

PENGUNAAN TANAH DENGAN HAK GUNA BANGUNAN OLEH CV (TINJAUAN YURIDIS)

Dwi Sisbiantoro, Thesya Lia Nur'aini
Universitas Islam Kadiri
Email: thesyalia172@gmail.com

ABSTRACT

This research is motivated by the Circular Letter Number: 02/SE-HT.02.01/VI/2019 from the Ministry of Agrarian Affairs which provides an opportunity for CV to manage land in the form of HGB on the grounds of boosting investment. However, the contents of the letter contradict the UUPA which states that CV does not have legal rights to land management in the form of HGB. The formulation of the research problem, how is the process of obtaining HGB for CV on the basis of buying and selling and how is legal certainty and legal protection of land tenure with HGB by CV. The research objectives are to describe and analyze the process of obtaining HGB for CV, as well as to describe and analyze the legal certainty and legal protection of HGB by CV. The research method used is normative law, reviewing the Circular Letter Number:02/SE-HT.02.01/VI/2019 from the Ministry of Agrarian Affairs with the above regulations. The results of the study found that (1) The process of obtaining HGB for CV on the basis of buying and selling based on legal provisions must fulfill material and formal requirements based on statutory regulations;

(2) Ownership of HGB owned by CV does not have strong legal force and has the potential to lead to lawsuits in the future.

Keywords: CV, HGB, Land Rights

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi adanya Surat Edaran Bernomor:02/SE-HT.02.01/VI/2019 dari Kementerian Agraria yang memberikan kesempatan pada CV mengelola tanah berupa HGB dengan alasan menggenjot investasi. Namun isi surat tersebut bertentangan dengan UUPA yang menyebutkan CV tidak memiliki hak hukum atas pengelolaan tanah dalam bentuk HGB. Rumusan masalah penelitian ini, bagaimana proses perolehan HGB untuk CV atas dasar jual beli serta bagaimana kepastian hukum dan perlindungan hukum penguasaan tanah dengan HGB oleh CV. Tujuan penelitian yaitu melakukan deskripsi dan analisis proses perolehan HGB untuk CV, serta mendeskripsikan dan menganalisis kepastian hukum dan perlindungan hukum HGB oleh CV. Metode penelitian yang digunakan hukum normatif, mengkaji surat edaran Surat Edaran Nomor:02/SE-HT.02.01/VI/2019 dari Kementerian Agraria dengan peraturan di atasnya. Hasil penelitian menemukan bahwa (1) Proses perolehan HGB untuk CV atas dasar jual beli berdasarkan ketentuan hukum harus terpenuhinya syarat materiil dan formil berdasarkan aturan perundang-undangan; (2) Penguasaan HGB yang dimiliki CV tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat dan berpotensi menimbulkan gugatan hukum kelak.

Kata kunci: CV, HGB, Hak Atas Tanah

A. PENDAHULUAN

Peran penting tanah dalam pengembangan industri mendorong pemerintah menyusun aturan kepemilikan tanah melalui pengaturan regulasi pertanahan bagi pemegang hak tanah yang akan menjalankan usaha, langkah tersebut sebagai upaya

kontrol sekaligus manajemen tata pertanahan yang baik di Indonesia pada kedua sisi aturan, selain untuk mendorong pengembangan perekonomian melalui investasi bagi pemilik modal dengan kemudahan- kemudahan dalam perizinan dalam bidang pertanahan. Kepemilikan hak atas tanah dalam tatanan regulasi dapat dimiliki oleh warga negara, atau badan hukum memiliki hak kepemilikan tanah sesuai jenis hak kepemilikan tanah yang telah diatur regulasi salah satunya yaitu hak guna bangunan (HGB).

Badan Pertanahan melalui Surat Edaran Kementerian Agraria Nomor:02/SE-HT.02.01/VI/2019 yang memberikan kemudahan bagi Persekutuan Komaditer (CV) untuk dapat memiliki hak tanah melalui HGB. Surat edaran ini menjadi terobosan baru bagi Kementerian Agraria mengingat sebelumnya belum pernah ada tatanan regulasi yang memberikan hak pada Persekutuan Komaditer memiliki hak atas tanah melalui HGB. Dalam surat tersebut Persekutuan Komanditer diperkenankan untuk memiliki hak pengelolaan tanah dalam bentuk HGB dengan mengatasnamakan seluruh anggota komanditer atau satu anggota komplementer atas kesepakatan dari semua sekutu dalam Persekutuan Komaditer tersebut.

