

# TESIS

## **STATUS HUKUM HAK GUNA BANGUNAN YANG DIBERIKAN KEPADA PERSEKUTUAN KOMANDITER (COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP)**

*LEGAL STATUS OF BUILDING RIGHTS GRANTED  
TO COMMANDITARY COMPANY*



Oleh :

**ILHAM ANIAH ISKANDAR  
P3600 216 077**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2020**

**HALAMAN JUDUL**

**STATUS HUKUM HAK GUNA BANGUNAN YANG DIBERIKAN  
KEPADA PERSEKUTUAN KOMANDITER  
(*COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP*)**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister  
Pada Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh:

**ILHAM ANIAH ISKANDAR**

**P3600 216 077**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS HASANUDDIN**

**MAKASSAR**

**2020**

# TESIS

## STATUS HUKUM HAK GUNA BANGUNAN YANG DIBERIKAN KEPADA PERSEKUTUAN KOMANDITER (COMMANDITAIRE VENNOTSCHAP)

Disusun dan diajukan oleh:


**ILHAM ANIAH ISKANDAR**  
**P3600216077**

Telah dipertahankan di depan Panitia Ujian Tesis  
Pada Tanggal 04 November 2020

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

**Menyetujui**  
**Pembimbing**

  
**Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H.,**  
Pembimbing Utama

  
**Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.H., M.Si**  
Pembimbing Pendamping

Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Hasanuddin

  
**Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.,**

  
**Prof. Dr. Farida Patittingi., S.H., M.Hum.**



## PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : ILHAM ANIAH ISKANDAR  
N I M : P3600 216 077  
Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis yang berjudul **“Status Hukum Hak Guna Bangunan Yang Diberikan Kepada Perseroan Komanditer (*Commanditaire Vennotschap*)”** adalah benar-benar karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pemikiran orang lain dan hal yang bukan karya saya dalam penulisan tesis ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan isi Tesis ini hasil karya orang lain atau dikutip tanpa menyebut sumbernya, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut sesuai Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.



Makassar, 01 November 2020

  
ILHAM ANIAH ISKANDAR

## KATA PENGANTAR

Puji syukur Penulis ucapkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat-Nya sehingga penelitian ini dapat diselesaikan. Di dalam penulisan penelitian ini, Penulis telah mendapatkan bantuan dari berbagai pihak, sehingga pada kesempatan ini Penulis mengucapkan rasa terima kasih kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, S.Sos., M.A., selaku Rektor Universitas Hasanuddin, Bapak Prof. Dr. Ir. Muh. Restu, M.P., selaku Wakil Rektor Bidang Akademik, Bapak Prof. Dr. Ir. Sumbangan Baja, M.Sc., selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Keuangan, dan Infrastruktur, Bapak Prof. Dr. drg. A. Arsunan, M.Kes., selaku Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Alumni, dan Bapak Prof. dr. Muh, Nasrum Massi, Ph.D., selaku Wakil Rektor Bidang Riset, Inovasi dan Kemitraan.
2. Bapak Prof. Dr. Ir. Jamaluddin, M.Sc., selaku Dekan Sekolah Pascasarjana, Bapak Prof. Dr. Ir. Laode Asrul, M.P., selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Publikasi Ilmiah Sekolah Pascasarjana, Bapak Prof. Dr. Hamka M.A., selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Keuangan dan Sumber Daya Sekolah Pascasarjana, dan Prof. Dr. Ing Herman Parung selaku Wakil Dekan Bidang Inovasi, Kemitraan dan Alumni Sekolah Pascasarjana.
3. Ibu Prof. Dr. Farida Pattitingi, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin sekaligus selaku salah satu dari tim

penguji yang telah memberi segala saran dan tanggapan positif untuk kesempurnaan dalam penulisan tesis ini, Bapak Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Akademik, Riset dan Inovasi, Bapak Dr. Syamsuddin Muchtar, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Keuangan dan Sumber Daya Manusia, dan Bapak Dr. Muh. Hasrul, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan, Alumni dan Kemitraan.

4. Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H. Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
5. Bapak Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H dan Ibu Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.H., M.Si selaku Komisi Penasehat dalam penulisan tesis ini yang secara tulus dan ikhlas telah meluangkan waktunya memberikan arahan, bimbingan dan saran dalam proses penulisan tesis ini.
6. Bapak Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H., M.H dan Bapak Dr. Winner Sitorus, S.H., M.H., LL.M, selaku Tim Penguji yang telah memberi segala saran dan tanggapan positif untuk kesempurnaan dalam penulisan tesis ini.
7. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, yang telah membagi ilmu pengetahuannya selama proses perkuliahan.
8. Kedua orang tua Penulis ( Ayahanda H. M. A. Iskandar Kandatjong, S.H., M.BA (Almarhum) dan yang tercinta Ibunda Asni Mayasari

(Almarhumah) karena telah menjadi inspirasi dan semangat terbesar Penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.

9. Belia Widya Putri Lestari, S.H., M.Kn (isteri Penulis) yang senantiasa memberi semangat dan dorongan untuk terus menyelesaikan studi di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin ini.
10. Saudara dan Keluarga Penulis yang turut membantu dan berdoa sehingga Penulis dapat menyelesaikan Studi Magister Kenotariatan di Universitas Hasanuddin.
11. Seluruh staff dan karyawan akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Terkhusus Ibu Alfiah Firdaus dan Bapak Aksa, yang telah banyak membantu dari awal perkuliahan sampai akhir studi penulis.
12. Rekan-rekan Seperjuangan RENVOI Kenotariatan 2016, serta Sahabat penulis, terima kasih telah memberikan bantuan, doa serta motivasi untuk menyelesaikan tesis ini.

Penulis yakin bahwa penelitian ini masih jauh dari sempurna. Untuk itu kritik dan saran demi kesempurnaan penelitian ini dari berbagai pihak sangat diharapkan. Akhirnya, semoga penelitian ini dapat bermanfaat.

**Penulis**

**ILHAM ANIAH ISKANDAR**

## ABSTRAK

**ILHAM ANIAH ISKANDAR**, Status Hukum Hak Guna Bangunan Yang Diberikan Kepada Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*). Dibimbing oleh Anwar Borahima dan Nurfaidah Said.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami (1) dasar pertimbangan diterbitkannya Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor: 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan untuk Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*) dan (2) untuk mengetahui serta memahami tentang non subjek hukum yang dalam hal ini Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*) selaku badan usaha dapat bertindak selaku entitas tersendiri dalam melakukan pengajuan permohonan pendaftaran hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan.

Tipe penelitian ini merupakan penelitian normatif. Pendekatan penelitian yang digunakan yaitu pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Bahan yang diperoleh baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder kemudian dianalisis secara kualitatif berdasarkan teori-teori hukum yang ada, untuk selanjutnya dideskripsikan lebih lanjut.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) Dasar pertimbangan diterbitkannya Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor : 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan untuk Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*) adalah untuk stimulus ekonomi. (2) Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*) selaku badan usaha non subjek hukum dapat mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan namun tidak sebagai subjek hukum, akan tetapi para sekutu secara bersama-sama melakukan permohonan tersebut.

**Kata Kunci:** Persekutuan Komanditer, Hak Guna Bangunan, Surat Edaran



Handwritten signature and date: 27/10/20



## ABSTRACT

**ILHAM ANIAH ISKANDAR**, *Legal Status of Building Rights Granted to Commanditary Company. Supervised by Anwar Borahima and Nurfaidah Said.*

*This study aims (1) to determine and understand the basic considerations for the issuance of the Circular of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning / National Land Agency (ATR / BPN) Number: 2 / SE-HT.02.01 / VI / 2019 concerning the Granting of Building Use Rights for Limited Partnerships (Commanditaire Vennootschap ) and (2) to know and understand about non-legal subjects, in this case the limited partnership (Commanditaire Vennootschap) as a business entity can act as a separate entity in submitting applications for registration of land rights in the form of Building Use Rights.*

*This type of research is normative research. The research approach used is the statute approach and the conceptual approach. The material obtained, both primary and secondary legal materials, is then analyzed qualitatively based on existing legal theories, for further description.*

*The result of this research indicates that (1) the basis for the consideration of issuing the Circular of the Minister of Agrarian and Spatial Planning / National Land Agency (ATR / BPN) Number: 2 / SE-HT.02.01 / VI / 2019 concerning the Granting of Building Use Rights for Limited Partnerships (Commanditaire Vennootschap) is to economic stimulus. (2) the Limited Partnership (Commanditaire Vennootschap) as a non-legal subject business entity can apply for registration of land rights in the form of Building Use Rights but not as a legal subject, but allies jointly make the request.*

**Key Words:** *The Commanditary Commandment, Building Rights, Form Letter*

*J 27/10/20*

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
ABSTRAK .....	vii
<i>ABSTRACT</i> .....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Keaslian Penelitian.....	9
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>15</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah.....	15
1. Hak Atas Tanah.....	16
2. Ketentuan Umum Pendaftaran Tanah .....	35
3. Ketentuan Umum Hak Guna Bangunan .....	40
B. Tinjauan Umum Tentang Perseroan Komanditer.....	50
1. Jenis dan Tanggung Jawab Sekutu .....	52
2. Kedudukan Hukum Perseroan Komanditer .....	56
3. Unsur-Unsur CV sebagai Badan Usaha Bukan Badan Hukum 57.....	57
4. Status Hukum Aset CV Berbadan Hukum dan	

