

E-ISSN : 1907-7114
 P-ISSN : 2622-1802
Vol. 15 No.1 Juni 2026
<https://ejurnal.ujj.ac.id/index.php/REC>

Jurnal
RECHTENS



Kepastian Hukum Pemberian Hak Guna Bangunan Kepada Persekutuan Komanditer

Marchelo Ivan Darmawan¹, Andita Atmajaya², Oktafi Mar'atul Mashfufah³

^{1,2,3}Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Indonesia,

Email: marchelo.ivan.darmawan-2025@fh.unair.ac.id,

andita.atmajaya-2025@fh.unair.ac.id, oktafi.maratul.mashfufah-2025@fh.unair.ac.id

Info Artikel

Corresponding Author:

Marchelo Ivan Darmawan
marchelo.ivan.darmawan-2025@fh.unair.ac.id

History:

Submitted: 05/11/2025

Revised: 11/02/2026

Accepted: 26/03/2026

Keywords:

Legal Certainty; Building Use Rights; Limited Partnerships.

Kata kunci:

Kepastian Hukum; Hak Guna Bangunan; Persekutuan Komanditer.

Abstract

The Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN) issued a policy in the form of Circular Letter Number 2/SE-HT.02.01/VI/2019 dated June 28, 2019, concerning the granting of Right to Build (Hak Guna Bangunan or HGB) titles to Limited Partnerships (Commanditaire Vennootschap or CV). One of the key provisions therein establishes that a CV is eligible to submit an application for land rights in the form of an HGB. This policy has subsequently given rise to challenges regarding its implementation. The objective of this research is to provide a comprehensive comparison necessary for analyzing the legal certainty of granting HGB titles to CVs, particularly by referencing the Netherlands—a country adhering to the same Civil Law system—which also recognizes the CV business entity form within its corporate legal framework. The research methodology employed in this study is normative juridical research. The findings of this research indicate that the granting of HGB titles to Limited Partnerships (CV) does not satisfy the principle of legal certainty, as its legal basis—governed by Circular Letter Number 2/SE-HT.02.01/VI/2019—contravenes higher statutory regulations. This legal uncertainty impacts the general public and business actors, who frequently face ambiguity regarding the legal status of the land they possess. Furthermore, this situation not only constitutes a violation of agrarian law but also creates the potential for future land disputes.

Abstrak

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 untuk Persekutuan Komanditer (CV) pada



Copyright © 2026
by Jurnal Rechtsens.

All writings published in this journal are personal views of the authors and do not represent the views of the Rechtsens.

DOI

10.56013/rechtsens.v15i1.4892

tanggal 28 Juni 2019 yang salah satu isinya adalah bahwa CV Dapat mengajukan Permohonan Hak atas tanah berupa HGB. Kebijakan ini juga menimbulkan tantangan dalam hal implementasi. Tujuan penelitian ini yaitu untuk memberikan perbandingan yang komprehensif diperlukan dalam menganalisis kepastian hukum pemberian HGB untuk CV, terutama negara Belanda sebagai negara yang menganut sistem hukum yang sama yaitu Civil Law, selain itu Belanda juga mempunyai bentuk badan usaha CV dalam sistem hukum perusahaan. Tipe penelitian yang digunakan dalam hal ini adalah tipe penelitian yuridis normatif. Hasil penelitian ini bahwa pemberian HGB kepada Persekutuan Komanditer tidak memenuhi prinsip kepastian hukum dimana dasar hukumnya diatur berdasarkan Surat Edaran Nomor 2/SEHT.02.01/VI/2019 bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Ketidak pastian hukum ini juga berdampak pada masyarakat umum dan pelaku usaha, yang sering kali bingung dengan status hukum tanah yang mereka kuasai dan tidak hanya melanggar hukum agraria tetapi juga membuka potensi sengketa tanah di kemudian hari.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu bagian penting bagi kehidupan manusia, dimana tanah diperlukan untuk tempat tinggal, sumber pendapatan dan dapat menjadi aset ekonomi yang penting bagi manusia maupun negara. Negara mengatur tanah agar dimanfaatkan secara optimal untuk mencapai kesejahteraan masyarakat melalui pembangunan nasional, sebagaimana ketentuan yang ada dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) dan dijabarkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hak atas tanah harus dilaksanakan dengan prinsip keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum.¹

¹ Maria S. W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi dan Hukum*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2022) h.43

Sistem hukum agraria Indonesia, Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan salah satu hak atas tanah yang paling vital bagi pelaku usaha, khususnya dalam mendukung kegiatan ekonomi dan investasi. HGB diberikan atas tanah negara atau tanah hak milik untuk jangka waktu tertentu, dengan tujuan memfasilitasi pembangunan infrastruktur dan bangunan yang mendukung pertumbuhan ekonomi nasional. Pasal 35 UUPA secara eksplisit mengatur HGB sebagai hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah milik orang lain atau tanah negara. Namun, pemberian HGB tidak hanya terbatas pada individu atau badan hukum tertentu, melainkan juga badan usaha seperti Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap/CV*).

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN) dalam rangka meningkatkan investasi dan mendorong pertumbuhan ekonomi di Indonesia dan untuk memberikan kemudahan pelayanan pertanahan, telah mengeluarkan Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan untuk Persekutuan Komanditer (Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019). Surat edaran ini menjadi langkah signifikan berkaitan dengan hak atas tanah apa yang dapat dimiliki oleh CV. Melalui surat edaran, CV secara resmi diizinkan untuk memiliki HGB, memuat pengaturan bahwa CV dapat mengajukan pendaftaran HGB.

Kebijakan ini memberikan kesempatan bagi CV untuk dapat memiliki atau menguasai tanah sebagai bagian dari operasional bisnis mereka. Meskipun demikian, dapat terlihat adanya norma yang bertentangan dengan UUPA. Menurut Pasal 36 ayat (1) UUPA *jo.* Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (PP No. 18/2021) *jo.* Pasal 85 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah (Permen ATR/BPN 18/2021), disebutkan bahwa hanya WNI dan badan hukum yang didirikan

menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang dapat dianggap sebagai subjek HGB.

Badan usaha yang telah diberi status badan hukum oleh undang-undang antara lain PT, Koperasi, Perhimpunan, dan Yayasan.² CV tidak termasuk dalam badan hukum karena tidak memiliki konsep yang sesuai untuk menjadi badan hukum, salah satunya yaitu tidak ada pemisahan harta antara harta pendiri dengan harta perusahaan.³ Selain itu, syarat utama dari suatu badan hukum ialah adanya pengesahan dari pemerintah sebagai badan hukum, sedangkan pengesahan pemerintah untuk CV merupakan pengesahan sebagai badan usaha.⁴

Kebijakan pemerintah melalui Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 dapat memberikan manfaat untuk CV berkaitan dengan hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh CV, namun regulasi melalui Surat Edaran tersebut mengutamakan prinsip kemanfaatan hukum, sehingga dapat berpotensi mengesampingkan prinsip kepastian hukum bagi CV.⁵ Menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA, untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.⁶ Untuk dapat melakukan pendaftaran HGB, berkaitan dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁷

² Zaeni Asyhadie, dan B. Sutrisno, *Hukum Perusahaan dan Kepailitan*, (Jakarta : Erlangga, 2012). h. 47

³ Dhifa Nadhira Syadzwinia dan Esti Setyowati, *Peran Notaris Dalam Restrukturisasi Perusahaan Non Badan Hukum*, *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 1, no. 2 (2020). h. 1

⁴ *Ibid.* h. 10

⁵ Nur Hasan Ismail, *Perkembangan Hukum Pertanahan : Pendekatan Ekonomi Politik*, (Yogyakarta : Gadjah Mada University Press, 2007). h. 39

⁶ Rilly Juang Rumawung, "Pengaturan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Pada Proses Kepemilikan Tanah Di Indonesia," *LEX PRIVATUM* 7, no. 2 (2019): 1-23, <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/25885>.

