

KEBIJAKAN MENTERI ATR/BPN TERKAIT DENGAN HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH PADA PERSEROAN KOMANDITER

Faizah Inas Hadisti, Widhi Handoko, Irawati

Program Studi Magister Kenotariatan,
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
E-mail : finashadisti@gmail.com

Abstract

Land Rights are rights that authorize holders of rights to use and/or take advantage of the land it occupies. The subject ownership of land rights is intended for Indonesian citizens and legal entities. Limited Partnership (CV) is a business entity that doesn't have legal entity status, therefore CV is not subject to land rights. Mid-2019 The Ministry of Agrarian and Spatial Planning/National Land Agency issued Circular Letter No.2/SE-HT.02.01/VI/2019, which circular letter contains policies regarding the ownership of land for the Right to Build (HGB) on the CV. The circular letter provides multiple interpretations as if the CV is a Legal Entity. The approach method used here is Social Legal, law is associated with social problems, which in this study aims to examine the effectiveness of the rule of law in society. The reason the Minister issued the policy was for the sake of investment in CV. The results of research at the Semarang District Land Office, the circular can not be applied. The Circular still needs to be reviewed because it isn't in accordance with the regulations above.

Keywords: land ownership rights; HGB; CV.

Abstrak

Hak Atas Tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakufkannya. Subjek kepemilikan hak atas tanah banyak diperuntukan bagi Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum. Perseroan Komanditer (CV) merupakan suatu badan usaha yang belum memiliki status badan hukum, maka dari itu CV bukan merupakan subjek hak atas tanah. Pertengahan tahun 2019 Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Surat Edaran No.2/SE-HT.02.01/VI/2019, yang mana surat edaran tersebut berisi mengenai kebijakan kepemilikan tanah Hak Guna Bangunan (HGB) pada CV. Surat edaran tersebut memberikan multitafsir seakan-akan CV itu adalah sebuah Badan Hukum. Metode pendekatan yang digunakan disini yaitu *Social Legal*, hukum dikaitkan dengan masalah sosial. Penelitian ini bertujuan untuk menguji efektivitas aturan hukum dalam masyarakat. Alasan Menteri ATR/BPN mengeluarkan kebijakan tersebut adalah untuk kepentingan investasi pada CV. Hasil penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, surat edaran tersebut belum dapat diterapkan. Surat Edaran tersebut masih perlu dikaji kembali karena tidak sesuai dengan peraturan di atasnya. PPAT juga tidak mau membuatkan akta peralihan hak atas tanahnya tersebut karena tidak mau mengambil resiko dikemudian hari.

Kata Kunci : hak kepemilikan tanah; HGB; CV.

A. Pendahuluan

Hak Atas Tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakufkannya. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengenai hak-hak atas tanah dirumuskan dalam Pasal 16 dimana dikenal adanya jenis-jenis hak atas tanah, antara lain : Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP), Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, dan, Hak Memungut Hasil Hutan (Limbong, 2012).

Setiap Warga Negara, kelompok masyarakat, atau Badan Hukum dapat memiliki hak atas tanah sesuai dengan jenis yang ditetapkan dalam ketentuan dimaksud. Pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat dalam memiliki, menguasai, dan memanfaatkan tanah, karena itu bagi penguasaan tanah yang telah didaftarkan akan diterbitkan surat tanda bukti hak berupa "sertipikat" (Hartanto, 2014).

Pendaftaran hak atas tanah termasuk di dalam kegiatan pemeliharaan data haruslah tercatat dalam sertipikat hak atas tanah. Kepala Kantor Pertanahan dan PPAT atau PPAT Sementara dalam melaksanakan pendaftaran peralihan hak ini merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Marhel, 2013). Dalam Permenag/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 diatur prosedur pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang harus dilakukan oleh pihak-pihak yang bertugas melaksanakan kegiatan pendaftaran.

