

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v5i2>

Diterima: 24/11/2022, Diperbaiki: 03/12/2022, Diterbitkan: 14/12/2022

## TANGGUNG GUGAT PESERO YANG DINYATAKAN PAILIT SELAKU PEMEGANG SHGB AN COMMANDITAIRE VENNNOOTSCHAP

**Wahyu Agustin**

Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Surabaya, Indonesia.

Email: [agustin.ariyanto@yahoo.com](mailto:agustin.ariyanto@yahoo.com)*Corresponding Author: Wahyu Agustin*

### ABSTRACT

Currently, through the Circular Letter of the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/ National Land Agency Number 2/SE-HT.02.01/VI/2019 concerning the granting of Building Right Title for Partnerships, this has provided an opportunity for Commanditaire Vennnootschap to own Certificate of Right to Build. This becomes a dilemma, that if one of the partners is declared bankrupt, then all assets owned by the company are included in the bankruptcy bundle for payment of debts to creditors, while Commanditaire Vennnootschap's assets are in the form of immovable objects (land and buildings) were purchased using company's equity that was jointly invested by the partners or obtained using the profits of Commanditaire Vennnootschap. The absence of separation between the personal assets of the participants and the assets of the Commanditaire Vennnootschap will be a problematic issue among the participants. On this basis, the researcher will examine the extent to which the value of justice can be upheld against the other partners who is declared bankrupt and also can the legal theory of balance (Roscoe Pound theory) be used a tools to dissect the value of balanced justice?

**Keywords:** Building Rights Title, Commanditaire Vennnootschap, Joint Liability, Bankrupt, Breach Contract.

### ABSTRAK

Saat ini melalui Surat Edar Kementerian ATR / BPN Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang pemberian Hak Guna Bangunan untuk Persekutuan Komanditer telah memberikan peluang bagi CV untuk memiliki HGB. Hal ini menjadi dilematis, bilamana salah satu pesero dinyatakan pailit, sehingga semua aset yang dimiliki oleh pesero tersebut masuk dalam bundel pailit guna pembayaran hutang kepada para kreditor, sedangkan aset CV berupa benda tidak bergerak (tanah dan beserta bangunan) dibeli dari modal para pesero maupun diperoleh dari keuntungan bersama CV. Tidak adanya pemisahan antara harta pribadi para pesero dengan harta CV akan menjadi persoalan pelik diantara para pesero. Atas dasar tersebut peneliti akan menguji sejauh mana nilai keadilan dapat ditegakkan terhadap para pesero lain bilamana salah satu pesero yang dinyatakan

pailit dan mampukah teori hukum keseimbangan (teori Roscoe Pound) digunakan sebagai mata pisau untuk membedah nilai keadilan yang seimbang?

**Kata Kunci:** Hak Guna Bangunan, Commanditaire Vennootschap, Tanggung Gugat, Pailit, Wanprestasi.

## PENDAHULUAN

Kegiatan usaha tidak hanya dijalankan dalam bentuk usaha perorangan, namun dapat juga berbentuk badan usaha baik yang berupa badan hukum maupun non badan hukum, yang corak dan bentuknya beragam, hal ini mencirikan bahwa atas kumpulan orang yang bergabung dalam sebuah badan usaha, secara prinsip memiliki tujuan yang sama yaitu berusaha bersama untuk meraih keuntungan yang besar bagi kemakmuran bersama. Seiring berjalannya usaha tersebut, berkembang atau tidaknya sebuah kegiatan usaha dapat dilihat dari kondisi cash flow badan usaha tersebut. Cash flow memegang peranan penting terhadap keberlangsungan usaha sebuah perusahaan, kondisi cash flow yang baik memberikan pengaruh yang baik terhadap keberlangsungan atau eksistensi sebuah perusahaan, sebaliknya kondisi cash flow yang buruk memberikan ancaman bagi eksistensi sebuah perusahaan dan hal ini memberikan pengaruh besar terhadap hubungan hukum dengan Pihak Ketiga.

Bagi sebuah perusahaan yang berbentuk badan hukum, legalitas perusahaan dan kemampuan finansialnya, dapat memberikan pengaruh positif yang besar dalam membuka kepercayaan publik, namun tidak demikian untuk badan usaha yang belum berstatus badan hukum. Sebagai contoh ialah perusahaan yang masih berstatus persekutuan perdata seperti : Commanditer Venotschap (selanjutnya disingkat CV). Publik masih memandang sebelah mata atas eksistensi kegiatan perusahaan atau badan usaha yang masih berbentuk CV. Hal ini tak lain disebabkan oleh keterbatasan atas karakteristik yang dimiliki oleh CV sebagai subyek hukum. Adapun keterbatasan tersebut meliputi :

1. Penempatan modalnya.

Bentuk inbreng atas modal CV dapat beraneka wujud baik berupa uang, benda bergerak maupun benda tidak bergerak berupa properti atas tanah dan atau bangunan.

2. Tanggung jawab para peseronya dalam menjalankan kegiatan usaha.

Masyarakat masih memandang *capability* CV terhadap tanggung jawab kepada Pihak Ketiga sangat terbatas. Manakala CV membuat hubungan hukum dengan Pihak Ketiga maka Pihak Ketiga masih sangsi terhadap tanggung jawab pengurus/peseronya bila sampai terjadi pailit (*bankrupt*). Hal ini yang membuat CV sulit mencari dukungan ekonomi dalam upaya untuk mencari sumber dana atau suntikan modal guna perluasan kegiatan usaha.