⁷ Winahyu Erwiningsih dan Fakhriyasa Zalili Sailan, *Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Yogyakarta : Laksbang Justitia, 2023). h. 59

Kebijakan melalui Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 menimbulkan ketidakpastian hukum berkaitan dengan kedudukan penghadap dalam mendaftarkan HGB, yaitu penghadap bertindak untuk diri sendiri atau sebagai organ kepengurusan CV, apabila penghadap bertindak sebagai organ kepengurusan, muncul ketidakpastian hukum dalam status badan usaha CV karena CV tidak termasuk sebagai badan hukum yang dapat mendaftarkan HGB. Suatu kebijakan harus didasarkan pada prinsip hukum yang kuat, jika tidak maka dapat menimbulkan risiko hukum di masa depan, dalam hal ini baik bagi CV itu sendiri maupun bagi pihak-pihak lain yang terkait, seperti pihak perbankan atau investor. Selain itu, dengan adanya ketidakpastian hukum yang terjadi karena adanya konflik norma, hal ini berpotensi menimbulkan implikasi yuridis, yakni akibat yang diberikan oleh hukum dengan adanya kebijakan tersebut.⁸ Implikasi ini dapat berupa timbulnya hak dan kewajiban, perubahan status hukum, atau bahkan sanksi hukum.

Kebijakan ini juga menimbulkan tantangan dalam hal implementasi. Surat edaran sebagai instrumen kebijakan administratif memiliki keterbatasan dari segi daya ikat hukum. Hal ini berbeda dengan undang-undang atau peraturan pemerintah yang memiliki kekuatan hukum yang lebih tinggi, surat edaran sering kali dipandang sebagai solusi sementara yang dapat berubah sewaktu-waktu.⁹ Sebuah kebijakan harus melalui proses legislasi yang transparan, melibatkan partisipasi publik, dan didasarkan pada prinsip-prinsip hukum yang jelas. Oleh karena itu, kedepannya diperlukan revisi terhadap UUPA atau membuat peraturan perundang-undangan yang secara eksplisit mengatur tentang CV terutama dalam hal hak CV atas tanah, sehingga kebijakan ini tidak hanya memberikan solusi jangka

⁸ Ishaq, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008). h. 18

⁹ Yohanes Halim Martiono, *Kepastian Hukum Persekutuan Komanditer Sebagai Subyek Yang Dapat Memiliki Hak Atas Tanah*, Universitas Surabaya : Tesis Magister Kenotariatan, 2021. h. 67

pendek tetapi juga jangka panjang. Hal ini pada gilirannya akan mendukung iklim investasi yang lebih sehat dan kompetitif di Indonesia, serta memberikan kepastian hukum yang dibutuhkan oleh CV berkaitan dengan hak atas tanah dalam menghadapi tantangan global yang semakin kompleks.

Studi terkini memperkuat urgensi isu ini dari perspektif kenotariatan. Ramdhany, dkk. menganalisis bahwa CV dapat diakui sebagai pemegang HGB berdasarkan interpretasi Pasal 35 UUPA, meskipun prosedur notarial sering terhambat. Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 menjadi titik krusial, yang mengatur penggunaan sertifikat HGB oleh CV, tetapi kontroversial karena sifatnya administratif.¹⁰ Penelitian Cokorda, dkk. dalam penelitiannya di Kabupaten Kampar menemukan bahwa penguasaan tanah dengan HGB oleh CV sering kali menghadapi hambatan administratif, yang berdampak pada efisiensi usaha lokal. Demikian pula, menganalisis bahwa Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 memberikan kemudahan bagi CV dalam menggunakan sertifikat HGB, tetapi tidak menjamin perlindungan jangka panjang terhadap sengketa, sehingga diperlukan reformasi regulasi yang lebih komprehensif.¹¹ Oleh karena itu, penelitian ini diperlukan untuk menganalisis yuridis pemberian HGB kepada CV guna memberikan rekomendasi reformasi regulasi yang lebih inklusif.

¹⁰ Memmy Fatiyanti Deri Ramdhany, Salim HS, and Eduardus Bayo Sili, "Analisis Yuridis Surat Edaran Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 Terhadap Persekutuan Komanditer (CV) Yang Menggunakan Sertifikat Hak Guna Bangunan," *Jurnal Education And Development* 12, no. 3 (2024): 680–85, <https://doi.org/10.37081/ed.v12i3.6621>.

¹¹ Cokorda Istri Brahmi Putri Biya and Dewa Gde Rudy, "Persekutuan Komanditer Sebagai Subjek Pemegang Hak Guna Bangunan Berdasarkan Surat Edaran Menteri ATR/BPN Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019," *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* 5, no. 1 (2020): 14–25, <https://doi.org/10.24843/ac.2020.v05.i01.p02>.

Perbandingan yang komprehensif diperlukan dalam menganalisis kepastian hukum pemberian HGB untuk CV, terutama negara Belanda sebagai negara yang menganut sistem hukum yang sama yaitu *Civil Law*, selain itu Belanda juga mempunyai bentuk badan usaha CV dalam sistem hukum perusahaan. Perbandingan dilakukan berdasarkan tolok ukur sistem hukum dan perbandingan regulasi dalam kaitannya dengan hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh CV untuk mewujudkan prinsip kepastian hukum serta memberikan rekomendasi kebijakan yang dapat diterapkan ke depan.

METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan dalam hal ini adalah tipe penelitian *juridic normatif*, dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) serta pendekatan perbandingan. Bahan hukum yang dipergunakan adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa meliputi peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan di wilayah hukum sendiri dan putusan hakim. Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu untuk menganalisis dan memahami bahan hukum primer yang telah ada. Bahan hukum sekunder seperti hasil karya tulis ilmiah para sarjana dan para ahli yang berupa literatur sehingga dapat mendukung, membantu dan melengkapi dalam membahas masalah-masalah yang timbul dalam rangka penyusunan tesis ini. Selain itu bahan hukum sekunder diperoleh dari buku-buku, artikel hukum, jurnal hukum, karya tulis ilmiah, serta data-data penunjang lain yang berkaitan. Analisis bahan hukum yang digunakan adalah deskriptif kualitatif.

PEMBAHASAN

1. Pemberian Hak Guna Bangunan Kepada Persekutuan Komanditer Menurut Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku Di Indonesia

CV adalah persekutuan yang menjalankan bisnis dengan pendiri yang terdiri dari sekutu aktif/komplementer dan sekutu pasif/komanditer.¹² Pasal 19 KUHD, menjelaskan CV sebagai berikut: "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 satu pihak, dan satu orang atau lebih sebagai pelepas uang pada pihak lainnya. Dengan demikian bisalah terjadi suatu persekutuan itu pada suatu ketika yang sama merupakan persekutuan firma terhadap para sekutu firma di dalamnya dan merupakan persekutuan komanditer terhadap si pelepas uang." Jadi, dapat dikemukakan bahwa CV adalah suatu firma yang didirikan oleh satu atau lebih sekutu komanditer dan satu atau lebih sekutu komplementer. Sekutu komanditer sebagai sekutu yang tidak mengurus persekutuan, sedangkan sekutu komplementer adalah sekutu yang menjadi pengurus dari persekutuan tersebut.

CV merupakan persekutuan yang memiliki sekutu komanditer sehingga disebut Persekutuan Komanditer, sedangkan firma merupakan persekutuan perdata, dapat diketahui bahwa firma dan CV merupakan persekutuan perdata dengan landasan hukum yang sama yakni KUHD dan KUHPperdata.¹³ Suatu badan usaha dapat dikategorikan sebagai badan hukum yaitu salah satunya karena ada kekayaan yang terpisah antara kekayaan perusahaan dengan kekayaan pribadi, adanya kepentingan bersama dalam menjalankan usaha, adanya pengurus dalam

¹² Wijayanta dan Widyaningsih, *Ekonomi & Akuntansi: Mengasah Kemampuan Ekonomi*, (Bandung: Grafindo Media Pratama, 2007). h. 69.

¹³ Yetty Komalasari Dewi, *loc.cit*

perusahaan, serta adanya pengesahan sebagai badan hukum oleh pemerintah.¹⁴ CV termasuk badan usaha bukan badan hukum karena tidak memenuhi unsur formil yaitu pengesahan badan usaha menjadi badan hukum oleh pemerintah, serta kekayaan yang tidak dipisahkan antara kekayaan badan usaha dan kekayaan pribadi para sekutunya.¹⁵

Karakteristik khusus CV terletak pada adanya sekutu sebagai pemodal tanpa melakukan pengurusan perusahaan, sekutu tersebut hanya bertanggung jawab sebatas pendanaan yang disetorkan kepada persekutuan. Namun, tanggung jawab pengurusan perusahaan secara keseluruhan dilakukan secara tanggung renteng dengan sekutu yang bertindak sebagai pengurus perusahaan. Persekutuan dimaksudkan sebagai perkumpulan dari beberapa individu yang menjalankan usaha yang sama, dengan sifat hukum perdata, serta persekutuan bukan badan yang terpisah dari sekutu (sekutu merupakan pemilik bersama persekutuan, sehingga bertanggung jawab terhadap sekutu lainnya dan persekutuan). Banyak perdebatan mengenai sifat persekutuan, apakah lebih tepat untuk menggunakan *aggregate theory* atau *entity theory*.¹⁶

Syarat mengenai badan hukum yang dapat menjadi subjek hukum yang dapat memiliki HGB, ketentuan “didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia” merupakan dua unsur yang secara bersama-sama harus ada. Ini berarti badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia, tetapi tidak berkedudukan di Indonesia tidak mungkin memiliki HGB atau badan hukum yang tidak didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia, tetapi berkedudukan di Indonesia juga tidak dapat memiliki HGB. Terhadap

¹⁴ Murni Safitri and Iswi Hariyani, “Ratio Legis Pendirian Perseroan Perorangan Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja,” *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 3, no. 1 (2022): 36–50, <https://doi.org/10.19184/jik.v3i1.34915>.