Subjek Hak Milik atas tanah ditetapkan dalam Pasal 21 UUPA dan peraturan pelaksanaannya, yaitu : Warga Negara Indonesia, dan Badan Hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Santoso, 2015). Subjek hukum Hak Guna Usaha menurut Pasal 30 UUPA *juncto* Pasal 2 PP Nomor 40 Tahun 1996, yaitu : Warga Negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Subjek hukum Hak Guna Bangunan menurut Pasal 36 ayat (1) UUPA *juncto* Pasal 19 PP Nomor 40 Tahun 1996, yaitu : Warga Negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Subjek kepemilikan hak atas tanah banyak diperuntukkan bagi Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum. Menurut R. Rochmat Soemitro, Badan Hukum adalah suatu badan yang bisa memiliki harta, hak serta kewajiban seperti orang (manusia) pribadi. Menurut R. Subekti, Badan Hukum adalah suatu badan atau bisa juga disebut dengan perkumpulan yang memiliki hak untuk dapat melakukan perbuatan seperti manusia dan memiliki kekayaan sendiri, dapat

menggugat atau digugat di depan hakim (Raharjo, 2009). Jadi, Badan Hukum dapat dikatakan sebagai *artificial person* dari sebuah bentuk organisasi yang mana memiliki hak dan kewajiban selayaknya orang/manusia.

Dasar pengaturan CV dalam KUHD tidak diatur secara khusus/tersendiri sebagaimana persekutuan firma dan persekutuan perdata (*Maatschap*), namun beberapa kalangan ahli hukum berpendapat bahwa bagi CV dapat diberlakukan terhadap pasal-pasal mengenai persekutuan firma maupun persekutuan perdata. Ketentuan CV terdapat pada Pasal 19, 20, 21 dan Pasal 32 KUHD (Muslim, 2017). Pasal-pasal tersebut tidak menjabarkan CV secara khusus namun dalam pasal-pasal tersebut dapat dipelajari perihal Perseroan Komanditer.

Perseroan Komanditer atau *Commanditatre Vennootschap (CV)* adalah persekutuan firma yang memiliki satu atau beberapa orang sekutu. CV memiliki 2 macam sekutu, yaitu sekutu komanditer dan sekutu kemplenter. Sekutu komanditer adalah sekutu yang hanya menyerahkan uang, barang, atau tenaga sebagai pemasukan pada persekutuan (sebagai modal), namun dia tidak ikut campur dalam pengurusan atau penguasaan persekutuan. Sekutu Komplementer yaitu sekutu yang menjadi pengurus persekutuan (sekutu aktif) (R.Sakiman, 2011).

Secara Umum CV merupakan suatu badan usaha yang belum memiliki status badan hukum dengan modal terbatas yang berdiri karena adanya kerjasama antara dua orang atau lebih. Badan usaha merupakan sebuah organisasi yang bergerak dalam suatu bidang usaha. Badan usaha ini bukan sembarang organisasi karena meliputi aspek hukum, teknis, dan ekonomi (Saptini, 2015). CV bukanlah Badan Hukum karena tidak adanya harta terpisah dalam pengaturannya, karena bukan merupakan badan hukum maka dari itu CV bukan merupakan subjek hak atas tanah.

Pertengahan tahun 2019 Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Surat Edaran No.2/SE-HT.02.01/VI/2019, yang mana surat edaran tersebut berisi tentang kebijakan mengenai kepemilikan hak atas tanah berupa HGB pada CV. Penjelasan dari perwakilan pihak BPN dalam acara seminar "*Dialektika Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang Mengenai Pemberian Hak Guna Bangunan pada CV dan Hak Tanggungan Online*" yang diadakan oleh pengurus IPPAT Jawa Tengah di Surakarta pada 22 Agustus 2019, menjelaskan bahwa CV kini diperbolehkan memiliki tanah berstatus HGB dengan ketentuan sertipikat hak atas tanahnya tertulis atas nama seluruh persero, dan jika akan dialihkan haknya harus atas persetujuan seluruh persero yang tercatat dalam sertipikat kepemilikan hak atas tanah tersebut. BPN menyatakan kebijakan ini bertujuan untuk memberikan kemudahan pada CV untuk meningkatkan investasi.