CV (Commanditaire Vennootschap) adalah suatu bentuk badan usaha yang paling banyak digunakan oleh para Pengusaha Kecil dan Menengah (UKM) sebagai bentuk identitas organisasi badan usaha di Indonesia (Asikin dan Suhartana, 2016). Dalam kaitan dengan kepemilikan modal atau aset berupa benda tidak bergerak, pada awalnya CV bukan menjadi subyek hak atas tanah. Hal ini menimbulkan keresahan bagi badan usaha yang berwujud CV yang memiliki kemampuan secara finansial dalam melakukan inbreng berupa aset benda tidak

bergerak berupa tanah maupun memiliki kemampuan dalam melakukan pembelian aset benda tidak bergerak dari keuntungan CV, namun tidak dapat diberikan kepastian hukum dalam memperoleh Hak Atas Tanah.

Saat ini Pemerintah berupaya memberikan solusi untuk menjawab keresahan CV dengan memberikan hak kepada CV selaku pemegang hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan. Upaya Pemerintah dalam rangka percepatan pertumbuhan perekonomian nasional diwujudkan guna menjadikan CV sebagai bagian pendukung usaha kecil mikro dan menengah dengan diberikannya hak istimewa untuk memperoleh hak atas tanah berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan. Kepastian hukum ini, oleh Negara Republik Indonesia, telah dinormatiskan melalui Keputusan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN pada Juni 2019 lalu, dengan dikeluarkannya Surat Edaran No 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan untuk Persekutuan Komanditer CV. Surat Edaran ini memberikan peluang kepada CV untuk memperoleh Hak Guna Bangunan (HGB). Dengan pemberian hak istimewa tersebut diharapkan kepercayaan dunia perbankan dan publik mampu mendongkrak kemajuan CV sebagai bagian dari Usaha Mikro Kecil dan Menengah. Disamping itu sebagai bentuk dukungan Pemerintah dalam upaya memajukan kepercayaan dunia usaha, pemberian kredit modal usaha bagi badan usaha yang berbentuk CV berdasarkan peletakkan jaminan kebendaan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (selanjutnya disebut SHGB) yang menjadi aset atau kekayaan CV diharapkan dapat memberikan peluang bagi perkembangan lembaga jaminan terhadap CV untuk memperoleh kredit baik dari lembaga keuangan perbankan maupun lembaga keuangan bukan bank.

Karakteristik khusus CV sebagai kumpulan modal dari pesertanya yang dikenal dengan persero, tidak memisahkan antara harta kekayaan pribadi perseronya dengan harta CV, adanya percampuran harta ini cukup riskan dan benar-benar harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan manajemen perusahaan, kekeliruan pesero komplementer dalam menjalankan CV memiliki resiko tinggi pada pertanggung jawaban tanggung renteng hingga harta kekayaan pribadinya. Manakala perusahaan jatuh pailit maka atas seluruh harta kekayaan CV akan menjadi jaminan pelunasan atas seluruh hutang CV kepada Para Kreditor termasuk harta kekayaan pribadi Para Peseronya. Semua harta CV yang dinyatakan masuk dalam boedel pailit dapat menjadi jaminan atas pelunasan hutang kepada Para Kreditor yang telah masuk dalam Daftar Piutang Tetap yang telah diverifikasi oleh Kurator, Debitor, Para Kreditor dan Hakim Pengawas. Sebaliknya bila salah satu pesero secara pribadi dinyatakan pailit, akankah mempengaruhi aset/kekayaan CV ?. Atas dasar alasan tersebut, peneliti ingin mengetahui sejauh mana tanggung gugat sebuah CV bilamana aset atau kekayaan CV yang berupa SHGB atas nama CV masuk dalam bundel pailit, manakala terhadap salah satu pengurus atau peseronya dinyatakan pailit.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif dengan menginventarisasi hukum positif. Dengan dasar konsep legis positif, penelitian akan menerapkan peraturan tertulis sebagai dasar untuk penelitian. Sedangkan metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah

metode pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan ini pada dasarnya dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi (Prof.Dr.Irwansyah,S.H.,M.H,2021).

Penelitian ini menggunakan 2 (dua) teknik pengumpulan data, yaitu pengumpulan data sekunder melalui studi kepustakaan dan peraturan perundang-undangan. Adapun Undang – Undang yang diterapkan antara lain :

1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Kitab Undang-Undang Hukum Dagang.
3. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Serta membandingkan dengan kebijakan Kementerian ATR/Badan pertanahan nasional dengan diterbitkannya Surat Edaran No 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan untuk Persekutuan Komanditer CV.

Sedangkan data primer diperoleh dari cara wawancara pada petugas Kantor Pertanahan Badan Pertanahan (BPN ) Kota Surabaya 1 dan Badan Pertanahan (BPN) Kota Surabaya 2. Kemudian dari hasil wawancara tersebut dilakukan analisa kualitatif dari data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis untuk dianalisa hingga mencapai kejelasan terhadap permasalahan yang akan dibahas.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

**Batasan tanggung gugat para pesero dalam CV terhadap harta kekayaan CV berupa obyek benda tidak bergerak atas nama CV, bilamana salah satu pesero telah dinyatakan pailit.**

### 1. CV Sebagai Bagian Dari Subyek Hukum.

Sebagaimana kita ketahui pengelompokan subyek hukum, dalam kasanah hukum perdata dibagi atas :

- a. Subyek hukum yang berwujud manusia ;
- b. Subyek hukum yang berwujud non manusia alamiah, melainkan suatu badan yang sekedar merupakan imajinasi dari hukum ([Prof. Dr. Rudhi Prasetya, S.H](#), 2002).