Perindungan Kreditor Perseroan Komanditer .....	60
C. Landasan Teori.....	63
1. Teori Kepastian Hukum .....	63
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>65</b>
A. Tipe Penelitian .....	65
B. Pendekatan Penelitian .....	65
C. Sumber Bahan Hukum .....	66
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	68
E. Analisis Bahan Hukum.....	69
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>70</b>
A. Dasar Pertimbangan Diterbitkannya Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN Nomor : 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan untuk Persekutuan Komanditer	
B. Kapasitas Persekutuan Komanditer ( <i>Commanditaire Vennootschap</i> ) selaku badan usaha non subjek hukum bertindak selaku entitas tersendiri dalam melakukan pengajuan permohonan pendaftaran hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan .....	87
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>95</b>
A. Kesimpulan.....	95
B. Saran.....	96
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>98</b>

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Di dalam dunia usaha dikenal bercorak ragam usaha-usaha yang dilakukan oleh para pengusaha baik usaha-usaha yang besar yang berlingkup nasional/internasional maupun usaha-usaha yang relatif kecil yang dilakukan oleh masyarakat di daerah yang melakukan kegiatan yang berkelanjutan dan bertujuan untuk mendapat hasil dari kegiatan tersebut untuk memenuhi kebutuhan mereka.<sup>1</sup> Perkembangan usaha/bisnis di masyarakat memerlukan entitas badan usaha dalam menjamin adanya kepastian hukum dalam berusaha. Banyak bentuk-bentuk badan usaha yang dikenal dalam hukum perusahaan yang dapat dipakai sebagai payung hukum dari kegiatan yang mereka lakukan.

Secara umum, pembagian badan usaha dalam melakukan kegiatan usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dikelompokkan menjadi 2 (dua) bagian besar, yaitu: badan usaha berbadan hukum dan badan usaha tidak berbadan hukum. Badan usaha berbadan hukum misalnya antara lain: Perseroan Terbatas, Koperasi, Yayasan, dan Perkumpulan. Adapun badan usaha tidak berbadan hukum antara lain badan usaha perseorangan contoh Usaha Dagang (UD), Persekutuan Perdata (*maatschap*), Firma, Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*).

---

<sup>1</sup> Henricus Subekti dan Mulyoto, *Badan Usaha Pengertian, Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Akta-Aktanya*, Cakrawala Media, Yogyakarta, 2015, hlm. v

Relevansi pembagian 2 (dua) kelompok badan usaha tersebut perlu diketahui dalam kaitan pengenalan mengenai kewajiban dan tanggung jawab pendiri/pemegang saham. Pengelompokan kedua badan usaha tersebut dapat dilihat dengan perbedaan yang cukup signifikan. Pertama, subjek dan permodalan. Sejak pendiriannya disahkan, maka subjek hukum badan usaha berbadan hukum itu adalah dia sendiri sebagai personifikasi orang sebagai badan hukum. Oleh karenanya, dia sendiri telah diakui sebagai badan hukum terpisah dari pendiri/pemegang saham. Dalam melakukan perbuatannya, badan usaha berbadan hukum diwakilkan oleh pengurus/direksi yang ditunjuk sesuai dengan akta pendirian/anggaran dasar.

Sedangkan, subjek hukum dalam badan usaha tidak berbadan hukum melekat pada pendiri atau pengurusnya, dengan demikian badan usaha tersebut bukan merupakan subjek hukum yang berdiri sendiri di luar pendiri/pengurus. Dalam melakukan hubungan hukum dengan pihak ketiga, badan usaha tidak berbadan hukum diwakilkan oleh pendiri yang sekaligus juga bertindak sebagai pengurus.

Badan usaha berbadan hukum ini mempunyai hak dan kewajiban, sedangkan badan usaha tidak berbadan hukum tidak mempunyai hak dan kewajiban. Konsekuensi hukumnya, pihak ketiga yang mempunyai perikatan hanya dapat menuntut pendiri/atau pengurusnya, dan bukan badan usahanya selayaknya pada badan usaha berbadan hukum.

Mengenai harta (permodalan) pada badan usaha berbadan hukum terpisah dari kekayaan para pendiri/pengurus, sementara harta kekayaan dalam badan usaha tidak berbadan hukum bercampur dengan harta/kekayaan pendiri/pengurus. Selain itu, badan usaha berbadan hukum dapat digugat dan menggugat, sedangkan badan usaha tidak berbadan hukum tidak dapat, akan tetapi dapat ditujukan kepada pendiri/pengurus aktif karena pendiri/pengurus aktif tersebutlah yang secara tidak langsung melakukan hubungan hukum.

Kedua, harta kekayaan. Harta kekayaan badan usaha berbadan hukum terpisah dengan harta kekayaan pribadi pendiri/pengurus. Dengan demikian, dalam akta pendirian dijelaskan permodalan badan usaha tersebut. Pemisahan harta keduanya sangat jelas diatur. Sementara, pada badan usaha tidak berbadan hukum tidak ada suatu pembatasan yang jelas antara harta kekayaan pribadi pendiri/pengurus dengan harta kekayaan badan usaha tersebut, atau dengan kata lain, harta kekayaannya bercampur dan tidak ada suatu pemisahan yang jelas.

Ketiga, pertanggungjawaban. Dalam badan usaha berbadan hukum, pertanggungjawaban pendiri/pemegang saham terhadap perikatan badan usaha kepada pihak ketiga hanya sebatas modal (inbreng) yang dimasukkan ke dalam badan usaha tersebut. Sedangkan, pada badan usaha tidak berbadan hukum, pertanggungjawabannya akan sampai harta pribadi pendiri tersebut alias tidak ada pembatas. Dalam terjadi kebangkrutan (kepailitan) atau dalam likuidasi, harta yang dibereskan

dalam badan usaha berbadan hukum yang dibereskan hanya harta/modal yang terdaftar, sedangkan pada badan hukum yang tidak berbadan hukum pemberesan dilakukan terhadap semua hartanya sampai terhadap harta pribadinya.

Adanya perbedaan signifikan seperti tersebut di atas, maka dapat pula dibedakan badan usaha yang termasuk subjek hukum dan badan usaha yang tidak termasuk dalam subjek hukum. Ada 2 (dua) macam subjek hukum yang dikenal dalam ranah ilmu hukum, yaitu: *Natuurlijke Persoon (natural person)* yaitu manusia pribadi dan *Rechtspersoon (legal entity)* yaitu badan atau perkumpulan yang didirikan dengan sah yang berkuasa melakukan perbuatan hukum dan perbuatan perdata.

Di dalam dunia usaha selalu berkaitan dengan pertumbuhan ekonomi. Tanah merupakan salah satu properti yang sangat penting bagi masyarakat dan negara. Nilai ekonomi dan nilai strategis tanah memiliki keunikan karena nilainya yang semakin naik. Pertumbuhan ekonomi dan adanya peningkatan nilai ekonomis tanah tidak dapat dipisahkan oleh badan usaha. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) yang juga menjadi landasan Undang-Undang Pokok Agraria memberikan kemungkinan bagi Negara untuk memberikan hak atas tanah kepada perorangan dan badan hukum sesuai dengan keperluannya.

Sebagai landasan kebijakan pertanahan, falsafah Undang-Undang Pokok Agraria yang dilandaskan pada Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945

ditujukan untuk tercapainya keadilan sosial bagi seluruh masyarakat dalam kaitannya dengan perolehan dan pemanfaatan sumber daya alam khususnya tanah.<sup>2</sup>

Selain mengatur konsep hubungan manusia dengan tanah, Undang-Undang Pokok Agraria sebagai dasar hukum setiap kebijakan pertanahan di Indonesia juga mengatur tentang hak-hak atas tanah bagi masyarakat Indonesia. Dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria telah mengatur pula tentang hak atas tanah yang dapat dibedakan sebagai berikut:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa;
- f. Hak Membuka Tanah;
- g. Hak Memungut Hasil Hutan;
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Selain definisi, jenis-jenis hak atas tanah ini memiliki pengaturan yang berbeda-beda tentang jangka waktu penguasaan serta subjek yang diperbolehkan memiliki hak atas tanah tersebut.

---

<sup>2</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Buku Kompas, Jakarta, 2007



Berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pokok Agraria, Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan hak untuk mendirikan atau memiliki bangunan-bangunan yang berada di atas suatu tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun, yang kemudian dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Kemudian dalam Pasal 36 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria diatur bahwa subjek yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan (HGB) ialah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Dari penjelasan di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa tidak ada yang dapat memiliki Hak Guna Bangunan seperti yang dimaksud di atas selain Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Hukum di Indonesia. Badan hukum yang dapat memperoleh hak atas tanah berupa hak guna bangunan adalah yang telah mendapatkan pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atau telah terdaftar pada Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH), serta telah mendapatkan status sebagai suatu entitas tersendiri yang terpisah dari para pendiri atau pengurusnya. Adapun badan usaha yang tidak berbadan hukum seperti Perseroan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*) tidak dapat memiliki Hak Guna Bangunan seperti yang dimaksud di atas.

Akan tetapi, setelah dikeluarkannya Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor: 2/SE-

HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan untuk Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*) menimbulkan permasalahan bahkan pertentangan pada aturan-aturan hukum yang telah berlaku, baik dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan sejalan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yang turut mengatur tentang Hak Guna Bangunan.

