

## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Tanah memiliki peranan penting bagi semua makhluk hidup, karena kita dapat mencari sumber kehidupan melaluinya. Hal tersebut menggambarkan betapa dekatnya dan pentingnya tanah dalam kehidupan kita, tanah yang kita miliki haruslah dimanfaatkan, karena tanah juga merupakan sumber kesejahteraan bagi masyarakat. Banyak tanah yang tidak diusahakan, dimanfaatkan, secara optimal oleh pemiliknya. Penguasaan atas tanah merupakan kewenangan yang memberikan kebebasan untuk pemegang kuasa atas tanah untuk bebas menggunakan dan mengusahakan tanahnya untuk keperluan apapun selama tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan ataupun kesusilaan.<sup>1</sup>

Pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis, penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain. Pengertian "penguasaan" dan "menguasai" dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 dipakai dalam aspek publik. Kemudian Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria menentukan, yaitu:

Pasal 2.

Hak menguasai dari Negara termasuk dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut.

---

<sup>1</sup> Arivan Amir, "Peralihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali," Vol. 8 No. 1 Mei 2019, Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan Universitas Sriwijaya, hlm. 51.

- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Selain manusia sebagai subjek hukum ada juga subjek hukum yang lain yaitu badan hukum.

Badan hukum merupakan badan yang dibentuk berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku oleh sejumlah orang yang bekerja sama untuk tujuan tertentu dengan itu badan hukum memiliki hak dan kewajibannya di mata hukum seperti orang pribadi. Menurut Chidir Ali Badan Hukum ialah:<sup>2</sup> Istilah badan hukum dapat diartikan dua, yaitu: 1. Persekutuan orang-orang yang didalam pergaulan hukum bertindak selaku seorang saja, 2. Yayasan, yaitu suatu harta atau kekayaan yang di pergunakan untuk suatu maksud yang tertentu yang diperlakukan sebagai oknum”.

Dewasa ini dalam pergaulan hukum dan kepustakaan, istilah badan hukum sudah lazim digunakan bahkan merupakan istilah hukum yang resmi di Indonesia. Badan Hukum merupakan terjemahan istilah hukum belanda yaitu *rechtspersoon*. Badan Hukum juga dapat berupa harta yang memiliki tujuan tertentu tetapi tanpa ada seorangpun individu yang memilikinya tetapi diperlakukan seolah-olah ia suatu purasa seperti halnya manusia. Bentuk terakhir ini mirip dengan pendapat Ali Rido yang menyatakan bahwa:<sup>3</sup>

“Sering terjadi dalam suatu organisasi yang bersifat hukum publik sebagai negara atau bahwa seorang manusia memisahkan suatu harta kekayaan tertentu untuk memperjuangkan suatu tujuan tertentu. Dalam hal ini yang pertama dinamakan Lembaga Umum (*instelling*) dan yang kedua adalah Yayasan. Dengan demikian, kita menemukan keoknuman (*rechtspersoonelijkhid*) tidak hanya pada suatu koperasi, tetapi juga pada *isntelling* dan pada Yayasan.

Menurut Prof Wirjono Prodjodikoro di dalam buku P.N.H Simanjuntak: bahwasanya badan hukum adalah suatu badan yang di samping manusia atau perorangan juga dianggap dapat bertindak dalam hukum dan yang mempunyai hak-hak dan kewajiban-kewajiban dan

---

<sup>2</sup> Chidir Ali, *Badan Hukum*, Cet ke-4, Penerbit Alumni, Bandung, 2016, hlm. 21.

<sup>3</sup> R. Ali Rido, *Badan Hukum dan Kedudukan Badan Hukum Perseroan, Perkumpulan Koperasi Yayasan, Wakaf*, Cet-3, Alumni, Bandung, 2017, hlm.3.

berhubungan hukum terhadap orang lain atau badan lain.<sup>4</sup> *Commanditaire Vennootschap* atau yang dikenal sebagai Persekutuan Komanditer atau dalam penulisan ini (penulis menggunakan dengan istilah CV), Firma dan Persekutuan Perdata merupakan badan usaha non-badan hukum yang sering digunakan oleh para pengusaha sebagai wadah dalam menjalankan bisnis.<sup>5</sup>

Menurut pasal 19 KUHD menyebutkan, bahwa CV adalah suatu perseroan untuk menjalankan suatu perusahaan yang dibentuk satu orang atau beberapa orang persero yang secara tanggung menanggung bertanggung jawab untuk seluruhnya (tanggung jawab slider) pada satu pihak, dan satu orang atau lebih sebagai pemberi modal (*geldscheiter*) pada pihak yang lain.<sup>6</sup>