Terdapat beberapa pendapat ahli hukum terkait subyek hukum, antara lain :

- 1) Mengutip pendapat Said Sampara dkk , dalam buku Pengantar Ilmu Hukum (Dr Fence M. Wantu,S.H.,M.H, 2015), disebutkan bahwa subjek hukum adalah segala sesuatu yang dapat menjadi pendukung hak dan kewajiban.
- 2) Paul Scholten juga memberikan pandangannya terhadap manusia sebagai subjek hukum, menyatakan bahwa manusia mempunyai dua dalil, yaitu;
  - a) dalil pertama manusia di dalam hukum berhak atas hak-hak subjektif ;
  - b) dalil kedua sebagai pelaku dalam hukum objektif. Artinya kata “manusia” memiliki nilai etis;dalam hukum positif yang merupakan person sebagai subjek hukum, sehingga mempunyai kewenangan (Chidir Ali, 2005).

- 3) Dalam pandangan A.A.Gede.D.H.Santoso, Badan hukum merupakan salah satu subjek hukum yang diakui di Indonesia selain manusia. Sedangkan pendapat Dyah Hapsari Prananingrum, menyebutkan manusia terdiri atas tubuh dan roh. Keunikan dan kelebihan manusia apabila dibandingkan dengan makhluk yang lain adalah manusia memiliki akal budi. Manusia memiliki, menguasai dan memastikan dirinya sendiri. Akal budi inilah yang menjadikan manusia bertindak secara rasional dan penuh kesadaran.
- 4) Sedangkan sebagai suatu badan yang memiliki hak dan kewajiban secara hukum seperti manusia, suatu badan hukum mempunyai ciri-ciri yaitu:
  - a) bisa memiliki kekayaan sendiri
  - b) bisa digugat dan bisa menggugat di depan pengadilan.

Pada negara *Common Law* maupun pada negara *Civil Law* mengatur bahwa badan hukum dibentuk berlandaskan beberapa doktrin dan ajaran yang secara teoritik menjadi landasan keberadaan badan hukum. Landasan teori yang menjadi Konsep Badan Hukum sebagai subjek hukum yaitu Teori personalitas badan hukum (*legal personality*) yaitu; *Legal Personality as legal Person*, konsep ini menyatakan bahwa badan hukum dibentuk berdasarkan rekayasa manusia (H.M.N. Purwosutjipto, 2003).

Dapat ditarik kesimpulan oleh peneliti bahwa dengan menganalogikan badan hukum sebagai manusia, maka badan hukum juga memiliki hak dan kewajiban di hadapan hukum yang sama dengan manusia. Badan hukum sebagaimana dimaksud dapat berbentuk beberapa macam, seperti : Perseroan Terbatas, koperasi dan yayasan. Sedangkan selebihnya merupakan persekutuan perdata non badan hukum, antara lain : firma, maatschap dan CV.

Dapat kita ketahui bahwa CV merupakan suatu bentuk badan usaha yang berisi kumpulan modal yang ditempatkan oleh minimal 2 (dua) orang atau lebih dengan tujuan untuk mencari keuntungan bersama, tidak terbaginya modal yang ditempatkan atas saham, mencitrakan bahwa karakteristik khusus dari CV hanya merupakan kumpulan orang atas ditematkannya atau diinbrenkangnya modal. Dalam padangan beberapa ahli hukum terdapat beberapa definisi yang berbeda terkait pengertian CV, antara lain :

- a. CV secara khusus diatur dalam 3 (tiga) pasal Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (selanjutnya disebut KUHD) , yang dimuat Pasal 19, Pasal 20 dan Pasal 21. Pasal-pasal ini berada diantara pasal-pasal lainnya yang mengatur tentang Persekutuan Firma (Pasal 16 sampai dengan Pasal 35 KUHD). Hal ini dikarenakan CV merupakan bentuk khusus dari persekutuan firma, kekhususan mana terletak pada keberadaan sekutu komanditer yang tidak ada pada persekutuan firma (Purwosutjipto, 2007).
- b. Hal senada juga dikemukakan oleh [Prof. Dr. Rudhi Prasetya, S.H.](#), yang menyebutkan bahwa dalam pandangan klasik firma merupakan bentuk umum (genus) dari CV, dengan kata lain CV merupakan bentuk khusus (spesies) dari Firma.
- c. Persekutuan Komanditer yang selanjutnya disebut CV merupakan persekutuan yang tidak berbadan hukum dan tanggungjawab dari para sekutu pengurus hanya sampai kepada harta pribadinya.

- d. CV adalah suatu persekutuan yang didirikan oleh minimal satu sekutu komanditer dan minimal satu sekutu komplementer, untuk menjalankan usaha secara terus menerus.
- e. CV merupakan suatu bentuk badan usaha yang cukup banyak dan populer dalam masyarakat Indonesia. Jumlahnya mencapai puluhan ribu perusahaan.

Sementara itu pengertian CV dalam ketentuan Pasal 19 KUHD , menyebutkan sebagai berikut :

Ayat (1) :

“ Persekutuan secara melepas uang yang juga dinamakan persekutuan komanditer, didirikan antara satu orang atau beberapa sekutu yang secara tanggung-menanggung, bertanggung jawab untuk seluruhnya pada pihak satu dan satu orang atau lebih sebagai melepas uang pada pihak lain;”

Ayat (2) menyebutkan :

“Dengan demikian bisalah terjadi, suatu persekutuan itu merupakan perseroan firma di dalamnya dan merupakan perseroan komanditer terhadap si melepas uang.”