Surat edaran tersebut memberikan multitafsir pada CV, seakan-akan CV itu adalah sebuah Badan Hukum. Terjadi pembiasaan yaitu ketika hak atas tanah milik CV dapat dimiliki atas nama orang/perorangan/kelompok, yang mana seharusnya tanah tersebut atas nama Badan Usaha dengan ditentukan bagian masing-masing para persero. Surat edaran tersebut menimbulkan banyak pertanyaan dalam masyarakat khususnya para Notaris dan PPAT yang berurusan langsung dalam kepengurusan Tanah dan CV.

Teori yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah Teori Triadism Law dan Teori Stufenbau.

Teori Triadism Law, Menurut Radbruch dari tiga nilai dasar hukum yang ada jika terjadi ketegangan antara nilai-nilai dasar tersebut, harus menggunakan dasar atau asas prioritas dimana prioritas pertama selalu jatuh pada nilai keadilan, baru nilai kegunaan atau kemanfaatan dan terakhir kepastian hukum. Ini menunjukkan bahwa Radbruch menempatkan nilai keadilan lebih utama dari pada nilai kemanfaatan dan nilai kepastian hukum, dan menempatkan nilai kepastian hukum dibawah nilai kemanfaatan hukum. Jadi, pada saat ketiganya terjadi benturan maka harus ada yang dikorbankan (Muliawan, 2014).

Teori Stufenbau, Hans Kelsen berpendapat bahwa norma-norma hukum itu berjenjang- jenjang dan berlapis-lapis dalam suatu hierarki (tata susunan) dalam arti suatu norma yang lebih tinggi berlaku, bersumber dan berdasar pada norma yang lebih tinggi lagi, demikian seterusnya sampai pada suatu norma yang tidak dapat ditelusuri lebih lanjut dan bersifat hipotetis dan fiktif, yaitu Norma Dasar (*Grundnorm*). Pembuatan norma yang lebih rendah ditentukan oleh norma lain yang lebih tinggi (Jimly Asshiddiqie, 2012). Dalam sistem perundang-undangan dikenal adanya hierarki peraturan perundang-undangan, ada peraturan perundang-undangan yang mempunyai tingkatan yang tinggi dan ada yang mempunyai tingkatan lebih rendah. Peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan di atasnya.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka penulis melakukan penelitian tentang “Kebijakan Menteri ATR/BPN Terkait dengan Hak Kepemilikan Atas Tanah Pada Perseroan Komanditer”

Dari latar belakang yang telah diuraikan diatas dapat di simpulkan bahwa Surat Edaran yang dikeluarkan masih dibutuhkan pengkajian ulang karena tidak sesuai dengan peraturan di atasnya yaitu UUPA, PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah. Permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah alasan Menteri ATR/BPN mengeluarkan kebijakan berupa diperbolehkannya kepemilikan hak atas tanah berstatus HGB

pada CV, dan bagaimana sistem Pendaftaran Tanah didalam pemberian hak atas tanah kepada Badan Usaha.

Penelitian Rizky Aulia, Fakultas Hukum Universita Lampung Tahun 2017 yang berjudul “Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dibawah Kementrian Agraria dan Tata Ruang/BPN”, dalam penelitian ini menjelaskan mengenai apa saja kewenangan menteri Badan Pertanahan Nasional dibawah Kementrian Agraria dan Tata Ruang/BPN, serta dampak hukum terkait kewenanganya tersebut(Aulia, 2017).

Penelitian Endang Sri Santi, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Tahun 2013 yang berjudul “Fungsi Birokrasi Pertanahan dalam Penerbitan Sertipikat Tanah Sebagai Alat Bukti Yang Kuat”, dalam penelitian ini menjelaskan perihal fungsi dan konsep di dalam kantor pertanahan yang berhubungan dengan birokrasi pertanahan dalam mengeluarkan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yaitu sertipikat agar sertipikat tersebut memiliki pembuktian yang sempurna (Santi, 2013).

