

PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN KEPADA PERSEKUTUAN KOMANDITER (CV) DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA

Michael Thedy Litmantoro¹⁾, Yosafat Andre Wijaya²⁾

¹⁾Mahasiswa Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Surabaya

¹⁾email: ikomichael@gmail.com

²⁾email: yosafatandre1406@gmail.com

Informasi Artikel

Riwayat Artikel :

Submit, 4 April 2023

Revisi, 20 April 2023

Diterima, 29 Agustus 2023

Publish, 15 September 2023

Kata Kunci :

Hak Guna Bangunan

CV

UUPA

ABSTRAK

Pada pertengahan tahun 2019 dikeluarkan Surat Edaran yang dimaksudkan sebagai aturan pelaksana dari aturan yang telah ada. Bahwa dalam SE Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor: 2/SE-HT/02.01/VI/2019, berisikan kebijakan mengenai pemberian HGB kepada CV. Perlu diketahui dalam Pasal 36 UUPA yang berhak memperoleh HGB hanyalah orang dan Badan Hukum, sementara CV bukanlah orang dan bukan badan hukum, sehingga perlu mendapat perhatian mengenai dikeluarkannya SE tersebut bila dikaitkan dengan pengaturan yang ada dalam UUPA. Hal ini akan menimbulkan ketidakpastian hukum. Permasalahan dalam penelitian ini apakah pemberian HGB kepada CV telah sesuai dengan UUPA. Penelitian ini menggunakan metode penelitian Yuridis Normatif dengan pendekatan dari aspek peraturan perundang – undangan dan pendekatan konsep hukum dikaitkan dengan permasalahan yang ada. Menggunakan bahan hukum premier dan sekunder dalam penelitian ini. Pembahasan permasalahan mengenai pendaftaran CV bisa mendapatkan HGB dan mendapat kesimpulan bahwa SE tersebut sesuai dengan UUPA dikarenakan bukan CV yang diberikan HGB melainkan tetap menggunakan atas nama sekutu, sehingga tidak bertentangan dengan UUPA itu sendiri. Namun hal ini akan mendapatkan banyak permasalahan dalam pelaksanaannya sehingga perlu diperhatikan lebih lanjut mengenai keberadaan SE tersebut yang dirasa menimbulkan ketidakpastian hukum terlebih atas pemberian hak atas tanah kepada CV.

This is an open access article under the CC BY-SA license



Corresponding Author:

Michael Thedy Litmantoro

Universitas Surabaya

email: ikomichael@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan bagian terpenting di permukaan bumi, dimana di tanah kegiatan manusia dilakukan atau segala aktivitas sebagai tumpuhan. Sesungguhnya tanah merupakan karunia Tuhan yang diperoleh oleh manusia diharapkan mampu dipergunakan sebaik mungkin untuk memenuhi kebutuhan manusia dengan memanfaatkan tanah sebaik mungkin sebagaimana yang telah diatur dalam Undang - Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) untuk sebesar - besarnya kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia.

Keberadaan tanah kemudian dimanfaatkan baik untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia atau melangsungkan kehidupan makhluk hidup lain. Pembangunan dilakukan untuk mendirikan suatu bangunan tempat manusia melakukan kegiatan mulai dari tempat tinggal ataupun tempat bekerja. Untuk mencapai pemanfaatan dan pengelolaan atas tanah yang maksimal dan sesuai dengan peruntukannya, maka diatur hak - hak atas tanah yang dibedakan sesuai dengan pemanfaatannya, serta diatur pula terkait dengan subjek hukum yang dapat memiliki hak tersebut. Dengan begitu pemilik hak atas tanah itu

diberikan wewenang untuk memanfaatkan dan mempergunakan tanah tersebut. (Sayekti, 2000)

Hak atas tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian kewenangan, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah bagian dari haknya. Sesuatu yang diperbolehkan, wajib atau dilarang untuk diperbuat, hal demikian yang menjadi isi hak penguasaan dimana menjadi kriteria atau tolak ukur di antara hak - hak penguasaan atas tanah yang diatur lebih lanjut menjadi Hukum Tanah. (Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang - Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, 2013)

Dalam memberikan dan mendapatkan hak atas tanah, harus ada pendaftaran hak atas tanah kepada pemerintah, hal ini dimaksudkan untuk adanya pengawasan yang dilakukan pemerintah dalam memberikan hak atas tanah kepada masyarakat. Sehingga dalam penggunaan hak atas tanah itu dapat digunakan sesuai dengan peruntukannya dan izin yang diperoleh untuk memanfaatkan dan menggunakan tanah tersebut. Sehingga pemerintah melakukan pembagian hak atas tanah itu kedalam beberapa jenis hak atas tanah dengan tujuan untuk memberikan kejelasan terkait hak atas tanah itu disesuaikan dengan peruntukannya.