Dalam KUHD CV itu disebut juga *geldscheite* (meminjamkan uang) yang dapat diartikan sebagai mempercayakan uangnya kedalam usaha perusahaan, dimana sekutu komanditer ini akan memperoleh laba jika perusahaan tersebut memperoleh keuntungan dalam menjalankan usahanya, bukan menerima bunga sebagaimana yang terjadi pada utang piutang. CV, Firma dan Pesekutuan Perdata yang telah berdiri sebelum Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 17 Tahun 2018. Dinyatakan tetap tercatat sebagaimana layaknya CV, Firma dan Pesekutuan Perdata pada umumnya sesuai Pasal 23 ayat 1 Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018 yang berbunyi sebagai berikut:

“Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, Persekutuan Komanditer, Firma dan Persekutuan Perdata yang telah terdaftar di Pengadilan Negeri berdasarkan peraturan perundang-undangan, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun setelah berlakunya Peraturan Menteri ini wajib melakukan pencatatan pendaftaran tersebut sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri ini.”

---

<sup>4</sup> P.N.H Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2018, hlm. 25.

<sup>5</sup> Gramedia Blog; <https://www.gramedia.com> (terakhir kali di kunjungi pada 25 Agustus 2024)

<sup>6</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Dagang, Pasal 9.

Indonesia bukan merupakan negara yang paling mudah untuk mendirikan sebuah perusahaan baru ataupun untuk berperan aktif dalam bidang bisnis.<sup>7</sup> Sebelumnya CV tidak dijelaskan secara rinci di dalam KUHD sehingga badan usaha CV dapat dirikan walaupun hanya dengan perjanjian yang bersifat lisan ataupun kesepakatan sepihak, perjanjian disini menurut KUH Perdata, secara umum di atur dalam buku III, yang dimuat di dalam pasal 1313 yang menyatakan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain ataupun lebih, pengertian tersebut pada dasarnya berawal dari perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan di antara para pihak batasan perjanjian yang disebutkan di dalam pasal 1313 KUH Perdata terlalu umum dan tidak jelas, karena hanya menyatakan sebagai perbuatan saja sehingga pengertiannya menjadi luas sebab meliputi baik perbuatan hukum maupun perbuatan yang faktual, praktik yang ada di Indonesia mengharuskan CV untuk didirikan dengan membuat akta pendirian yang ditulis oleh notaris.<sup>8</sup>

Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>9</sup> Menurut Maria S.W. Sumardjono selaku Guru Besar Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada menerangkan bahwa PP No. 18 Tahun 2021

---

<sup>7</sup> Krisnadi Nasution dan Alvin Kurniawan, Pendaftaran Commanditaire Vennotschap (CV) Setelah Terbitnya Permenkumham No 17 Tahun 2018,” Jurnal Hasil Penelitian LPPM Untag Surabaya Januari 2019, Vol. 04, No. 01, hlm. 51.

<sup>8</sup> I Made Sara, *Aspek Hukum dalam Bisnis*, Indomedia Pustaka, Sidoarjo, 2018, hlm. 6.

<sup>9</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021, tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah susun, Dan Pendaftaran Tanah, Pasal 1 Ayat (9).

memiliki berbagai segi positif yaitu regulasi ini merupakan rumusan pertama yang membahas secara detail mengenai ruang lingkup tanah negara secara garis besar serta pengaturan tentang pengelolaan dan pemanfaatannya yang bisa diatur dalam peraturan menteri, hal tersebut dijelaskan dalam ketentuan Pasal 2 PP No. 18 Tahun 2021.<sup>10</sup>

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak atas tanah yang memiliki kewenangan untuk membangun suatu di atasnya. Menurut undang-undang Pokok Agraria (UUPA) No 5 Tahun 1960 Pasal 32 Ayat (1) HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan - bangunan di atas yang bukan miliknya selama jangka waktu tertentu.<sup>11</sup> Salah satu kebijakan dari BPN yang baru-baru ini di keluarkan di pertengahan tahun 2019 yaitu Surat Edaran Menteri ATR/BPN Nomor.2/SE-HT.02.01/VI/2019 yang berisi kebijakan mengenai diperbolehkan CV untuk memiliki tanah berstatus Hak Guna Bangunan. Jika dilihat dalam surat edaran tersebut tidak lah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam UUPA No 5 Tahun 1960 dan PP Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa CV bukan merupakan subjek hukum yang diperbolehkan untuk memiliki tanah berstatus HGB.