Hal inilah yang menjadi permasalahan, karena sesuai amanat Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019, Surat Edaran (SE) sebenarnya tidak lagi bisa dikualifisir sebagai peraturan perundang-undangan. Dari segi materi muatan, biasanya sebuah Surat Edaran menjelaskan atau membuat prosedur untuk mempermudah, atau memperjelas peraturan yang mesti dilaksanakan. Surat Edaran sifatnya hanya memperjelas, maka Surat Edaran tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan apalagi menegaskan peraturan perundang-undangan. Hal ini dikenal dengan asas *lex superior derogat legi inferior* yang artinya peraturan yang lebih tinggi mengesampingkan yang rendah (asas hierarki).

Akan tetapi dalam praktiknya, Surat Edaran acapkali dikeluarkan dengan membuat norma yang bertentangan peraturan perundang-undangan sehingga menimbulkan kerancuan dan masalah hukum kedepannya, termasuk dalam hal ini terkait status dan akibat hukum Hak

Guna Bangunan (HGB) yang diberikan kepada Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*).

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka, penulis dapat merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah dasar pertimbangan diterbitkannya Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor: 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan untuk Persekutuan Komanditer?
2. Apakah Persekutuan Komanditer selaku badan usaha non subjek hukum dapat bertindak selaku entitas tersendiri dalam melakukan pengajuan permohonan pendaftaran Hak Guna Bangunan?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui, memahami, dan menguraikan dasar pertimbangan diterbitkannya Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor: 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan untuk Persekutuan Komanditer.
2. Untuk mengetahui, memahami, menganalisis dan menguraikan tentang Persekutuan Komanditer selaku badan usaha non subjek hukum dapat bertindak selaku entitas tersendiri dalam melakukan pengajuan permohonan pendaftaran Hak Guna Bangunan.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Melalui penelitian ini, diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis dan praktis sebagai berikut:

##### **1. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sebuah informasi ilmiah bagi para pengemban ilmu hukum khususnya dibidang perdata yang berkaitan dengan aspek-aspek hukum lain yang melekat pada pemberian Hak Guna Bangunan untuk Persekutuan Komanditer.

##### **2. Manfaat Praktis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu dan memberi masukan serta tambahan pengetahuan bagi mahasiswa maupun praktisi hukum dalam hal aspek-aspek hukum lain yang melekat pada pemberian Hak Guna Bangunan untuk Persekutuan Komanditer.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Sepanjang pengetahuan peneliti setelah melakukan studi pendahuluan dengan penelusuran kepustakaan, penelitian dengan judul “Status Hukum Hak Guna Yang Diberikan Kepada Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*)” dengan perumusan masalah seperti yang peneliti kemukakan di atas, belum pernah ada peneliti terdahulu yang menulis, meneliti, ataupun memecahkan masalah tersebut sebelumnya.

Penulisan mengenai “Pemberian Hak Guna Bangunan Yang Diberikan Kepada Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*)” yang

ada dalam penelusuran kepustakaan yang juga menjadi bahan rujukan bagi peneliti dalam melakukan penelitian ini antara lain:

1. Judul Tesis “Kerancuan Persekutuan Komanditer (CV) Sebagai Subjek Hak Guna Bangunan (HGB) dan Implikasinya”. Disusun oleh Nevy Herawaty, pada tahun 2010, dari Fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

Dari judul tersebut, yang bersangkutan mengangkat rumusan masalah sebagai berikut:

- 1) Apakah CV dapat menjadi subjek hak atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan?
- 2) Apakah akibat yang timbul apabila CV telah diberikan tanah dengan status Hak Guna Bangunan?
- 3) Bagaimanakah cara penyelesaian permasalahan atas pemberian Hak Guna Bangunan kepada CV?

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, penulis menilai bahwa penelitian yang dilakukan oleh Nevy Herawaty memiliki perbedaan yang mendasar dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis karena yang bersangkutan ingin mengetahui beberapa hal antara lain:

- 1) Status subjek hukum dalam kaitannya dengan pemilikan hak atas tanah;
- 2) Permasalahan yang mungkin timbul ketika sebuah perseroan komanditer yang merupakan badan usaha bukan badan hukum memiliki hak atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan

dikaitkan dengan penggunaan status tanah tersebut dalam memperhitungkan harta perseroan baik dalam keadaan berhutang atau pailit, dan dalam keadaan pesero menuntut harta/pembagian yang merupakan hak mereka dari perseroan ;

3) Penyelesaian masalah dari sebuah perseroan yang memiliki harta tidak bergerak (hak atas tanah) dalam menyelesaikan kewajibannya baik terhadap pesero itu sendiri maupun kepada pihak lain atau konflik kepemilikan tanah terhadap pihak lain.

2. Judul Tesis “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 Perseroan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*)”. Disusun oleh I Topan Budi Pratomo, pada tahun 2020, dari Fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

Dari judul tersebut, yang bersangkutan mengangkat rumusan masalah sebagai berikut:

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?

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, penulis menilai bahwa penelitian yang dilakukan oleh I Topan Budi Pratomo memiliki perbedaan yang mendasar dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis karena yang bersangkutan ingin mengetahui beberapa hal antara lain:

- 1) Implementasi bagi profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah ketika diminta untuk pendaftaran Hak Guna Bangunan yang peruntukannya adalah sebuah perseroan komanditer, sedangkan seperti yang diketahui, isi dari Surat Edaran tersebut bertolak belakang dengan tugas serta tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah, dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya dapat melakukan perbuatan hukum dalam bidang pertanahan sesuai yang diatur dalam 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. Selanjutnya terkait dengan konstruksi Hak Guna Bangunan sebagai sebuah 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 ;

- 2) 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 beberapa 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.

Perbedaan mendasar antara penelitian ini dengan penelitian di atas adalah pada penelitian ini penulis ingin mengetahui dan menganalisis tentang dasar pertimbangan diterbitkannya Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor: 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan untuk Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*) dan ingin



menganalisis mengenai non subjek hukum yang dalam hal ini Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*) selaku badan usaha dapat bertindak selaku entitas tersendiri dalam melakukan pengajuan permohonan pendaftaran hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan. Pada penelitian ini, penulis lebih menitikberatkan pada analisis yuridis tentang pemberian Hak Guna Bangunan Kepada Perseroan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*).

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah**

Tanah sebagai sumber daya alam yang dikaruniakan Tuhan kepada bangsa Indonesia sebagai kekayaan nasional merupakan sarana dalam menyelenggarakan seluruh aktivitas kehidupan masyarakat. Selain itu, tanah juga mempunyai peranan yang penting bagi kelangsungan hidup manusia, dalam hal ini setiap orang pasti memerlukan tanah, bukan hanya pada saat menjalani kehidupannya, pada saat untuk mati pun manusia masih memerlukan sebidang tanah.

Tanah merupakan bagian yang tak terpisahkan dari hidup dan kehidupan manusia, sehingga hak atas tanah merupakan hak asasi manusia yang secara hukum berisikan penguasaan dan kepemilikan.<sup>3</sup> Sebagai bentuk karunia yang telah diberikan Tuhan pada bangsa Indonesia, Pemerintah sebagai organisasi kemudian berusaha mengatur penguasaan dan pengelolaan pertanahan dengan baik, sehingga tidak menimbulkan konflik. Keadaan Indonesia sebagai negara berkembang menuntut pemerintah melakukan banyak perbaikan dan pembangunan yang tentu saja memerlukan tanah. Namun demikian, terbatasnya jumlah tanah yang ada menjadi sumber permasalahan yang sering muncul seiring dengan maraknya kegiatan pembangunan.

---

<sup>3</sup> Rosmidah Rosmidah, *Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Inovatif, 2013, hlm. 1

Hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang diwakunya.<sup>4</sup> Sebagai upaya dalam mengatur penguasaan dan pengelolaan pertanahan di Indonesia, maka Pemerintah membentuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Pertanahan (UUPA) sebagai dasar kebijakan pengaturan pertanahan di Indonesia, serta sebagai bagian dari penjabaran konsep pertanahan yang dianut oleh negara Indonesia sebagaimana tertuang dalam konstitusi.

## **1. Hak Atas Tanah**

### **a. Pengertian Hak Atas Tanah**

Bertambahnya aktivitas manusia setiap harinya sangat berpengaruh pada pemanfaatan tanah. Sebutan tanah dapat dipakai dalam berbagai arti, maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti tersebut digunakan dalam hukum tanah, kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti juridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA, dengan demikian bahwa tanah dalam pengertian juridis adalah permukaan bumi, sementara hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> H. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 11

<sup>5</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, 1994, hlm. 17

Hak atas tanah dengan demikian mengandung kewenangan, sekaligus kewajiban bagi pemegang haknya untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan dan mengambil manfaat dari satu bidang tanah tertentu yang dihaki. Pemakaiannya mengandung kewajiban untuk memelihara kelestarian kemampuannya dan mencegah rusaknya, sesuai tujuan pemberian dan isi haknya serta peruntukan tanahnya yang ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah daerah yang bersangkutan.<sup>6</sup>

Namun demikian pemegang hak atas tanah tidak dibenarkan untuk berbuat sewenang-wenang atas tanahnya, karena disamping kewenangan yang dimilikinya ia juga mempunyai kewajiban-kewajiban tertentu dan harus memperhatikan larangan-larangan yang berlaku baginya. Fungsi sosial atas setiap hak atas tanah juga harus senantiasa menjadi pedoman bagi pemegang hak atas tanah.