Dari pengertian CV sebagaimana dijelaskan dalam ketentuan Pasal 19 KUHD di atas yaitu persekutuan/perseroan yang terbentuk dengan cara meminjamkan uang, yang didirikan oleh seseorang atau beberapa orang persero yang bertanggung jawab secara tanggung renteng untuk keseluruhannya, dan satu orang atau lebih sebagai pemberi pinjaman uang. Pada beberapa referensi lain, pemberian pinjaman modal atau biasa disebut inbreng, dapat berbentuk selain uang, misalnya benda atau yang lainnya (Asikin dan Suhartana, 2016).

Sebagai subyek hukum non badan hukum secara prinsip CV hanya merupakan perkumpulan orang yang memiliki tanggung – jawab tanggung renteng, namun dalam tubuh CV melekat unsur hak dan kewajiban pribadi sebagai orang perorangan yang dikemas dalam sebuah bungkus yang dinamakan persekutuan perdata. Dengan kata lain setiap perbuatan sekutu mencerminkan perbuatan orang perorangan yang bertindak mewakili CV , yang artinya pertanggung jawaban atas perbuatan tersebut juga merupakan tanggung jawab perorangan. Hal ini diperkuat pada uraian ketentuan Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) KUHD:

“ Pesero yang belakangan ini tak diperbolehkan melakukan perbuatan-perbuatan pengurusan atau bekerja dalam perusahaan perseroan, biar kiranya ia kuasakan untuk itu sekalipun.”

“ Ia tidak usah pikul kerugian kerugian yang lebih besar daripada jumlah uang yang telah atau harus dimasukkan olehnya sebagai modal dalam perseroan , pula tak usah mengembalikan segala keuntungan yang telah dinikmatinya.”

Dan untuk pengecualiannya, disebutkan dalam ketentuan Pasal 21 KUHD :

“Tiap-tiap pesero melepas uang yang melanggar ketentuan ketentuan ayat kesatu atau kedua dari pasal yang lalu adalah secara tanggung – menanggung bertanggung jawab untuk seluruhnya atas segala utang dan segala perikatan dari perseroan.”

Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan, apabila sebuah CV menjalin sebuah perikatan dengan subyek hukum lain, maka harus dilihat terlebih dahulu secara menyeluruh terkait beberapa hal :

- a. Apakah perbuatan itu sudah dijalankan sesuai ketentuan dalam akta pendirian CV, sehingga tindakan wakil perseroan tersebut sesuai kewenangannya atautkah melebihi kewenangannya (*ultra vires*);
- b. Bila terjadi wanprestasi, siapa yang berkewajiban bertanggung jawab atas kesalahan tersebut ?

Mengingat tidak adanya pemisahan harta para pesero dengan harta pribadi, maka atas kelalaian yang dilakukan para pesero dapat mengikat pertanggung jawaban secara tanggung renteng hingga harta pribadi para pesero. Dengan kata lain dapat dimaknai bahwa seluruh harta pribadi para pesero dapat menjadi jaminan atas segala perbuatan hukum para pesero terhadap pihak lain, bilamana CV atau salah satu wakilnya melakukan cidera janji atau wanprestasi, terhadap perjanjian yang dibuat oleh CV.

## 2. Subyek Pemegang Hak Atas Tanah

Dalam kaitan subyek hukum penerima Hak Atas Tanah (selanjutnya disebut H.A.T), sesuai ketentuan Pasal 36 ayat (1) UUPA, pemberian H.A.T bagi subyek hukum di Indonesia berupa pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB), dibagi atas 2 (dua) , yaitu :

- a. warga-negara Indonesia;
- b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Kedua subyek penerima H.A.T tersebut wajib memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh Pemerintah , apabila dalam batas waktu maksimal 1(satu) tahun sejak diperolehnya H.AT berupa Hak Guna Bangunan (selanjutnya disebut HGB) , subyek pemegang H.A.T berupa HGB wajib melepaskan haknya kepada orang lain yang memenuhi persyaratan, dan apabila dalam waktu 1(satu) tahun sejak diperolehnya H.AT tidak mampu memenuhi persyaratan maka harus mengalihkan kepada pihak lain, bila tidak dilakukan peralihan kepada pihak lain maka hak tersebut hapus karena hukum.

Terkait cara memperoleh HAT berupa SHGB sesuai ketentuan Pasal 37 UUPA , dilakukan melalui 2 (dua) cara, yaitu :

- a. Penetapan Pemerintah (mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara) ;
- b. Melalui perjanjian, bila berasal dari Hak Milik yang dipunyai oleh perorangan.

Selain itu pemilik tanah juga memiliki kewajiban untuk melakukan pendaftaran tanahnya sesuai ketentuan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Hal ini ditujukan guna memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan SHGB, sebagaimana diamanatkan dalam UUPA. Dengan terbitnya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja( selanjutnya disebut UU Cipta Kerja), pengaturan tentang pertanahan diuraikan secara detail dan dituangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Pelaksanaan). Pemerintah berharap dengan demikian pengaturan terkait Pemberian H.A.T akan lebih terarah dan dapat memberikan kepastian hukum terhadap H.A.T lainnya yang belum memiliki payung hukum. Pada Peraturan Pelaksanaan terkait subyek hukum pemegang H.A.T pemegang HGB juga tetap sama dan tidak berubah, pada ketentuan

Pasal 34 Peraturan Pelaksanaan menyebutkan bahwa HGB diberikan kepada : Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

Dari ketentuan pasal di atas dapat kita ketahui bahwa yang diberi kesempatan untuk memperoleh SHGB hanya 2 (dua) golongan saja, namun dalam perkembangan hukum pertanahan saat ini, dengan filosofi untuk menjamin kepastian hukum bagi badan usaha non badan hukum , khususnya CV , melalui Surat Edar Kementerian Agraria dan Tata Ruang / BPN Nomor. 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang pemberian Hak Guna Bangunan untuk Persekutuan Komanditer (CV), CV juga diberikan hak istimewa untuk memperoleh status Hak Guna Bangunan atas aset benda tidak bergerak yang dimiliki oleh CV. Hal ini ditujukan sebagai bentuk kewajiban negara/Pemerintah untuk memberikan kepastian hukum bagi aset CV yang berupa benda tidak bergerak, disamping itu Pemerintah berupaya memberikan nilai ekonomis bagi aset CV yang berupa benda tidak bergerak agar memiliki nilai jaminan sebagai obyek kebendaan bilamana obyek tersebut dijadikan jaminan kebendaan dalam pengajuan kredit oleh CV kepada Lembaga Pembiayaan , baik BANK maupun lembaga Pembiayaan Bukan Bank.