Penelitian Nevy Harawaty, Magister Kenotariatan Universitas Gajah Mada Tahun 2010 yang berjudul “Kerancuan Persekutuan Komanditer (CV) Sebagai Subyek Hak Guna Bangunan (HGB) dan implikasinya”, dalam penelitian ini menjelaskan perihal wacana kantor pertanahan yang akan memberikan kebijakan berupa CV dapat memiliki tanah berstatus Hak Guna Bangunan, dan akibat yang mungkin timbul dalam masyarakat dan dunia praktisi hukum jika wacana tersebut di berlakukan di kemudian hari. Kesimpulan dari penelitiannya yaitu CV bukan merupakan subjek hak atas tanah, jika di kemudian hari CV memiliki tanah maka harus dialihkan kepada skutu aktifnya dalam kurun waktu 1 tahun, jika tidak kepemilikan tanah tersebut dapat dibatalkan (Harawaty, 2010).

Penelitian ini memiliki daya pembeda dengan penelitian terdahulu yaitu, mengenai alasan Menteri ATR/BPN mengeluarkan kebijakan berupa kepemilikan tanah pada CV serta bagaimana proses pendaftaran hak atas tanah nya di Kantor Pertanahan jika memang kebijakan tersebut diterapkan. Unsur kebaharuan dalam penelitian ini juga mengenai efektivitas surat edaran yang berisi kebijakan menteri ATR/BPN tersebut dalam dunia akademisi, praktisi, dan masyarakat luas.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan *Social Legal*. Hukum dikaitkan dengan masalah sosial, dimana dalam penelitian ini bertujuan untuk menguji efektivitas aturan hukum dalam masyarakat, pengaruh masalah sosial tertentu terhadap aturan hukum (Marzuki, 2005). Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu dimaksudkan

untuk memberi data yang seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya (Muhammad, 2004). Penelitian ini menggunakan dua teknik pengumpulan data, yaitu Teknik Pengumpulan Dokumen yang akan menghasilkan data sekunder diperoleh dari peraturan perundang-undangan dan studi kepustakaan yang terkait, kemudian Teknik Wawancara yang akan menghasilkan data primer dengan penelitian langsung di lapangan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dan Notaris PPAT di Kota Semarang. Penelitian ini menggunakan metode Analisis kualitatif yaitu dari data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan pada masalah yang dibahas.

C. Hasil Dan Pembahasan

1. Kebijakan Menteri ATR/BPN dalam kepemilikan hak atas tanah berstatus HGB pada Perseroan Komanditer.

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006, Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2012, Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013, serta perubahannya dalam Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional..

Tugas dari Badan Pertanahan Nasional adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan baik berdasarkan UU No. 5 tahun 1960 tentang UUPA maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penetapan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden (Harsono, 1994a).

Sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, ATR/BPN mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional. BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. BPN menyelenggarakan beberapa fungsi, salah satunya yaitu

penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan; serta perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat.

Salah satu kebijakan dari BPN yang baru-baru ini di keluarkan di pertengahan tahun 2019 yaitu pada Surat Edaran Menteri ATR/BPN Nomor.2/SE-HT.02.01/VI/2019 yang berisi kebijakan mengenai CV diperbolehkan untuk memiliki tanah berstatus Hak Guna Bangunan. Jika dilihat dari segi yuridis dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional tersebut di atas bahwa BPN berhak dan Surat Edaran tersebut sah, karena dalam surat edarannya berisi mengenai kebijakan di bidang pertanahan.