Sumber utama dalam pembangunan hukum tanah nasional adalah Hukum Adat. Pembangunan hukum tanah nasional secara yuridis formal menjadikan hukum adat sebagai sumber utama, sehingga segala bahan yang dibutuhkan dalam hukum tanah nasional sumbernya tetap mengacu kepada hukum adat, baik berupa konsepsi, asas-asas dan lembaga-lembaga hukumnya. Konsepsi, asas-asas dan lembaga-lembaga hukumnya tersebut

---

<sup>6</sup> Arie Sukanti Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2005, hlm. 19

merupakan masukan bagi rumusan yang akan diangkat menjadi norma-norma hukum tertulis, yang disusun menurut sistem hukum adat.<sup>7</sup>

Hukum adat bukan hanya merupakan sumber utama hukum tanah nasional, melainkan ketentuan-ketentuannya yang pada kenyataannya masih berlaku, tidak berada di luar, melainkan merupakan bagian dari hukum tanah nasional, sepanjang belum mendapat pengaturan dan tidak bertentangan dengan hukum nasional yang tertulis (Pasal 5 UUPA).<sup>8</sup>

Dalam konsep UUPA, tanah di seluruh wilayah Indonesia bukanlah milik Negara Republik Indonesia, melainkan adalah hak milik seluruh Bangsa Indonesia, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.

Atas dasar hak menguasai dari Negara itu, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum (Pasal 4 ayat (1) UUPA). Selanjutnya dalam Pasal 4

---

<sup>7</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 40

<sup>8</sup> Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1997, hlm. 40

ayat (2) UUPA menyebutkan bahwa hak atas tanah memberikan wewenang kepada yang berhak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya.

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang diwakunya. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembedaan diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.<sup>9</sup>

Dalam UUPA telah diatur dan ditetapkan tata jenjang atau hirarkhi hak-hak penguasaan atas tanah yang telah disesuaikan dengan konsepsi Hukum Tanah Nasional adalah sebagai berikut:

1) Hak Bangsa Indonesia

Hak Bangsa Indonesia atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang paling tinggi, bila dilihat Pasal 1 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah Kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia, yang penjelasannya terdapat dalam Penjelasan Umum Nomor II/1 bahwa ada hubungan hukum antara bangsa Indonesia dengan tanah di seluruh wilayah Indonesia yang disebut Hak Bangsa Indonesia,

---

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm. 25

maka dapat disimpulkan bahwa tanah di seluruh wilayah Indonesia adalah hak bersama dari Bangsa Indonesia dan bersifat abadi.

## 2) Hak Menguasai dari Negara

Hak Menguasai dari Negara atas tanah bersumber pada Hak Bangsa Indonesia, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur publik, tugas mengelola seluruh tanah bersama tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh Bangsa Indonesia maka dalam penyelenggaraannya Bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengemban amanat tersebut, pada tingkat tertinggi dikuasakan kepada Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia (Pasal 2 ayat (1) UUPA).<sup>10</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 UUPA, Hak Menguasai Negara ini tidak memberikan kewenangan untuk menguasai tanah secara fisik dan menggunakannya seperti hak penguasaan atas tanah lainnya, karena sifatnya semata-mata hanya kewenangan publik. Hak Menguasai Negara hanya memiliki kewenangan sebagai berikut:

---

<sup>10</sup> *Ibid.* hlm. 233

- a) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
- b) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa; dan
- c) Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa;

### 3) Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Hak ulayat dari masyarakat hukum adat atau hak ulayat serta hak serupa lainnya adalah kewenangan yang menurut hukum adat dipunyai oleh masyarakat hukum adat tertentu atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan hidup para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah, dalam wilayah tersebut bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya, yang timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah turun-temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan.

### 4) Hak Perorangan

Hak ini pada dasarnya merupakan suatu hubungan hukum antara orang perorangan atau badan hukum dengan



bidang tanah tertentu yang memberikan kewenangan untuk berbuat sesuatu atas tanah yang diwakinya, yang sumbernya secara langsung atau tidak langsung pada hak Bangsa Indonesia. Hak ini terbagi ke dalam:<sup>11</sup>

a) Hak-hak atas tanah:

i) Primer: Hak atas tanah yang berasal dari tanah Negara, terdiri dari Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, yang diberikan oleh Negara.

ii) Sekunder: Hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain, terdiri dari Hak Guna Bangunan, Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Sewa, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Gadai, Hak Menumpang.

b) Hak atas Tanah Wakaf;

c) Hak-hak Jaminan atas Tanah: Hak Tanggungan.

#### **b. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah**

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pada Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) mengemukakan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan perorangan, kelompok maupun badan hukum. Oleh karena itu hak atas tanah ini memberikan wewenang untuk dimanfaatkan dan dipergunakan langsung oleh pemegang haknya.

---

<sup>11</sup> *Ibid.*, hlm. 264

Sehubungan dengan hak atas tanah di atas, maka dituangkan secara khusus mengenai hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan dan hak lain yang tidak termasuk dalam hak di atas. Untuk lebih lengkapnya akan dijabarkan sebagai berikut:

Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA ialah:

#### **1) Hak Milik**

Dalam berbagai literatur didefinisikan berbagai bentuk dan sudut pandang mengenai hak milik atas tanah. Hak milik sebagai salah satu hak yang melekat dalam benda menjadikannya selalu jadi kajian yang serius dalam penentuan dan pembentukan pokok-pokok hak suatu benda.

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atau badan hukum atas tanah dengan mengingat fungsi sosial Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria. Sifat kuat dan terpenuhi berarti yang paling kuat dan paling penuh, berarti pula bahwa pemegang hak milik atau pemilik tanah itu mempunyai hak untuk berbuat bebas, artinya boleh mengasingkan tanah miliknya kepada pihak lain dengan jalan menjualnya, menghibahkan, menukarkan dan mewariskannya.

“Turun temurun” artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya sudah meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. “Terkuat”, artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain dan tidak mudah dihapus.

“Terpenuhi”, artinya hak milik atas tanah member wewenang kepada pemiliknya paling luas dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu benda dengan leluasa dan untuk berniat bebas terhadap kebendaan itu, dengan kedaulatan sepenuhnya asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain.<sup>12</sup>

Dengan dikuasainya suatu benda berdasarkan hak milik, maka seseorang pemegang hak milik diberikan kewenangan

---

<sup>12</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm. 1

untuk meguasainya secara tenteram dan untuk mempertahankannya terhadap siapapun yang bermaksud untuk mengganggu ketenteramannya dalam menguasai, memanfaatkan serta mempergunakan benda tersebut.

Pada dasarnya hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia tunggal saja, dan tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing dan badan hukum, baik yang didirikan di Indonesia maupun yang didirikan di luar negeri dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu.

## **2) Hak Guna Usaha**

Hak guna usaha merupakan hak untuk dapat mengusahakan tanah yang bukan milik si penggarap tanah tapi tanah milik negara. Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

Ketentuan tentang subjek yang dapat mempunyai hak guna usaha adalah: Warga Negara Indonesia dan Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia). Pemegang hak guna usaha berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan hak guna usaha untuk melaksanakan usaha dibidang pertanian, perkebunan,

perikanan, dan atau peternakan. Pemegang Hak Guna Usaha berkewajiban untuk:

- a) Membayar uang pemasukan kepada Negara;
- b) Melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan, dan atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam pemberian keputusan pemberian haknya;
- c) Mengusahakan sendiri tanah hak guna usaha dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
- d) Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal hak guna usaha;
- e) Memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f) Menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan Hak Guna Usaha;
- g) Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak guna Usaha kepada Negara sesudah Hak Guna Usaha tersebut habis;

- h) Menyerahkan sertifikat hak guna usaha yang telah hapus kepada kepala kantor pertanahan.

Berdasarkan Pasal 34 Undang-Undang Pokok Agraria, Hak Guna Usaha dapat hapus, karena:

- a) Jangka waktunya berakhir;
- b) Diberhentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d) Dicabut untuk kepentingan umum;
- e) Ditelantarkan;
- f) Tanahnya musnah;
- g) Ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2).

### **3) Hak Guna Bangunan**

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun lagi, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Salah satu yang paling mendasar dalam pemberian Hak Guna Bangunan adalah menyangkut adanya kepastian hukum mengenai jangka waktu pemberiannya. Sehubungan dengan

pemberian perpanjangan jangka waktu apabila Hak Guna Bangunan telah berakhir, maka Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atas permintaan pemegang haknya dapat diperpanjang atau diperbarui dengan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a) Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut;
- b) Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c) Pemegang hak masih memenuhi syarat;
- d) Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya. Selanjutnya perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

Hak Guna Bangunan walaupun termasuk dalam kategori hak primer, tetapi memiliki jangka waktu sebagai masa akhir pemilikan hak atau masa hapusnya hak tersebut.

Sesuai dengan Pasal 36 Ayat (1) UUPA, maka yang dapat memiliki Hak Guna Bangunan adalah: Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Selanjutnya dalam Pasal 36 Ayat (2) UUPA disebutkan bahwa Orang atau Badan Hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat”.

Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak lain yang memperoleh Hak Guna Bangunan jika tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika Hak Guna Bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Hak Guna Bangunan dapat diberikan atas hak milik atau hak pengelolaan atau tanah Negara, dengan ketentuan apabila hak guna bangunan hapus, maka hak atas tanahnya kembali kepada penguasa asalnya. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dapat diperpanjang atau diperbaharui haknya atas permohonan pemegang hak setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.



#### **4) Hak Pakai**

Hak Pakai menurut Pasal 41 UUPA adalah hak yang diberikan Negara untuk digunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanahnya, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan asas dan ketentuan UUPA.