Surat Edaran merupakan sebuah Peraturan Kebijakan ( *beleidsregel* ). Peraturan Kebijakan ( *beleidsregel* ) adalah suatu peraturan umum tentang pelaksanaan wewenang pemerintahan terhadap warga negara yang ditetapkan berdasarkan kekuasaan sendiri oleh instansi pemerintahan yang berwenang (Yudhi, et al, 2017). Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut kementerian ATR/ BPN) dalam menjalankan tugasnya mengeluarkan beberapa produk hukum sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri ATR/ BPN Nomor 21 Tahun 2016 Tentang Pembentukan Dan Evaluasi Produk Hukum Di Lingkungan Kementerian ATR/ Kepala BPN (Permen ATR/KBPN No. 21 Tahun 2016).

Kepemilikan H.A.T dalam bentuk HGB oleh CV di Kota Surabaya, sejauh yang dilakukan permohonan pendaftaran tanahnya di Kantor ATR/Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya masih menjadi perbedaan pendapat di dalam lingkungan kantor BPN Surabaya I dan , lingkungan kantor BPN Surabaya II , yaitu :Tidak dapat dilakukan karena CV bukan badan hukum pemegang HGB;

Dapat dilakukan namun peralihan H.A.T yang didaftarkan ke BPN akan diberikan H.A.T – nya dengan mencantumkan semua nama peseronya pada kolom nama pemegang haknya.

Beberapa catatan yang Peneliti berikan terkait pemberlakuan Surat Edar Kementerian Agraria dan Tata Ruang / BPN Nomor. 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang pemberian Hak Guna Bangunan untuk Persekutuan Komanditer (CV), antara lain :

- a. UUPA sebagai “*lex superior*” atas semua peraturan pertanahan di Indonesia belum mengatur tentang pemberian H.A.T kepada CV, dikarenakan CV bukan badan hukum sehingga tidak memenuhi unsur sebagai subyek hukum penerima H.A.T ;

- b. KUHD sebagai sumber hukum tertulis yang mengatur tentang CV juga membatasi CV sebagai persekutuan perdata yang bersifat terbatas. Meskipun unsur-unsur atau persyaratan materil untuk menjadi badan hukum telah dipenuhi CV, tetapi oleh karena belum adanya unsur pengakuan atau pengesahan dari Pemerintah, maka Persekutuan Komanditer belum dapat diakui sebagai perusahaan yang berbadan hukum. (Asikin dan Suhartana, 2016);
- c. Lahirnya UU Cipta Kerja sebagai loko yang mengusung beberapa gerbong Undang-Undang, salah satunya ketentuan hukum pertanahan, juga belum mengatur secara khusus, ditambah lagi Peraturan Pelaksanaannya juga belum mengatur perihal CV sebagai pemegang H.A.T berupa HGB.

Dengan demikian pemberlakuan Surat Edar Kementrian Agraria dan Tata Ruang / BPN Nomor. 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang pemberian Hak Guna Bangunan untuk Persekutuan Komanditer (CV) bertentangan dengan asas-asas pembentukan peraturan perundang-undangan sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011, khususnya terkait asas dapat dilaksanakan. Asas ini menyatakan bahwa untuk setiap pembentukan peraturan perundang-undangan harus memperhitungkan efektivitas peraturan perundang-undangan tersebut dalam masyarakat baik secara filosofis, sosiologis, dan yuridis. Disamping itu juga bertentangan dengan asas *lex superior derogat legi inferiori*.

### 3. Harta CV Sebagai Kekayaan Bersama Para Pesero Memiliki Sifat Sebagai Hak Kebendaan.

Dengan diberlakukannya Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Persekutuan Komanditer, Persekutuan Firma, dan Persekutuan Perdata, maka pendaftaran CV diwajibkan untuk melakukan aktualisasi data dalam jangka waktu 1 (satu) tahun setelah berlakunya Peraturan Menteri ini serta wajib melakukan pencatatan pendaftaran tersebut sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri melalui Sistem Administrasi Badan Usaha dalam portal Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Kemenkumham Republik Indonesia. Dalam Sistem Administrasi Badan Usaha, kepemilikan modal dan pemilik manfaat atas CV tercatat secara sistematis, sehingga semua harta kekayaan CV yang dicatatkan / diinput dalam Sistem Administrasi Badan Usaha, memperoleh perlindungan hukum dari Pemerintah, tidak hanya terbatas pada modal usaha yang berbentuk uang tunai saja, namun juga keahlian profesional serta kekayaan CV baik yang berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak.