Surat Edaran tersebut memberikan multitafsir pada pemilik 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. Hal ini lah yang menimbulkan polemik dengan dikeluarkannya Surat Edaran Menteri ATR BPN Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Untuk Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*) dalam surat edaran ini dikatakan bahwa untuk menunjang ekonomi dan perkembangan masyarakat pemilik CV diberikan kemudahan akses untuk

---

<sup>10</sup> Website UGM; <https://ugm.ac.id> (terakhir kali di kunjungi 27 September 2024).

<sup>11</sup> Undang Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria Pasal 35 Ayat (1).

memperoleh Hak Guna Bangunan, karena pemerintah menilai bahwa banyaknya usaha menengah kebawah dai bandingkan perseroan.<sup>12</sup> Surat Edaran tersebut bertentangan dengan Pasal 36 Ayat (1) UUPA Nomor 5 Tahun 1960, 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.<sup>13</sup> 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.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Disa Victoria Deran, Notaris dan PPAT Kabupaten Kampar, “dengan adanya Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 cukup kebingungan dalam hal administrasi apa saja yang menjadi syarat dalam melakukan proses penguasaan HGB untuk Persekutuan komanditer serta dalam Surat Edaran tidak diakomodir tentang teknis pelaksanaan dan penerapannya”.<sup>14</sup> Kemudian Yogi Kurniawan menambahkan Selain itu proses ini belum pernah sama sekali dilakukan khususnya di Kabupaten Kampar, di sisi lain beliau juga mencoba untuk melakukan pengurusan HGB ke CV hingga saat ini pengurusan di BPN belum bisa dilakukan. Pencatatan nama pada HGB untuk persekutuan komanditer tertera atas nama seluruh persero dalam CV secara pribadi (orang Perorangan), sedangkan dokumen kelengkapan pengurusan tersebut atas nama CV.<sup>15</sup> 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. Dalam *Black's Law Dictionary*, *Nominee* adalah seseorang

---

<sup>12</sup> Surat Edaran Menteri ATR BPN Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Pada Persero Komanditer.

<sup>13</sup> Nur Adhim, Siti Mahmuda dan Kornelius Banuf, “Telaah Yuridis Terhadap Surat Edaran Kementerian Agraria Dan Tata Ruang No. 2/Se-Ht.02.01/VI/2019”, Vol. 5 No. 3, September, 2020, Jurnal Hukum dan Pembangunan UI, hlm. 669.

<sup>14</sup> Disa Victoria Deran, Notaris dan PPAT Kabupaten Kampar (Wawancara 27 Juli 2024 Pukul 10:15)

<sup>15</sup> Yogi Kurniawan, Notaris dan PPAT Kabupaten Kampar (Wawancara 29 Juli 2024 Pukul 09:10)

yang bertindak untuk nama pihak lain sebagai wakil dalam arti yang terbatas.<sup>16</sup> 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.

Pada dasarnya para pelaku yang terlibat dalam hal ini baik itu masyarakat serta praktisi hukum di bidang ini sangat bingung serta keliru untuk menjalankan peraturan tersebut diaatnranya karena prosedur pelaksanaan dan juga terdapat Inkonsisten praturan yang di keluarkan kementrian sehingga bertentangan dengan undang undang yang berlaku. Untuk itu penliti tertarik dalam meneliti serta mebahas tentang: **PENGUASAAN TANAH DENGAN HAK GUNA BAGUNAN OLEH PERSEKUTUAN KOMANDITER (COMANDITAIRE VENNOOTSCHAP) DI KABUPATEN KAMPAR**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan dalam latar belakang, maka pokok permasalahan yang dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Kedudukan Persekutuan Komanditer (CV) Sebagai Pemegang Hak Guna Bangunan Di Dalam Hukum Pertanahan?
2. Bagaimana Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Untuk Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*) Menurut SE Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019?
3. Bagaimana Kepastian Hukum Penguasaan Tanah Hak Guna Bangunan yang telah diberikan kepada Persekutuan Komanditer (*Comanditaire Vennootschap*)?

## **C. Tujuan Penelitian**

---

<sup>16</sup> Fitri Rianai Baharudin, "Nomine Agreement Dalam Pengalihan Saham Perseroan Terbatas Ditinjau dari Aspek Hukum Perjanjian Dan Hukum Perseroan terbatas, " Vol. 2 No. 2, Februari, 2024 Jurnal Open Acces, Universitas Padjajaran hlm.105.