Dalam hal misalnya bagi kedutaan-kedutaan dapat diberikan Hak Pakai, jadi pemakaian tanahnya bukan dalam rangka perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah dan lain sebagainya, Hak Pakai ini dapat berlaku sepanjang tanahnya dipergunakan untuk itu. Pemberian Hak Pakai dapat dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa yang berupa apapun. Akan tetapi, tidak boleh disertai dengan syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan. Subjek yang dapat mempunyai Hak Pakai menurut UUPA yaitu:

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

- c) Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen dan Pemerintah Daerah;
- d) Badan-badan keagamaan dan sosial;
- e) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia; dan
- f) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

Pengalihan hak pakai atas tanah sepanjang mengenai tanah yang langsung dikuasai pengalihannya kepada pihak lain haruslah seizin pejabat yang berwenang, sedang hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, apabila memungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan dengan pemilik tanahnya.

#### **5) Hak Pengelolaan**

Di dalam praktek dikenal pula adanya hak pengelolaan yang bersumber pada UUPA, dimana perumusan mengenai hak pengelolaan tersebut dituangkan dalam PP. Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan Pasal 1 ayat (3) sebagai berikut:

Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada

pemegangnya. Tanah yang langsung dikuasai oleh negara yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk:

- a) Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
- b) Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
- c) Menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat yang berwenang sesuai perundang-undangan lainnya yang berlaku; dan
- d) Menerima uang pemasukan dan/atau uang wajib tahunan.

Seperti dengan hak-hak atas tanah yang lain dimana hak-hak tersebut dapat habis karena sesuatu hal, maka hak pengelolaan juga habis karena:

- 1) Dilepaskan oleh pemegang haknya;
- 2) Dibatalkan karena tanahnya tidak dipergunakan sesuai pemberian haknya;
- 3) Dicabut oleh Negara untuk kepentingan umum; dan
- 4) Karena berakhir jangka waktunya

Disamping penguasaan tanah negara dengan hak pengelolaan, dapat juga merupakan dasar untuk menyelenggarakan perusahaan tanah oleh daerah-daerah dan instansi-instansi lain. Pada umumnya tanah-tanah yang diberikan dengan hak pengelolaan itu merupakan tanah-tanah bangunan yang sudah dimatangkan sendiri oleh penerima hak.

### **c. Tata Cara Mengajukan Permohonan Hak Atas Tanah**

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (disingkat PMNA/Ka BPN No.9 Tahun 1999), bahwa pemberian hak meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Pemberian hak dapat dilaksanakan dengan keputusan pemberian hak secara individual atau kolektif atau secara umum.<sup>13</sup>

Pemberian dan pembatalan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan dilakukan oleh Menteri. Pemberian dan Pembatalan hak dimaksud, Menteri dapat melimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan dan pejabat yang ditunjuk. (pasal 3 ayat (1) dan (2)).

---

<sup>13</sup> H. Aminuddin Salle, dkk, *Bahan Ajar Hukum Agraria*, AS Publishing, Makassar, 2010, hlm. 172

Dalam Pasal 4 disebutkan bahwa, sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah Hak Pengelolaan, pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang Hak Pengelolaan. Dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah kawasan hutan, harus terlebih dahulu dilepaskan dari statusnya sebagai kawasan hutan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akan tetapi, untuk tanah-tanah tertentu yang diperlukan untuk konservasi yang ditetapkan oleh Menteri, tidak dapat dimohon dengan sesuatu hak atas tanah. Dalam rangka pemberian hak atas tanah atau hak pengelolaan, dilakukan pemeriksaan tanah oleh Panitia pemeriksa Tanah atau Tim Penelitian Tanah atau Petugas yang ditunjuk, yang susunan anggota dan tugasnya ditetapkan oleh Menteri (Pasal 5).

Pemberian hak atas tanah dapat dilakukan secara individual atau kolektif. Menurut pasal 6 PMNA/Ka BPN No.9 Tahun 1999, bahwa pemberian hak secara individual merupakan pemberian hak atas sebidang tanah kepada seseorang atau sebuah badan hukum tertentu atau kepada beberapa orang atau badan hukum secara

bersama sebagai penerima hak bersama yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak. Sedangkan pemberian hak secara kolektif merupakan pemberian hak atas tanah beberapa bidang tanah masing-masing kepada seorang atau sebuah badan hukum atau kepada beberapa orang atau badan hukum sebagai penerima hak, yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.

Dalam hal pemberian hak atas tanah secara individual atau kolektif, sepanjang mengenai Hak Milik yang atau dipunyai badan hukum keagamaan, badan hukum sosial, dan badan hukum lain yang ditunjuk oleh Pemerintah, Hak Guna Usaha, Hak Pakai tanah pertanian di atas tanah Negara dan hak-hak lainnya yang menurut sifatnya harus memerlukan izin peralihan hak, dalam penerbitan keputusan dan mencatatnya dalam sertifikat (Pasal 7).

## **2. Ketentuan Umum Pendaftaran Tanah**

### **1) Pengaturan Pendaftaran Tanah**

Pada tanggal 24 September 1960 disahkan UUPA, LNRI Tahun 1960 No. 104-TLNRI No. 2043. Sejak diundangkan UUPA, berlakulah Hukum Agraria Nasional yang mencabut peraturan dan keputusan yang dibuat pada masa Pemerintahan Hindia Belanda, antara lain *Agrarische Wet Stb. 1870 No. 55* dan *Agrarische Besluit Stb. 1870 No. 118*.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cet. V, Prenamedia Group, Jakarta, 2015, hlm. 1

Tujuan diundangkannya UUPA sebagaimana yang dimuat dalam Penjelasan Umumnya, yaitu :

- 1) Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur;
- 2) Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan;
- 3) Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *Rechts Cadaster/Legal Cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan Sertipikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran yang *Rechts Cadaster*, adalah *Fiscaal Cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran

pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan.

## **2) Konsep Pendaftaran Tanah**

Pengertian pendaftaran tanah yang telah diterapkan dalam sistem administrasi negara adalah yang berdasarkan definisi di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu rangkaian kegiatan yang dilakukan 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.<sup>15</sup>

Berdasarkan definisi pendaftaran tanah di atas, disimpulkan pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang terdiri dari:

- 1) Pengumpulan data fisik dan data yuridis.
- 2) Pengadministrasian mengenai bidang-bidang tanah.
- 3) Pemberian surat tanda bukti hak.

---

<sup>15</sup> Waskito dan Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cet-2, Prenamedia Group, Jakarta, 2019, hlm. 5



Ruang lingkup pengertian pendaftaran tanah di atas selaras dengan isi dari Pasal 19 (2) UUPA, yaitu pendaftaran tanah terdiri dari:

- 1) Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah.
- 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Ruang lingkup pendaftaran tanah sebagaimana tersebut di atas juga merupakan penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam rangka mewujudkan kepastian hukum atas seluruh bidang tanah di wilayah Indonesia. Pendaftaran hak dilakukan dalam rangka memastikan secara yuridis hak atas tanah yang didaftarkan.

Inti dari pendaftaran tanah adalah suatu bidang tanah dinyatakan sudah terdaftar apabila tanah yang diklaim oleh pemilik telah tercatat dalam daftar buku tanah. Di dalam daftar buku tanah tersebut tersimpan data yuridis dan data fisik. Selain itu dengan berkembangnya teknologi digital, maka gambar bidang tanah harus *ter-plotting* di atas peta dasar.<sup>16</sup>

### **3) Asas Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Asas

---

<sup>16</sup> *Ibid.*, hlm. 4

pendaftaran ini dinyatakan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah). Pernyataan asas pendaftaran tersebut sangat penting untuk mengarahkan penyelenggaraan pendaftaran tanah sehingga mewujudkan kepastian hukum atas seluruh bidang di wilayah Indonesia. Keseluruhan isi dari asas pendaftaran tanah kemudian dijabarkan dalam bentuk peraturan turunan yang menjadi kesatuan sistem pendaftaran tanah. Peraturan dan petunjuk teknis mengenai penyelenggaraan pendaftaran tanah serta berbagai kebijakan kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadis merupakan implementasi dari asas-asas pendaftaran tanah.

Pengertian masing-masing asas pendaftaran tanah terdapat dalam penjelasan PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut:

- 1) Asas sederhana: segala peraturan turunannya maupun prosedurnya tanah harus mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- 2) Asas aman: penyelenggaraan pendaftaran harus menjamin kepastian hukum karena dilakukan secara teliti dan cermat.
- 3) Asas terjangkau: Keterjangkauan dalam hal kesempatan mendaftar dan pelayanan bagi semua pihak dengan

memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

- 4) Asas mutakhir: penyelenggaraan pendaftaran tanah dilengkapi dengan infrastruktur yang memadai dan data yang tersedia harus mutakhir. Untuk itu setiap perubahan data harus didaftar dan dicatat. Selain itu data pendaftaran tanah harus tersimpan di Kantor Pertanahan sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.
- 5) Asas terbuka: masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat

### **3. Ketentuan Umum Hak Guna Bangunan**

#### **a. Pengertian Hak Guna Bangunan**

Ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) huruf c UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA. Pasal 50 ayat (2) UUPA mengatur ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Bangunan diatur dengan peraturan perundangan. Peraturan perundangan yang dimaksudkan di sini adalah Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Pasal 35 UUPA memberikan pengertian Hak Guna Bangunan, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30

tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

#### **b. Subjek dan Objek Hak Guna Bangunan**

Berdasarkan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah: Warga Negara Indonesia dan Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Adapun objek Hak Guna Bangunan adalah :

- 1) Tanah Negara;
- 2) Tanah Hak Pengelolaan;
- 3) Tanah Hak Milik.

