

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kepemilikan atas tanah dapat memberikan manfaat dan kegunaan dalam berbagai aspek kehidupan. Mengingat begitu strategisnya fungsi tanah pemerintah dinilai perlu perangkat hukum yang tertulis, lengkap, dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan ketentuan yang berlaku.¹

Setiap manusia ingin adanya perlindungan dan jaminan kepastian hukum atas setiap hal tak terkecuali dalam hal kepemilikan atas tanah. Dalam rangka terciptanya kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah maka diperlukan pengaturan terkait ini. Di Indonesia hukum mengenai tanah dimuat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Bila membahas mengenai Undang-Undang Pokok Agraria termasuk didalamnya mengenai proses pendaftaran tanah, yaitu tentang jaminan dan kepastian hukum serta perlindungan hukum mengenai hak atas tanah sehingga dapat dilindungi secara sah tanpa cacat hukum dan tanpa adanya cacat administrasi pertanahan.

Untuk mengatur tentang pemanfaatan tanah atau lahan agar tidak menimbulkan sengketa dalam masyarakat, maka dibuatlah Undang-Undang Pokok Agraria. Undang-Undang Pokok Agraria memberikan kepastian hukum tentang masalah pertanahan, karena sebelumnya di Indonesia berlaku 2 (dua) sistem hukum dalam masalah pertanahan, yaitu hukum tanah yang berdasarkan atas hukum adat dan hukum tanah yang berdasarkan hukum barat yang terdapat dalam *Burgerlijk Wetboek* atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan berlakunya Undang-

¹ Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Cet 1, (Jakarta:Visimedia, 2007) hlm. 1

Undang Pokok Agraria, maka dualisme aturan hukum yang terdapat dalam hukum tanah sebelumnya dihapus.

Hukum agraria yang terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria merupakan hukum pertanahan nasional yang bertujuan:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Demi mewujudkan Catur Tertib Administrasi Pertanahan dan menjamin kepastian hukum terhadap pemegang hak-hak atas tanah di Indonesia, Undang-Undang Pokok Agraria mewajibkan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Hal tersebut dirumuskan dalam Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah” lalu dalam Pasal 19 Ayat (2) menyatakan bahwa pendaftaran tanah yang dimaksud dalam Pasal (1) meliputi:

- 1) Pengukuran dan pemetaan serta menyelenggarakan tata usahanya;
- 2) Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan atas tanah tersebut;
- 3) Pemberian surat tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.²

Kewajiban pemerintah ini, diikuti dengan kewajiban para pemegang hak untuk melakukan pendaftaran, guna memperoleh

² Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria Pasal 19 ayat (2)

kepastian hak atas tanah yang bersangkutan. Kewajiban ini dirumuskan dalam Pasal 23 Ayat (1) untuk pemegang Hak Milik, Pasal 32 Ayat (1) untuk pemegang Hak Guna Usaha, dan Pasal 38 Ayat (1) untuk pemegang Hak Guna Bangunan.

Pihak yang membutuhkan tanah dapat mengajukan permohonan kepada Negara, dalam hal ini melalui Badan Pertanahan Nasional untuk mendapatkan hak atas tanah yang sesuai dengan peruntukannya. Pasal 16 UUPA selanjutnya mengatur mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1), hak-hak tersebut antara lain adalah:

- 1) Hak Milik
- 2) Hak Guna Usaha
- 3) Hak Guna Bangunan
- 4) Hak Pakai
- 5) Hak Sewa
- 6) Hak Membuka Tanah
- 7) Hak Memungut Hasil Hutan
- 8) Hak Guna Air, Pemeliharaan, dan Penangkapan Ikan; dan
- 9) Hak Guna Ruang Angkasa dan hak-hak lain yang bersifat sementara.

Hak atas tanah tersebut dapat diberikan jika pihak yang mengajukan permohonan hak atas tanah telah memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-Undangan dan telah sesuai dengan subjek yang dapat menguasai hak atas tanah yang dimohonkan. Hak atas tanah dapat dimiliki oleh perorangan atau badan hukum yang dapat mempunyai hak atas serta dapat melakukan perbuatan hukum untuk mengambil manfaat bagi kepentingan dirinya maupun bangsa dan negara.³ Hak Guna Bangunan merupakan hak atas tanah yang memberikan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling

³ S.Chandra, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: PT Grasindo, 2005) hlm. 7

lama 20 (dua puluh) tahun. Pihak yang dapat memperoleh Hak Guna Bangunan ialah sebagai berikut:

1. Warga Negara Indonesia;
2. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Berdasarkan rumusan dalam Pasal 36 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang dapat memperoleh Hak Guna Bangunan adalah Subjek Hukum, baik perorangan atau *natuurlijk person* maupun badan hukum atau *rechtsperson*. Badan hukum yang dapat memperoleh hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan adalah yang telah mendapatkan pengesahan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atau sudah terdaftar dalam Sistem Administrasi Badan Hukum, serta telah mendapatkan status sebagai suatu entitas tersendiri yang terpisah dari para pendiri atau pengurusnya.