Surat Edaran Kementerian Agraria tersebut rupanya memiliki ketidakkonsistensian aturan dalam UUPA tahun 1960, jika dicermati lebih teliti lagi pemberian hak pengelolaan tanah berupa HGB kepada Pesekutuan Komaditer (CV) akan memiliki kendala jika diimplementasikan, mengingat dalam UUPA secara jelas pasal 36 ayat (1) menyebutkan subyek HGB hanya dua kelompok yaitu WNI atau Badan Hukum yang didirikan dan berkedudukan menurut hukum Indonesia. Aturan turunan dalam PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGB, HGU dan HP dalam pasal 19 juga menguatkan aturan pemberian HB tersebut. Secara jelas subyek pemberian HGB hanya dapat dilakukan pada dua subyek saja yaitu secara individu pada WNI dan juga Badan Hukum, sedangkan secara jelas dalam tata aturan yuridis Persekutuan Komanditer bukanlah badan hukum.

Surat edaran Kementerian Agraria menciptakan masalah turunan baru, disaat tujuan awal memberikan solusi kemudahan dalam berinvestasi pada dunia usaha. Kondisi tersebut tentu menjadi kontra produktif karena surat tersebut justru berpotensi menimbulkan masalah hukum diantaranya; Pertama, kedudukan CV yang disebut dalam

surat tersebut bukan lagi sebagai badan usaha namun menjadi badan hukum mengingat izin HGB hanya dapat diberikan kepada dua subyek saja yaitu perseorangan warga negara Indonesia dan Badan Hukum maka CV masuk kategori kedua. Selanjutnya, ketentuan sertifikat hak atas tanah HGB yang diberikan pada CV tersebut tertulis atas nama seluruh persero baik sekutu komanditer dan sekutu kemplenter bagaimana kedudukan hukum atas terbitnya sertifikat tersebut jika dalam tata aturan perundang-undangan jelas perbuatan yang dilakukan tersebut bertentangan dengan UUPA yang memiliki kedudukan lebih tinggi dibandingkan surat edaran yang dikeluarkan Kementerian Agraria tersebut.

Maka berdasarkan uraian isu hukum yang dipaparkan, maka peneliti menetapkan rumusan masalah penelitian yaitu bagaimana proses perolehan HGB untuk CV atas dasar jual beli serta bagaimana kepastian hukum dan perlindungan hukum penguasaan tanah dengan HGB oleh CV. Selanjutnya tujuan penelitian yang hendak dicapai yaitu melakukan deskripsi dan analisis proses perolehan HGB untuk CV, serta mendeskripsikan dan menganalisis kepastian hukum dan perlindungan hukum HGB oleh CV.

Penelitian mengenai pengelolaan hak tanah oleh pihak industri dari penelusuran yang telah dilakukan didapatkan penelitian yang memiliki kesamaan tema diantaranya penelitian Prasetya dengan judul “Pengelolaan Tanah Negara Oleh Pihak Ketiga Ditinjau dari Perspektif Hukum Pertanahan dan Perbendaharaan Negara”. Penelitian tersebut membahas mengenai adanya eksistensi ganda dua konsep hukum yaitu Hak Pengelolaan dan Pemanfaatan Barang Milik Negara, yang tunduk pada dua sistem hukum berbeda, yaitu Hukum Pertanahan dan Hukum Perbendaharaan Negara. Kedua konsep hukum sejatinya mengatur mengenai hal yang sama, yaitu memungkinkan pihak ketiga untuk mengelola tanah negara.

Penelitian selanjutnya yang dilakukan Efendi dengan judul “Analisis Hukum Pemberian Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Pengelolaan dari Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang Kepada PT Kawasan Industri Medan (persero). Studi tersebut membahas mengenai pengelolaan atas tanah di kawasan industri yang dipegang PT Kawasan Industri tersebut. Pelaksanaan penyerahan bagian-bagian tanah dari PT. Kawasan Industri Medan (Persero) kepada pihak ketiga khususnya hak guna bangunan

di atas tanah hak pengelolaan, dan pertanggungjawaban PT. Kawasan Industri Medan (Persero) terhadap pengelolaan hak atas tanah yang telah diberikan Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang.