#### **c. Asal Tanah Hak Guna Bangunan**

Menurut ketentuan Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria, Hak Guna Bangunan terjadi karena:

- 1) mengenai tanah yang dikuasai Negara : karena Penetapan Pemerintahan;
- 2) mengenai tanah milik : karena perjanjian yang otentik antar pemilik tanah yang bersangkutan dengan pemilik tanah yang bersangkutan dengan hak yang memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Adapun yang dimaksud dengan “penetapan pemerintah” dinyatakan dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, bahwa: *Pertama*, Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk; dan *Kedua*, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk atas berdasar usul Pemegang Hak Pengelolaan.

Hak Guna Bangunan atas tanah negara atau tanah hak milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jadi Hak Guna Bangunan tersebut timbul atau ada pada waktu dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memuat tentang pemberian Hak Guna Bangunan oleh pemegang Hak Milik atas tanah yang dimaksud. Namun hal tersebut baru mengikat pihak ketiga apabila akta tersebut di atas telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

#### **d. Tata Cara Pemberian Hak Guna Bangunan**

Permohonan Hak Guna Bangunan diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Adapun Syarat-syarat Permohonan Hak Guna Bangunan yaitu: Menurut Pasal 32 PMNA/Ka BPN Nomor 9 Tahun 1999, bahwa Hak Guna Bangunan dapat diberikan

kepada: Warga Negara Indonesia dan Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diajukan oleh pemegang hak dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut. Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan atau perpanjangannya berakhir kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama. Keputusan Pemberian, perpanjangan, atau pembaharuan Hak Guna Bangunan atau keputusan penolakan pemberian, perpanjangan, atau pembaharuan Hak Guna Bangunan disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor: 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan untuk Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*) yang 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 *commanditaire vennotschap* dengan persetujuan seluruh anggota komanditer dan komplementer

**e. Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan**

Kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 adalah:

- 1) Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- 2) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya;

- 3) Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya, serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- 4) Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna kepada Negara. Pemegang hak hukum dengan Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu dihapus; dan
- 5) Menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah dihapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Kewajiban umum yang lain, termuat dalam ketentuan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang mewajibkan kepada pemegang Hak Guna Bangunan untuk memberikan jalan keluar atau jalan air apabila Hak Guna Bangunan yang diberikan secara geografis mengurung bidang tanah pihak lain. Dalam hal penerima hak tidak memenuhi kewajiban tersebut, maka Menteri dapat membatalkan haknya sesuai dengan peraturan undang-undang yang berlaku.

Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertipikat hak atas tanah dan keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah. Pembatalan hak atas tanah tersebut diterbitkan karena terdapat cacat hukum administratif dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertifikat hak atas tanahnya atau melaksanakan keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.



Pembatalan hak atas tanah dilakukan dengan Keputusan Menteri dan dapat dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah yang ditunjuk.

Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan. Cacat hukum Administratif menurut Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 adalah :

- 1) Kesalahan Prosedur;
- 2) Kesalahan Penerapan peraturan perundang-undang;
- 3) Kesalahan Subjek hak;
- 4) Kesalahan Objek hak;
- 5) Kesalahan jenis Hak;
- 6) Kesalahan Perhitungan luas;
- 7) Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- 8) Data yuridis atau data Fisik tidak benar;
- 9) Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Ketentuan Pasal 119 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 menyatakan bahwa pembatalan hak atas tanah yang dilakukan oleh Pejabat berwenang dilaksanakan apabila diketahui adanya cacat hukum administratif dalam proses penerbitan keputusan pemberian hak atas sertifikatnya tanpa adanya permohonan.

#### **f. Peralihan dan Hapusnya Hak Guna Bangunan**

Cara-cara peralihan Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Peralihan hak guna bangunan terjadi karena:

- 1) Jual Beli;
- 2) Tukar menukar;
- 3) Penyertaan dalam modal (inbreng);
- 4) Secara hibah dan hibah wasiat;
- 5) Pewarisan: yaitu pewarisan tanpa wasiat dan pewarisan dengan wasiat.

Adapun hapusnya Hak Guna Bangunan berdasarkan Pasal 40 UUPA menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan hapus karena :

- 1) Jangka waktu berakhir;
- 2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- 3) Dilepaskan oleh pemegang hak sebelum jangka waktunya berakhir;
- 4) Dicabut untuk kepentingan umum;
- 5) Ditelantarkan;
- 6) Tanahnya musnah;
- 7) Ketentuan dalam Pasal 36 Ayat (2), bahwa pemegang Hak Guna Bangunan tidak lagi memenuhi syarat sebagai subjek Hak Guna Bangunan.

Selain itu, ketentuan mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan diatur pula oleh Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang menerangkan bahwa, Hak Guna Bangunan hapus karena:

- 1) berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam putusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan tersebut;
- 2) dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, Pemegang Hak Pengelolaan atau Pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir karena:
  - a) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32; atau
  - b) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; atau
  - c) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- 3) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;

- 4) Dicabutkan berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1961;
- 5) Ditelantarkan;
- 6) Tanahnya musnah;
- 7) Ketentuan dalam Pasal 20 ayat (2);

Pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Guna Bangunan, apabila dalam jangka waktu 1 (satu) tahun haknya tidak dilepaskan atau dialihkan maka hak tersebut hapus karena hukum. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah memberikan sejumlah kewajiban-kewajiban sebagaimana ditentukan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah negara hapus, maka hak bekas pemegang bangunan wajib membongkar bangunan serta benda yang ada di atas.

Tanahnya kembali diserahkan kepada negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan. Sedangkan dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan atau Hak Milik, harus memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik tersebut.

## B. Tinjauan Umum Tentang Persekutuan Komanditer

Bentuk-bentuk perusahaan persekutuan diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD). Menurut Pasal 19 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang, Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennotschap*) adalah persekutuan yang didirikan oleh satu orang/lebih yang secara tanggung menanggung bertanggung jawab untuk seluruhnya (solider) pada pihak pertama (sekutu komplementer), dan satu orang atau lebih sebagai pelepas uang (sekutu komanditer) pada pihak lain.<sup>17</sup>

Berdasarkan Pasal 19 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang, maka terdapat karakteristik yang khas dari Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennotschap*) yaitu terdapatnya dua macam pesero; satu orang atau lebih secara tanggung menanggung bertanggung jawab untuk keseluruhannya atau sering disebut dengan pesero komplementer atau pesero aktif, dan satu orang atau lebih sebagai pelepas uang atau yang sering disebut dengan pesero komanditer atau pesero diam.<sup>18</sup>

Pengaturan persekutuan komanditer terletak di antara pasal-pasal yang mengatur tentang firma, hal tersebut dapat dimengerti sebab persekutuan komanditer adalah persekutuan firma dengan bentuk khusus

---

<sup>17</sup> Mulhadi, *Hukum Perusahaan: Bentuk-Bentuk Badan Usaha di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2017, hlm. 71

<sup>18</sup> Johannes Ibrahim Kosasih dan Anak Agung Sagung Laksmi, 2019, *Problematika Hukum Perseroan Komanditer (Commanditaire Vennootschap/CV) dalam Ranah Hukum Bisnis dan Perbankan*, Refika Aditama, Bandung, 2019, hlm. 41

yaitu persekutuan firma yang mempunyai satu atau lebih sekutu komanditer.<sup>19</sup>

Dengan demikian ketentuan-ketentuan tentang firma juga berlaku bagi Persekutuan Komanditer. Ada beberapa perbedaan pokok antara persekutuan firma dengan persekutuan komanditer sebagai berikut:<sup>20</sup>

1. Syarat pembentukan firma diatur dalam KUHD, sedang pada persekutuan komanditer tidak secara jelas diatur dalam KUHD;
2. Dalam persekutuan firma hanya ada satu macam sekutu, sedangkan dalam persekutuan komanditer ada dua macam sekutu, yaitu sekutu komanditer dan sekutu komplementer;
3. Tanggung jawab sekutu dalam persekutuan firma adalah pribadi untuk keseluruhan perikatan persekutuan (Pasal 18 KUHD), sedangkan tanggung jawab sekutu dalam persekutuan komanditer ada dua macam yaitu bagi sekutu komplementer bertanggung jawab secara pribadi untuk keseluruhan dan bagi sekutu komanditer tanggung jawabnya sebatas modal yang ditanamkan atau dimasukkan ke dalam persekutuan komanditer;
4. Nama sekutu firma diambil dari nama sekutunya sedangkan nama persekutuan komanditer tidak boleh diambil dari nama sekutu komanditernya.

---

<sup>19</sup> Rudhi Prasetya, Cet.I, *Maatschap Firma dan Persekutuan Komanditer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm.2

<sup>20</sup> Sutantya R. Hadhikusuma R.T., dan Sumantoro, *Pengertian Pokok Hukum Perusahaan, Bentuk-Bentuk Perusahaan yang berlaku di Indonesia*, Cet-I, Rajawali Pers, Jakarta, 1991, hlm.4

5. Kepailitan persekutuan firma mengakibatkan setiap sekutu (*firmant*) juga dinyatakan pailit, sedangkan dalam persekutuan komanditer apabila dinyatakan pailit, mengakibatkan sekutu komplementer dinyatakan pailit juga namun bagi sekutu komanditer tidak demikian.

### **1. Jenis dan Tanggung Jawab Sekutu**

Dua jenis sekutu dalam persekutuan komanditer mempunyai kedudukan dan tanggung jawab dalam persekutuan yang berbeda.