Berdasarkan pokok permasalahan yang penulis rumuskan di atas, penelitian ini bertujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan Kedudukan Persekutuan Komanditer (CV) Sebagai Pemegang Hak Guna Bangunan Di Dalam Hukum Pertanahan
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Untuk Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*) Menurut SE Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019
3. Untuk mengetahui dan menjelaskan Kepastian Hukum Penguasaan Tanah Hak Guna Bangunan yang telah diberikan kepada Persekutuan Komanditer (*Comanditaire Vennootschap*).

#### **D. Manfaat Penelitian**

Jika tujuan penelitian ini dapat tercapai maka diharapkan dapat mempunyai manfaat baik secara teoritis maupun praktis.

##### **1. Manfaat Teoritis**

Dari segi teoritis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangan dalam pengembangan pengetahuan hukum kenotariatan. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat juga memberikan tambahan ilmu pengetahuan khususnya mengenai penguasaan tanah dengan Hak Guna Bagunan oleh Persekutuan Komanditer (*Comanditaire Vennootschap*).

##### **2. Manfaat Praktis**

Dari segi praktis, agar hasil penelitian ini dapat menjadi perhatian dan dapat digunakan semua pihak baik itu bagi pemerintah, masyarakat umum maupun pihak-pihak yang bekerja di bidang hukum.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan penelusuran informasi tentang keaslian penelitian yang akan dilakukan sepanjang pengetahuan penulis belum ditemuinya suatu karya ilmiah yang sesuai dengan judul yang akan diteliti. Berdasarkan penelusuran tersebut ditemukan penelitian yang relatif sama oleh:

1. Faizah inas Hadisti, Widhi Handoko, Irawati tahun 2019 dengan judul penelitian: “Kebijakan Menteri ATR/BPN terkait dengan hak kemilikan atas tanah pada Perseroan Komanditer” Program studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. Dengan rumusan Masalah : 1) Bagaimana Kebijakan Mentri ATR/BPN Dalam Kepemilikan ha katas tanah berstatus HGB pada Perseroan Komanditer? 2). Bagaimana Sistem Pendaftaran tanah di kantor Pertanahan dalam pemberian ha katas tanah kepada Badan Usaha?

Berdasarkan rumusan tersebut, kesimpulan penelitian ini adalah 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,

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 memproses pendaftaran

tanah Hak Guna Bangunan tersebut jika semua syarat dan dokumen diatas tersebut telah terpenuhi.

Dari penelitian di atas, penelitian Faizah inas Hadisti, Widhi Handoko, Irawati berfokus terhadap Kebijakan Mentri ATR/BPN Dalam Kepemilikan ha katas tanah berstatus HGB pada Perseroan Komanditer dan juga Sistem Pendaftaran tanah di kantor Pertanahan dalam pemberian ha katas tanah kepada Badan Usaha

2. Penelitian Rizky Aulia, tahun 2017 yang berjudul “Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dibawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN”, Fakultas Hukum Universitas Lampung, dengan rumusan masalah: 1) Bagaimanakah kewenangan Badan Pertanahan Nasional dibawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN? 2) Bagaimanakah dampak hukum terhadap kewenangan Badan Pertanahan Nasional dibawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN?

Berdasarkan rumusan tersebut, kesimpulan penelitian ini adalah Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dibawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN merupakan peluang kelembagaan untuk menyatukan pengelolaan pertanahan secara komprehensif. Kewenangan penataan ruang yang dahulu diurus oleh Kementerian Pekerjaan Umum kini telah digabungkan dalam satu lembaga dengan Badan Pertanahan Nasional menjadi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN, dan di Kementerian Pekerjaan Umum sudah tidak ada lagi unsur penataan ruang. Namun, didaerah pertanahan dan penataan ruang tidak disatukan dalam satu lembaga. Dan urusan penataan ruang didaerah ditangani oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang dan bertanggung jawab langsung kepada Kemeterian Agraria dan Tata Ruang/BPN. Pengelolaan penataan ruang dan penataan

pertanahan, terutama menyangkut pola pemanfaatan ruang dan kepastian hukum atas tanah.