Kajian dalam literatur perbandingan tersebut menunjukkan penelitian ini memiliki perbedaan secara substansi serta secara spesifik pada kajian penelitian. Penelitian ini membahas mengenai Surat Edaran Kementerian Agraria Nomor:02/SE-HT.02.01/VI/2019 yang memberikan peluang penguasaan tanah kepada CV dalam bentuk HGB. Padahal secara jelas dalam UUPA aturan mengenai HGB hanya diperkenankan kepada badan hukum bukan kepada badan usaha seperti CV. Maka penelitian ini akan mengkaji secara mendalam mengenai ketentuan mengenai hak pengelolaan tanah dalam bentuk HGB serta proses pendaftaran tanah HGB tersebut. Selain itu penelitian ini juga membahas kepastian dan perlindungan hukum atas HGB yang dimiliki CV kelak.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif yang menggunakan aturan yang tertuang dalam perundang-undangan menjadi acuan kaidah dalam penelitian untuk menguraikan sebuah kasus hukum atau perilaku manusia dalam konteks hukum yang sedang terjadi di masyarakat. Pendekatan perundang-undangan dipilih sebagai acuan analisis penelitian yang pada dasarnya memiliki kecermatan dalam sebuah penelitian hukum, terutama penelitian yang biasanya dalam cakupan penelitian dogma hukum. Pendekatan perundang-undangan sangat berguna bagi peneliti untuk menguji kasus hukum melalui hirarki perundang-undangan sehingga dapat diketahui dengan jelas kedudukan sebuah peraturan yang diterbitkan institusi/lembaga negara dalam konteks kenegaraan. Yang dimaksud perundang-undangan meliputi legislasi dan regulasi, hierarki dan jenis perundang-undangan republik Indonesia.

Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer diantaranya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai

Atas Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 2018 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan. Surat Edaran Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional RI Nomor:02/SE-HT.02.01/VI?2019 tentang Pemberian HGB untuk Persekutuan Komanditer.

Teknik pengumpulan bahan hukum yang mendukung dan berkaitan dengan pemaparan penelitian ini adalah studi dokumen (studi kepustakaan). Studi dokumen merupakan suatu alat pengumpulan bahan hukum yang dilakukan melalui bahan hukum tertulis dengan mempergunakan *content analysis*. Teknik ini berguna untuk mendapatkan landasan teori dengan mengkaji dan mempelajari berbagai tatanan perundang-undangan, peraturan pemerintah, peraturan menteri serta dokumen, laporan, arsip dan hasil penelitian lainnya baik cetak maupun elektronik yang memiliki tema mengenai hak atas tanah, pemberian HGB, serta tata aturan mengenai CV.

Pada tahap pembahasan dan analisis penelitian peneliti menggunakan pendekatan kualitatif metode deduktif, metode ini bertitik pada premis yang masih bersifat umum mengenai bahasan penelitian yaitu masalah hak pengelolaan tanah selanjutnya diajukan premis yang khusus yaitu terkait hak pengelolaan tanah yang diberikan kepada CV. Sesudah itu dilakukan pengambilan sebuah kesimpulan melalui argumentasi hukum yang menggunakan acuan perundang-undangan sesuai dengan hirarki yang ada. Yang perlu dipahami bahwa dalam kesimpulan hukum tentu saja tidak sesederhana dalam silogisme di luar hukum mengingat keterkaitan hukum dalam hirarki Hukum yang saling terkait.

C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

a. Proses Peralihan HGB untuk CV atas dasar Jual Beli

Kemudahan yang diberikan kepada dunia usaha sebenarnya menjadi terobosan baru yang sebelumnya juga pernah diberikan pemerintah melalui aturan menteri yaitu