#### 1) Sekutu Komanditer;

Hanya memasukkan uang atau barang ke dalam persekutuan, dan tidak ikut dalam pengurusan persekutuan. Dalam persekutuan ini sekutu komanditer adalah peserta dalam persekutuan yang memikul hak dan kewajiban untuk mendapatkan keuntungan dan saldo dari persekutuan apabila persekutuan dilikuidasi, serta memikul kerugian persekutuan menurut jumlah pemasukannya ke dalam persekutuan.

Hal yang membedakan sekutu komanditer dengan pelepas uang adalah pelepas uang sebagai kreditur atas penagih (*schuldeiser*) maka pembayaran tagihan selama masih ada uang di kas persekutuan dapat dilakukan pembayaran, sebaliknya bagi pemasukan uang yang dilakukan oleh sekutu komanditer tidak dapat dilakukan selama persekutuan berlangsung. Disamping itu pelepas uang tidak dibebani kerugian, akan tetapi sekutu

komanditer dibebani kerugian apabila persekutuan menderita kerugian.

Dalam persekutuan komanditer adanya sekutu komanditer, tidaklah menimbulkan ikatan dengan pihak ketiga, sebagaimana pada *maatschap* semata-mata untuk hubungan intern. Namun dalam perkembangannya dalam kenyataan praktek, persekutuan komanditer memperlakukan diri kepada masyarakat dan pihak ketiga adanya ikatan persekutuan komanditer tersebut, terlihat dari papan-papan nama yang dipancang di depan kantor, dalam kertas-kertas yang digunakan dituliskan nama dan bentuk persekutuan komanditer tersebut. Dalam hubungan ini berarti mereka telah mengikatkan pula sekutu komanditernya terhadap pihak ketiga. Hanya saja mengenai tanggung jawab sekutu komanditer terbatas sekedar bagiannya dalam persekutuan.<sup>21</sup>

Sekutu komanditer hanya bertanggung jawab secara intern kepada sekutu komplementer untuk secara penuh memasukkan pemasukannya sebagaimana telah dijanjikan dan uang yang dimasukkan itu dikuasai dan dipergunakan sepenuhnya oleh pengurus dalam rangka pengurusan persekutuan guna mencapai tujuan bersama.<sup>22</sup>

Sekutu komanditer tidak diperkenankan menjadi sekutu pengurus atau sekutu komplementer, penggunaan namanya untuk

---

<sup>21</sup> Rudhi Prasetya, *Op. Cit.* hlm. 9

<sup>22</sup> *Ibid.*



nama persekutuan juga dilarang, hal ini dapat dimengerti sebab sekutu komanditer bertanggung jawab terbatas atas jumlah yang dimasukkannya ke dalam persekutuan, sedangkan pihak ketiga tidak mengetahui hal ini dimana dianggap setiap sekutu yang melakukan pengurusan persekutuan dikenal sebagai sekutu komplementer yang bertanggung jawab tidak terbatas. Pada Pasal 20 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Dagang, sekutu komanditer tidak boleh bertindak sebagai pengurus atau bekerja di dalam persekutuan, walaupun dengan surat kuasa.

Sekutu komanditer hanya dapat melakukan pengawasan atas pengurusan persekutuan, akan tetapi pengawasan yang dilakukan bersifat intern dan tidak boleh dilakukan sedemikian rupa sehingga memberikan kesan keluar seakan-akan ia sebagai sekutu pengurus. Dalam perjanjian persekutuan dapat ditetapkan bahwa terhadap hal-hal yang sangat penting dalam pengurusan persekutuan maka diharuskan adanya persetujuan oleh para sekutu komanditer.<sup>23</sup>

## 2) Sekutu Komplementer (Sekutu Pengurus)

Sekutu komplementer dapat melakukan tindakan tidak hanya sekedar pemeliharaan (*beheren*) akan tetapi juga melakukan perbuatan hukum atas nama persekutuan dengan pihak ketiga. Adapun yang menjadi wewenang pengurus hanyalah sekedar yang

---

<sup>23</sup> *Ibid.* hlm. 201

menyangkut perbuatan sehari-hari atau rutin saja, sedang jika menyangkut perbuatan kepemilikan, harus pengurus terlebih dahulu memperoleh persetujuan dari sekalian sekutu.

Pada umumnya, hal yang termasuk dalam perbuatan kepemilikan, yang memerlukan persetujuan dari sekalian sekutu ditentukan dalam anggaran dasar atau akta pendiriannya. Umumnya yang ditentukan sebagai perbuatan kepemilikan dalam anggaran dasar, adalah:<sup>24</sup>

1. Perbuatan meminjam atau meminjamkan uang (tidak termasuk menarik warkat bank sebagai realisasi kredit yang telah disepakati);
2. Membebani barang-barang harta kekayaan persekutuan untuk jaminan utang;
3. Mengalihkan atau menjual barang-barang tidak bergerak milik persekutuan;
4. Ikut serta dalam perusahaan lain.

Terhadap sekutu pengurus yang hanya seorang, maka ia menanggung sepenuhnya dan bertanggung jawab baik ke dalam mengenai jalannya dan hasil-hasil perusahaan kepada sekutu-sekutu lainnya, berhak bertindak dengan kekayaan yang dipercayakan kepadanya oleh para sekutu komanditer dan memperlakukan sebagai miliknya sendiri, dan sekutu

---

<sup>24</sup> *Ibid.*

komplementer mengusahakan dan bertindak atas namanya dan mengadakan perikatan-perikatan dengan pihak ketiga, walaupun kekayaan yang digunakan bukan miliknya sendiri, tetapi milik semua sekutu yang dikumpulkan bersama. Sementara dimana ada beberapa sekutu komplementer, maka dalam perjanjian persekutuan biasa ditetapkan pemisahan kekayaan persekutuan yang bersangkutan.

## **2. Kedudukan Hukum Perseroan Komanditer**

Kedudukan hukum Perseroan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*), baik dalam keadaan statis (internal) maupun dalam keadaan bergerak (eksternal), tunduk sepenuhnya pada Hukum Perdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang).<sup>25</sup> Kedudukan hukum Perseroan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*) dalam keadaan statis dimaksudkan bahwa semua perbuatan dan hubungan hukum intern Perseroan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*), seperti perbuatan hukum pendirian yang dilakukan dihadapan Notaris (Pasal 22 Ayat KUHD), demikian juga dengan hubungan hukum intern Perseroan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*) dengan para sekutu pengurus maupun sekutu komanditer, dan sebagainya.

Kedudukan hukum Perseroan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*) dalam keadaan bergerak dimaksudkan setiap

---

<sup>25</sup> Mulhadi, *Op.Cit.* hlm. 79

perbuatan dan perhubungan hukum keluar (eksternal) dengan pihak ketiga.

### **3. Unsur-Unsur CV sebagai Badan Usaha Bukan Badan Hukum**

Sebagaimana telah dijelaskan di atas bahwa bentuk badan usaha CV merupakan bentuk khusus dari badan usaha persekutuan yang baik di Belanda, berdasarkan WvK yang masih berlaku, maupun di Indonesia, berdasarkan KUHD, tidak memiliki status badan hukum. Selanjutnya, CV sebagai salah satu badan usaha yang tidak berbentuk badan hukum, memiliki karakteristik atau unsur-unsur khas yang membuatnya tetap menarik untuk dipilih sebagai salah satu badan usaha. Suatu badan hukum (legal entity) lahir karena diciptakan oleh Undang-Undang.<sup>26</sup> Berikut ini akan dijelaskan secara lengkap karakteristik atau *feature* suatu CV di Belanda dan Indonesia berdasarkan perundang-undangan yang berlaku saat ini.

Di Indonesia, CV sebagai salah satu bentuk perkumpulan selain memiliki unsur-unsur atau karakteristik umum suatu perkumpulan, tetapi juga memiliki karakteristik yang bersifat khusus, yaitu sebagai berikut:

1. adanya inbreng (pemasukan) dari setiap sekutu;
2. keuntungan dari kerja sama harus dibagi di antara sekutu;
3. merupakan suatu perusahaan;
4. menggunakan nama bersama;

---

<sup>26</sup> G. Rai Widjaya, *Hukum Perusahaan Perseroan Terbatas*, In Saint Blanc, 2005, hlm. 6

5. bentuk tanggung jawab sekutu bersifat pribadi untuk keseluruhan;
6. memiliki sekutu komanditer dengan tanggung jawab terbatas.

CV sebagai persekutuan Firma memiliki satu atau lebih sekutu komanditer, sehingga dalam CV selalu terdapat dua (2) jenis atau klasifikasi sekutu, yaitu sekutu kerja atau komplementer, dan sekutu tidak kerja atau komanditer. Perbedaan di antara jenis sekutu tersebut adalah bahwa sekutu kerja adalah sekutu pengurus (*managing partner*), sedangkan sekutu tidak kerja adalah sekutu yang tidak ikut pengurusan CV (*silent partner*); namun kedua jenis sekutu tersebut harus memberikan *inbreng* ke dalam CV berdasarkan pembiayaan bersama, artinya keuntungan dan kerugian dipikul bersama semua sekutu walaupun tanggung jawab sekutu komanditer terbatas sebesar modal yang dimasukkan dalam CV.