Dari sekian banyak bidang yang menyangkut tanah, bidang ekonomi nampaknya lebih mendominasi aktivitas manusia diatas tanah. Perkembangan dunia usaha membuat para pelaku udaha bersaing satu dengan yang lain untuk mencari peluang keuntungan serta mendorong para pelaku usaha untuk mendirikan badan usaha. Secara umum, badan usaha itu terdiri atas dua bentuk, yaitu badan usaha yang berbadan hukum, dan badan usaha yang tidak berbadan hukum⁴. Badan usaha berbadan hukum diantaranya Perseroan Terbatas, Yayasan, dan Koperasi. Sedangkan, badan usaha yang tidak berbadan diantaranya Persekutuan Komanditer, Firma dan Persekutuan Perdata.

Suatu badan usaha dapat dikatakan sebagai badan hukum apabila memenuhi syarat sebagai berikut:

1. Adanya pemisahan harta kekayaan antara kekayaan badan hukum dengan kekayaan pribadi para anggota dan sekutu atau pemegang saham;

⁴ Abdul R. Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, (Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2005) hlm.99

2. Ada kepentingan yang menjadi tujuan dari badan hukum yang bersangkutan;
3. Adanya beberapa orang yang menjadi pengurus badan tersebut.

Dalam dunia usaha, Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*) merupakan badan usaha non badan hukum yang sangat familiar dan banyak digunakan oleh para pelaku usaha sebagai wadah dalam menjalankan bisnis. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor, seperti prosedur pembuatannya cenderung lebih mudah dan sederhana, serta biaya yang dinilai terjangkau oleh pelaku usaha. Hal tersebut mendorong pelaku usaha baru untuk mendirikan badan usaha dalam bentuk Persekutuan Komanditer dalam memulai usahanya.

Sejak Pemerintah menerbitkan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor. 17 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Persekutuan Komanditer, Persekutuan Firma, dan Persekutuan Perdata. Pendaftaran Persekutuan Komanditer harus dilakukan di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia seperti halnya pendaftaran Perseroan Terbatas yang merupakan suatu badan hukum, namun hal tersebut tidak serta-merta membuat Persekutuan Komanditer menjadi suatu badan hukum, karena sistem yang digunakan saat melakukan pendaftaran berbeda dengan badan hukum, Jika badan hukum menggunakan Sistem Administrasi Badan Hukum, sedangkan untuk badan usaha menggunakan Sistem Administrasi Badan Usaha.⁵ Produk *output* dari hasil pendaftaran antara badan hukum dan badan usaha pun berbeda, setelah didaftarkan badan hukum mendapatkan Surat Keputusan Menteri atau Surat Pemberitahuan Penerimaan Perubahan Data Perusahaan, setiap pendaftaran badan usaha mendapatkan Surat Keterangan Terdaftar (SKT). SKT ini bukan merupakan bukti pengesahan atau pengukuhan badan usaha menjadi suatu badan hukum.

Pada pertengahan tahun 2019 Menteri Agraria dan Tata Ruang mengeluarkan Surat Edaran yang materinya cukup membingungkan

⁵ Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 17 Tahun 2018

masyarakat, pasalnya dalam Surat Edaran tersebut dikatakan bahwa Persekutuan Komanditer dapat mengajukan permohonan hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan, sepanjang yang kita tahu dan sudah ada rumusannya dalam Undang-Undang Pokok Agraria dalam Pasal 36 Ayat (1) yang sudah dijelaskan sebelumnya. Bagi pihak yang memperoleh Hak Guna Bangunan, namun tidak memenuhi syarat-syarat yang telah diatur, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak yang memenuhi syarat. Jika Hak Guna Bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak tersebut hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.⁶

Berdasarkan uraian diatas penulis memandang perlu adanya penelitian dengan judul **ANALISIS YURIDIS HAK GUNA BANGUNAN SEBAGAI STATUS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH BAGI PERSEKUTUAN KOMANDITER (COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP)**

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah diperlukan untuk mempertegas masalah-masalah yang akan diteliti, sehingga akan lebih mudah dalam pengerjaannya serta dapat mencapai sasaran yang diinginkan, maka penulis merumuskan permasalahan dalam penelitian sebagai berikut:

1. Apakah Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*) dapat menjadi subjek hak atas tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan menurut Peraturan Perundang-Undangan?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap status Hak Guna Bangunan yang diberikan kepada Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*) berdasarkan Surat Edaran No. 2/SE-HT.02.01/VI/2019?