PM24/2016 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Agraria, Tata Ruang dan Pertanahan di Kawasan Ekonomi Khusus. Tujuan yang dikehendaki peraturan menteri tahun 2016 itu juga serupa dengan surat edaran tahun 2019 tersebut yaitu dalam rangka mendorong percepatan bagi investor untuk menanamkan dan melakukan usaha di daerah yang dimaksud dalam aturan menteri, sebagai mengembangkan ekonomi nasional. Pada sisi lain sebagai upaya untuk mengembangkan ekonomi di wilayah tertentu termasuk sebagai upaya untuk mendorong terbukanya lapangan kerja serta penyerapan tenaga kerja masyarakat. Yang membedakan dalam peraturan menteri dengan surat edaran menteri tersebut adalah subyek hukumnya, dalam peraturan menteri tersebut pihak pemilik modal yang dimaksud adalah perusahaan dengan bentuk badan hukum dan tentu saja diberikan hanya pada kawasan ekonomi khusus sedangkan pada surat edaran tersebut dapat berlaku di seluruh daerah di Indonesia.

Secara teknis dalam mengajukan permohonan mendapatkan HGB pihak CV dapat diwakilkan melalui salah satu anggota komanditer maupun komplementer ataupun dalam mengajukan melalui kuasa hukum untuk dan atas nama seluruh anggota komanditer dan komplementer. Yang paling penting dalam proses pengajuan mendapatkan HGB diharuskan melengkapi dokumen legalitas dari pendirian atas CV yang secara sah dan legal diakui pemerintah. Ketentuan pengurusan mengajukan HGB melalui Badan Pertanahan Nasional dengan keharusan bagi pemohon untuk melengkapi syarat yang sudah ditetapkan berikut:

- (1) Pemohon maupun kuasa hukum sudah melengkapi formulir permohonan;
- (2) Melengkapi dengan Identitas jelas pemohon seperti KTP;
- (3) Adanya izin lokasi tanah yang dikehendaki maupun izin atas penggunaan tanah;
- (4) Adanya kelengkapan izin usaha CV berasal dari lembaga pemerintah;
- (5) Adanya peta atas bidang tanah yang dimaksud oleh CV;
- (6) Adanya perencanaan pemanfaatan atas tanah yang disusun dalam proposal usaha;
- (7) Adanya surat pernyataan tanah yang netral serta bermaterai cukup, dengan jelas menyebutkan tanah tidak dalam sengketa, menyebutkan rincian luas tanah, jenis tanah, rincian dari status tanah serta adanya keterangan kesanggupan untuk melepaskan hak atas tanah jika akan dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum;

- (8) Adanya risalah panitia yang menjelaskan atas validasi tanah yang dimaksud CV;
- (9) Adanya bukti perolehan tanah dari pihak pemilik sebelumnya dengan jelas dan rinci status tanah sebelumnya.
- (10) Adanya kelengkapan dari SPPT PBB Tahun berjalan serta adanya pelunasan pajak tersebut.
- (11) Kelengkapan berupa AD/ART dari pengelola CV dari Kementerian Hukum dan HAM. Rupanya pengaturan mengenai HGB yang dilakukan Menteri Agraria dan Tata Ruang cukup produktif, hal tersebut dapat dilihat dari tata aturan yang dikeluarkan yang pada tahun yang sama juga dikeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang tentang Pelayanan Peralihan Hak Guna Bangunan Tertentu di Wilayah Tertentu. Tujuan dikeluarkan Permen tersebut lagi-lagi menyangkut masalah kemudahan berinvestasi bagi dunia usaha, sehingga diperlukan pelayanan pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan tertentu yang memberikan kemudahan. Peraturan Menteri tersebut dalam pasal 1 disebutkan sebagai berikut:
 - (1) HGB dengan jual beli yang diberikan kepada pihak perusahaan yang berada di wilayah DKI Jakarta, Kota Bandung, Kota Semarang, Kota Yogyakarta dan Kota Surabaya.
 - (2) HGB hanya dapat dilakukan untuk PT yang berbadan hukum yang sahamnya berasal dari dalam negeri dengan luas tanah maksimal 5 ribu meter persegi.

Peraturan tersebut lahir dengan semangat memotong rumitnya birokrasi yang selama ini terkenal lama dalam pengurusan pertanahan, sehingga butuh payung hukum untuk mempercepat layanan pertanahan bagi dunia usaha, secara jelas pada pasal 6 ayat (5) disebutkan “Pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan dalam jangka waktu 2 (dua) hari kerja sejak diterimanya permohonan pendaftaran peralihan hak.” Dapat dikatakan belum pernah ada sebuah peraturan setingkat menteri yang berani memberikan garansi pada kecepatan pelayanan sebuah layanan publik dalam rentang hari yang disebutkan secara langsung sebagaimana peraturan menteri tersebut.