¹⁵ HMN. Purwosutjipto, *loc.cit*

¹⁶ Yetty Komalasari Dewi, *op.cit*, h. 62

keadaan yang disebutkan terakhir, dalam teori-teori yang berkembang dalam hukum perdata internasional, kedudukan suatu badan hukum telah berkembang sedemikian rupa sehingga pada taraf tertentu mereka juga dianggap memiliki *persona standi in judicio* pada suatu negara dimana mereka melakukan kegiatan operasionalnya dan tidak harus dimana kantor pusatnya berkedudukan.¹⁷ Maka kedua syarat didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia menjadi keharusan kumulatif.¹⁸

Menurut Molengraaff, badan hukum pada hakikatnya merupakan hak dan kewajiban para anggotanya secara bersama-sama, dan didalamnya terdapat harta kekayaan bersama yang tidak dapat dibagi-bagi.¹⁹ Setiap anggota tidak hanya menjadi pemilik sebagai pribadi untuk masing-masing bagiannya dalam satu kesatuan yang tidak dapat dibagi-bagi itu, tetapi juga sebagai pemilik bersama untuk keseluruhan harta kekayaan, sehingga setiap pribadi anggota adalah juga pemilik harta kekayaan yang terorganisasikan dalam badan hukum itu.²⁰

Pengertian badan hukum adalah buatan hukum yang diciptakan sebagai bayangan manusia yang ditetapkan oleh hukum negara. Selanjutnya, menurut Holder dan Binder, badan hukum adalah badan yang mempunyai harta terpisah dan dimiliki oleh pengurus harta tersebut karena jabatannya sebagai pengurus harta. A. Brinz dan F.J. Van der Heyden mengartikan badan hukum sebagai badan yang mempunyai hak atas kekayaan tertentu yang tidak dimiliki oleh subjek manusia mana pun yang dibentuk untuk tujuan melayani kepentingan tertentu. Adanya tujuan tersebut yang menentukan bahwa harta kekayaan dimaksud sah

¹⁷ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2006), h. 27

¹⁸ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. (Surabaya : Arkola, 2003). h. 125-126.

¹⁹ Jimly Asshiddiqie, *Perkembangan dan Konsolidasi Lembaga Negara Pasca Reformasi*, Setjen dan Kepaniteraan, Cetakan Kedua, (Jakarta : MKRI, 2006). h. 29.

²⁰ *Ibid*

untuk diorganisasikan menjadi badan hukum. Menurut Otto Von Gierke, badan Hukum adalah eksistensi realitas mereka dari konstruksi yuridis seolah-olah sebagai manusia yang sesungguhnya dalam lalu lintas hukum, yang juga mempunyai kehendak atau kemauan sendiri yang dibentuk melalui alat-alat kelengkapannya yaitu pengurus dan anggotanya. Apa yang mereka putuskan dianggap sebagai kemauan badan hukum itu sendiri.²¹

Ketentuan BW di Belanda telah berkembang dan diperbaharui menjadi *Nieuw Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disebut NBW) bertujuan untuk merekonstruksi hukum perdata termasuk hukum dagang yang selama ini berkembang berdasarkan BW dan *Wetboek van Koopandhel* (disebut WvK) menjadi 1 (satu) regulasi memuat hukum perdata, hukum dagang serta kodifikasi putusan pengadilan. Rekonstruksi BW dimulai sejak tahun 1947 oleh E.M. Meijers dengan 9 (sembilan) buku, perubahan terus dilakukan hingga NBW terakhir terdiri atas 10 (sepuluh) buku yang dijelaskan sebagai berikut :²²

- Buku 1 (satu) : *Family Law and the Law of Persons*, hukum keluarga dan hukum orang, terdiri dari 20 (dua puluh) Bab.
- Buku 2 (dua) : *Legal Persons* (badan hukum), terdiri dari 9 (sembilan) Bab.
- Buku 3 (tiga) : *The Law of Property, Proprietary Rights and Interests*, 11 (sebelas) Bab.
- Buku 4 (empat) : *Law of Succession (Inheritance Law)* (hukum waris), 6 (enam) Bab.
- Buku 5 (lima) : *Real Property Rights (Rights in Rem)*, mengatur hukum hak atas kebendaan, terdiri dari 9 (sembilan) Bab.
- Buku 6 (enam) : *General Part of the Law of Obligations (obligations and contract)* yaitu hukum perikatan secara umum, terdiri dari 5 (lima) Bab.
- Buku 7 (tujuh) : *Special Contract*, yaitu perjanjian khusus, terdiri dari 18 Bab.
- Buku 7A (tujuh a): *Special Contract*, mengatur perjanjian khusus terutama persekutuan (belum diberlakukan karena sedang dalam proses

²¹ Yetty Komalasari Dewi, *Pemikiran Baru tentang Persekutuan Komanditer (CV): Studi Perbandingan KUHD dan WvK serta Putusan-Putusan Pengadilan Indonesia dan Belanda*, (Jakarta: Raj Grafindo, 2011), h. 69

²² Warendorf, Hans. *The Civil Code of The Netherlands*, (London, Kluwer Law International, 2009), 21

pembaharuan). Buku 8 (delapan): *Transport Law and Means of Transport*, yaitu hukum pengangkutan dan moda transportasi, terdiri dari 20 (dua puluh) Bab.

Buku 9 (Sembilan): *Intellectual Property*, mengatur hukum Hak Kekayaan Intelektual (ketentuan ini belum diberlakukan, sehingga masih berpedoman pada undang-undang terpisah dan putusan pengadilan terkait kekayaan intelektual)

Buku 10 (sepuluh): *International Private Law*, mengatur hukum perdata Internasional, terdiri dari 15 (lima belas) Bab.

Jenis perusahaan badan hukum di Belanda terbagi menjadi *Naamloze Vennotschap (NV)* (*public limited company*) dan *Besloten Vennotschap (BV)* (*limited private company*) sedangkan perusahaan bukan badan hukum terbagi menjadi *Sole Proprietorship*, *Vennotschap onder Firm (VoF)*, *Commanditaire Vennootschap (CV)*, dan *Maatschap (Professional Partnership)*. NV merupakan PT Terbuka, BV merupakan PT Tertutup, *Sole Proprietorship* merupakan perusahaan perseorangan, VoF merupakan Firma, sedangkan *maatschap* merupakan persekutuan perdata. Pendaftaran CV di Belanda dilakukan dengan mengisi form registrasi pendirian *limited partnership* pada *kamer van koophandel* (selanjutnya disebut KvK) secara online, setelah itu pemohon mengunjungi kantor KvK sebagai rangkaian proses penyelesaian pendaftaran dan pengesahan pendirian CV sesuai domisili pemohon. Selanjutnya dilakukan verifikasi data pemohon seperti identitas pemohon dan dokumen pendukung lain yaitu perjanjian (akta pendirian CV), kemudian pemohon membayar biaya pendaftaran, juga kewajiban pajak untuk mendapatkan pengesahan pendirian CV.

