

Legalitas Hak Guna Bangunan Yang Dapat Diberikan Kepada Cv (Comanditaire Vennotschap)

¹ Dina Ayuning Putri² Soenyono³ Sudjiantoro

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Wisnuwardhana Malang, Indonesia
Email: ranggagalih20@gmail.com

Abstract: *A quite horrendous incident in the world of law, especially in the field of land law, where the Ministry of ATR/BPN issued a Decree in the form of a Circular Letter from the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 2/SE-HT.02.01/VI/2019 regarding the granting of HGB (Hak Guna Bangunan) for a Limited Liability Partnership (Commanditaire Vennotschap) on June 28, 2019, one of the contents of which is that CV can submit an Application for Land Rights in the form of Hak Guna Bangunan. This type of research is a normative juridical research. The research technique used in this research is library research. From the results of this study, that the issuance of a Circular regarding the granting of Building Use Rights (HGB) to CV (Commanditaire Vennotschap) caused a conflict of norms against the provisions in Article 36 paragraph (1) of the UUPA jo. Article 19 PP 40/1996 that those who can have land rights with the status of Building Use Rights are Indonesian citizens and Indonesian legal entities. In addition, in the concept, the granting of Building Use Rights to the said nominee is a form of agreement that reflects the private acknowledgment of the companies that land rights belong to CV, where this is prohibited so that there is no legal certainty. If there is a CV that is the subject of a Building Utilization Right holder, then according to Article 36 paragraph (2) of the UUPA the right must be released or transferred within 1 year otherwise the right will be nullified by law.*

Keyword: *Right to build, CV, Land*

Abstrak: Kejadian yang cukup menghebohkan di Dunia Hukum terutama di Bidang Hukum Pertanahan, yang mana Kementerian ATR/BPN mengeluarkan Surat Keputusan berupa Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang pemberian HGB (Hak Guna Bangunan) untuk Persekutuan Komanditer (Commanditaire Vennotschap) pada tanggal 28 Juni 2019 yang salah satu isinya adalah bahwa CV Dapat mengajukan Permohonan Hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan. Jenis penelitian ini adalah penelitian Yuridis Normatif. Teknik penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan (*library research*). Dari hasil penelitian tersebut, bahwa terbitnya Surat Edaran tentang pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) kepada CV (Commanditaire Vennotschap) tersebut menimbulkan konflik norma terhadap ketentuan dalam pasal 36 ayat (1) UUPA jo. Pasal 19 PP 40/1996 bahwa yang dapat memiliki hak atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan yaitu warga negara Indonesia dan Badan Hukum Indonesia. Selain itu dalam konsepnya, pemberian Hak Guna Bangunan kepada tersebut merupakan suatu bentuk perjanjian *Nominee* yang mencerminkan pengakuan para persero secara pribadi bahwa hak atas tanah adalah milik CV, dimana hal tersebut adalah dilarang sehingga tidak memiliki kepastian hukum. Apabila terdapat CV yang menjadi subyek pemegang Hak Guna Bangunan maka menurut pasal 36 ayat (2) UUPA hak tersebut harus dilepas atau dialihkan dalam jangka waktu 1 tahun jika tidak maka hak tersebut hapus karena hukum.

Kata Kunci: Hak guna bangunan, CV, Pertanahan

PENDAHULUAN

Dalam kehidupan manusia di dunia ini peranan sumberdaya tanah sangat penting. Hal ini menjadikan kebutuhan akan tanah bertambah besar. Lahirnya reformasi tampaknya membawa perubahan cukup mendasar dalam kebijakan pemerintah dalam Pembangunan Nasional di bidang Pertanahan, sebagaimana tertuang dalam ketentuan konstitusi Indonesia. Ketentuan pasal 33 ayat (3) Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya dalam tulisan ini disebut UUD NRI 1945) menyebutkan bahwa “Bumi, Air, dan Kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Maksud yang terkandung pada pasal tersebut adalah bahwa penguasaan bumi, air, dan seluruh kekayaan alam yang terkandung didalamnya oleh Negara tidak lain ditujukan mewujudkan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia. Berdasarkan hak menguasai dari Negara, maka negara dalam hal ini adalah pemerintah dapat memberikan hak-hak atas tanah kepada seseorang, beberapa orang secara bersama-sama atau suatu badan hukum. Pemberian hak itu berarti pemberian wewenang untuk mempergunakan tanah dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundang-undangan. Hak atas tanah itu adalah hak untuk mempergunakan tanahnya saja, sedangkan benda-benda lain di dalam tanah seperti bahan-bahan mineral, minyak dan lain-lainnya tidak termasuk (Saleh, 1985, p. 16)