Pasal 7 huruf e Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 2018 bahwa ketentuan penggunaan dan pemanfaatan tanah untuk pemberian pertimbangan teknik pertanahan harus memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan. Jika dilihat disini dalam surat edaran Nomor.2/SE-HT.02.01/VI/2019 tersebut tidak lah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan, karena dalam UUPA dan PP Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa CV bukan merupakan subjek hukum yang diperbolehkan untuk memiliki tanah berstatus HGB.

Surat edaran tersebut bertentangan dengan Pasal 36 Ayat (1) UUPA *juncto* Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yang mana menyatakan bahwa subjek kepemilikan tanah Hak Guna Bangunan yaitu Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. CV adalah sebuah badan usaha yang mana belum berbadan hukum, jika dilihat dari pengaturan diatas maka surat edaran tersebut tidak dapat diterapkan dan dilaksanakan karena bertentangan dengan Undang-Undang yang lebih tinggi.

Surat edaran tersebut juga menimbulkan banyak kontra dari kalangan PPAT selaku profesi yang bersinggungan langsung dengan pembuatan akta tanah nya. Jika kebijakan dalam surat edaran tersebut diterapkan, dari sisi PPAT tidak mau membuat akta peralihan hak atas tanah nya tersebut, PPAT tidak mau mengambil resiko di kemudian hari atas akta yang dibuatnya tersebut jika bermasalah karena kebijakan menteri dalam surat edaran tersebut bertentangan dengan UUPA, karena PPAT dalam melaksanakan jabatannya dalam hukum pertanahan harus berpayung pada UUPA.

Kebijakan tersebut berisi CV diperbolehkan memiliki tanah berstatus HGB dengan sertipikat tanah tertulis atas nama seluruh persero dan jika akan dialihkan hak nya harus atas persetujuan seluruh persero yang terdaftar namanya dalam sertipikat. Seperti yang telah

diketahui bahwa arus keluar masuk persero dalam CV itu cepat, tidak menutup kemungkinan bahwa persero-persero yang tertulis namanya dalam sertipikat tersebut masih sama di kemudian hari ketika tanah tersebut akan di alihkan haknya. Jika hal demikian terjadi, maka timbulkan pertanyaan apakah jika hendak dialihkan hak nya harus berdasarkan persetujuan seluruh persero yang namanya tercatat dalam sertipikat atau atas persetujuan seluruh persero pengurus pada saat tanah tersebut dialihkan. Jika memang harus atas persetujuan seluruh persero yang tercatat dalam sertipikat, maka disini akan timbul kesulitan dalam peralihan hak atas tanahnya karena para persero harus mengumpulkan seluruh persero yang namanya tercatat dalam sertipikat, sementara persero-persero yang namanya tercatat dalam sertipikat belum tentu masih menjadi persero CV pada saat tanah tersebut akan di alihkan haknya .

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 39 Ayat (1) huruf c yang isinya bahwa PPAT harus menolak untuk membuat akta jika salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian. Berdasarkan Pasal tersebut maka PPAT harus menolak membuat akta kepemilikan tanah pada CV karena PPAT berpedoman pada UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1960, bahwa CV bukanlah merupakan subjek hukum atas kepemilikan hak atas tanah.

Seperti dalam teori pemikiran yang penulis gunakan dalam penelitian ini, yaitu Teori Stufenbaubahwa norma-norma hukum itu berjenjang-jenjang dan berlapis-lapis, ada peraturan perundang-undangan yang mempunyai tingkatan yang tinggi dan ada yang mempunyai tingkatan lebih rendah. Peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan di atasnya. Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1960 serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, merupakan peraturan superior diatas surat edaran tersebut. Maka surat edaran tersebut seharusnya tidak boleh bertentangan dengan 3 peraturan superior tersebut, dan jika memang terjadi pertentangan diantaranya maka kita harus tetap berpegang para peraturan yang lebih tinggi/lebih superior.