Dalam menjalankan suatu kehidupan manusia dengan menjalankan suatu usaha untuk memenuhi kebutuhannya. Pemenuhan kebutuhan akan membutuhkan tanah sebagai bagian dari berlangsungnya kegiatan usaha. Kita mengenal berbagai bentuk usaha yang ada baik itu usaha kecil maupun yang sudah berbadan hukum, yang dibahas kali ini mengenai CV. Penguasaan atas tanah membutuhkan suatu kewenangan yang berasal dari pemerintah sehingga memperoleh hak atas tanah, barulah berhak untuk menggunakan dan/ atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya. Pendaftaran atas tanah diperlukan untuk memperoleh hak atas tanah, yang diatur dalam UUPA dan PP No. 40/ 1996.

Di Indonesia yang memiliki tugas untuk melakukan pengaturan dalam bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoran adalah tugas dari lembaga pemerintahan yaitu Badan Pertanahan Nasional. Keberadaan BPN ini dimaksudkan untuk membantuk presiden dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi pertanahan sesuai dengan UUPA dan peraturan perundang - undangan lainnya. Tugas Kementerian Agraria dan Tata Ruang, ATR/ BPN memiliki tugas untuk melakukan penyusunan dan penetapan kebijakan - kebijakan di bidang pertanahan, serta dapat merumuskan dan melaksanakan kebijakan dalam penetapan hak atas tanah, pendaftaran tanah dan pemberdayaan masyarakat berkaitan dengan tanah secara nasional di Indonesia.

Dalam UUPA sendiri telah mengatur mengenai siapa saja subjek yang berhak untuk mendapatkan

macam - macam hak atas tanah. Nantinya hak - hak atas tanah itu akan diperuntukan sesuai dengan peruntukannya dan sesuai dengan kepada siapa kewenangan atas hak tersebut akan diberikan. Subjek dari HGB tidak jauh berbeda dengan subjek Hak Milik, dimana subjek dari HGB sebagaimana yang diatur dalam Pasal 36 ayat (1) UUPA yang hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI) dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Kemudian terdapat pengaturan lebih lanjut dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan HP atas Tanah (selanjutnya disingkat PP No. 40/ 1996) menyatakan bahwa yang menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Timbul permasalahan mengenai kepemilikan hak atas tanah oleh Persekutuan Komanditer (selanjutnya disingkat CV). Pada tanggal 28 Juni 2019 dikeluarkan Surat Edaran (selanjutnya disingkat SE) Menteri Agraria Nomor: 02/ SE - HT.02.01/ VI/ 2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (selanjutnya disebut "HGB") kepada CV, dimana berisi pernyataan bahwa, dalam rangka memberi kemudahan pelayanan pertanahan, maka CV dapat mengajukan permohonan hak atas tanah berupa HGB. Hal ini membuat CV dapat mendaftarkan permohonan hak atas tanah berupa HGB. Namun dalam pengaturan yang terdapat dalam UUPA maupun PP No. 40/ 1996 tidak ada selain WNI dan Badan Hukum yang dapat memiliki hak atas tanah berupa HGB. Badan Hukum yang dapat memperoleh HGB pun harus mendapat pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atau telah terdaftar dalam Sistem Administrasi Badan Hukum.

2. METODE PENELITIAN

Jenis Metode penulisan yang digunakan dalam penulisan ini merupakan metode yuridis normatif dengan dilakukannya studi kepustakaan terhadap bahan - bahan hukum antara lain meliputi bahan hukum primer yaitu peraturan perundang - undangan dan bahan hukum sekunder yaitu literatur yang berkaitan dengan topik permasalahan. Penulisan ini dilakukan dengan menggunakan 2 (dua) pendekatan masalah yaitu pendekatan peraturan perundang - undangan (*statute aproach*) dan pendekatan konsep (*conseptual aproach*). Pendekatan peraturan perundang - undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan baik undang - undang maupun regulasi dibawahnya yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang dihadapi. Sedangkan pendekatan konsep dilakukan dengan mempelajari dan memahami mengenai serangkaian pernyataan, ide/gagasan yang saling berkaitan dengan berbagai kejadian dan menjadi dasar petunjuk dalam melakukan penelitian yang berkaitan dengan penghapusan hak atas tanah sebagian sebagai akibat

dari ditetapkannya tanah terlantar sebagian. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan yang berlaku mengikat secara hukum yaitu peraturan perundang – undangan yang berlaku dan berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam penulisan ini. Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan ini meliputi bahan hukum primer yang digunakan adalah UUD 1945, UU No 5/ 1960, UUPA, PP No. 40/ 1996 tentang HGU, HGB, dan HP, SE Menteri Agraria Nomor: 02/SE- HT.02.01/ VI/ 2019, dan peraturan perundang – undangan terkait lainnya. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang bersumber dari pendapat ilmiah para sarjana, buku – buku literatur yang berkaitan dengan kewenangan hak atas tanah, tanah bagi CV, kewenangan atas HGB dan jurnal – jurnal terkait lainnya.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN CV Sebagai Badan Usaha

Pengertian dari badan usaha, menurut Dominick Salvatore sendiri pengertian dari badan usaha adalah suatu organisasi yang mengkombinasikan dan melakukan koordinasi dengan sedemikian rupa berbagai sumber daya untuk tujuan produksi atau menghasilkan barang atau jasa untuk dijual yang akan mendapat keuntungan.