Jika dicermati subyek pelaku usaha yang dimaksud dalam aturan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang tentang Pelayanan Peralihan HGB Tertentu di Wilayah Tertentu tersebut masih menysar pada perusahaan (perseroan terbuka), tidak disebutkan bentuk usaha lain termasuk tidak disebutkannya Persekutuan Komaditer

(CV) yang merupakan sebuah badan usaha. Ketentuan yang diatur dalam kedua Peraturan Menteri tersebut yaitu PerMen Agraria dan Tata Ruang tentang Pelayanan Peralihan Hak Guna Bangunan Tertentu di Wilayah Tertentu dan PerMen tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Agraria, Tata Ruang dan Pertanahan di Kawasan Ekonomi Khusus tidak memiliki pertentangan dengan hukum di atasnya yaitu Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Ketentuan perundang-undangan menyebut HGB hanya diperkenankan untuk dimiliki secara sah oleh Warga Negara Indonesia maupun Badan Hukum yang berkedudukan usahadi Indonesia. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang secara jelas menyebutkan sebagai berikut:

- (1) HGB hanya diberikan; (a) Warga Negara Indonesia (b) Badan hukum didirikan dan berkedudukan di Indonesia.
- (2) Ketentuan bagi pribadi atau badan hukum yang tidak lagi memenuhi persyaratan untuk kepemilikan HGB dan tidak lagi memenuhi syarat-, memiliki waktu dalam jangka waktu satu tahun untuk melakukan pelepasan serta melakukan alih hak atas HGB yang dimilikitersebut.

Adanya ketentuan yang berlaku bagi pihak-pihak lain yang secara hukum tidak memiliki syarat cukup mendapatkan HGB jika secara hukum tidak memiliki kelayakan yangdipersyaratkan. Selanjutnya atas HGB bagi pihak yang tidak berhak tersebut maka diharuskan untuk segera melepaskan hak yang dimiliki. Pemegang HGB memiliki waktu selama setahun untuk melepas jika ketentuan tersebut tidak dilakukan maka status HGB yang dimiliki akan terhapus karena hukum, sebagaimana ketentuan yang telah dirumuskan oleh perundang-undangan.

Tanah yang dapat diberikan dengan HGB sudah dengan baik telah diatur pada regulasi pertanahan UUPA dan PP40/1996 tentang HGU, HGB, dan HP atas Tanah. Ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan dalam Peraturan Pemerintah tersebut diatur mulai Pasal 2 sampai dengan pasal 38 yang dibagi dalam bab 2 mengenai pemberian hak guna usaha sampai dengan bab 8 hapusnya hak guna bangunan. Jika diamati ternyata bunyi Pasal 2, Pasal 3, Pasal 4 hampir serupa dengan Pasal 19, Pasal 20, Pasal 21 dalam PP40/1996 tentang HGU, HGB, dan HP. Berikut disajikan kutipan lengkap pasal-pasal tersebut: Pasal 2 disebutkan yang dapat mempunyai HGU adalah: Warga

Negara Indonesia; serta Badan hukum asli Indonesia.

Selanjutnya pada Pasal 3 disebutkan mengenai ketentuan bagi pemegang hak guna usaha yang tidak memenuhi persyaratan materil yang telah diatur dalam undang-undang maka ketentuan berikut harus dipatuhi berbunyi:

- (1) Pengelola HGB yang gagal memenuhi kualifikasi memiliki kewajiban dalam jangka waktu satu tahun memiliki keharusan untuk segera mungkin mengalihkan HGB yang dimiliki kepada pihak-pihak lain yang secara materil memenuhi persyaratan yang dikehendaki oleh peraturan yang ada.
- (2) Namun jika dalam waktu yang telah ditetapkan selama setahun, pemegang HGB tidak menjalankan kewajiban dalam ayat (1) maka pemilik HGB akan dihukum sesuai aturan serta tanah HGB yang dimaksud akan kembali kepada negara.