Pendaftaran CV (*limited partnership*) wajib memerlukan akta otentik yang memuat ketentuan wewenang dan tanggung jawab sekutu komplementer dan sekutu komanditer, besaran jumlah kontribusi inbreng yang dimasukkan (uang,

barang, atau tenaga), besaran jumlah modal CV, ketentuan keuntungan dan kerugian bagi sekutu, ketentuan pembubaran CV, serta akibat hukum dan penyelesaian sengketa atas pelanggaran kewajiban sekutu, dicatat dalam *Dutch Business Register* (Daftar Bisnis Belanda) yang dikelola oleh KvK. Pembubaran CV dapat dilakukan dengan pengambilalihan persekutuan yang telah termuat dalam akta pendirian CV, sehingga sekutu dapat melanjutkan usaha dengan partner sekutu lain atau dapat juga menjadikan CV sebagai perusahaan perorangan. Para sekutu wajib telah membayar lunas utang atas nama CV terhadap pihak ketiga dan telah membagi sisa keuntungan sesuai proporsional inbreng. Kerugian atas nama CV ditanggung sekutu komplementer sebagai pengurus CV yang harus bertanggung jawab atas utang terhadap pihak ketiga sampai ke harta pribadi, sedangkan sekutu komanditer terbatas pada jumlah nilai inbreng.²³

Pengaturan CV dalam Buku 7A NBW terbagi menjadi 4 bagian (ketentuan umum, kewajiban dan wewenang sekutu, kewajiban sekutu terhadap pihak ketiga, dan pembubaran sekutu), yang masing-masing terdiri dari 7 (tujuh) pembahasan yaitu ketentuan umum, inbreng, sekutu komplementer (general partner), keuntungan dan kewajiban sekutu, pembubaran dan kontinuitas persekutuan, likuidasi dan pembagian harta, serta prosedur pendaftaran status badan usaha termasuk perubahannya. Bagian I (pertama) membahas mengenai definisi persekutuan sebagaimana dalam Pasal 1655 NBW yaitu kontrak perjanjian antara 2 (dua) orang atau lebih yang saling mengikatkan diri untuk suatu tujuan bersama dalam mendapatkan keuntungan dan membagi hasil perjanjiannya, serta jenis persekutuan.

Pasal 1657 hingga Pasal 1660 NBW menyebutkan Persekutuan terklasifikasi menjadi persekutuan bersifat umum atau persekutuan bersifat khusus. Pasal 1659

²³ Syadzwinia and Setyowati, "Peran Notaris Dalam Restrukturisasi Perusahaan Non Badan Hukum." *JURNAL RECHTENS*, Vol. 15, No. 1, Juni 2026

NBW mengenai Persekutuan bersifat umum yaitu para sekutu memperluas asset dan hutang persekutuan saat ini maupun di masa mendatang sebagai properti persekutuan untuk mendapatkan keuntungan berdasarkan inbreng berupa tenaga. Maka, profit persekutuan bersifat umum berasal dari apapun yang dihasilkan selama berjalannya kegiatan usaha yang hasilnya dibagi secara proporsional. Pasal 1660 NBW mengenai Persekutuan bersifat khusus yaitu para sekutu memberikan inbreng bernilai (uang, barang, tenaga) sebagai modal persekutuan yang dapat digunakan dalam menjalankan kegiatan usaha, artinya merupakan campuran persekutuan bersifat umum dan persekutuan bersifat khusus (perusahaan patungan).

Pasal 1670 NBW disebutkan pembagian untung dan rugi untuk sekutu ditentukan dalam perjanjian, jika tidak ditentukan maka bagian disesuaikan dengan kontribusi selama persekutuan berjalan. Bagian keuntungan dan kerugian sekutu yang memasukkan (inbreng) berupa tenaga disamakan dengan bagian sekutu yang menyumbang dalam persekutuan paling sedikit. Para sekutu dapat menetapkan 1 (satu) orang sebagai penanggung kerugian CV, namun seluruh hasil atau manfaat dari persekutuan tidak dapat diberikan untuk salah satu sekutu, sebagaimana Pasal 1672 NBW. Kewajiban sekutu komplementer berkenaan dengan tanggung jawab mengelola persekutuan termasuk tindakan administrasi, jika dalam perjanjian tidak ditentukan, maka masing-masing sekutu berwenang melakukan tindakan administrasi persekutuan, sebagaimana Pasal 1673 NBW dan Pasal 1674 NBW. Apabila dalam perjanjian ditentukan kewajiban sekutu komplementer tidak dapat melakukan perbuatan hukum tanpa ijin sekutu lainnya, maka sekutu komplementer tersebut tidak dapat melakukan perbuatan hukum apapun, sebagaimana Pasal 1675 NBW.

Berdasarkan hal tersebut, dapat diketahui bahwa Ketentuan Belanda dan Indonesia terhadap persekutuan tetap berpedoman pada Civil Code masing-masing, Belanda dengan NBW sedangkan Indonesia dengan KUHD dan KUHPerdata. Ketentuan Belanda mengenai pendaftaran pendirian, pengesahan, maupun pembubaran persekutuan (maupun badan hukum) dilakukan dalam 1 (satu) sistem yaitu berhubungan dengan *Dutch Business Register* yang dikelola oleh KvK, sedangkan di Indonesia terdapat 2 (dua) sistem yaitu SABH untuk badan hukum dan SABU untuk Badan Usaha bukan badan hukum, ini diartikan bahwa di Belanda segala ketentuan administrasi mengenai pendaftaran pendirian, perubahan data perusahaan, maupun pembubaran perusahaan dilakukan pada 1 (satu) sistem saja, yaitu *Dutch Business Register*, menurut hemat penulis adalah tepat bagi Indonesia memiliki 2 (dua) sistem yang berbeda antara Badan Usaha dan Badan Hukum agar tidak saling tercampur. Berkenaan dengan persamaan dan perbandingan CV di Indonesia dan Belanda, CV di Indonesia berpedoman pada KUHD dan KUHPerdata, dengan prosedur pendaftaran pendirian, perubahan anggaran dasar, dan pembubaran dilakukan sebagaimana Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018, sedangkan CV di Belanda berpedoman pada Civil Code dan NBW, yang telah memuat secara keseluruhan mulai dari hal-hal berkenaan dengan prosedur pendaftaran pendirian, pembubaran, perubahan persekutuan menjadi bentuk badan usaha lain, termasuk batasan kewenangan dan tanggung jawab sekutu komplementer maupun sekutu komanditer, sehingga lebih memudahkan pelaku usaha.

CV sebagai badan usaha dikaitkan dengan pemberian HGB, bahwa Kementerian ATR/BPN dalam rangka meningkatkan investasi dan mendorong pertumbuhan ekonomi di Indonesia dan untuk memberikan kemudahan pelayanan pertanahan, telah mengeluarkan Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019. Surat edaran ini menjadi langkah signifikan berkaitan dengan hak atas tanah apa yang

dapat dimiliki oleh CV. Melalui surat edaran ini, CV secara resmi diizinkan untuk memiliki HGB, memuat pengaturan bahwa CV dapat mengajukan pendaftaran HGB yang dilakukan dengan : (1) Atas nama seluruh anggota komanditer dan komplementer dalam CV, atau; (2) Salah satu anggota komanditer dan komplementer CV dengan persetujuan seluruh anggota komanditer dan komplementer.²⁴

Kebijakan ini memberikan kesempatan bagi CV untuk dapat memiliki atau menguasai tanah sebagai bagian dari operasional bisnis mereka. Meskipun demikian, dapat terlihat adanya norma yang bertentangan dengan UUPA. Menurut Pasal 36 ayat (1) UUPA *jo.* Pasal 34 PP Nomor 18/2021 *jo.* Pasal 85 Permen ATR/BPN 18/2021, disebutkan bahwa hanya WNI dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang dapat dianggap sebagai subjek HGB.

Badan usaha yang telah diberi status badan hukum oleh undang-undang antara lain PT, Koperasi, Perhimpunan, dan Yayasan.²⁵ CV tidak termasuk dalam badan hukum karena tidak memiliki konsep hukum perusahaan yang sesuai untuk menjadi badan hukum, salah satunya yaitu tidak ada pemisahan harta antara harta pendiri dengan harta perusahaan. Selain itu, walaupun sejak dahulu dalam implementasinya CV dan Firma dianggap memiliki kekayaan yang terpisah, namun hal tersebut tidak serta merta dapat diartikan bahwa CV sebagai entitas yang berbadan hukum, karena syarat utama dari suatu badan hukum ialah adanya

²⁴ Lihat huruf d bagian Isi Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Untuk Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*)

²⁵ Zaeni Asyhadie, *Op.Cit.* h. 47

pengesahan dari pemerintah sebagai badan hukum, sedangkan pengesahan pemerintah untuk CV merupakan pengesahan sebagai badan usaha.²⁶

Rumusan pasal mengenai syarat subjek hukum yang dapat memiliki HGB tersebut menunjukkan bahwa prinsip nasional tetap dipertahankan, sehingga orang yang bukan warga negara Indonesia hanya dapat mempunyai hak seperti yang ditentukan pada huruf b pasal di atas yaitu badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dengan berkedudukan di Indonesia, oleh karena itu badan hukum yang mempunyai HGB dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai pemegang hak dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan HGB itu kepada orang lain yang memenuhi syarat.²⁷

Kedudukan CV sebagai subjek hukum dalam kepemilikan HGB menimbulkan persoalan normatif karena tidak terdapat kesesuaian antara teks undang-undang dengan praktik administrasi pertanahan. Dalam hukum positif Indonesia, UUPA mengatur secara limitatif siapa yang dapat menjadi pemegang hak atas tanah, tetapi perkembangan ekonomi nasional menuntut bentuk badan usaha yang lebih fleksibel.²⁸ Ketegangan antara norma dan praktik inilah yang melahirkan ketidakpastian hukum bagi pelaku usaha berbentuk CV.