Pengertian mengenai badan usaha dapat ditemui di dalam peraturan perundang – undangan, dimana dalam Ketentuan Umum Pajak Indonesia pengertian badan usaha adalah sekumpulan orang dan/ atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau Milik Daerah, firma, kongsi, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk badan usaha tetap. Bahwa suatu badan usaha akan menghasilkan suatu keuntungan untuk melangsungkan suatu badan tersebut dengan kegiatan usaha.

Bila dilihat dari pengertian badan usaha diatas, badan usaha sendiri menurut para ahli hukum membagi dalam macam dan jenis badan usaha di Indonesia. Oleh para ahli hukum badan usaha pada umumnya dibagi dalam 2 (dua) golongan besar yaitu:

- a. Badan Usaha yang tidak berbadan Hukum (Non – Badan Hukum), Badan usaha yang tidak berbadan hukum memiliki karakteristik yang utama ada pada tanggung jawab pemilik perusahaan yang tidak terbatas. Dimaksudkan dalam hal terjadi penuntutan dari pihak ketiga terhadap perusahaan yang tidak berbadan hukum ini, maka akan berakibat pada turut sertanya aset pribadi pemilik untuk dilakukan suatu tindakan ketika aset perusahaan belum mencukupi untuk melunasi utang – utang perusahaan.
- b. Badan Usaha Berbadan Hukum, badan yang mampu dan berhak serta memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan – tindakan hukum

perdata sebagai subjek hukum. Bahwa keberadaan dari badan usaha berbadan hukum ini memiliki ketetapan atau kedudukan yang lebih permanen dan lebih terjamin badan tersebut bila dibandingkan dengan badan usaha non – badan hukum. Dimana suatu badan usaha ini tidak dengan mudah dibubarkan, bilamana hendak dibubarkan haruslah memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam anggaran dasar, yang menjadi sumber keberadaan badan tersebut. (Suhardi, 2002, p. 18).

Membahas mengenai badan usaha, terdapat salah badan usaha yang tidak berbadan hukum yaitu CV yang akan dibahas lebih lanjut. Pandangan menurut Jamal Wihoho dalam bukunya pengantar bisnis, mengatakan bahwa CV merupakan suatu persekutuan yang dimana terdapat satu atau beberapa orang sekutu yang mempercayakan uangnya atau barang kepada satu atau beberapa orang yang menjalankan perusahaan yang bertindak sebagai pemimpin perusahaan tersebut. (Wihoho, 2007, p. 45).

Bila melihat pengertian dari CV dalam Kitab Undang – Undang Hukum Dagang (yang selanjutnya disebut KUHD) pada Pasal 19 KUHD, menyatakan: “Perseroan secara melepas uang yang juga dinamakan perseroan komanditer, didirikan antara satu orang atau beberapa persero yang secara tanggung – menanggung bertanggungjawab untuk seluruhnya pada pihak satu, dan satu orang atau lebih sebagai pelepas uang pada pihak lain.” Pada Pasal 19 tersebut memberikan pengertian dari CV yang dimana perseroan komanditer melepaskan uang yang untuk digunakan pada perseroan yang didirikan yang nantinya dipertanggungjawabkan kepada pihak lain, ataupun bisa ikut serta dalam suatu perseroan tersebut. Sehingga nantinya akan timbul tanggungjawab pihak satu dengan yang lainnya, ada hak dan kewajiban atasan – bawahan yang harus dipertanggungjawabkan.

CV berdasarkan pemilik modal dibagi kedalam dua jenis, yaitu sekutu aktif dan sekutu pasif. Sekutu aktif (komplementer), merupakan sekutu yang menjalankan hak untuk mengadakan perjanjian dengan pihak ketiga. Sedangkan Sekutu Pasif (Komanditer), merupakan sekutu yang hanya menyerahkan modal dalam suatu kerjasama dan tidak ambil bagian dalam suatu bisnis tersebut sehingga dikatakan pasif tidak berperan hanya sebatas modalnya digunakan dalam sekutu tersebut untuk menjalankan sekutu tersebut. Berkaitan pula dengan tanggungjawab sekutu dalam CV.