Dari penelitian di atas, penelitian Rizky Aulia adalah kewenangan Badan Pertanahan Nasional dibawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN dan juga dampak hukum terhadap kewenangan Badan Pertanahan Nasional dibawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN

3. Penelitian Dina Ayuning Putri, Soenyono, Sudjiantoro Tahun 2020 yang berjudul “Legalitas Hak Guna Bangunan Yang dapat Diberikan Kepada CV (*Comanditare Vennotschap*) Fakultas Hukum Universitas Wisnuwardhana Malang. dengan rumusan masalah: 1) bagaimana kepastian hukum pemberian hak guna bangunan kepada persekutuan Komanditer Berdasarkan Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian HGB (Hak Guna Bangunan) Untuk Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*)

Berdasarkan rumusan tersebut, kesimpulan penelitian ini adalah Terbitnya Surat Edaran tentang pemberian HGB kepada CV tersebut menimbulkan konflik norma terhadap ketentuan dalam Pasal 36 Ayat (1) UUPA jo. Pasal 19 PP 40/1996 bahwa yang dapat memiliki hak atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan yaitu Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum Indonesia. Selain itu dalam konsepnya, pemberian HGB kepada CV tersebut merupakan suatu bentuk perjanjian nominee yang mencerminkan pengakuan para pesero secara pribadi bahwa Hak Atas Tanah adalah milik CV, dimana hal tersebut adalah dilarang sehingga tidak memiliki kepastian hukum. Apabila terdapat CV yang menjadi subjek pemegang HGB maka menurut Pasal 36 Ayat (2) UUPA hak

tersebut harus dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu 1 tahun jika tidak maka hak tersebut hapus karena hukum.

Dari penelitian di atas, penelitian Dina Ayuning Putri, Soenyono, Sudjiantoro adalah akibat hukum yang akan timbul setelah pembuatan akta autentik terkait dengan Hak Guna Bangunan tersebut selesai dilakukan dan didaftarkan ke BPN setempat.

## **F. Kerangka Teori dan Konseptual**

### **1. Kerangka Teoritis**

Kerangka teoritis adalah suatu butir-butir pendapat, teori tesis mengenai sesuatu kasus atau permasalahan yang dijadikan bahan perbandingan, pegangan teoritis yang mungkin disetujui ataupun tidak disetujui yang dijadikan masukan dalam kerangka berpikir dalam penulisan.

Secara umum, diartikan bahwa kerangka teori merupakan garis besar dari suatu rancangan atas dasar pendapat yang dikemukakan sebagai keterangan mengenai suatu peristiwa.

#### **a. Teori Hierarki Peraturan Perundang-undangan.**

Menurut Hans Kelsen, norma itu berjenjang berlapis-lapis dalam suatu susunan hierarki. Pengertiannya, norma hukum yang dibawah berlaku dan bersumber, dan berdasar dari norma yang lebih tinggi, dan norma lebih tinggi juga bersumber dan berdasar dari norma yang lebih tinggi lagi begitu seterusnya sampai berhenti pada suatu norma tertinggi yang disebut sebagai Norma Dasar (Grundnorm) dan masih menurut Hans Kelsen termasuk dalam sistem norma yang dinamis. Oleh sebab itu, hukum selalu dibentuk dan dihapus oleh lembaga lembaga otoritas-otoritasnya yang berwenang membentuknya, berdasarkan norma yang lebih tinggi, sehingga

norma yang lebih rendah (*Inferior*) dapat dibentuk berdasarkan norma yang lebih tinggi (*superior*), pada akhirnya hukum menjadi berjenjang-jenjang dan berlapis-lapis membentuk suatu Hierarki.<sup>17</sup>

Hubungan antara norma yang mengatur pembentukan norma lain dengan norma yang lain lagi dapat digambarkan sebagai hubungan antara “Superordinasi” dan “Subordinasi” yang special menurutnya yaitu.

- 1) Norma yang menentukan pembentukan norma lain adalah norma yang lebih tinggi;
- 2) Sedangkan norma yang dibentuk menurut peraturan ini adalah norma yang lebih rendah.
- 3) Tatanan hukum, terutama tatanan hukum yang dipersonifikasikan dalam bentuk Negara, bukanlah sistem norma yang satu sama lain hanya dikoordinasikan yang berdiri sejajar atau sederajat, melainkan suatu tatanan urutan norma-norma dari tingkatan-tingkatan yang berbeda

Dalam perkembangannya norma itu diartikan sebagai ukuran atau patokan bagi seseorang dalam bertindak atau bertingka laku dalam masyarakat jadi, norma adalah segala peraturan yang harus dipatuhi.<sup>18</sup> Uraian tersebut di atas menunjukkan bahwa:

- 1) Norma membentuk norma dan norma yang menjadi dasar pembentukan norma lebih tinggi dari pada norma yang dibentuk seterusnya sampai pada norma yang paling rinci.
- 2) Dalam kehidupan bernegara dimulai dari,
  - a) Konstitusi.
  - b) kemudian norma hukum yang dibentuk atas dasar konstitusi
  - c) Selanjutnya hukum yang substantif atau materil dan seterusnya

---

<sup>17</sup> Aziz Syamsuddi, *Proses Dan teknik Penyusunan Undang-undang*, Cetakan ke-III, Sinar Grafika, Jakarta , 2019, hlm. 14-15.