Dalam konteks kenotariatan, persoalan ini penting bagi notaris yang merupakan pejabat publik yang berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum, termasuk akta pendirian CV dan perolehan hak atas tanah. Apabila dasar hukum perolehan HGB oleh CV tidak jelas, maka akta yang dibuat notaris berpotensi kehilangan kepastian hukum dan menimbulkan tanggung jawab profesi.

²⁶ Yetty Komalasari Dewi, *op.cit.* h. 81

²⁷ Ahcmad Chulaemi, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak atas Tanah dan Pindahannya*, (Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1993), h.45

²⁸ Bayu Praditya Herusantoso, "The Antinomy of Agrarian Reform Regulations After the Establishment of the Land Bank Authority," *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 5, no. 1 (2024): 17, <https://doi.org/10.19184/jik.v5i1.46593>.

Berdasarkan hak menguasai dari negara (Pasal 33 UUD NRI 1945), 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.²⁹ Tanah merupakan permukaan bumi, maka hak atas tanah adalah hak untuk mempergunakan tanahnya saja, sedangkan benda-benda lain di dalam tanah seperti bahan-bahan mineral, minyak dan lain-lainnya tidak termasuk.³⁰

Melalui hak atas tanah tersebut, maka antara orang atau badan hukum itu telah terjalin suatu hubungan hukum. Berdasarkan hubungan hukum itu, maka dapat dilakukan perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak itu terhadap tanah kepada pihak lain, misalnya dapat melakukan perbuatan hukum berupa jual beli, tukar menukar dan lain sebagainya.³¹ UUPA menghendaki agar hak atas tanah yang dipunyai oleh seseorang atau badan hukum tidak boleh dipergunakan secara semata-mata untuk kepentingan pribadi dengan sewenang-wenang tanpa menghiraukan kepentingan masyarakat ataupun dengan mentelantarkan tanah tersebut sehingga tidak ada manfaatnya, yang keduanya dapat merugikan masyarakat.³² Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat daripada hak itu, sehingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan yang mempunyai

²⁹ Natasya Aulia Putri et al., "Bridging the Gap by Exploring Inequalities in Access to Land and Disparities in Agrarian Law in Indonesia," *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 5, no. 1 (2024): 1–16, <https://doi.org/10.19184/jik.v5i1.47416>.

³⁰ Adrian Sutedi, *Op.Cit*, h.27

³¹ Malik Hariyanto, Prija Djatmika, and Diah Aju Wisnuwardhani, "Implementation of the Article 32 of Government Regulation Number 24 of 2016 Concerning Land Deed Official's Honorarium," *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 5, no. 2 (2024): 123–37, <https://doi.org/10.19184/jik.v5i2.52971>.

³² I Ketut Drawi, H. M. Arba, and Widodo Dwi Putro, "The Existence of Customary Law Communities Rights To Forests After the Establishment of North Lombok Regional Regulation About Recognition and Protection of Customary Law Communities," *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 5, no. 2 (2024): 102–22, <https://doi.org/10.19184/jik.v5i2.51532>.

hak maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara. Hal tersebut sesuai dengan salah satu ketentuan Pasal 6 UUPA yaitu semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.³³

Menurut ketentuan Pasal 35 ayat (1) dan (2) UUPA disebutkan bahwa HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun yang bila diperlukan dapat diperpanjang lagi 20 tahun. HGB selain atas tanah yang dikuasai oleh negara juga dapat diberikan atas tanah milik seseorang sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 37 huruf a UUPA.³⁴ Tanah yang diberikan dengan HGB adalah : (a) tanah negara, (b) tanah hak pengelolaan dan (c) tanah hak milik. HGB atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Selanjutnya, HGB atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan. HGB atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh PPAT.³⁵

Berdasarkan ketentuan pasal Pasal 38 dan Pasal 39 PP Nomor 18/2021, dapat dilihat bahwa HGB atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk, dalam hal ini oleh Kementerian ATR/BPN dengan memperhatikan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2022 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak

³³ Hilbertus Sumplisius M. Wau and T. Keizerina Devi Azwar, "Intercept the Land Mafia: An Analysis of the Role of PPAT as a Shield in Illegal Property Transactions," *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 4, no. 2 (2023): 88–101, <https://doi.org/10.19184/jik.v4i2.43203>.

³⁴ Syifa Azzahra, "Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Nominee Bagi Warga Negara Asing Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah," *Acten Journal Law Review* 2, no. 1 (2025): 72–98, <https://doi.org/10.71087/AJLR.V2I1.30>.

³⁵ Kurnia Rheza Randy Adinegoro, "Tantangan Implementasi Sertipikat Tanah Elektronik Di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia," *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 4, no. 2 (2023): 129–42, <https://doi.org/10.19184/jik.v4i2.41314>.

Atas Tanah Negara (Permen ATR/BPN Nomor 18/2022), khususnya ketentuan dalam Pasal 4, Pasal 9 Dan Pasal 13 dan prosedur terjadinya diatur dalam Pasal 32 sampai dengan Pasal 48. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya memberi keputusan mengenai : Pemberian HGB atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 2000 m² (dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha; dan Semua pemberian HGB atas tanah hak pengelolaan.

Timbul suatu pertanyaan apakah CV itu merupakan Badan hukum, sehingga berhak mengajukan permohonan hak atas tanah berupa HGB CV di Indonesia bukan Subyek hukum, Subyek hukum di Indonesia adalah manusia dan Badan hukum. Suatu badan hukum itu harus memenuhi syarat formil dan materiil. CV belum memenuhi syarat formil dan syarat materiil. Syarat formil berkaitan dengan pendirian, sedangkan syarat materiil ada 4 untuk menentukan kriteria sebagai badan hukum, yaitu : (1) Adanya harta kekayaan yang terpisah; (2) Mempunyai tujuan tertentu; (3) Mempunyai kepentingan; (4) Adanya organisasi yang teratur.³⁶ KUHD tidak mengatur pendirian CV, sedangkan syarat material yang berupa adanya harta kekayaan yang terpisah antara CV dengan para sekutu tidak dipenuhi sebagaimana doktrin ahli di atas.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas CV dapat disimpulkan bukanlah badan hukum. Ada berbagai bentuk perusahaan yang digunakan dalam menjalankan perusahaan.³⁷ Berdasarkan jumlah pemilik, bentuk perusahaan dapat dibedakan dalam perusahaan yang dimiliki oleh satu orang dan yang dimiliki oleh beberapa orang. Perusahaan yang dimiliki oleh beberapa orang merupakan suatu kerja sama yang disebut dengan persekutuan yang dibedakan dalam persekutuan yang

³⁶ Yetty Komalasari Dewi, *Loc.cit*

³⁷ Buchari Alma, *Pengantar Bisnis*, (Bandung : Alfabetis, 2001). h.34.

berbentuk badan hukum dan persekutuan yang bukan badan hukum.³⁸ Bentuk persekutuan yang bukan badan hukum, berdasarkan pengaturannya dibedakan yang diatur dalam KUH Perdata, yaitu Persekutuan Perdata dan yang diatur dalam KUHD, meliputi Persekutuan dengan Firma dan CV.³⁹

Salah satu alasan digunakannya CV dalam menjalankan perusahaan adalah adanya sekutu komanditer yang melindungi sekutu komplementer dari tanggung jawab pribadi terhadap kekayaan persekutuan. Pendirian CV sebagai salah satu bentuk perusahaan yang digunakan dalam menjalankan perusahaan bisa dilakukan secara tertulis atau secara lisan, baik dengan akta otentik maupun di bawah tangan. Tidak ada keharusan untuk melakukan pendaftaran dan pengumuman dalam Berita Negara Republik Indonesia dalam Pendirian CV, namun dalam mewujudkan kepastian hukum, Akta Pendirian CV sebaiknya dibuat oleh / di hadapan notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 22 KUHD harus didirikan dengan Akta Otentik, akan tetapi ketiadaan akta demikian, tidak dapat dikemukakan untuk merugikan publik/pihak ketiga.