Tindakan mewakili suatu persekutuan (*maatschap*) menurut Hukum Persekutuan Belanda saat ini tidak memungkinkan karena persekutuan, terkait dengan kewenangan mewakili, tidak dianggap sebagai entitas atau badan yang terpisah. Para sekutu dapat mengikat sekutu lainnya dengan pihak ketiga berdasarkan suatu perjanjian jika mereka bertindak atas nama persekutuan dan para sekutu telah memberikan kuasa (*mandate*) untuk melakukannya. Para sekutu dalam Persekutuan dengan Firma memiliki kekuasaan (otoritas) yang lebih besar untuk bertindak atas nama Firma.

Hal ini berlaku pula bagi sekutu yang bertanggung jawab atau sekutu pengurus dalam CV. Sama seperti pengaturan dalam KUHD Belanda, dalam CV di Indonesia pun, yang berhak dan berwenang melakukan perbuatan-perbuatan hukum mewakili CV adalah sekutu pengurus (*beherende vennoot*).<sup>27</sup> Mengingat CV adalah juga Firma, maka kewenangan untuk mewakili sekutu pengurus tunduk pada Pasal 17 KUHD yang menyatakan setiap sekutu pengurus dalam CV berhak dan berwenang untuk melakukan perikatan dengan pihak ketiga dan perikatan yang dibuat oleh sekutu tersebut mengikat semua sekutu dalam CV, tanpa perlu melakukan tindakan hukum lain misalnya pembuatan surat kuasa.

Akibat hukum dari tindakan perwakilan adalah persoalan tanggung jawab terhadap tindakan yang dilakukan tersebut. Di Belanda, ketentuan hukum tentang pertanggungjawaban sekutu dalam *maatschap* berbeda dengan ketentuan pertanggungjawaban sekutu dalam Firma dan CV. Secara prinsip ketentuan hukum tentang tanggung jawab terdapat pada Pasal 7A:1680 BW yang menyatakan bahwa para sekutu bertanggung jawab secara sama rata (untuk bagian yang sama rata) atas utang persekutuan.

Sedangkan para sekutu dalam Firma atau CV bertanggung jawab secara tanggung renteng atas utang persekutuan (kecuali tentu saja sekutu komanditer atau sekutu pelepas uang dalam CV yang tidak

---

<sup>27</sup> Oemar Moechtar, *Teknik Pembuatan Akta Badan Hukum dan Badan Usaha di Indonesia*, Cet-I, Airlangga University Press, Surabaya, 2019, hlm. 104

bertanggung jawab atas utang persekutuan tetapi hanya dapat kehilangan kontribusinya dalam persekutuan).

Indonesia memiliki aturan yang hampir sama dengan Belanda terkait pertanggungjawaban sekutu atas tindakan perwakilan yang dilakukan sekutu lainnya. Terdapat dua (2) bentuk pertanggungjawaban sekutu di dalam CV, yaitu tanggung jawab bagi sekutu pengurus (komplementer) dan tanggung jawab bagi sekutu komanditer. Setiap sekutu pengurus (komplementer) bertanggung jawab sampai ke harta pribadi untuk seluruh perikatan persekutuan. Jika jumlah sekutu pengurus hanya 1 orang, maka hanya ialah yang bertanggung jawab atas seluruh perikatan persekutuan.

Akan tetapi, jika sekutu pengurus berjumlah lebih dari 1 (satu) orang, maka para sekutu itu bertanggung jawab sampai harta pribadi secara tanggung renteng atau tanggung menanggung.<sup>28</sup> Adapun bentuk tanggung jawab bagi sekutu komanditer, apakah jumlah sekutu komanditer ini satu atau lebih dari satu, mereka bertanggung jawab secara terbatas hanya sebesar jumlah modal atau uang yang ia setorkan sebagai *inbreng-nya* dalam CV.

#### **4. Status Hukum Aset CV Berbadan Hukum dan Perlindungan Kreditor Perseroan Komanditer (CV)**

Terkait dengan kekayaan sekutu, *Wetsvoorstel Personenvennootschap* mewajibkan setiap sekutu untuk memberikan

---

<sup>28</sup> Yetti Komalasari Dewi, *Pemikiran Baru Tentang Persekutuan Komanditer (CV), Studi Perbandingan KUHD dan WvK Serta Putusan-Putusan Pengadilan di Indonesia dan Belanda*, PT. Rajagrafindo Persada, Depok, 2016, hlm. 102

*inbreng* atau penyeteran untuk kepentingan kerja sama, baik berbentuk uang, barang, hak pakai atau suatu barang atau kerja, termasuk juga niat baik (*good will*). Melalui *inbreng* atau penyeteran tersebut muncul suatu kebersamaan dalam perusahaan, dimana sekutu mendapatkan hak. *Wetsvoorstel Personenvennootschap* mengatur dengan lebih jelas dibandingkan dengan hukum yang berlaku tentang akibat *inbreng* tersebut dari sudut hukum kekayaan.

Seorang sekutu tidak memiliki hak atas benda atau aset persekutuan; seorang sekutu juga tidak memiliki hak dalam persekutuan kecuali dalam hal terjadi peralihan bagiannya kepada sekutu lain baik karena pewarisan atau karena masuknya sekutu baru yang menggantikan sekutu tersebut. *Wets Voorstel Personenvennootschap* juga mengatur dengan lebih jelas antara kedudukan kreditor pribadi sekutu dan kreditor persekutuan.

Dalam Pasal 7:806 ayat 2 NBW, dinyatakan secara jelas bahwa semua perusahaan persekutuan tanpa status badan hukum memiliki kekayaan terpisah (sedangkan untuk perusahaan persekutuan dengan badan hukum maka status badan hukum tersebut dengan sendirinya memuat pemisahan kekayaan). Disebutkan pula bahwa ketentuan hukum yang ditetapkan oleh putusan pengadilan untuk VOF dan CV berlaku pula bagi semua perusahaan persekutuan termasuk



perusahaan persekutuan sebagaimana diatur dalam pasal 7.801 ayat 2 NBW.<sup>29</sup>

Pasal 7.806 NBW menjamin kedudukan prioritas kreditor persekutuan terkait kekayaan persekutuan dengan mengatur bahwa kreditor pribadi sekutu tidak dapat menuntut bagian sekutu dalam persekutuan dan tidak dapat menuntut benda yang menjadi milik persekutuan, sedangkan kreditor perusahaan dapat menuntut benda milik persekutuan atas utang bersama persekutuan meskipun utang ini terbit ketika sekutu telah mengundurkan diri, digantikan atau baru masuk; dan para kreditor persekutuan tetap memiliki kedudukan didahulukan setelah bubarnya persekutuan.

RUU Persekutuan menyatakan bahwa setiap *inbreng* yang diberikan oleh sekutu menjadi milik bersama dalam ikatan persekutuan yang berarti menjadi milik semua sekutu dan tidak dibagi serta tidak menyebabkan barang tersebut menjadi milik pribadi sekutu. Dalam hal ini, barang yang dijadikan *inbreng* dalam persekutuan baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak harus didaftarkan atas nama persekutuan. Barang yang telah dimasukkan oleh sekutu ke dalam persekutuan tidak menjadi jaminan bagi perikatan pribadi sekutu.

Selain itu, RUU Persekutuan mengatur dengan tegas dalam hal persekutuan hanya terdiri dari 2 (dua) orang dan salah satunya tidak

---

<sup>29</sup> Yetti Komalasari Dewi, *Pemikiran Baru Tentang Persekutuan Komanditer (CV), Studi Perbandingan KUHD dan WvK Serta Putusan-Putusan Pengadilan di Indonesia dan Belanda*, PT. Rajagrafindo Persada, Depok, 2016

memberikan *inbreng* atau pemasukan, maka persekutuan tidak ada. Hal ini menegaskan bahwa unsur pemasukan atau *inbreng* adalah unsur hakiki dalam suatu persekutuan.

## C. Landasan Teori

### 1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian berasal dari kata dasar pasti yang dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) diartikan sebagai sudah tetap, tentu, dan mesti. Sementara hukum seringnya diterjemahkan sebagai suatu aturan yang berlaku. Konsepsi kepastian menurut Gustav Radburch adalah:<sup>30</sup>

*Pertama*, kepastian hukum oleh karena hukum, dimana konsep ini memberikan batasan bahwa hukum yang berhasil menjamin banyak kepastian dalam masyarakat adalah hukum yang berguna; dan *Kedua*, kepastian hukum dalam atau dari hukum, dimana konsep ini baru akan terlaksana apabila hukum dibentuk seperti undang-undang, dimana undang-undang tersebut tidak boleh bertentangan.

Berbeda halnya dengan kepastian hukum menurut Sudikno Mertokusumo yang menyatakan bahwa:<sup>31</sup> “Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan oleh yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Dimana kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya, sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan.

---

<sup>30</sup> Rahmat Ramadhani, *Jaminan Kepastian Hukum yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah*, *Jurnal De Lega Lata*, Volume II Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan, 2017, hlm. 143-144

<sup>31</sup> Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Cet. I, Liberty, Yogyakarta, 1996, hlm. 160

Nilai kepastian hukum yang perlu diperhatikan adalah bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrument hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasinya pada hukum positif.<sup>32</sup> Dalam hal ini hukum tidak boleh bertentangan serta harus dibuat dengan rumusan yang bisa dimengerti oleh masyarakat. Dengan harapan dapat mengarahkan masyarakat untuk bersikap pada hukum negara yang telah ditentukan.

---

<sup>32</sup> Fernando M. Manulang, *Menggapai Hukum Berkeadilan: Tinjauan Hukum Kodrat dan Antinomi Nilai*, Kompas, Jakarta, 2007, hlm. 95