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). 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. 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 hakim. (Subekti, 2005, p.84). menurut Rochmat Soemitro, badan hukum adalah suatu badan yang dapat mempunyai harta, hak serta kewajiban seperti orang pribadi. (Soemitro, 1979, p. 36). 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. Ketentuan peralihan Hak Guna Bangunan yang diatur pasal 34 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 yaitu Hak Guna Bangunan dapat dialihkan dan beralih kepada pihak lain karena jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, pewarisan. Dalam peralihan Hak Guna Bangunan ini ada ketentuan khusus, yaitu peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Pengelolaan. Demikian pula dengan peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemilik tanah yang bersangkutan (Santoso, 2012, p.114). Seorang pemegang Hak Guna Bangunan adalah berbeda dari pemegang Hak Milik atas bidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan; atau dalam konotasi yang lebih umum, pemegang Hak Guna Bangunan bukanlah pemegang Hak Milik dari tanah dimana bangunan tersebut didirikan (Muljadi, & Widjaja, 2004, p. 190)

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. Permasalahan dalam penelitian ini yaitu bagaimana kepastian hukum pemberian hak guna bangunan kepada persekutuan Komanditer Berdasarkan Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian HGB (Hak Guna Bangunan) Untuk Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*)

METODE

Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif, yaitu dengan meneliti bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi buku-buku serta norma-norma hukum yang terdapat pada peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, kaedah hukum, doktrin para sarjana hukum dan sistematika hukum serta mengkaji ketentuan perundang-undangan, dan bahan hukum lainnya. (Sunggono, 2007, p. 27). Penelitian ini diperoleh dengan mengumpulkan data sekunder. Data sekunder adalah data yang dikumpulkan melalui studi dokumen terhadap bahan kepustakaan. Teknik penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, sekunder dan tersier, yaitu buku-buku, majalah-majalah, tulisan dan karangan ilmiah yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti. Kegiatan analisis data dalam penelitian ini dilakukan dengan menginventarisasi peraturan perundang-undangan yang terkait dengan persoalan yang menjadi obyek kajian. Data yang terkumpul akan diidentifikasi kemudian dilakukan penganalisisan secara kualitatif berupa pembahasan, antara berbagai data sekunder yang terkait dengan berbagai peraturan perundang-undangan dan bahan hukum yang telah diinventarisir dan pada tahap akhir akan ditemukan hukum secara konkretnya, sehingga penarikan kesimpulan dilakukan dengan menggunakan logika berpikir deduktif, yang menganalisa peraturan perundang-undangan yang berlaku secara umum

HASIL DAN PEMBAHASAN

Commanditaire Vennootschap atau CV yang biasa disebut persekutuan Komanditer adalah suatu perusahaan yang didirikan oleh satu atau beberapa orang secara tanggung-menanggung, bertanggung jawab untuk seluruhnya atau bertanggung jawab secara solider, dengan satu orang atau lebih sebagai Pelepas uang (*geldschieter*). (Widjaya, 2005, p.51). Persekutuan Komanditer itu ialah persekutuan firma yang mempunyai satu atau beberapa orang sekutu komanditer. (Purwostujipto, 2008, p. 74). Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Persekutuan Komanditer (CV) yang diatur dalam Surat Edaran No. 2/SE-HT.02.01 tertanggal 29 Juni 2019 dapat dikatakan tidak memberikan dasar hukum dan kepastian hukum yang jelas bagi pihak yang terkait, hal tersebut dapat dilihat dari beberapa aspek. surat edaran bukan merupakan peraturan perundang-undangan (*regeling*), bukan pula keputusan tata usaha negara (*beschikking*) yang bersifat administratif, melainkan sebuah peraturan kebijakan (*beleidsregel / policy rules*) atau peraturan perundang-undangan semu (*pseudo wetgeving*). *Beleidsregel* dan *pseudo wetgeving* adalah produk hukum yang isinya secara materil mengikat umum namun bukanlah peraturan perundang-undangan karena ketiadaan wewenang pembentuknya untuk membentuknya sebagai peraturan perundang-undangan. Selain itu, surat edaran baik sebelum maupun setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tidak dikategorikan sebagai peraturan perundang-undangan. Surat Edaran Menteri bukan Peraturan Perundang-undangan, hal itu dikarenakan Surat Edaran Menteri tidak memuat tentang Norma tingkah laku (*Larangan, Perintah, Ijin dan pembebasan*), Kewenangan (*berwenang dan tidak berwenang*), dan penetapan. (Lubis, 1983, p. 8)

Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Persekutuan Komanditer (CV) sebagaimana tertuang dalam Surat Edaran No. 2/SE-HT.02.01 tertanggal 29 Juni 2019 apabila dilihat secara utuh sebenarnya tidak dapat dikategorikan memberikan dasar hukum bahwa CV dapat memiliki Hak Atas Tanah, atau dengan kata lain tidak dapat Hak Atas Tanah menjadi atas nama CV dengan dicatatkan dalam Buku Tanah. Dalam Dasar Hukum Surat Edaran tersebut disebutkan bahwa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan PP. 40/1996 sebagai dasar hukum pemberian Hak Guna Bangunan untuk CV, padahal senyatanya merupakan pelanggaran terhadap UUPA dan PP. 40/1996 itu sendiri oleh karena CV tidak dapat diperlakukan sebagai badan hukum yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan. Sebagaimana diatur dalam Pasal 36 Ayat (1) UUPA jo. Pasal 19 PP 40/1996 bahwa yang dapat memiliki hak atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan yaitu Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia berkedudukan di Indonesia.