Pada praktiknya di Indonesia telah menunjukkan suatu kebiasaan bahwa orang mendirikan CV berdasarkan Akta Notaris (Otentik), didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri yang berwenang, dan diumumkan dalam Tambahan Berita Negara R.I.23. Ketentuan saat ini ditingkatkan bahwa pendirian CV disamping dengan Akta Otentik juga di daftarkan secara daring melalui Dirjen AHU Kementerian Hukum. Persekutuan komanditer pada dasarnya adalah suatu kerja sama. Kesepakatan dalam kerjasama tersebut dituangkan dalam suatu perjanjian yang tunduk pada hukum perjanjian yang diatur dalam buku III KUH Perdata. Dengan demikian hubungan hukum para sekutu dalam CV berdasarkan

³⁸ Marvel Romi Sutiono and Kenneth Bradley Sajogo, "Perlindungan Hukum Pemegang Saham Perseroan Terbatas Terbuka Pada Rapat Umum Pemegang Saham Secara Elektronik," *Acten Journal Law Review* 1, no. 1 (August 31, 2024): 85–101, <https://doi.org/10.71087/AJLR.V1I1.1>.

³⁹ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Buana, 1993). h. 83

pada perjanjian, demikian juga dengan hubungan hukum antara CV sebagai salah satu bentuk kerjasama dalam menjalankan perusahaan dengan masyarakat yang dapat mengakibatkan dipailitkannya CV juga berdasarkan perjanjian.

Dapat dikemukakan bahwa CV ada 2 (dua) sekutu yakni sekutu komanditer dan sekutu komplementer. Baik Sekutu komplementer maupun sekutu komanditer merupakan orang perorangan yang bersepakat untuk mendirikan CV. Apabila dikaitkan dengan pengertian Subjek Hukum, yang mana subjek hukum terdiri dari perorangan dan badan hukum yang didirikan menurut hukum di Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, maka di dalam CV terdapat subjek hukum yaitu perorangan (sekutu komplementer dan sekutu komanditer). Dari pengaturan UUPA dan Peraturan Pemerintah tentang subjek hukum HGB dari Badan Hukum membuktikan dan menunjukkan secara jelas bahwa siapa yang dimaksud dengan Badan Hukum subjek HGB tidaklah termasuk CV, karena CV bukanlah Badan Hukum, akan tetapi hanya Badan Usaha.

Keberadaan CV bukanlah suatu Badan Hukum, maka bila CV menjadi subjek hukum HGB maka tidak memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan. Jika secara nyata suatu subjek hukum tidak memenuhi syarat ataupun tidak memenuhi syarat lagi sebagai pemegang hak atas tanah tersebut maka diberi kesempatan dalam waktu satu tahun untuk melepaskan atau mengalihkan haknya kepada pihak lain sesuai ketentuan Pasal 37 UUPA. Bila kesempatan satu tahun tidak dilakukan maka secara hukum HGB nya hapus dan tanahnya jatuh menjadi Tanah Negara. Dengan demikian pengaturan dalam Surat Edaran Menteri Agraria mengenai pemberian HGB kepada CV yang mengatur bahwa HGB yang diberikan kepada CV diatas namakan seluruh Komanditer atau atas nama salah satu Komanditer menurut penulis tidak ada gunanya, karena itu sama saja subjek hukumnya perseorangan

bukanlah atas nama CV, yang mana hal tersebut sudah diatur dalam UU dan PP tersebut di atas secara gamblang dan terperinci.

2. Implikasi Yuridis Kekaburan Norma Dalam Pemberian Hak Guna Bangunan Kepada Persekutuan Komanditer

Kepastian hukum dalam hukum pertanahan diwujudkan dalam pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah ini merupakan kewajiban pemerintah dan pemegang hak atas tanah. Sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) UUPA, untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Kepastian hukum yang dimaksud adalah kepastian mengenai status hak yang didaftar, subjek hak, objek hak.⁴⁰ Dengan dilakukan pendaftaran tanah maka diterbitkan sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti hak. Dalam sertipikat hak atas tanah, salah satunya tercantum nama pemegang hak atas tanah, dan nama pemegang hak atas tanah yang tertera di sertipikat itulah yang dilindungi oleh hukum. Apabila merujuk Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019, HGB diberikan untuk CV, namun nama pemegang hak di sertipikat adalah nama perorangan, bukan badan usahanya.

Perlu diketahui bahwa kedudukan CV sebagai badan usaha berbeda dengan pesero aktif maupun pesero pasif selaku individu. Apabila permohonan HGB atas nama CV namun dalam sertipikat HGB dicatatkan atas nama pesero akan menimbulkan ketidakpastian hukum terkait pemegang hak yang sesungguhnya,

⁴⁰ Misbah Imam Soleh Hadi and Bayu Indra Permana, "Kontruksi Hukum Pembebasan Pajak Penghasilan Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Pembagian Hak Bersama Waris," *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 3, no. 1 (2022): 1–13, <https://doi.org/10.19184/jik.v3i1.34912>.

apakah dapat dikatakan pinjam nama (*nominee*) dalam kepemilikan hak atas tanah.⁴¹ Ketidakpastian hukum timbul karena terdapat perbedaan antara subjek yang akan diberikan HGB dengan subjek yang tertera di sertipikat. Guna pembuktian hak atas tanah, maksud diterbitkannya sertipikat hak atas tanah adalah agar dengan mudah dapat membuktikan nama yang tercantum dalam sertipikat sebagai pemegang hak yang bersangkutan.⁴²

Demikian juga pihak yang mendapat perlindungan hukum adalah pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat, sedangkan berdasarkan Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019, subjek hak dalam sertipikat dicatatkan atas nama pesero aktif dan/atau pesero pasif padahal pemberian hak atas tanah tersebut untuk CV. Apabila dalam sertipikat tercantum nama pesero aktif dan/atau pesero pasif, maka subjek hak atas tanah itu adalah pesero aktif dan/atau pesero pasif, dan pihak yang dilindungi hukum adalah pesero aktif dan/atau pesero pasif, bukanlah CV sebagai badan usaha. Perlu diingat bahwa CV sebagai badan usaha dengan pesero aktif dan/atau pesero pasif sebagai perorangan memiliki kedudukan yang berbeda.

Penerbitan Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tersebut juga akan mempengaruhi proses pelaksanaan pendaftaran tanah oleh PPAT. Pengaturan yang ada dalam Surat Edaran 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 HGB. Menurut Subekti, badan hukum adalah suatu badan atau perkumpulan yang dapat memiliki hak-hak dan melakukan perbuatan seperti seorang manusia, serta

⁴¹ Bhim Prakoso et al., "The Legal Certainty of Wakaf Without The Existence of A Wakaf Power Deed Made by The Officer Making The Wakaf Power Deed," *Co-Value Jurnal Ekonomi Koperasi Dan Kewirausahaan* 15, no. 2 (2024): 824–34, <https://doi.org/10.59188/COVALUE.V15I2.4515>.

⁴² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010). h. 273

memiliki kekayaan sendiri, dapat digugat atau menggugat.⁴³ Badan hukum adalah suatu badan yang dapat mempunyai harta, hak serta kewajiban seperti orang pribadi.

Selanjutnya, pihak-pihak yang menguasai tanah dengan status HGB 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. Peralihan HGB terdapat ketentuan khusus, yaitu peralihan HGB atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Pengelolaan. Demikian pula dengan peralihan HGB atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemilik tanah yang bersangkutan.⁴⁴ Seorang pemegang HGB adalah berbeda dari pemegang Hak Milik atas bidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan; atau dalam konotasi yang lebih umum, pemegang HGB bukanlah pemegang Hak Milik dari tanah dimana bangunan tersebut didirikan.⁴⁵

CV 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*).⁴⁶ Pemberian HGB kepada CV yang diatur dalam Surat Edaran No. 2/SE-HT.02.01/VI/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 atau peraturan perundang-

⁴³ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. (Jakarta : Inter Masa, 2005). h.84

⁴⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta : Kencana, 2012). h.114

⁴⁵ Muljadi Kartini dan Widjaja Gunawan, *Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana, 2004). h.190

⁴⁶ Widjaya Gunawan. *Hukum Bisnis Perseroan Terbatas*. (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2000). h. 51

undangan semu (*pseudo wetgeving*). *Beleidsregel* dan *pseudo wetgeving* adalah produk hukum yang isinya secara materil mengikat umum namun bukanlah peraturan peraturan perundang-undangan karena ketiadaan wewenang pembentuknya untuk membentuknya sebagai peraturan perundang-undangan.⁴⁷

Selain itu, surat edaran baik sebelum maupun setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (UUPPU) tidak dikategorikan sebagai peraturan perundang-undangan. Dalam sistem hukum Indonesia, hierarki norma diatur dalam Pasal 7 ayat (1) dan (2) UUPPU. Berdasarkan ketentuan tersebut, jenis dan hierarki peraturan yang memiliki kekuatan mengikat umum hanyalah UUD 1945, undang-undang/perpu, peraturan pemerintah, peraturan presiden, dan peraturan daerah. Peraturan di bawahnya seperti keputusan menteri atau surat edaran tidak dapat menambah atau mengubah substansi yang telah ditentukan oleh peraturan yang lebih tinggi.