Untuk kekayaan CV yang berwujud properti (tanah beserta segala sesuatu yang tertanam dan berdiri di atasnya), dalam hukum kebendaan kedudukannya sebagai benda tidak bergerak sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 504 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata). Dimana sebagai benda tidak bergerak yang memiliki nilai ekonomis tinggi, dapat menjadi jaminan hutang pemegang hak (selaku debitor) untuk mengikatkan dirinya kepada Pihak lain (kreditor). Sesuai ketentuan Pasal 1131 KUHPerdata, disebutkan bila sebuah barang tidak bergerak baik milik CV sekalipun menjadi jaminan umum untuk seluruh pelunasan hutang debitor, maka atribut umum tersebut

melekat pada benda tersebut, hal ini menandakan bahwa tidak ada kekhususan pada benda yang menjadi jaminan umum, baik terhadap harta debitor yang dilekati jaminan ataupun tidak ada kreditor yang diberi hak istimewa untuk memperoleh pelunasan piutangnya. Sebaliknya dalam sifat hak jaminan kebendaan yang diikat oleh lahirnya perjanjian jaminan kebendaan yaitu hak jaminan melekat dan menindih suatu benda dan benda itu tentunya milik debitor dan juga hak jaminan itu tidak melekat pada seluruh benda milik debitor mengingat hak jaminan yang melekat pada segenap harta debitor itu dilakukan dengan menyimpangi ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara, artinya hak jaminan kebendaan hanya mengikat debitor terhadap obyek jaminan kebendaan yang diperjanjikan dalam perjanjian antara debitor dan kreditor, dengan demikian sifat jaminan yang demikian akan melahirkan hak kebendaan yang bercorak jaminan (hak jaminan kebendaan) (Prof. Dr.H.Moch.Isnaeni,S.H.,M.S. 2022).

Berdasarkan sifatnya jaminan kebendaan memiliki sifat unggul bila dibandingkan dengan jaminan umum. Adapun sifat unggul itu antara lain :

- a. Hak jaminan kebendaan bersifat mutlak, artinya hak tersebut dapat ditegakkan terhadap siapapun, dimana hak tersebut tidak hanya dapat ditegakkan pada pihak rekan seperjanjian saja melainkan juga kepada pihak ketiga yang bukan mitra pembangun kesepakatan sekalipun.
- b. Hak jaminan kebendaan ada *ciri droit de suite*, artinya hak tersebut akan selalu mengikuti bendanya kemanapun benda itu berada.
- c. Hak kebendaan memiliki asas prioritas, artinya hak kebendaan yang lahir lebih dahulu akan diutamakan daripada yang lahir kemudian.
- d. Pada jaminan kebendaan ada asas preferensi, artinya bahwa kreditor pemegang hak jaminan kebendaan piutangnya harus dilunasi terlebih dahulu dari kreditor lain.
- e. Dalam hak jaminan kebendaan ada asas publisitas, artinya bahwa hak jaminan kebendaan tersebut memerlukan suatu perbuatan hukum khusus yang wajib dilakukan sehingga umum atau masyarakat mengetahui keberadaan hak kebendaan yang bersangkutan.
- f. Dalam jaminan kebendaan ada asas totaliteit, artinya bahwa hak jaminan kebendaan itu menindih seluruh benda yang bersangkutan secara utuh bukan sebagian demi sebagian.
- g. Dalam hak jaminan kebendaan dilekati sifat yang tidak dapat dibagi-bagi (*onsplitbaarheid*), artinya dapat dilunasi sebagian utang oleh debitor, ukan berarti sebagian dari benda tersebut terbebas dari jaminan.
- h. Dalam hak jaminan kebendaan ada asas spesialitas, artinya suatu kebendaan yang diikat dengan perjanjian jaminan kebendaan, ciri-ciri yang harus ditetapkan dengan tegas dan jelas.
- i. Hak jaminan keendaan memberikan sistem eksekusi agunan yang mudah.
- j. Dalam hak jaminan kebendaan memiliki aturan pemberian perlindungan hukum yang proporsional kepada Para Pihak, baik kreditor maupun debitor diberikan perlindungan hukum yang berimbang secara layak (Prof. Dr.H.Moch.Isnaeni,S.H.,M.S. 2022).

Dengan demikian, apabila SHGB atas nama CV dijadikan agunan jaminan kebendaan, bila dipandang dalam sifat unggulnya jaminan kebendaan seharusnya dapat dilakukan parate eksekusi, bilamana pesero melakukan wanprestasi, namun dalam praktiknya tidak semudah itu. Bila salah satu pesero CV bertindak selaku debitor yang melakukan hubungan hukum berupa perjanjian hutang dengan kreditor, dan atas pelunasan hutang tersebut dijamin dengan jaminan kebendaan, dengan adanya cidera janji atas pemenuhan hutangnya kepada kreditor, maka atas jaminan kebendaan yang melekat pada obyek jaminan yang berupa aset tidak bergerak milik CV, melekat pula hak kreditor atas kebendaan tersebut sebagai pelunasan utang CV. Padahal aset CV bukan hanya milik salah satu pesero, namun juga merupakan milik bersama para pesero lainnya. Lantas akan menimbulkan persoalan baru bila pesero lainnya keberatan untuk dilakukan parate eksekusi guna pelaksanaan lelang dengan sukarela. Hal ini dikarenakan :

- a. Obyek jaminan tersebut bukan hanya milik pesero yang melakukan wanprestasi ;
- b. Obyek jaminan tersebut tidak dapat dibagi sebagian terhadap bagian milik pesero yang wanprestasi, karena sesuai ciri unggul "*asas totaliteit*", obyek jaminan itu menindih seluruh benda yang bersangkutan secara utuh bukan sebagian demi sebagian, tidak memungkinkan bila SHGB atas nama CV (dalam praktiknya SHGB atas nama seluruh pesero) dipecah/splitsing sesuai jumlah hutang debitor (salah satu peseronya) guna pelunasan hutang kepada kreditor, hal ini bila dilakukan akan melepaskan perlindungan hukum terhadap pemasangan hak tanggungan yang melekat pada obyek agunan tersebut, karena proses splitsing/pemecahan hanya dapat dilaksanakan prosesnya di Badan Pertanahan Nasional setempat obyek berada bila atas hak tanggungannya dihapus (roya partial) terlebih dahulu.