<sup>18</sup> Maria Parida Indrati, *Ilmu Perundang-Undangan*, Kanisius, Yogyakarta, 2021, hlm. 6.

Karena norma membentuk norma, maka norma yang dibentuk dari norma dasar yang membentuknya, tidak boleh bertentang dengan norma dasar pembentukannya. Dengan kata lain bahwa ketentuan Perundang-undangan yang ditetapkan oleh suatu negara maka ketentuan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan ketentuan yang lebih tinggi.

#### b. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah salah satu dari tujuan hukum, disamping yang lainnya yakni kemanfaatan dan keadilan bagi setiap insan manusia selaku anggota masyarakat yang plural dalam interaksinya dengan insan yang lain tanpa membedakan asal usul dari mana dia berada.<sup>19</sup>

Bagir Manan menerjemahkan pengertian kepastian hukum dalam beberapa komponen. Komponen yang dimaksud antara lain adalah:<sup>20</sup>

- 1) Kepastian aturan hukum yang diterapkan
- 2) Kepastian proses hukum, baik penegakan hukum maupun pelayanan hukum.
- 3) Kepastian kewenangan yaitu kepastian lingkungan jabatan atau pejabat yang berwenang menetapkan atau mengambil suatu kepastian hukum.
- 4) Kepastian waktu dalam setiap proses hukum, dan
- 5) Kepastian pelaksanaan, seperti kepastian eksekusi putusan hakim.<sup>21</sup>

Gustaf Radbruch menjelaskan, Kepastian Hukum yang menghendaki bahwa hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati tentunya tidak hanya terhadap bagaimana peraturan tersebut dilaksanakan, akan tetapi bagaimana norma norma atau materi muatan dalam peraturan tersebut memuat prinsip-prinsip dasar hukum. Peraturan perundang-undangan sebagai

---

<sup>19</sup> Mochtar Kusumaadmadja, dkk, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 2020, hlm. 49.

<sup>20</sup> *Ibid*

<sup>21</sup> Bagir Manan, *Kekuasaan Kehakiman di Indonesia dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004*, FH UII Press , Yogyakarta , 2016, hlm. 20.

sebuah norma (hukum) tertulis, dalam konteks negara hukum Indonesia menjadi landasan bagi penyelenggaraan negara dan sebagai pedoman.<sup>22</sup>

Ada 4 hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:<sup>23</sup>

- 1) Bahwa hukum itu positif, artinya ia adalah perundang-undangan
- 2) Bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti kemauan baik, atau kesopanan. Bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaksaan disamping juga mudah dijalankan.
- 3) Hukum positif ini tidak boleh sering diubah-ubah.

Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata hanya untuk kepastian saja.<sup>24</sup> Berkaitan dengan status hukum yang ingin di capai dalam penelitian ini maka Kerangka teori kepastian hukum ini adalah teori yang sangat penting untuk di jelaskan. Dengan kepastian hukum, maka akan menjamin seseorang dapat melakukan suatu perilaku yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum yang berlaku dan begitupun sebaliknya. Tanpa adanya kepastian hukum, maka seorang individu tidak dapat memiliki suatu ketentuan baku untuk menjalankan suatu perilaku.

## 2. Kerangka Konseptual

---

<sup>22</sup> Khudzaifah Dimiyati, *Teoritisasi Hukum Studi Tentang Perkembangan Pemikiran Hukum di Indonesia 1945- 1990*, Muhammadiyah University Press, Surakarta, 2016, hlm.14.

<sup>23</sup> Satjipto Rahardjo, *Hukum Dalam Jaga Ketertiban*, UKI Pers, Jakarta, 2019, hlm. 135-136.

<sup>24</sup> Ahmad Ali, *Menguak Tabir Hukum Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2020, hlm. 82.