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 karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai pasal 1320 KUHPerdara. Menurut *Black's Law Dictionary*, *Nominee* adalah seseorang yang bertindak untuk nama pihak lain

⁴⁷ Viony Ferencia, Tengku Keizerina Devi Azwar, and Windha, "Perlindungan Hukum Bagi Direksi Yang Diberhentikan Melalui Keputusan Sirkuler Yang Tidak Sah: Studi Perbandingan Indonesia, Singapura, Britania Raya, Dan Australia," *Acten Journal Law Review* 2, no. 2 (2025): 188–205, <https://doi.org/10.71087/AJLR.V2I2.38>.

sebagai wakil dalam arti yang terbatas.⁴⁸ 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. Konteks perjanjian *nominee* inilah yang harus diwaspadai, karena hanya dipinjam namanya untuk menutupi dan menyembunyikan harta kekayaan yang terlarang atau melanggar hukum.⁴⁹

Pengakuan CV sebagai pemegang HGB sering disalahpahami sebagai pengakuan badan hukum, yang membuka ruang untuk penyalahgunaan hukum. Apabila CV dicatat sebagai pemegang HGB tanpa memperhatikan persyaratan legal yang berlaku, maka hal itu menimbulkan ambiguitas hukum bagi pelaku usaha. Berdasarkan uraian tersebut di atas, dapat dikemukakan bahwa Pemberian HGB kepada CV berdasarkan Surat Edaran Nomor 2/SEHT.02.01/VI/2019 menimbulkan ketidakpastian hukum yang signifikan. Surat edaran ini bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, seperti UUPA dan PP No 18/2021, yang dengan jelas dan tegas membatasi subjek hukum HGB hanya kepada WNI dan badan hukum. Ketidaksesuaian ini menciptakan situasi di mana kebijakan dapat dianggap tidak sah karena melanggar prinsip hierarki peraturan perundang-undangan.

Ketidakpastian hukum ini juga berdampak pada masyarakat umum dan pelaku usaha, yang sering kali bingung dengan status hukum tanah yang mereka kuasai. Praktik *nominee*, dimana tanah yang dimiliki CV sebenarnya didaftarkan atas nama individu, menjadi salah satu pelanggaran hukum yang sering terjadi karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai pasal 1320 KUHPdata. Praktik ini

⁴⁸ Fitri Riani Baharudin, Lastuti Abubakar, and Tri Handayani, "Nominee Agreement Dalam Pengalihan Kepemilikan Saham Perseroan Terbatas Ditinjau Dari Aspek Hukum Perjanjian Dan Hukum Perseroan Terbatas," *Hakim: Jurnal Ilmu Hukum Dan Sosial* 2, no. 2 (2024): 104–16, <https://doi.org/10.51903/hakim.v2i2.1735>.

⁴⁹ *Ibid*

tidak hanya melanggar hukum agraria tetapi juga membuka potensi sengketa tanah di kemudian hari.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 36 Ayat (1) UUPA jo. Pasal 19 PP No 18/2021 bahwa yang dapat memiliki hak atas tanah dengan status HGB yaitu Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia berkedudukan di Indonesia. Pemberian HGB kepada CV tidak 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. Menurut konsideran dan dasar hukum dalam penyusunan Surat Edaran tersebut disebutkan bahwa UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 sebagai dasar hukum pemberian HGB untuk CV, padahal senyatanya merupakan pelanggaran terhadap UUPA dan PP Nomor 40 Tahun 1996 itu sendiri oleh karena CV tidak dapat diperlakukan sebagai badan hukum yang dapat menjadi pemegang HGB.

Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Persekutuan Komanditer, Firma, dan Persekutuan Perdata menegaskan dalam penjelasannya bahwa pendaftaran CV tidak menjadikan CV sebagai badan hukum, melainkan hanya memberikan pengakuan administratif. Dengan demikian, perbuatan hukum CV senantiasa melekat pada sekutu aktif, bukan pada entitas CV itu sendiri.

Konsekuensinya, apabila CV mengajukan permohonan HGB, maka secara hukum yang bertindak bukan CV sebagai subjek mandiri, melainkan sekutu aktif atas nama pribadi. Jika sertifikat diterbitkan atas nama CV, maka sertifikat tersebut cacat formil karena bertentangan dengan ketentuan subjek hukum yang sah. Kondisi ini menimbulkan *vacuum of norm* antara kebutuhan ekonomi dan hukum positif. Menurut Maria S.W. Sumardjono, hukum agraria nasional sering kali mengalami keterlambatan adaptif terhadap dinamika sosial-ekonomi.⁸ Norma UUPA yang

JURNAL RECHTENS, Vol. 15, No. 1, Juni 2026

dirancang pada 1960 tidak mengantisipasi munculnya bentuk-bentuk usaha modern seperti CV yang memainkan peran penting dalam perekonomian menengah.⁵⁰

Pemberian HGB kepada CV ini tidak sejalan (konsisten) dengan norma yang ada pada pasal 36 UUPA, tidak memiliki konsep yang jelas karena pencatatan nama yang merujuk kepada sekutu dalam CV (bukan sebagai badan usaha itu sendiri), dan tidak termasuk dalam hierarki peraturan perundang-undangan. Berkaitan dengan subjek HGB, Pasal 36 Ayat (2) UUPA mengatur bahwa apabila orang atau badan hukum yang memiliki HGB 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 HGB jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika HGB 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 HGB maka menurut undang-undang hak tersebut harus dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu 1 tahun, jika tidak maka HGB tersebut hapus karena hukum dan tanahnya kembali menjadi tanah negara.

Dengan demikian, pemberian HGB kepada CV tidak memenuhi prinsip kepastian hukum berdasarkan kajian terhadap teori Kepastian Hukum menurut HLA Hart karena tidak memenuhi unsur aturan pengakuan (*Rule of Recognition*) sebagai salah satu aturan sekunder dalam Konsep Hukum HLA Hart yang merupakan kriteria validitas hukum untuk memenuhi kepastian hukum.

Lebih lanjut, pemberian HGB kepada CV yang didasarkan pada Surat Edaran Nomor 2/SEHT.02.01/VI/2019 tidak menjamin Kepastian Hukum karena pencatatan pendaftaran HGB untuk CV mencantumkan atas nama seluruh anggota pesero

⁵⁰ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya* (Jakarta: Kompas, 2019), h.84.

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.

Bertitik tolak kepada permasalahan yang ada, dapat diberikan saran sebagai berikut: Bagi para pengusaha Persero Komanditer agar melihat Kepastian Hukum yang ditimbulkan oleh tumpang tindih peraturan karena di satu sisi KUHD memberikan kewajiban bagi para sekutu CV untuk mendaftarkan pendirian persekutuan firma dan CV di pengadilan negeri serta mengumumkannya di berita negara. Dan lebih berhati-hati dalam menjalankan Usaha agar tidak menimbulkan konflik hukum dengan pihak lain. Bagi Pemerintah bahwa ketidakjelasan CV dalam aturan Hukum di Indonesia diperlukannya harmonisasi aturan Perundang-undangan yang mengatur Persero Komanditer. Bagi PPAT dan Notaris hendaknya dapat memberikan edukasi hukum terhadap Klien terkait dampak yang di timbulkan pemberian HGB untuk CV agar pengusaha dapat mempertimbangkan Kembali dalam melakukan proses pemberian HGB.