Ketentuan lain mari dilihat dalam peraturan pemerintah terkait tata regulasi HGB ini disebutkan pada Pasal 19 dan Pasal 20 mengatur terhadap subjek hukum HGB yang senadadengan ketentuan UUPA tersebut di atas. Dalam PP40/1996 tersebut dengan jelas juga disebutkan subyek hak guna usaha hanya dua pihak yang secara legal diperbolehkan atas HGB adalah warga negara Indonesia dan badan hukum, kutipan lengkap Pasal 19.

Penjelasan Pasal 19 Huruf (b) dalam PP40/1996, yang menjelaskan dengan runtut dan lengkap yang menyebutkan Badan Hukum adalah semua lembaga secara tata regulasi yang berlaku diberi status sebagai badan hukum, sebagaimana aturan hukum maka hanya PT, Koperasi, Yayasan yang berhak disebut badan hukum. Berdasarkan penjelasan dalam pasal tersebut tentu saja CV bukan menjadi salah satu yang dapat disebut badan hukum, mengingat CV merupakan badan usaha maka jika CV menjadi sebuah badan hukum sebagaimana disebutkan dalam surat edaran tersebut maka dipastikan tidak memenuhi syarat.

Pemerintah baru-baru ini mengeluarkan PP18/2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah produk PP tersebut merupakan produk hukum turunan dari Undang-Undang Cipta Kerja biasa dikenal Omnibus Law yang salah satu klausulnya membahas mengenai pertanahan, klausul mengatur tata kelola HGB mulai pasal 19 sampai pasal 48 yang diatur cukup jelas. Disebutkan pada pasal 19 secara jelas bahwa HGB secara legal diberikan kepada dua kategori yaitu (a) warga negara Indonesia; (b) badan hukum asli Indonesia.

Konsistensi aturan hukum untuk dua subyek yang berhak menerima hak guna bangunan tersebut sejak UUPA sampai dengan UU Cipta Kerja menunjukkan tidak ada perubahan pada aturan hukum atas subyek hak guna bangunan, yang tentu saja CV tidak masuk didalamnya. Yang menarik PP40/1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah sejak diterbitkannya Undang-Undang Cipta Kerja secara resmi dicabut dan tidak digunakan lagi dan secara resmi digantikan dengan PP18/2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Yang menarik dicermati lahirnya peraturan baru tersebut hampir sebagian besar klausul dalam pasal-pasal yang diatur didalamnya hampir sama tidak ada perubahan yang terlalu signifikan.

Merujuk ketentuan dalam UUPA penggunaan konsep kepemilikan tanah melalui jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menguraikan aturan jual beli hak milik atas tanah. Ketentuan yang merinci pada pasal lainnya tidak menggunakan istilah jual beli namun menggunakan redaksi hukum diambil alih. Pengertian dialihkan secara konsep teknis sebenarnya merupakan sebuah perbuatan yang dengan kesengajaan secara hukum untuk melakukan pemindahan hak kuasa tanah dari satu pihak kepada pihak lain melalui berbagai jalur perpindahan seperti melalui jual beli maupun cara yang diatur dan diakui hukum. Jadi meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

Surat edaran Menteri ATR/BPN bernomor.2/SE-HT.02.01/VI/2019 pada akhirnya memunculkan kondisi yang membingungkan terkait pihak yang pro dan kontra terutama pada pihak PPAT, profesi ini yang berkecimpung langsung penyusunan atas akta tanah. Jika kebijakan dalam surat edaran tersebut diterapkan di lapangan, maka pihak PPAT tentu saja akan menolak dan tidak bersedia untuk membuat akta peralihan hak atas tanah yang diajukan oleh CV. PPAT dalam melaksanakan jabatannya dalam hukum pertanahan harus berpayung pada UUPA dan tentu saja secara hirarki menganut aturan hukum yang lebih tinggi yang paling terbaru pada PP18/2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah yang merupakan aturan turunan dari Undang-Undang Cipta Kerja. Jika kedua aturan yang lebih tinggi tidak mengatur perihal yang disebutkan dalam surat edaran tersebut maka dianggap bertentangan, bahkan jika dilakukan merupakan perilaku melawan hukum yang nyata dan berisiko hukum nantinya.

b. Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Penguasaan Tanah dengan HGB oleh CV