⁶ *Op.cit* Pasal 36 ayat (2)

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang dikemukakan, tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui apakah Persekutuan Komanditer dapat menjadi subjek hak atas tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan menurut Peraturan Perundang-Undangan
2. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap Persekutuan Komanditer apabila memperoleh status Hak Guna Bangunan berdasarkan Surat Edaran No. 2/SE-HT.02.01/VI/2019

D. Definisi Operasional

Definisi operasional bertujuan untuk menghindari perbedaan penafsiran mengenai istilah atau definisi yang digunakan dalam penulisan.

Definisi operasional dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*) merupakan badan usaha yang didirikan dua persero atau lebih, yang terdiri dari seorang persero yang melibatkan dirinya secara penuh dan/atau secara tanggung menanggung (karena bertindak sebagai pengurus) dan persero lainnya yang tidak turut mengurus perseroan oleh karena itu tidak turut menanggung kerugian perseroan kecuali sebatas uang yang dilepaskannya dalam perseroan.⁷
2. Hak Guna Bangunan merupakan kewenangan atau hak yang diberikan kepada individu atau lembaga oleh pemerintah untuk menggunakan dan mengelola lahan yang bukan miliknya dalam waktu tertentu.
3. Warga Negara Indonesia adalah anak yang lahir dari perkawinan sah dari seorang ayah warga negara asing dan ibu Warga Negara Indonesia; Anak yang lahir dari perkawinan yang sah dari seorang ibu Warga Negara Indonesia tetapi ayahnya tidak mempunyai kewarganegaraan atau hukum negara asal ayahnya

⁷ I.G. Rai Widjaya, *Hukum Perusahaan*, (Bekasi: Kesaint Blanc, 2007), hlm 51

tidak memberikan kewarganegaraan kepada anak tersebut; Anak yang lahir dalam tenggang waktu 300 (tiga ratus) hari setelah ayahnya meninggal dunia dari perkawinan yang sah dan ayahnya Warga Negara Indonesia; Anak yang lahir di luar perkawinan yang sah dari seorang ibu Warga Negara Indonesia; Anak yang lahir di luar perkawinan yang sah dari seorang ibu warga negara asing yang diakui oleh seorang ayah Warga Negara Indonesia sebagai anaknya dan pengakuan itu dilakukan sebelum anak tersebut berusia (18) delapan belas tahun atau belum kawin; anak yang lahir di wilayah negara Republik Indonesia yang pada waktu lahir tidak jelas status kewarganegaraan ayah dan ibunya; Anak yang baru lahir yang ditemukan di wilayah negara Republik Indonesia selama ayah ibunya tidak diketahui; Anak yang lahir di wilayah negara Republik Indonesia apabila ayah dan ibunya tidak mempunyai kewarganegaraan atau tidak diketahui keberadaannya; Anak yang dilahirkan di luar wilayah negara Republik Indonesia dari seorang ayah dan ibu Warga Negara Indonesia yang karena ketentuan dari negara tempat anak tersebut dilahirkan memberikan kewarganegaraan kepada anak yang bersangkutan; Anak dari seorang ayah atau ibu yang telah dikabulkan permohonan kewarganegaraannya, kemudian ayah atau ibunya meninggal dunia sebelum mengucapkan sumpah atau menyatakan janji setia.⁸

4. Badan Hukum adalah suatu badan (*entity*) yang keberadaannya terjadi karena hukum atau Undang-Undang.⁹
5. Badan Usaha adalah kesatuan yuridis (hukum), teknis, dan ekonomis yang bertujuan memperoleh laba atau keuntungan.
6. Sekutu Komplementer atau sekutu aktif adalah sekutu yang bertanggungjawab sampai dengan harta pribadinya, bertindak dalam menjalankan perusahaan (Persekutuan Komanditer),