Alasan Menteri ATR/BPN mengeluarkan kebijakan tersebut adalah dalam rangka untuk memberikan kemudahan pelayanan pertanahan bagi CV, agar dapat lebih mudah bergerak dalam investasi. Namun tetap saja dalam membuat sebuah kebijakan seharusnya tidak bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi. Hukum pertanahan kita berpayung pada UUPA, dan kita harus kembali kepada UUPA dalam kepengurusan tanah agar dapat tercipta keadilan di bidang pertanahan.

2. Sistem Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan dalam pemberian hak atas tanah kepada Badan Usaha

Pendaftaran tanah merupakan salah satu langkah dari pemerintah untuk mengatasi permasalahan dalam pertanahan, dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kekuatan hukum pada tanah tertentu yang dihadapinya. Mulai dari letak tanah, luas tanah, dan batas-batasnya, siapa pemiliknya, serta beban-beban apa yang ada di atasnya (Balqis, 2016).

Pendaftaran berasal dari Bahasa Belanda yaitu *Cadaster* :suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman) menunjukkan kepada luas,nilai,dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah.Kata ini berasal dari Bahasa Latin "*Capitastrum*" yang berarti suatu register atau capita atau unit yang yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*capotatio terrens*). Dengan demikian cadaster merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan idenfikasi dari lahan tersebut dan juga sebagai *continous recording* (rekaman yang berkesinambungan)dari pada hak atas tanah(Perlindungan, A.P., 1999).

Menurut Boedi Hasono, pendaftaran tanah adalah suatu rangkain kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada diwilayah-wilayah tertentu, pengelolaan, penyimpanan, dan penyajian bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharanya. Pendafatarn Tanah merupakan tugas pemerintah,yang diselenggarakan dalam rangka jaminan kepastian hukum bidang pertanahan (suatu "*rechcadaster atau legal cadaster*") (Harsono, 1994b).

Pembuatan akta-akta yang berkaitan dengan tanah juga berada dalam lingkup hukum Perdata, yakni untuk meberikan kepastian hukum dan sebagai bukti bagi suatu perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah, maka kriteria otentisitas akta-akta tanah tersebut tetap mengacu pada Pasal 1868 KUHPerdata, yaitu Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat dimana akta itu dibuat.

Sehubungan dengan hal tersebut maka pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai tanah adalah Notaris sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angkta 1 *juncto* Pasal 15 ayat (2) huruf fUndang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Sari, I

Gusti Agung Dhenita, & Wairocana, I Gusti Ngurah, 2018) Kemudian, kualitas informasi yang akan digunakan untuk kepentingan pertanahan (pendaftaran tanah) perlu perhatian lebih serius karena berkaitan dengan aspek legal mengenai kepemilikan bidang tanah. Jadi pendaftaran tanah sangatlah penting bagi keberlangsungan hukum pertanahan di Indonesia (Charish Mustofa, Fahmi & Aditya, Trias. 2018)

Berdasarkan pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tujuan pendaftaran tanah yaitu : (1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan; (2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dapat mengadakan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah tersusun; dan (3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, ada enam bidang tanah yang dapat dijadikan sebagai objek pendaftaran tanah, yaitu : (1) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai; (2) Tanah hak pengelolaan; (3) Tanah wakaf; (4) Hak milik atas satuan rumah susun; (4) Hak tanggungan; dan (5) Tanah negara.

Berdasarkan Surat Edaran Menteri ATR/BPN Nomor.2/SE-HT.02.01/VI/2019 yang berisi kebijakan mengenai CV diperbolehkan untuk memiliki tanah berstatus Hak Guna Bangunan, bertujuan dalam rangka memberikan kemudahan pelayanan pertanahan, Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ATR BPN, badan usaha persekutuan komanditer (CV) dapat mengajukan permohonan hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan. Pengajuan permohonan dapat dilakukan oleh anggota komanditer maupun komplementer atau melalui kuasanya yang bertindak untuk dan atas nama serta persetujuan seluruh anggota komanditer dan komplementer. Pendaftaran Hak Guna Bangunan wajib disertai oleh dokumen legalitas dari pendirian CV yang telah memperoleh pengesahan dan persetujuan dari Pemerintah.