Mengenai pertanggungjawaban sekutu dengan CV tiap sekutu memiliki tanggungjawab yang berbeda satu dengan yang lainnya, dalam sekutu komplementer memiliki tanggungjawab secara pribadi secara keseluruhan. Pengaturan terdapat dalam Pasal 18 KUHD yang menyatakan: “Dalam perseroan firma adalah tiap – tiap persero secara tanggung – menanggung bertanggung jawab untuk seluruhnya atas segala perikatan dari perseroan.” Sementara untuk

sekutu komanditer bertanggungjawab hanya sebatas pada modal yang diberikan atau disetorkan kepada sekutu. Diatur dalam Pasal 20 ayat (3) KUHD yang menyatakan: “Ia tidak usah pikul kerugian yang lebih daripada jumlah uang yang telah atau harus dimasukkan olehnya sebagai modal dalam perseroan, pula tak usah mengembalikan segala keuntungan yang telah dinikmatinya.”

Dalam mendirikan sebuah CV terdapat syarat minimal dua orang sebagai pendiri perseroan yang sekaligus dapat bertindak sebagai pemilik perseroan yang terdiri dari sekutu aktif dan sekutu pasif seperti yang telah dijelaskan diatas. CV dalam pendiriannya tidak boleh terdapat WNA didalamnya melainkan harus seluruhnya adalah WNI, yang kemudian dalam pendirian CV itu dituangkan kedalam akta otentik sebagai akta pendirian dan harus dilakukan oleh notaris yang berwenang sesuai dengan ketentuan hukum pendirian CV yang ada di Indonesia. Dalam CV juga perlu ditetapkannya anggaran dasar perseroan sebagai acuan.

Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya

Hak atas tanah merupakan hak yang diberikan kepada perseorangan untuk menguasai tanah, dimana hak itu memberikan wewenang untuk menggunakan tanah tersebut, dan memanfaatkan tanah tersebut sesuai peruntukannya. Tanah menurut UUPA adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. (Santoso, 2012, p. 84) Dalam hal peruntukannya, maka tanah memiliki sifat yang berbeda – beda, sehingga perlu pengaturan terkait macam hak atas tanah.

Dasar hukum pemberian hak atas tanah kepada perseorangan maupun kepada badan hukum, subjek hukum lainnya dimuat dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menyatakan: “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam -macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang – orang, baik sendiri maupun bersama – sama dengan orang lain serta badan – badan hukum.”

Pendaftaran hak atas tanah diatur dalam UUPA, tetapi untuk pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (selanjutnya disebut PP No. 24/1997) merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi hal pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang – bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun, termasuk atas pemberian surat tanda bukti hak atas bidang tanah yang sudah ada hak sebelumnya.

Dalam pendaftaran tanah mengenal beberapa asas yang digunakan sebagai pedoman untuk pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 2 PP No. 24/1997 diantaranya asas kesederhanaan (mudah

dipahamu), asas aman (teliti dan cermat), asas terjangkau (pemerataan), asas mutakhir (kesesuaian), asas keterbukaan. Asas itu digunakan sebagai pedoman dalam pendaftaran tanah oleh pemerintah untuk mewujudkan kepastian hukum, serta dari pemerintah dapat mewujudkan suatu tertib administrasi atas tanah sehingga tujuan pengawasan pemerintah dapat terwujud. Setelah dilakukan pendaftaran atas tanah yang berbeda sesuai dengan macamnya, akan memperoleh sertifikasi sebagai bukti pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh undang – undang. (Harsono, 2013, p. 475)

Hasil pendaftaran tanah sebagaimana dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyatakan bahwa akhir dari pendaftaran tanah yang diadakan oleh pemerintah adalah pemberian surat bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dalam UUPA tidak menyebutkan nama surat tanda bukti hak atas tanah tersebut, terdapat pengaturan lain pada Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang menyatakan terkait surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat, yang merupakan salinan buku tanah dan surat ukur atas tanah yang dijahit bersama dengan suatu kertas sampul ditetapkan oleh Menteri Agraria. (Santoso, 2012, p. 315)

Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya akan menghasilkan surat tanda bukti hak, yang berupa sertifikat. Sertifikat sendiri memiliki pengertian yang diatur dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan surat tanda bukti hak. Sertifikat dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA sebagai alat pembuktian yang kuat, terkait data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya oleh alat bukti lain. Isi pendaftaran tanah ini terkait bukti kepemilikan atas tanah tersebut sesuai haknya yang diberikan oleh pemerintah kepada subjek hukum tertentu. Hal pendaftaran tanah ini dimaksudkan untuk terjadinya suatu publikasi atas publik, yang berisikan data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai suatu alat bukti selama tidak ada bukti lain yang membuktikan sebaliknya.