Kerangka konseptual adalah kumpulan berbagai teori yang dihubungkan satu sama lain untuk dapat memberikan suatu gambaran atas suatu fenomena.<sup>25</sup> Dalam penelitian ini ada beberapa konsep dasar yang dijelaskan terkait yang sesuai dengan judul, yakni sebagai berikut:

a. Badan Hukum

Badan hukum selain merupakan terjemahan dari istilah *rechtspersoon* (belanda), juga merupakan terjemahan peristilahan *persona moralis* (latin), *legal persons* (inggris). Menurut Prof. Wirjono Prodjodikoro, badan hukum adalah suatu badan yang disamping manusia perorangan juga dianggap dapat bertindak dalam hukum dan yang mempunyai hak-hak, kewajiban-kewajiban dan perhubungan hukum terhadap orang lain atau badan lain. Badan hukum adalah pendukung hak dan kewajiban<sup>26</sup>, sama seperti manusia pribadi. Sebagai pendukung hak dan kewajiban dia dapat mengadakan hubungan bisnis dengan pihak lain. Untuk itu dia memiliki kekayaan sendiri, hak dan kewajiban seperti orang pribadi. Apabila kekayaannya tidak mencukupi untuk menutup kewajibannya, itupun tidak akan dapat dipenuhi dari kekayaan pengurus atau pendirinya guna menghindarkannya dari kebangkrutan atau likuidasi. Kendatipun mendapat pinjaman dana dari pengurus atau pendirinya, atau jika badan usaha milik Negara mendapat suntikan dana dari Negara, pinjaman atau suntikan dana itu tetap dihitung sebagai utang badan hukum.

b. Pendaftaran Tanah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh pemerintah adalah kebijakan pemerintah dibidang administrasi pertanahan dalam rangka tertib administrasi pertanahan. Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemilik tanah dan

---

<sup>25</sup> Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Ketiga, Balai Pustaka, Jakarta, 2017.

<sup>26</sup> Abdul Kadir Muhammad. *Hukum Perdata Indonesia*, Cet Ke-III, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2020, hlm. 27.

untuk mencegah terjadinya sengketa dibidang pertanahan yang semakin meningkat. Pendaftaran tanah adalah kegiatan yang harus dilakukan oleh pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah mulai dari pengumpulan hingga pemvalidasian data yang semuanya harus sesuai dengan ketentuan aturan yang berlaku hingga tahapan akhir pemegang hak diberikan tanda penguasaan yaitu berupa sertipikat.<sup>27</sup> Menurut Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah adalah:<sup>28</sup>

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi 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 pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

#### c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan dalam pasal 35 Ayat (1) UUPA adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atau dengan kata lain, HGB merupakan hak yang diberikan kepada subjek hukum yang bukan merupakan pemilik dari sebidang tanah, untuk memanfaatkan tanah tersebut dengan cara mendirikan bangunan dan jangka waktu maksimal 30 tahun.

#### d. Perseroan komanditer

Persekutuan Komanditer ataupun dapat disebut sebagai *Commanditaire Vennootschap* (CV) merupakan persekutuan yang didirikan oleh dua orang ataupun lebih dan juga hal yang menarik dari Persekutuan Komanditer CV merupakan badan perusahaan yang non-hukum. pendirian Persekutuan Komanditer CV diatur dalam Kitab Undang- Undang Hukum Dagang (KUHD). Akan tetapi karena aturan yang ada di dalam KUHD bisa dinilai kurang dapat memfasilitasi

---

<sup>27</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Penjelasan*, Djambatan, Jakarta, 2018, hlm. 72.

<sup>28</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 Ayat (1)

kebutuhan yang ada pada saat ini, maka dari itu pemerintah kemudian mulai membentuk Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2018 Tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik yang lalu kemudian diperjelas lagi dengan adanya Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Persekutuan Komanditer, Persekutuan Firma dan Persekutuan Perdata. Dapat dikatakan Indonesia bukan merupakan negara yang paling mudah untuk mendirikan sebuah perusahaan baru ataupun untuk berperan aktif dalam bidang bisnis.<sup>29</sup>

## G. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisis dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten.<sup>30</sup> Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu.<sup>31</sup> Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah:

### 1. Pendekatan Dan Sifat Penelitian

#### a. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah bersifat Normatif Empiris (*applied law research*) Menurut Abdulkadir Muhammad yaitu pendekatan studi status hukum tanpa konflik sehingga tidak ada campur tangan dengan pengadilan pendekatan pada peristiwa ini prosesnya masih berlangsung dan belum berakhir.<sup>32</sup> Penelitian hukum normatif-empiris (terapan) bermula dari ketentuan hukum positif tertulis yang

---

<sup>29</sup> Krisnadi Nasution dan Alvin Kurniawan, "Pendaftaran Commanditaire Vennotschap (CV) Setelah Terbitnya Permenkumham No 17 Tahun 2018," Jurnal Hasil Penelitian LPPM Untag Surabaya Januari 2019, Vol. 04, No. 01, hlm. 51.