Pencatatan pendaftaran HGB untuk persekutuan komanditer (CV) dilakukan untuk atas nama seluruh anggota komanditer dan komplementer dalam persekutuan komanditer (CV) dimaksud atau salah satu anggota komanditer dan komplementer dengan persetujuan seluruh anggota komanditer dan komplementer. Nantinya dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut, dicatatkan bahwa pemilik HGB tersebut adalah anggota komanditer

dan/atau anggota komplementer atau masing-masing anggota tersebut dengan persetujuan dari anggota komanditer dan anggota komplementer.

Permohonan HGB dapat diajukan ke Badan Pertanahan Nasional dan pemohon memenuhi persyaratan permohonan yaitu :

- Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai;
- Identitas pemohon;
- Izin lokasi atau izin penunjukan penggunaan tanah;
- Izin usaha dari instansi yang bersangkutan;
- Peta bidang tanah;
- Rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang dalam bentuk proposal
- Surat pernyataan bermaterai cukup yang memuat bahwa tanah yang bersangkutan tidak dalam sengketa, luas tanah, jenis tanah, status tanah yang dimiliki dan keterangan kesediaan dalam melepaskan hak atas tanah jika akan dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum;
- Risalah panitia pemeriksaan tanah;
- Bukti perolehan tanah/alas hak dari pemilik/penggarap tanah atau pemegang aset tanah/SK Pelepasan Kawasan hutan, dan
- SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh Petugas loket dan bukti bayar uang pendaftaran hak.
- Anggaran Dasar / Anggaran Rumah Tangga dari CV yang telah didaftarkan di Kementerian Hukum dan HAM.

Ketentuan-ketentuan tersebut diatas dalam hal permohonan HGB untuk badan usaha CV tidak ada perbedaan dengan permohonan HGB untuk subjek hukum lainnya (WNI/Badan Hukum). Dikatakan bahwa tidak ada perbedaan atau kekhususan dalam proses pendaftaran tanah Hak Guna Bangunan pada Persatuan Komanditer dengan pendaftaran hak atas tanah lainnya. Kantor Pertanahan akan memproses pendaftaran tanah Hak Guna Bangunan tersebut jika semua syarat dan dokumen diatas tersebut telah terpenuhi.

D. KESIMPULAN

Kebijakan Menteri ATR/BPN yang termuat dalam Surat Edaran No.2/SE-HT.02.01/VI/2019, mengenai CV dapat memiliki hak atas tanah HGB perlu dikaji dan dibahas ulang. Alasan Menteri ATR/BPN mengeluarkan kebijakan tersebut adalah dalam rangka untuk memberikan kemudahan pelayanan pertanahan bagi Perseroan Komanditer, agar CV dapat

lebih mudah bergerak dalam investasi. Namun Surat edaran tersebut menimbulkan banyak kontra dari kalangan PPAT, dimana PPAT tidak mau membuat akta peralihan hak atas tanah nya tersebut karena tidak mau mengambil resiko dikemudian hari atas akta yang dibuatnya jika bermasalah karena kebijakan tersebut bertentangan dengan UUPA. Surat edaran tersebut bertentangan dengan Undang-Undang yang lebih tinggi, yaitu Pasal 36 Ayat (1) UUPA *juncto* Pasal 19 PP Nomor 40 Tahun 1996, serta Pasal 39 Ayat (1) huruf c PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

