷ Philipus M. Hadjon et.al., *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, (Yogyakarta: Penerbit Gadjah Mada University Pers, 2005), hlm. 130.

³⁸ Hotma P. Sibuea, *Asas-Asas Negara Hukum, Peraturan Kebijakan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*, (Jakarta: Erlangga, 2010), hlm. 70.

³⁹ *Ibid.* hlm. 73-74.

Kebebasan bertindak tersebut diwujudkan dalam bentuk penerbitan peraturan kebijakan (*beleidregel*) dalam berbagai format. Pembentukan peraturan kebijakan ini merupakan hal lumrah terjadi dalam praktik pemerintahan. Peraturan kebijakan tetap diakui sebagai peraturan perundangan selama memenuhi ciri-ciri sebagai berikut:

1. Berupa keputusan atau peraturan tertulis yang mempunyai bentuk dan format tertentu;
2. Dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah yang dibentuk berdasarkan kewenangan perundang-undangan, baik bersifat atribusi maupun bersifat delegasi;
3. Memuat norma hukum yang mengikat secara umum artinya norma hukum yang ditujukan untuk orang banyak dan tidak ditujukan kepada individu tertentu, tetapi berlaku bagi siapapun;
4. Melalui prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan artinya pembentukan peraturan perundang-undangan tersebut telah diatur dalam peraturan perundang-undangan tertentu.

Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 diterbitkan dengan memenuhi kaidah Kebebasan Bertindak (*Freies Ermessen*) serta diwujudkan dalam bentuk penerbitan peraturan kebijakan (*beleidregel*) dengan format surat edaran Menteri, dalam rangka memberikan petunjuk pelaksanaan dalam proses pemberian hak guna bangunan kepada persekutuan komanditer, terutama kepada Kantor Pertanahan selaku bawahan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN serta sebagai pelaksana pencatatan dan pendaftaran hak atas tanah.

Dengan demikian maka Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 adalah berlaku dan mengikat serta menjadi salah satu aturan pelaksana dalam Hukum Tanah Nasional Indonesia, terutama pada pemberian Hak Guna Bangunan kepada persekutuan komanditer yang didasarkan pada Pasal 36 UUPA yang mengatur tentang subjek yang dapat menguasai hak guna bangunan.

Namun demikian, dalam pelaksanaan di lapangan pemberian Hak Guna Bangunan dengan didaftarkan atas nama para sekutu atau salah satu sekutu dalam persekutuan komanditer akan mengalami kendala-kendala, terutama pada masalah porsi kepemilikan para sekutu atas persekutuan komanditer serta pembagian keuntungan di antara para sekutu, mengingat terdapat 2 (dua) macam sekutu dalam persekutuan komanditer. Kepemilikan para sekutu terhadap persekutuan komanditer akan bergantung kepada jumlah pemasukan yang mereka lakukan serta dengan berjalannya waktu akan dipengaruhi oleh pembagian peran antara sekutu komanditer dan sekutu komplementer. Hal tersebut akan berpengaruh jika ada sekutu yang memutuskan untuk keluar ataupun pada saat pembubaran persekutuan komanditer akan menemukan masalah terkait dengan berapa bagian yang dimiliki oleh para sekutu terhadap Hak Guna Bangunan, terutama yang didapatkan dari kegiatan usaha dan menjadi harta bersama para sekutu.

Selain dalam masalah kepemilikan, pembagian keuntungan antara para sekutu dalam persekutuan komanditer akan mempengaruhi kepemilikan terhadap Hak Guna Bangunan yang menjadi harta bersama persekutuan. Pembagian keuntungan dalam persekutuan komanditer dapat diperjanjikan oleh para sekutu atau mengikuti perbandingan jumlah pemasukan ke dalam persekutuan. Namun demikian, apabila tidak diperjanjikan dan mengikuti perbandingan jumlah pemasukan maka hal tersebut akan menimbulkan ketimpangan, terutama pada sekutu komplementer atau pengurus yang hanya memberikan tenaga atau keahliannya ke dalam persekutuan dan mendapatkan bagian terkecil dari keuntungan sesuai dengan Pasal 1633 KUHPerdara, sementara sekutu komplementer tersebut akan bertanggungjawab penuh sampai dengan harta pribadinya terhadap perikatan yang dibuat oleh persekutuan komanditer.

Dengan demikian, akan lebih baik apabila Hak Guna Bangunan hanya diberikan kepada badan hukum yang sepenuhnya terpisah dari para pendirinya ataupun hanya digunakan atau dinikmati dalam kegiatan usaha persekutuan komanditer dan kepemilikan dan juga resiko atas Hak Guna Bangunan tersebut tetap ada pada sekutu pemilik asalnya, untuk menghindari adanya ketidakpastian hukum terkait kepemilikan bersama para sekutu atas Hak Guna Bangunan tersebut.