<sup>30</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2018, hlm. 42.

<sup>31</sup> *Ibid.*

<sup>32</sup> Abdul kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cet-III, PT Citra Aditya Bakti Bandung, 2016, hlm. 52.

diberlakukan pada peristiwa hukum *in concreto* dalam masyarakat, sehingga dalam penelitiannya selalu terdapat gabungan dua tahap kajian yaitu:

- a) Tahap pertama adalah kajian mengenai hukum normatif yang berlaku;
- b) Tahap kedua adalah penerapan pada peristiwa *in concreto* guna mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Penerapan tersebut dapat diwujudkan melalui perbuatan nyata dan dokumen hukum. Hasil penerapan akan menciptakan pemahaman realisasi pelaksanaan ketentuan-ketentuan hukum normatif yang dikaji telah dijalankan secara patut atau tidak. Penggunaan kedua tahapan tersebut membutuhkan data sekunder dan data primer.

#### b. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yang mendeskripsikan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian.<sup>33</sup> Demikian juga hukum dalam pelaksanaannya didalam masyarakat yang berkenaan dengan objek penelitian.<sup>34</sup>

#### 2. Jenis dan Sumber Data

Untuk memperoleh data yang relevan dengan permasalahan yang diteliti, maka sumber data yang digunakan adalah *Library Research* dan *Field Research*. Untuk memecahkan isu hukum secara preskriptif, maka diperlukan sumber-sumber hukum penelitian yang dapat dibedakan menjadi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.<sup>35</sup>

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yang berupa peraturan perundang-undangan Indonesia yang berhubungan dengan penelitian dan penulisan tesis ini, diantaranya sebagai berikut:

---

<sup>33</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm. 106.

<sup>34</sup> *Ibid.*

<sup>35</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2020, hlm. 143-144.

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
  - 2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah
  - 3) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah
  - 4) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
  - 5) Surat Edaran Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertahanan Nasional Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019
  - 6) Kitab Undang-Undang Hukum Dagang.
  - 7) Undang-undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.
- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan informasi yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan implementasinya. Yang terdiri dari Rancangan Undang-undang, laporan penelitian, artikel ilmiah, buku, makalah berbagai pertemuan ilmiah.
- c. Bahan Hukum Tersier bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan primer dan bahan hukum sekunder.<sup>36</sup> Dalam penelitian ini, bahan hukum tersier seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Kamus Hukum dan Ensiklopedia.

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Mengingat penelitian ini adalah penelitian Normatif Empiris (*applied law research*), maka teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara:

- a. Studi kepustakaan, yaitu dengan mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan dan literatur yang berhubungan dengan permasalahan pada penelitian.

---

<sup>36</sup> Soerjono Soekanto, *Op, Cit.* hlm. 32.

- b. Studi dokumentasi, yaitu mengkaji dan menelaah berbagai dokumen resmi institusional yang berhubungan dengan permasalahan penelitian
- c. Wawancara, yaitu dengan mewawancarai pihak yang terlibat dalam hal Pelaksanaan Penguasaan Tanah dengan Hak Guna Bangunan, seperti BPN Kabupaten Kampar dan Sampel PPAT yang ada di Kabupaten Kampar. Sedangkan alatnya berupa pedoman pernyataan. Model wawancara ini dilakukan secara bebas terpimpin, pewawancara bebas menanyakan apa saja tetapi juga mengingatkan data apa saja yang harus dikumpulkan yang menggunakan alat daftar pernyataan.

#### 4. Pengolahan dan Analisis Data

Pengolahan data adalah kegiatan merapikan data hasil pengumpulan data yang ditemukan sehingga siap dipakai untuk dianalisis. Berdasarkan sifat penelitian ini yang deskriptif analitis, analisis data yang digunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Deskriptif tersebut, meliputi isi dan struktur hukum positif, yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.

Analisis data menggunakan metode *analisis kualitatif* Setelah semua data yang akan digunakan dalam penyusunan penelitian ini terkumpul, maka tahap selanjutnya yaitu analisis data. Berdasarkan data yang diperoleh, maka dilakukan analisa terhadap data tersebut dengan menggunakan analisa kualitatif. Analisa kualitatif adalah suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu data yang telah diperoleh dikelompokkan berdasarkan permasalahan yang diteliti, kemudian ditarik kesimpulan dan diuraikan secara deskriptif dalam bentuk kalimat.