Membahas mengenai HGB ini muncul SE Menteri Agraria Nomor: 02/SE-HT/02.01/VI/2019 tentang pemberian HGB kepada CV kemunculan SE tersebut memberikan kemungkinan kepada CV untuk melakukan pendaftaran untuk memperoleh HGB. Pendaftaran tanah dalam UUPA bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, meliputi status hak yang didaftar, kepastian subjek hak dan kepastian objek yang memiliki hak. Pendaftaran tanah ini akan menghasilkan sertifikat tanda bukti hak. Pendaftaran tanah itu sendiri harus sesuai dengan peraturan yang ada dalam hal ini UUPA yang menjadi dasar pemberian hak atas tanah yang kemudian terdapat PP No. 40/1996 tentang HGU, HGB, dan HP Atas Tanah. (Santoso, 2012, p. 278)

Surat Edaran

Pemerintah sebagai pelaksana pemerintah berhak untuk membuat sebuah kebijakan baik itu berupa aturan tertulis atau hanya sebuah aturan tidak tertulis, ini dimaksudkan untuk mewujudkan tujuan dari pemerintah itu sendiri. Mengenai kebijakan yang dilakukan oleh pemerintah dalam rangka untuk mewujudkan tujuan dari percepatan ekonomi terutama untuk menunjang usaha kecil, pemerintah memberikan beberapa kelonggaran untuk masyarakat terlebih dalam hal melangsungkan kegiatan usahanya. Dalam menopang kegiatan perekonomian akan membutuhkan tanah untuk melangsungkan kegiatan usahanya.

Pemerintah mengeluarkan kebijakan berupa Surat Edaran dalam hal kebijakan badan usaha non badan hukum, pemerintah mengeluarkan kebijakan melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang dengan dikeluarkannya Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 berisikan pemberitahuan secara tertulis ditujukan kepada pihak – pihak tertentu di dalam instansi tertentu, lembaga, atau organisasi. Surat Edaran tersebut dikeluarkan untuk memberikan kemudahan masyarakat terlebih sebuah CV untuk bisa memperoleh hak atas tanah berupa HGB. Dalam SE tersebut berisikan petunjuk pelaksanaan untuk pelayanan pemberian HGB kepada CV. Diterbitkannya dilatarbelakangi untuk peningkatan investasi dan mendorong tujuan dari pemerintah dalam mendorong pertumbuhan ekonomi.

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

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

- a. atas nama seluruh anggota komanditer dan komplementer dalam persekutuan komanditer (CV) dimaksud; atau
- b. salah satu anggota komanditer dan komplementer c.q. seluruh *commanditaire vennootschap* dengan persetujuan seluruh anggota komanditer dan komplementer.

Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 2/SEHT.02.01/VI/2019 mengatur tentang pemberian HGB kepada CV. Penjelasan dari perwakilan BPN dalam acara seminar “Dialektika Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang mengenai Pemberian HGB pada CV dan Hak Tanggungan” yang diadakan oleh pengurus IPPAT Jawa Tengah di Surakarta pada 22 Agustus 2019, menjelaskan bahwa CV kini diperbolehkan untuk memiliki tanah berstatus HGB dengan ketentuan sertifikat hak atas tanahnya ditulis atas nama persero yang tercatat dalam sertifikat kepemilikan hak atas tanah tersebut, hal ini bertujuan untuk memberikan kemudahan pada CV untuk meningkatkan investasi dengan memberi kemudahan atas kepemilikan hak atas tanah berupa HGB. Diterbitkannya SE tersebut menimbulkan permasalahan dimana dalam SE tersebut adalah mengenai pemberian HGB kepada CV, sementara CV merupakan badan usaha non badan hukum dan UUPA tidak mengakui subjek hak atas tanah non badan hukum untuk dapat memperoleh HGB.

Bahwa dalam proses pendaftaran CV dilakukan melalui Sistem Administrasi Badan Usaha (selanjutnya disingkat “SABU”) sesuai perubahan yang ada dalam PermenkumHAM No. 17/2018. Dimana SABU merupakan lembaga dibawah Menteri Hukum dan HAM sehingga proses pendaftaran tanah nantinya akan diajukan terlebih dahulu ke Kementerian Hukum dan HAM melalui SABU. Nantinya menteri hukum dan HAM akan mengeluarkan Surat Keterangan Terdaftar sebagai bukti bahwa CV telah terdaftar, dalam PermenkumHAM sendiri tidak hanya CV tetapi mengatur mengenai Firma dan Persekutuan Perdata lainnya.

Bila dilihat dari proses pendirian CV sebagaimana diatur dalam KUHD dan Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 17 Tahun 2018, pendirian suatu CV atau Persekutuan Komanditer yang didirikan terdapat perbedaan dimana dahulu diajukan ke Pengadilan Negeri sesuai pengaturan dalam KUHD, tetapi dengan adanya PermenkumHAM No. 17/2018 merubah proses pendaftaran menjadi ke badan SABU. Hal ini diharapkan untuk terwujudnya penataan terhadap data agar lebih dapat diatur lebih lanjut. Meskipun diajukan kepada Menteri Hukum dan HAM melalui SABU tetap CV merupakan badan usaha non badan hukum, tidak menjadikan CV itu berubah menjadi badan hukum walaupun pendaftarannya dilakukan ke KemenkumHAM dan juga terhadap anggarannya dilakukan pencatatan lebih jelas untuk adanya proses pemerataan dan terciptanya kepastian tiap sekutu

dalam mendapat keuntungan tidak mengarah ke pemberian badan hukum kepada CV.