KESIMPULAN

Pemberian HGB kepada Persekutuan Komanditer tidak memenuhi prinsip kepastian hukum dimana dasar hukumnya diatur berdasarkan Surat Edaran Nomor 2/SEHT.02.01/VI/2019 bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, seperti UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yang dengan jelas membatasi subjek hukum HGB hanya kepada WNI dan badan hukum. Ketidak pastian hukum ini juga berdampak pada masyarakat umum dan pelaku usaha, yang sering kali bingung dengan status hukum tanah yang mereka kuasai

dan tidak hanya melanggar hukum agraria tetapi juga membuka potensi sengketa tanah di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

Adinegoro, Kurnia Rheza Randy. "Tantangan Implementasi Sertipikat Tanah Elektronik Di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia." *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 4, no. 2 (2023): 129–42. <https://doi.org/10.19184/jik.v4i2.41314>.

Alma, Buchari. *Pengantar Bisnis*, Bandung : Alfabeta, 2001.

Asshiddiqie, Jimly. *Perkembangan dan Konsolidasi Lembaga Negara Pasca Reformasi*, Setjen dan Kepaniteraan, Jakarta : MKRI, 2006.

Asyhadie, Zaeni, dan B. Sutrisno. *Hukum Perusahaan dan Kepailitan*. Jakarta : Erlangga, 2012.

Azzahra, Syifa. "Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Nominee Bagi Warga Negara Asing Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah." *Acten Journal Law Review* 2, no. 1 (2025): 72–98. <https://doi.org/10.71087/AJLR.V2I1.30>.

Baharudin, Fitri Riani, Lastuti Abubakar, and Tri Handayani. "Nominee Agreement Dalam Pengalihan Kepemilikan Saham Perseroan Terbatas Ditinjau Dari Aspek Hukum Perjanjian Dan Hukum Perseroan Terbatas." *Hakim: Jurnal Ilmu Hukum Dan Sosial* 2, no. 2 (2024): 104–16. <https://doi.org/10.51903/hakim.v2i2.1735>.

Biya, Cokorda Istri Brahmi Putri, and Dewa Gde Rudy. "Persekutuan Komanditer Sebagai Subjek Pemegang Hak Guna Bangunan Berdasarkan Surat Edaran Menteri ATR/BPN Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019." *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan* 5, no. 1 (2020): 14–25. <https://doi.org/10.24843/ac.2020.v05.i01.p02>.

Chulaemi, Ahcmad. *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak atas Tanah dan Pemindahannya*, Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1993.

Dewi, Yetty Komalasari. *Pemikiran Baru tentang Persekutuan Komanditer (CV): Studi Perbandingan KUHD dan WvK serta Putusan-Putusan Pengadilan Indonesia dan Belanda*. Jakarta: Raja Grafindo, 2011.

- Drawi, I Ketut, H. M. Arba, and Widodo Dwi Putro. "The Existence of Customary Law Communities Rights To Forests After the Establishment of North Lombok Regional Regulation About Recognition and Protection of Customary Law Communities." *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 5, no. 2 (2024): 102–22. <https://doi.org/10.19184/jik.v5i2.51532>.
- Erwiningsih, Winahyu. dan Fakhrisya Zalili Sailan. *Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Yogyakarta : Laksbang Justitia, 2023.
- Ferencia, Viony, Tengku Keizerina Devi Azwar, and Windha. "Perlindungan Hukum Bagi Direksi Yang Diberhentikan Melalui Keputusan Sirkuler Yang Tidak Sah: Studi Perbandingan Indonesia, Singapura, Britania Raya, Dan Australia." *Acten Journal Law Review* 2, no. 2 (2025): 188–205. <https://doi.org/10.71087/AJLR.V2I2.38>.
- Hadi, Misbah Imam Soleh, and Bayu Indra Permana. "Kontruksi Hukum Pembebasan Pajak Penghasilan Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Pembagian Hak Bersama Waris." *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 3, no. 1 (2022): 1–13. <https://doi.org/10.19184/jik.v3i1.34912>.
- Hariyanto, Malik, Prija Djatmika, and Diah Aju Wisnuwardhani. "Implementation of the Article 32 of Government Regulation Number 24 of 2016 Concerning Land Deed Official's Honorarium." *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 5, no. 2 (2024): 123–37. <https://doi.org/10.19184/jik.v5i2.52971>.
- Herusantoso, Bayu Praditya. "The Antinomy of Agrarian Reform Regulations After the Establishment of the Land Bank Authority." *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 5, no. 1 (2024): 17. <https://doi.org/10.19184/jik.v5i1.46593>.
- Ishaq. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Jakarta : Sinar Grafika, 2008.
- Ismail, Nur Hasan. *Perkembangan Hukum Pertanahan : Pendekatan Ekonomi Politik*. Yogyakarta : Gadjah Mada University Press, 2007.
- Kartini, Muljadi. dan Widjaja Gunawan, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana, 2004.
- Martiono, Yohanes Halim. *Kepastian Hukum Persekutuan Komanditer Sebagai Subyek Yang Dapat Memiliki Hak Atas Tanah*. Universitas Surabaya : Tesis Magister Kenotariatan, 2021.
- Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Buana, 1993.

Prakoso, Bhim, Bayu Indra Permana, Isro Vita Nugraningsih, and Clarissa Oktaviriya Prakoso. "The Legal Certainty of Wakaf Without The Existence of A Wakaf Power Deed Made by The Officer Making The Wakaf Power Deed." *Co-Value Jurnal Ekonomi Koperasi Dan Kewirausahaan* 15, no. 2 (2024): 824–34. <https://doi.org/10.59188/COVALUE.V15I2.4515>.

Putri, Natasya Aulia, Sarmilah Sarmilah, Jennifer Velda, and Wulan Mirdayanti Zschock. "Bridging the Gap by Exploring Inequalities in Access to Land and Disparities in Agrarian Law in Indonesia." *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 5, no. 1 (2024): 1–16. <https://doi.org/10.19184/jik.v5i1.47416>.

Ramdhany, Memmy Fatiyanti Deri, Salim HS, and Eduardus Bayo Sili. "Analisis Yuridis Surat Edaran Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 Terhadap Persekutuan Komanditer (CV) Yang Menggunakan Sertifikat Hak Guna Bangunan." *Jurnal Education And Development* 12, no. 3 (2024): 680–85. <https://doi.org/10.37081/ed.v12i3.6621>.

Rumawung, Rilly Juang. "Pengaturan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Pada Proses Kepemilikan Tanah Di Indonesia." *LEX PRIVATUM* 7, no. 2 (2019): 1–23. <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/25885>.

Safitri, Murni, and Iswi Hariyani. "Ratio Legis Pendirian Perseroan Perorangan Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja." *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 3, no. 1 (2022): 36–50. <https://doi.org/10.19184/jik.v3i1.34915>.

Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta : Kencana, 2010.

----- . *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta : Kencana, 2012.

Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya : Arkola, 2003.

Subekti, R. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta : Inter Masa, 2005.

Sumardjono, Maria S.W. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Jakarta: Kompas, 2019.

----- . *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi dan Hukum*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2022.

- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta : Sinar Grafika, 2006.
- Sutiono, Marvel Romi, and Kenneth Bradley Sajogo. "Perlindungan Hukum Pemegang Saham Perseroan Terbatas Terbuka Pada Rapat Umum Pemegang Saham Secara Elektronik." *Acten Journal Law Review* 1, no. 1 (August 31, 2024): 85–101. <https://doi.org/10.71087/AJLR.V1I1.1>.
- Syadzwinia, Dhifa Nadhira, and Esti Setyowati. "Peran Notaris Dalam Restrukturisasi Perusahaan Non Badan Hukum." *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 1, no. 2 (2020): 1–18. <https://doi.org/10.19184/jik.v1i2.23330>.
- Warendorf, Hans. *The Civil Code of The Netherlands*, London, Kluwer Law International, 2009.
- Wau, Hilbertus Sumplisius M., and T. Keizerina Devi Azwar. "Intercept the Land Mafia: An Analysis of the Role of PPAT as a Shield in Illegal Property Transactions." *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 4, no. 2 (2023): 88–101. <https://doi.org/10.19184/jik.v4i2.43203>.
- Widjaya, Gunawan. *Hukum Bisnis Perseroan Terbatas*. Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2000.
- Wijayanta. dan Widyaningsih. *Ekonomi & Akuntansi: Mengasah Kemampuan Ekonomi*. Bandung: Grafindo Media Pratama, 2007.

BIODATA SINGKAT PENULIS

1. **Marchelo Ivan Darmawan**, adalah Mahasiswa di Program Studi Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Indonesia.
2. **Andita Atmajaya**, adalah Mahasiswa di Program Studi Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Indonesia.
3. **Oktafi Mar'atul Mashfufah**, adalah Mahasiswa di Program Studi Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Indonesia.