CV dapat mengajukan permohonan hak atas tanah HGB ke Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran HGB wajib disertai oleh dokumen legalitas dari pendirian CV yang telah memperoleh pengesahan dan persetujuan dari Pemerintah Pencatatan pendaftaran HGB untuk CV. Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut, dicatatkan bahwa pemilik HGB adalah anggota komanditer dan/atau anggota komplementer atau masing-masing anggota tersebut dengan persetujuan dari anggota komanditer dan anggota komplementer. Tidak ada perbedaan atau kekhususan dalam proses pendaftaran tanah HGB pada CV dengan pendaftaran hak atas tanah lainnya. Kantor Pertanahan akan memperoses pendaftaran tanah Hak Guna Bangunan tersebut jika semua syarat dan dokumen diatas tersebut telah terpenuhi.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Harsono, B. (1994). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (1st ed.). Jakarta: Djambatan.
- Hartanto, A. (2014). *Hukum Pertanahan : karakteristik jual beli tanah yang belum terdaftar hak atas tanahnya*. Surabaya: LaksBang Justitia.
- Jimly Asshiddiqie, A. S. (2012). *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*. Jakarta: Konstitusi Press.
- Limbong, B. (2012). *Hukum Agraria Nasional*. Jakarta: Margaretha Pustaka.
- Marzuki, P. M. (2005). *Penelitian Hukum : Edisi Revisi*. Surabaya: Prenada Media Group.
- Muhammad, A. (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Muliawan, J. W. (2014). *Tinjauan Kritis Regulasi dan Implementasi P3MB*. Malang: Pustaka Ifada.
- Perlindungan, A.P. (1999). *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung: Mandar maju.
- R.Sakiman, A. (2011). *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan : Teori dan Contoh Kasus*. Jakarta: Kencana.
- Raharjo, H. (2009). *Hukum Perusahaan*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Santoso, U. (2015). *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.

- Aulia, R. (2017). *Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dibawah Kementrian Agraria dan Tata Ruang/BPN. Universitas Lampung*, 2. Retrieved from jurnal.fh.unila.ac.id
- Balqis, W. R. (2016). *Tinjauan Yuridis Atas Kegiatan Pendaftaran Tanah Sebagai Wujud Landreform Di Kantor Pertanahan Kota Kisaran (Universitas Sumtera Utara)*. Retrieved from jurnal.usu.ac.id
- Fahmi Charish Mustofa, & Trias Aditya, H. S. (2018). *Sistem Informasi Pertanahan Partisipatif Untuk Pemetaan Bidang Tanah - Sebuah Tinjauan Pustaka Komprehensif. Universitas Gadjah Mada*, 20(20-1.702), 7. Retrieved from jurnal.big.go.id
- Harawaty, N. (2010). *Kerancuan Persekutuan Komanditer (CV) Sebagai Subyek Hak Guna Bangunan (HGB) dan implikasinya. Universitas Gajah Mada*.
- I Gusti Agung Dhenita Sari, & I Gusti Ngurah Wairocana, & M. G. S. K. R. (2018). *Kewenangan Notaris dan PPAT dalam Proses Pemberian Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik. Universitas Udayana*, 3, 50. Retrieved from ojs.unud.ac.id
- Marhel, J. (2013). *Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Kepastian Hukum. Universitas Nusa Cendana I Ndongesia*, 46, 250.
- Muslim, A. F. (2017). *Tanggung Jawab Pengurus Persekutuan Komanditer (CV) dalam Keadaan Pailit. Universitas Islam Djakarta*, XXI, 170. Retrieved from ojs.uid.ac.id
- Santi, E. S. (2013). *Fungsi Birokrasi Pertanahan dalam Penerbitan Sertipikat Tanah Sebagai Alat Bukti Yang Kuat. Universitas Diponegoro*.
- Saptini, E. (2015). *Kewenangan Para Sekutu CV Dalam Memfidusiakan Peralatan Operasional Perusahaan. Universitas Sebelas Maret, II*, 101. Retrieved from media.neliti.com

PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Dagang.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 2018 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan. , Pub. L. No. 15 (2018).

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. , Pub. L. No. 3 (1997)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. , (1997).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. , Pub. L. No. 24 (1997).

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional. , Pub. L. No. 20 (2015).

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementrian Agraria dan Tata Ruang. , Pub. L. No. 17 (2015).

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. , Pub. L. No. 40 (1996).

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

*Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. , Pub.
L. No. 5 (1960).*