Pendaftaran tersebut dapat dilakukan setelah dikeluarkannya SE tersebut, setelah disetujui oleh pemerintah di kantor pertanahan setempat, maka akan dilakukan pencatatan hak atas tanah tersebut dengan pilihan sebagai berikut:

1. Dicatat dan didaftarkan atas nama seluruh sekutu komanditer atau sekutu komplementer dalam persekutuan komanditer dimaksud; atau
2. Dicatat dan didaftarkan atas nama salah satu sekutu komanditer dan sekutu komplementer atas persetujuan seluruh sekutu komanditer manapun sekutu komplementer.

Dengan demikian tanah yang dikuasai dan dipergunakan oleh CV dalam menjalankan kegiatan usahanya, baik yang didapat melalui inbreng atau penggabungan harta kekayaan para sekutu maupun yang didapat dari proses permohonan sebagaimana yang telah diatur dalam SE tersebut, dilakukan pencatatan dan pendaftaran HGB dengan atas nama seluruh sekutu dalam CV atau atas nama salah satu sekutu dalam CV yang telah disetujui bersama. Hal ini berarti secara tidak langsung tetap memberikan hak atas tanah itu kepada subjek hukum orang, bukan kepada CV karena tidak menggunakan nama CV tersebut dalam pendaftarannya.

Penggunaan nama seluruh sekutu maupun salah satu sekutu ini menandakan bahwa dalam pendaftaran tanah CV untuk memperoleh HGB dapat dikatakan memenuhi syarat dari diperolehnya HGB oleh subjek hukum orang. Sebab dalam pendaftarannya bukan menggunakan nama CV, maka dapat dikatakan SE tersebut bukan memberikan persetujuan untuk CV dapat memperoleh HGB melainkan memberikan kemudahan kepada CV untuk memperoleh HGB dalam menjalankan usahanya, dengan memberi kemudahan CV untuk mendaftarkan hak atas tanah dengan menggunakan nama seluruh sekutu ataupun salah satu sekutu.

Ketidajelasan dalam sebuah aturan tidak boleh terjadi mengingat dalam hukum mengenal teori berjenjang atau yang kita kenal dengan hierarki peraturan perundang – undangan, dimana dalam teori ini memberi pengertian bahwa peraturan yang lebih tinggi harus menjadi pedoman dalam pembentukan aturan perundang – undangan yang ada dibawahnya dan tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang ada diatasnya. Dimaksudkan pula tercipta keselarasan antar peraturan perundang – undangan sehingga tidak terjadi ketidakjelasan ataupun tumpang tindih antar peraturan perundang – undangan atau aturan lain dibawahnya sekalipun itu hanya sebuah himbuan terkecuali bilamana terdapat keadaan tertentu yang diatur lebih lanjut.

Pemberian hak atas tanah kepada CV berupa HGB tentu menimbulkan permasalahan berkaitan dengan ketentuan aturan yang selama ini diatur dalam UUPA kemudian terdapat SE yang dikeluarkan oleh menteri Agraria dan Tata Ruang dimana memberikan

persetujuan kepada CV untuk dapat memperoleh HGB. Tetapi bila dilihat dengan seksama apa yang terdapat dalam isi SE tersebut maka kita tidak bisa langsung menafsirkan bahwa telah terjadi penyimpangan atau SE tersebut dikatakan bertentangan dengan UUPA.

Dikeluarkannya SE tersebut didasari oleh kewenangan bebas (*Freies Ermessen*) yang dimiliki oleh pemerintah yang menghasilkan peraturan kebijakan yang memiliki karakteristik tersendiri bila dibandingkan dengan peraturan perundang – undangan. Kewenangan bebas dimiliki oleh badan atau pejabat tata usaha negara dalam merumuskan suatu kebijakan demi kepentingan tertentu dalam berbagai bentuk bisa berupa peraturan, pengumuman, surat edaran, dan diumumkannya kebijakan tersebut dalam suatu himbuan. Artinya kebebasan itu memang ada untuk mewujudkan suatu hal tertentu di luar batas ketentuan yang berlaku, tetapi tetap tidak dapat dilakukan secara melawan hukum tetap harus mengikuti hukum yang ada dan berlaku.