Hal ini kontra dengan sifat jaminan kebendaan yang memiliki hak jaminan kebendaan bersifat mutlak, karena pada kenyataannya hak ini tidak dapat ditegakkan pada obyek agunan jaminan kebendaan berupa SHGB atas nama para pesero pada CV.

#### 4. **Kedudukan SHGB atas nama CV Dalam Boendel Pailit.**

Dalam kaitan dengan kepailitan, bila seseorang atau badan hukum telah dinyatakan pailit oleh hakim Pengadilan Niaga, maka seluruh harta milik debitor akan masuk dalam boendel harta pailit sebagai jaminan pelunasan segala hutang debitor kepada kreditor di bawah kepengurusan kurator. Dengan kata lain, debitor dianggap tidak cakap dalam mengurus hartanya sehingga dibutuhkan seorang wali guna mengurus hartanya, agar dapat membantu mengawasi dan melaksanakan pembagian harta debitor guna melunasi segala kewajiban terhadap kreditornya.

Pada posisi kasus bila salah satu pesero pada CV dinyatakan pailit dalam sebuah putusan hakim yang ditetapkan oleh Pengadilan Niaga, maka atas seluruh harta pesero akan dimasukkan dalam boendel harta pailit , yang akan diurus pemberesannya oleh Pengurus/Kurator, bila dalam boendel harta pesero terdapat aset CV berupa benda tidak bergerak yang merupakan aset CV akan menjadi persoalan yang rumit, mengingat kepemilikan aset benda tidak bergerak tersebut merupakan milik diantara para pesero. Bila

kondisi salah satu pesero dinyatakan pailit, maka aset CV tersebut juga akan masuk dalam boedel pailit juga, mengingat sifat CV sebagaimana telah diulas oleh Peneliti pada awal bahasan yaitu CV memiliki pertanggung jawaban secara tanggung renteng, maka aset CV tersebut juga akan menjadi jaminan pelunasan bersama dengan aset pribadi milik pesero yang dinyatakan pailit tadi. Harta atau aset CV tidak hanya milik salah satu pesero yang dinyatakan pailit, bila aset CV diikat dalam boedel pailit akan merugikan posisi pesero lainnya. Harta berupa aset benda tidak bergerak tersebut tidak dapat dimasukkan semua dalam boedel pailit, namun harus dibagi terlebih dahulu diantara para pesero lainnya, yang belum tentu pesero lain mau bila harta tersebut dibagi sebagai pelunasan hutang pesero yang dinyatakan pailit dengan berbagai pertimbangan tersendiri bagi pesero lainnya. Bagi pesero yang kondisi ekonominya cukup tidak akan menjadi persoalan, aset atau harta tersebut dapat dijual di bawah tangan dengan seijin Hakim Pengawas sepanjang nilainya sesuai dan Kurator boleh memasukkan hasil penjualan sebagian aset tersebut dalam boedel harta pailit milik debitor guna pelunasan hutang debitor kepada para kreditor. Namun sebaliknya, bila pesero lainnya tidak memiliki kondisi ekonomi yang cukup, hal ini akan menimbulkan persoalan karena tentunya pesero lainnya akan mempertahankan hak yang menjadi bagiannya atas aset tersebut.

Hukum positif kita belum mengatur terhadap persoalan ini, maka sudah tentu pemberian H.A.T kepada CV belum dapat diterapkan, bukan hanya dari segi kepastian hukumnya namun juga dari segi kemanfaatannya, kebijakan ini belum bisa memberikan manfaat ekonomis bagi CV dan para peseranya. Sehingga pemberian H.A.T kepada CV sebagai bentuk kebijakan pada lingkungan Kementerian ATR/BPN belum dapat dilaksanakan secara pasti karena berbagai pertimbangan.

### **Kedudukan Hukum Pesero lain Dalam Penegakkan Keadilan Atas kepemilikan Harta CV**

Kedudukan hukum (legal standing) yang dapat dikemukakan oleh pesero lainnya dihadapan pengadilan, bilamana parate eksekusi dijalankan dapat dihalangi oleh pesero lainnya sebagai salah satu pemegang SHGB atas nama CV dalam mempertahankan haknya. Hal ini diperkuat dengan bukti formil bahwa kesepakatan-kesepakatan yang dituangkan pada akte pendirian CV baik terhadap penempatan modal, pembagian kerja dan tanggung jawab para pesero telah cukup dituangkan. Sementara itu modal yang di-inbrengkan maupun hasil kekayaan atas usaha CV dapat dilihat pula dalam laporan keuangan atau pencatatan arus keuangan CV, sehingga tidak dapat dipungkiri bahwa para pesero lain juga memiliki hak yang sama dengan pesero yang dinyatakan pailit oleh hakim pada Pengadilan Niaga.

Bila dikaji dari teori hukum keseimbangan (teori Roscoe Pound), tentunya kedudukan pesero lainnya yang dirugikan atas tindakan wanprestasi rekan peseranya dapat menimbulkan ketidak-adilan, padahal tujuan dibuatnya sebuah peraturan tidak hanya harus memenuhi aspek kemanfaatan dan kepastian namun juga harus memenuhi aspek keadilan bagi masyarakat. Dengan demikian dapat difahami bahwa pemberian H.A.T atas nama CV lebih banyak memberikan nilai ketidak-adilan dibandingkan dengan nilai kemanfaatan bagi para pesero

maupun pihak ketiga atau pihak rekan seperjanjian yang telah membuat perikatan dengan CV dengan dasar jaminan kebendaan terhadap aset CV.

## KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan di atas, peneliti dapat menarik beberapa kesimpulan atas penetapan Surat Edar Kementerian ATR / BPN Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang pemberian Hak Guna Bangunan untuk Persekutuan Komanditer, sebagai berikut :

1. Kebijakan yang diterbitkan oleh Kementerian ATR / BPN belum dapat diterapkan dalam praktik pemberian Hak Guna Bangunan untuk Persekutuan Komanditer, dikarenakan payung hukum terkait pemberian H.A.T bagi CV belum diatur pada UUPA maupun Peraturan Pelaksananya, termasuk dalam KUHD yang menjadi landasan normatif atas keberadaan CV. Bilamana pemberian H.A.T nantinya akan diberlakukan, maka harus ada pijakan/dasar normatif yang jelas sebagai pedoman dalam menaungi pelaksanaan kebijakan ini.
2. Sebagaimana sifatnya, properti (berupa tanah beserta segala sesuatu yang tertanam di atasnya) yang merupakan bagian dari benda tidak bergerak, bila dijadikan agunan atas hutang CV yang dijamin oleh hak kebendaan tidak dapat dijadikan agunan yang dipasang hak tanggungan atas nama CV, sehingga bila terjadi pailit terhadap salah satu peseronya, aset CV berupa properti ini tidak dapat menjadi jaminan pelunasan hutang kepada kreditor meskipun jaminan kebendaan memiliki ciri unggul, karena kekhususan ciri CV berbeda dengan Badan Hukum baik dari sisi subyek hukum maupun dari sisi pertanggung jawaban keprdataan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Asikin, Zainal dan L. Wira Pria Suhartana. 2016. Pengantar Hukum Perusahaan. Jakarta : Prenadamedia Group.
- Abdul Aziz Alsa, Ningrum Natasya Sirait, Mahmud Siregar M. Hamdan, "Pertanggung jawaban Pertanggung-jawaban Pidana Badan Usaha Berbentuk CV(Commanditaire Vennootschap) Dalam Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup", *Usu Law Journal*, Volume 3. Nomor 3, Oktober 2015, hlm.142.
- A.A. Gede D. H. Santosa. "Perbedaan Badan Hukum Publik Dan Badan Hukum Privat". *Jurnal Komunikasi Hukum*. Volume 5. Nomor 2. Agustus 2019. Hlm. 153.
- Dian Anggraini. Pelaksanaan Roya Parsial hak Tanggungan Di Kantor BPN Kota Jambi. BPN STPN Jogjakarta. 2012.
- Dias Artania Jaya, M. Sudirman, Erny Kencanawati. Kepastian Hukum Bagi Persekutuan Komanditer Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah Menggunakan Nama Sekutunya.*jurnal Nuansa Kenotariatan*, Volume 61, Nomor 1, Juli-Desember 2020.
- Faizah Inas Hadisti, Widhi Handoko, Irawati. Kebijakan Menteri ATR/BPN Terkait Dengan Hak kepemilikan Atas Tanah Pada Perseroan Komanditer. *Notarius* . Volume 12 , Nomor 2, 2019.

- Chidir Ali, 2005. *Badan Hukum*. Bandung : Alumni. Hlm. 6.
- Dr. Fence M. Wantu, SH., M.H. 2015. PENGANTAR ILMU HUKUM. Gorontalo : UNG Press.Hlm 40.
- Prof.Dr.I Dewa Gede Atmadja,S.H.,M.S dan Dr.I.Nyoman Putu Budiarta,S.H.,M.H. 2018. Teori-Teori Hukum. Malang : Setara Press. Hlm. 198.
- Prof.Dr.Irwansyah,S.H.,M.H. 2021. Penelitian Hukum-Pilih Metode & Praktik Penulisan Artikel. Yogyakarta : Mirra Buana Media. Hlm. 133.
- Prof M. Hadi Shubhan . 2015. Hukum Kepailitan : Prinsip, Norma dan Praktik di peradilan. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Prof. Dr.H.Moch.Isnaeni,S.H.,M.S. 2022. Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan, PT. Revka Petra Media. Surabaya. Hlm. 136-157.
- H.M.N. Purwosutjipto. 2003. *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia*. Djambatan. Jakarta. Hlm. 123.
- [Prof. Dr. Rudhi Prasetya, S.H.](#) 2002. *Maatschap Firma dan Persekutuan Komanditer*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti. Hlm 3.
- Prof. Subekti, R. Tjitrosudibjo. 2001. *Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Ketut Caturyani Maharni Partyani. “Pertentangan Norma Dalam Pengaturan Pendaftaran Dan Pendirian Commanditaire Vennootschap (CV)”, *Vyavahara Duta*, Volume 14, Nomor 1, Juni 2019, hlm. 68.
- Nur Adhim, Siti Mahmudah, Kornelius Benuf. Telaah Yuridis Pemberian Hak Guna Bangunan Kepada Persekutuan Komanditer (CV). *Justitia Ex Pax*. Volume 36, Nomor 1, Juni 2020.
- Yayah Wariah, “Mekanisme Peningkatan Badan Usaha Persekutuan Komanditer (CV) Menjadi Badan Hukum Perseroan Terbatas (PT)”, *Presumption Of Law*, Volume 1, Nomor 1, Juni 2019, hlm. 62.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria., Pub.L.No. 5 (1960).
- Kitab Undang-Undang Hukum Dagang.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria / Ka.BPNNomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Surat Edar No 2/SE-HT.02.01/2019., Pub . L.. No. 2 (2019).