⁸ Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia

⁹ I.G. Rai Widjaya, *Hukum Perusahaan Perseroan Terbatas*, Cet. VI, (Jakarta: Megapoin, 2005), hlm 1

- kepengurusan, dan melakukan perjanjian atau hubungan hukum dengan pihak ketiga.¹⁰
7. Sekutu Komanditer atau sekutu pasif adalah sekutu yang bertanggungjawab sebatas modal yang disetorkan kedalam perusahaan (Persekutuan Komanditer), tidak turut dalam kepengurusan perusahaan (Persekutuan Komanditer).¹¹
 8. Surat Edaran adalah naskah dinas yang berisi pemberitahuan, penjelasan, dan/atau petunjuk cara melaksanakan hal tertentu yang dianggap penting dan tidak mendesak.

E. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan penelitian lebih lanjut, serta menambah wawasan pengetahuan penyusun dalam bidang hukum mengenai pihak yang termasuk dalam subjek hukum yang dapat mengajukan permohonan hak atas tanah

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan bisa menjadi rujukan dalam penelitian yang sama serta menjadi wawasan baru bagi penulis pribadi maupun masyarakat luas, serta ilmu pengetahuan yang berhubungan dengan penelitian ini.

F. Metode Penelitian

Dalam rangka mendapatkan data-data yang diperlukan dalam penelitian serta mendapatkan hasil yang ilmiah, metode yang digunakan penulis adalah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang mengacu kepada norma-norma dan asas-asas hukum yang terdapat dalam

¹⁰ Sentosa Sembiring, *Hukum Dagang*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008), hlm 23

¹¹ *Ibid*

peraturan perundang-undangan dan bahan pustaka lain yang berkaitan dengan permasalahan. Kemudian menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), yang dilakukan dengan menelaah undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan isu yang diteliti.

2. Sumber dan Jenis Data

Dalam penelitian ini data yang digunakan sebagai bahan penulisan adalah data sekunder¹². Data sekunder adalah data yang diperoleh dari hasil penelaahan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian.

1) Bahan hukum primer

Dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan adalah sebagai berikut:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- c) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- d) Kitab Undang-Undang Hukum Dagang
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah
- f) Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya pendapat para ahli, buku, jurnal, artikel, bahkan dokumen pribadi yang berkaitan dengan objek penelitian.

3) Bahan hukum tersier

¹² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986) hlm 52

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum penunjang yang memberi petunjuk serta penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun sekunder seperti surat kabar, serta beberapa penelitian sebelumnya dapat menjadi tambahan bahan bagi penulisan skripsi ini sepanjang informasinya relevan dengan penelitian.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini bertujuan untuk memberikan gambaran secara umum pada setiap babnya, berikut sistematika penulisan dari proposal skripsi ini:

BAB I Pendahuluan

Pada bab ini berisi penjelasan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, pengumpulan data, analisa data, dan sistematika penulisan.

BAB II Tinjauan Umum Tentang Subjek Hukum

Pada bab ini penulis akan menguraikan mengenai pengertian subjek hukum, badan usaha, Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*), Hak Atas Tanah, Peralihan Hak Atas Tanah, dan Hak Guna Bangunan.

BAB III Tinjauan Khusus Tentang Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*)

Pada bab ini penulis menguraikan mengenai kedudukan Surat Edaran dalam Sistem Hukum Indonesia, Kedudukan Surat Edaran Menteri, Keabsahan Surat Edaran Menteri, Status Hukum Persekutuan Komanditer, Konflik Norma dalam Pemberian Hak Atas Tanah Bagi Persekutuan

Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*),
Peralihan Tanah Hak Guna Bangunan Kepada
Persekutuan Komanditer (*Commanditaire
Vennootschap*)

**BAB IV Analisis Yuridis Persekutuan Komanditer
(*Commanditaire Vennootschap*) Sebagai Subjek
Hak Guna Bangunan Berdasarkan Surat Edaran
No. 2/SE-HT.02.01/VI/2019**

Pada bab ini penulis akan menganalisa mengenai Persekutuan Komanditer yang dapat mengajukan permohonan kepemilikan atas tanah berupa Hak Guna Bangunan berdasarkan Surat Edaran No. 2/SE-HT.02.01/VI/2019.

BAB V Penutup

Pada bab ini, penulis akan menguraikan mengenai kesimpulan yang didapat dari pembahasan-pembahasan dan saran yang membangun yang dapat diberikan oleh penulis sebagai hasil dari penelitian ini.