Penerbitan SE tersebut merupakan salah satu contoh kewenangan bebas yang dapat dilakukan oleh pejabat tata usaha negara dituangkan dalam format Surat Edaran Menteri untuk memberikan pengaturan mengenai CV yang berhak untuk mendaftarkan hak atas tanah (HGB). Demikian dapat digunakan sebagai pedoman pelaksanaan kepada bagian administrasi pemerintahan lainnya untuk mengetahui dan melaksanakan hal tersebut sehingga memudahkan CV dalam mendapat HGB, terutama untuk pejabat yang berkaitan dengan pelaksana pencatatan dan pendaftaran hak atas tanah.

Dengan demikian Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 berlaku dan mengikat dan menjadi salah satu aturan pelaksana dalam Hukum Tanah Nasional Indonesia, terlebih pada pemberian HGB kepada CV yang didasari pada Pasal 36 UUPA yang mengatur tentang subjek siapa saja yang berhak untuk menguasai HGB.

Namun dalam praktiknya dilapangan, mengenai kepemilikan tanah HGB ini akan mengakibatkan suatu polemik berkaitan dengan porsi kepemilikan para sekutu atas CV dan pembagian keuntungan di antara para sekutu, mengingat ada 2 (dua) macam sekutu dalam CV ini. Bahwa ini akan berdampak pada hak atas tanah tersebut kedepannya ketika suatu CV mengalami kendala, sehingga perhatian atas hal ini harus dilakukan.

Sejatinya dikeluarkannya SE tersebut tidak terlalu berdampak pada aturan yang berlaku, dimana hanya sebagai suatu himbuan untuk mempermudah CV dalam memperoleh HGB. Tetapi seharusnya suatu SE dapat memperjelas ataupun dapat memberikan aturan secara lebih teknis atas suatu aturan yang ada sebelumnya. Tetapi dalam praktiknya dengan dikeluarkannya SE tersebut mengakibatkan adanya ketidakpastian hukum. Pemerintah juga harus lebih berhati – hati dalam penerapan SE tersebut sehingga

tidak menjadi salah satu cara untuk melakukan tindak pidana tertentu seperti tindak pidana pencucian uang misalnya.

Lebih lanjut melihat dari dampak yang diakibatkan dari dikeluarkannya SE tersebut haruslah mendapat perhatian lebih dalam pelaksanaannya karena menimbulkan adanya pemahaman atau salah tafsir atas pemberian HGB kepada CV yang telah secara jelas dalam UUPA melarang memberikan HGB kepada CV tetapi dengan dikeluarkannya SE tersebut yang memberikan kemudahan dalam kepemilikan tanah kepada CV meskipun atas nama sekutu baik itu salah satu ataupun keseluruhan sekutu tetap dalam pelaksanaannya diakui tanah tersebut dimiliki oleh CV atau masuk dalam harta kekayaan CV. Bahwa hal demikian akan terjadi pelanggaran atau pertentangan dengan apa yang telah diatur dalam UUPA itu sendiri.

Kepastian hukum diperlukan dalam suatu peraturan kebijakan sekalipun, meski dalam pengaturannya terdapat permasalahan dalam hal pelaksanaan dikemudian hari, maka dikeluarkannya SE tersebut perlu adanya kebijakan atau pengaturan lebih lanjut setelah dikeluarkannya SE tersebut karena akan berakibat bagi berlangsungnya hukum di Indonesia yang mengakui adanya hierarki peraturan perundang – undangan menuntut adanya keselarasan antar peraturan yang ada, sekalipun itu sebuah SE tetap harus sejalan dengan pemikiran aturan yang ada di atasnya dalam hal ini UUPA. Tidak hanya membingungkan subjek hukum itu sendiri tetapi akan mengakibatkan pejabat dan pelaku pemberian izin itu terjadi keragu – ragan atas pemberian HGB kepada CV. Kepastian hukum perlu diciptakan dalam suatu aturan yang ada.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Narasumber Bapak Nazirwan, S.H., M.Kn. selaku Kepala Sub Bidang Penerangan dan Penyuluhan Masyarakat pada Biro Hukum dan Hubungan Masyarakat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN, surat edaran tersebut diterbitkan berdasarkan ketentuan dalam UUPA dan PP Nomor 40 Tahun 1996, sehingga pelaksanaan surat edaran tersebut tidak bertentangan dengan Pasal 36 UUPA dan Pasal 19 PP Nomor 40 Tahun 1996 dengan melakukan pencatatan dan pendaftaran Hak Guna Bangunan atas nama sekutu dalam persekutuan komanditer yang menguasai dan menggunakan tanah Hak Guna Bangunan tersebut dalam kegiatan usahanya. (I Topan Budi Pratomo, 2019)

Permasalahan akan timbul dalam pelaksanaan dari SE yang mengakibatkan adanya konflik hukum yang terjadi, meski di dalam SE tersebut tidak bertentangan dengan UUPA dikarenakan dalam pendaftaran HGB itu tetap diberikan kepada para sekutu atau salah seorang sekutu, dimana ini telah sesuai bahwa yang menjadi subjek HGB adalah orang, dan ketika diberikan kepada sekutu maka telah sesuai dengan pengaturan yang ada dalam UUPA. Meski tidak bertentangan karena tidak secara langsung HGB itu diperoleh oleh CV atau tidak menggunakan nama

CV dalam pendaftarannya, dalam pelaksanaannya akan menimbulkan permasalahan dikemudian hari, manakala HGB tersebut atas nama seluruh sekutu dan ketika terjadi permasalahan yang mengakibatkan sekutu keluar dari CV tersebut akan membuat permasalahan tentunya mengenai hak atas tanah HGB atas nama sekutu tersebut.