Dalam kaitannya dengan subjek Hak Guna Bangunan, Pasal 36 Ayat (2) UUPA mengatur bahwa apabila orang atau badan hukum yang memiliki Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat sebagai subjek hukum 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 ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika Hak Guna Bangunan tersebut tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu 1 tahun maka hak itu hapus karena hukum. Sehingga dapat dikatakan bahwa apabila terdapat sebuah CV yang berstatus bukan badan hukum tersebut dapat berkedudukan sebagai subjek pemegang hak guna bangunan maka menurut undang-undang hak tersebut harus dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu 1 tahun, jika tidak maka hak guna bangunan tersebut hapus karena hukum dan tanahnya kembali menjadi tanah negara

Surat Edaran sebagaimana tersebut tidak menjamin Kepastian Hukum karena pencatatan pendaftaran HGB untuk CV mencantumkan atas nama seluruh anggota pesero dalam CV secara pribadi (orang perorangan), sedangkan dokumen kelengkapan lainnya atas nama CV. Hal ini dapat dikategorikan sebagai Perjanjian Nominee yang mencerminkan pengakuan para pesero secara pribadi bahwa Hak Atas Tanah adalah milik CV, dan hal tersebut adalah dilarang. Dalam *Black's Law Dictionary*, *Nominee* adalah seseorang yang bertindak untuk nama pihak lain sebagai wakil dalam arti yang terbatas. Terkadang istilah tersebut digunakan untuk menandakan sebagai agen atau wali. Istilah nominee tersebut sering disamakan dengan istilah perwakilan atau pinjam nama, berdasarkan surat pernyataan atau surat kuasa yang dibuat kedua pihak. Dalam konteks perjanjian nominee inilah yang harus diwaspadai, karena hanya dipinjam namanya untuk menutupi dan menyembunyikan harta kekayaan yang terlarang atau melanggar hukum. (Subekti, 1991, p. 17).

Pelaksanaan di lapangan tentunya pemberian Hak Guna Bangunan dengan didaftarkan atas nama para sekutu atau salah satu sekutu dalam persekutuan komanditer pastinya 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

SIMPULAN

Terbitnya Surat Edaran tentang pemberian HGB kepada CV tersebut menimbulkan konflik norma terhadap ketentuan dalam Pasal 36 Ayat (1) UUPA jo. Pasal 19 PP 40/1996 bahwa yang dapat memiliki hak atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan yaitu Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum Indonesia. Selain itu dalam konsepnya, pemberian HGB kepada CV tersebut merupakan suatu bentuk perjanjian nominee yang mencerminkan pengakuan para pesero secara pribadi bahwa Hak Atas Tanah adalah milik CV, dimana hal tersebut adalah dilarang sehingga tidak memiliki kepastian hukum. Apabila terdapat CV yang menjadi subjek pemegang HGB maka menurut Pasal 36 Ayat (2) UUPA hak tersebut harus dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu 1 tahun jika tidak maka hak tersebut hapus karena hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Saleh, K Wantjik, 1985, *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta, Balai Aksara.

Subekti, 2005. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. PT Inter Masa.

Soemitro, Rochmat, 1979. *Penuntutan Perseroan Terbatas, Dengan Undang-Undang Pajak Perseroan*. PT Eresco

Kusumaatmaja, 1999. *Pengantar Ilmu Hukum, Suatu Pengenalan Pertama Ruang lingkup Berlakunya Hukum*.

Santoso Urip, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group

Muljadi Kartini dan Widjaja Gunawan, 2004, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta Kencana Prenada Media Group

Sunggono, 2007, *Penelitian Hukum* Jakarta: Sinar Grafika

Widjaya Gunawan. 2000. *Hukum Bisnis Perseroan Terbatas*. Jakarta: Raja Grafindo Persada

Purwosutjipto, 2008. *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia (Bentuk-Bentuk Perusahaan) (Djambatan)*.

Lubis, Solly, 1983. *Pergeseran Garis Politik Dan Perundang-Undangan Mengenai Pemerintah Daerah*. Alumni.

Subekti, 1991. *Hukum Perjanjian*. Intermasa

Peraturan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok Agraria*

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*)