3. PENUTUP

Berdasarkan uraian yang membahas pokok permasalahan diatas, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

- a. Implementasi Surat Edaran Menteri ATR/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 dalam pemberian Hak Guna Bangunan kepada Persekutuan Komanditer adalah dengan mendaftarkan Hak Guna Bangunan tersebut atas nama para sekutu, karena Persekutuan Komanditer selaku badan usaha bukan badan hukum tidak dapat menguasai Hak Guna Bangunan sebagaimana telah diatur dalam Pasal 36 UUPA Jo. Pasal 19 PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang subjek yang dapat menguasai tanah dengan hak guna bangunan.
- b. Konstruksi hukum harta kekayaan persekutuan komanditer berupa Hak guna bangunan adalah menjadi harta kekayaan bersama para sekutu dalam persekutuan komanditer untuk Hak Guna Bangunan yang diperoleh melalui permohonan berdasarkan Surat Edaran Menteri ATR/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019, ataupun tetap menjadi harta pribadi sekutu yang memegang hak guna bangunan tersebut dan melakukan *inbreng* hanya pada hak untuk menggunakan dan menikmati atas hak guna bangunan dalam kegiatan usaha persekutuan komanditer tersebut.
- c. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah juga meliputi proses pemberian hak guna bangunan kepada persekutuan komanditer sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019, yang antara lain menyiapkan dan membuat akta-akta autentik yang berhubungan dengan pendaftaran hak guna bangunan atas nama sekutu dalam persekutuan komanditer, dengan format akta yang telah ditentukan oleh Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012.

- d. Pelaksanaan Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 adalah dalam rangka pelaksanaan tugas dan wewenang Menteri ATR/Kepala BPN yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan serta tidak bertentangan dengan Pasal 36 UUPA, namun demikian pelaksanaan surat edaran tersebut akan menemui bebarapa kendala, terutama pada masalah bagian kepemilikan para sekutu atas Hak Guna Bangunan yang akan bergantung pada pemasukan yang dilakukan para sekutu serta perjanjian pembagian keuntungan yang disepakati, dan akhirnya akan menimbulkan ketidakpastian atas penguasaan Hak Guna Bangunan.

Berdasarkan dari pembahasan dan kesimpulan sebelumnya, maka saran yang dapat penulis berikan adalah sebagai berikut

- a. Pemberian Hak Guna Bangunan, terutama yang digunakan dalam kegiatan usaha suatu entitas, sebaiknya diberikan hanya kepada Badan Hukum yang merupakan entitas yang sepenuhnya terpisah dari para pendirinya, sehingga kepemilikan atas Hak Guna Bangunan tersebut menjadi terang dan jelas dan tidak terdapat keraguan tentang bagian kepemilikan terhadap Hak Guna Bangunan dari para pendiri entitas yang tidak berbadan hukum.
- b. Penerbitan surat edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN yang sifatnya memberikan pengaturan atau sebagai petunjuk pelaksanaan atas suatu permasalahan sebaiknya dilanjutkan dengan pelaksanaan sosialisasi terhadap surat edaran tersebut, baik kepada pihak internal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN maupun pihak eksternal, sehingga tercapai kesamaan persepsi dan tujuan terhadap penerbitan surat edaran tersebut, untuk kemudian surat edaran tersebut dapat berlaku dan mengikat secara efektif.

DAFTAR PUSTAKA

1. Peraturan Perundang-undangan

- Indonesia. *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah*. PP No. 40 Tahun 1996, LN. No. 58 Tahun 1996, TLN. No. 3643.
- _____. *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP Nomor 37 Tahun 1998, LN Nomor 52 Tahun 1998.
- _____. *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP Nomor 24 Tahun 2016, LN Nomor 120 Tahun 2016, TLN Nomor 5893.
- _____. *Peraturan Presiden tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang*. Perpres No. 17 Tahun 2015, LN No. 18 Tahun 2015.
- _____. *Peraturan Presiden tentang Badan Pertanahan Nasional*. Perpres No. 20 Tahun 2015, LN No. 21 Tahun 2015.
- Kementerian Agraria/Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Permen Agraria/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. *Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. KepMen No. 112/KEP-4.1/IV/2017.

2. Buku

- Ali, Chidir. *Badan Hukum*. Bandung: Alumni, 1999.
- Dewi, Yetti Komalasari. *Pemikiran Baru Tentang Persekutuan Komanditer (CV): Studi Perbandingan KUHD dan WVK Serta Putusan-Putusan Pengadilan Indonesia dan Belanda*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2016.
- Hadjon, Philipus M. *et.al. Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Yogyakarta: Penerbit Gadjah Mada University Pers, 2005.
- Kusumaatmadja, Mochtar dan B. Arief Sidharta. *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum Buku I*. Bandung: Alumni, 2000
- Purwosutjipto, H.M.N. *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia. Bentuk-Bentuk Perusahaan*. Jakarta: Djambatan, 1995.
- Saliman, Abdul R. *et.al. Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*. Jakarta: Prenada Media, 2006.
- Sibuea, Hotma P. *Asas-Asas Negara Hukum, Peraturan Kebijakan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*. Jakarta: Erlangga, 2010.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2007.
- Widjaja, Gunawan. *Seri Aspek Hukum dalam Bisnis: Persekutuan Perdata, Persekutuan Firma dan Persekutuan Komanditer*. Jakarta: Kencana, 2006.
- Widjaja, I. G. *Hukum Perusahaan: Undang-Undang dan Peraturan Pelaksana di Bidang Usaha*. Bekasi: Kesaint Blanc, 2005.