Sehingga dalam pemberian HGB kepada CV ini haruslah diperhatikan lebih lanjut mengenai pengaturan pelaksanaannya sehingga dapat menimbulkan kepastian hukum, karena jika tidak maka konflik dan permasalahan – permasalahan akan muncul dikemudian hari atas pemberian HGB kepada CV berkaitan dengan penggunaan nama yang tidak dengan nama CV. Dalam UUPA menegaskan CV tidak berhak atas HGB. Resiko dari pemberian HGB kepada CV harus diantisipasi dengan pengaturan lebih lanjut, dengan begitu permasalahan dapat terjawab dari peraturan yang ada. Menghindari munculnya ketidakpastian hukum diperlukan dalam pemberian HGB kepada CV terkait kepemilikan bersama.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan mengenai pemberian HGB kepada CV atas dikeluarkannya Surat Edaran Menteri Agraria Nomor: 02/SE-HT.02.01/VI/2019, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa SE tersebut tidak bertentangan dengan UUPA hal ini dikarenakan:

1. Pemerintah melalui Menteri Agraria dan Tata Ruang mengeluarkan SE dengan tujuan untuk memudahkan CV dalam pelayanan pertanahan serta untuk menunjang meningkatnya perekonomian melalui investasi. Sementara kita ketahui bahwa dalam UUPA mengatur mengenai subjek yang berhak memiliki HGB yaitu dalam Pasal 36 UUPA. Dalam Pasal 36 UUPA yang berhak memperoleh HGB hanyalah orang dan badan hukum, dengan didaftarkan atas nama sekutu maka HGB tersebut diberikan dengan atas nama orang.
2. Implementasi dari SE tersebut adalah dengan pendaftaran HGB oleh sekutu dari CV, mengingat CV bukanlah badan hukum dan tidak berhak atas kepemilikan HGB, pemberian HGB kepada CV diberikan bukan atas nama CV melainkan menggunakan nama sekutu baik itu atas nama seluruh sekutu atau salah seorang sekutu, sehingga hal tersebut tidak bertentangan dengan Pasal 36 UUPA. Sehingga pemberian HGB kepada CV dalam SE tersebut sesuai dengan UUPA. Namun demikian dalam pelaksanaannya akan menemui permasalahan terutama dalam hal pembagian keuntungan yang disepakati ataupun hal lain yang berkaitan dengan kepemilikan HGB oleh para sekutu, hal ini dapat memicu permasalahan ketidakpastian hukum atas penguasaan HGB.

Dengan demikian pemberian HGB kepada CV sesuai dengan UUPA bila menggunakan nama sekutu dalam hal pendaftarannya. Namun permasalahan dalam diterbitkannya SE tersebut harus diselesaikan

dengan segera dan segera dilakukan pengaturan lebih lanjut terkait masalah kepemilikan oleh para sekutu, sehingga dapat menghindari ketidakpastian hukum atas kepemilikan HGB.

5. REFERENSI

- C.S.T. Kansil, S. (1986). *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Harsono, B. (2013). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang - Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Harsono, B. (2013). *Sejarah Pembentukan Undang - Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- I Topan Budi Pratomo, W. S. (2019). Penerapan Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 Dalam Hukum Tanah Nasional Terkait Pemberian Hak Guna Bangunan Sebagai Harta Kekayaan Suatu Persekutuan Komanditer (CV). *Indonesian Notary Jurnal*, 19.
- Rido, R. A. (2004). *Badan Hukum dan Kedudukan Badan Hukum Perseoran, Perkumpulan, Koperasi, Yayasan, Wakaf*. Bandung: Alumni.
- Santoso, U. (2012). *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Sayekti, S. (2000). *Hukum Agraria Nasional*. Bandar Lampung: Universitas Lampung.
- Suhardi. (2002). *Hukum Yayasan di Indonesia*. Jakarta: Indonesia Legal Center Publishing.
- Wihoho. (2007). *Pengantar Hukum Bisnis*. Surakarta: Universitas Sebelas Maret.
- Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Aturan Dasar Pokok – Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah
- Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 17 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Persekutuan Komanditer, Persekutuan Firma, dan Persekutuan Perdata
- Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 2/SEHT.02.01/VI/2019 mengatur tentang pemberian HGB kepada CV