Langkah jaminan hukum sebagai upaya melindungi atas hak kepemilikan yang berintikan keadilan dengan dasar hukum yang jelas. Adanya kepastian dan perlindungan hukum sebagai pembuktian jika seluruh proses yang dijalankan tidak memiliki pertentangan dengan aturan hukum. Pemberian hak pada CV mendapatkan akses atas tanah melalui HGB menimbulkan pertentangan atas aturan yang sudah ada dalam hukum yang lebih tinggi. Muara permasalahannya juga terkait pejabat PPAT sebagai pihak yang akan menyusun akta otentik atas transaksi jual beli tanah. Jika diketahui pejabat PPAT mengetahui dengan jelas perbuatan yang dilakukan memiliki potensi gugatan hukum kemudian hari, tentu saja perbuatan itu akan urung dilakukan karena melawan hukum. Surat edaran yang berniat mendorong tumbuhnya ekonomi pada satu sisi nyatanya menimbulkan problem hukum disisi yang lain.

Pemberian hak pada CV mendapatkan akses atas tanah melalui HGB menimbulkan pertentangan atas aturan yang sudah ada dalam hukum yang lebih tinggi. Muara permasalahannya juga terkait pejabat PPAT sebagai pihak yang akan menyusun akta otentik atas transaksi jual beli tanah. Jika diketahui pejabat PPAT mengetahui dengan jelas perbuatan yang dilakukan memiliki potensi gugatan hukum kemudian hari, tentu saja perbuatan itu akan urung dilakukan karena melawan hukum. Surat edaran yang berniat mendorong tumbuhnya ekonomi pada satu sisi nyatanya menimbulkan problem hukum disisi yang lain.

Jika merujuk pada tugas pokok dan kewenangan PPAT berdasarkan ketentuan yang tertuang dalam Pasal 2 PP37/1998 mengenai Peraturan Jabatan PPAT, sebagai berikut: Pejabat PPAT memiliki tugas pendaftaran yang membuat akta otentik untuk membuktikan atas kepemilikan obyek tanah, perbuatan hukum atas obyek tanah menjadi bukti atas perubahan kepemilikan atas obyek. Menurut tata aturan hukum perbuatan hukum pejabat PPAT yang termasuk didalamnya yaitu jual beli, tukar, hibah, inbreng, bagi harta, HGB/hak pakai, hak tanggungan, serta kuasa atas hak tanggungan.

Berdasarkan ketentuan dalam pasal tersebut PPAT memiliki kewenangan untuk mendaftarkan tanah menjadi bukti otentik yang dapat dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah. Singkat kata bukti yang dibuat PPAT menjadi syarat awal untuk sebuah

pendaftaran tanah yang harus dilewati bagi pihak-pihak yang mengurus pendaftaran tanah. Dokumen yang dibuat PPAT diakui sebagai akta yang otentik sehingga memiliki kedudukan yang kuat dimata hukum.

PPAT yang telah menyusun sebuah akta otentik dari proses peralihan kepemilikan tanah melalauai jual beli menjadikan akta tersebut bukti yang sah menurut hukum. Akta merupakan alat bukti paling kuat dimata hukum serta memiliki peran penting dalam membuktikan bukti kepemilikan atas obyek tanah di tengah-tengah masyarakat. Adanya akta otentik yang menjadi bukti adanya hak para pihak pemilik, akan memastikan terjaminnya kepastian hukum, serta upaya menghindari sengketa atas obyek tanah. Berdasarkan pentingnya legalitas hukum atas kepemilikan tanah tersebut maka sangat penting bagi pihak terkait seperti PPAT yang menurut hukum memiliki kewenangan untuk memeriksa dengan seksama atas informasi yang digunakan sebagai kepentingan pendaftaran tanah nyatanya masih memerlukan kerja yang sangat serius terkait legalitas kepemilikan tanah. Jadi pendaftaran tanah sangatlah penting bagi keberlangsungan hukum pertanahan di Indonesia. Kepastian hukum pada HGB yang dimiliki oleh CV menjadi bahasan yang selanjutnya menarik untuk dikaji, jika secara materiil seluruh persyaratan dalam proses jual beli tanah dapat dipenuhi oleh CV maka secara formal pemenuhan unsur jual beli tanah tersebut harus tercatat dihadapan PPAT, disini PPAT memiliki peran penting untuk memberikan kepastian legalitas atas HGB yang dimiliki CV. Mengutip PP24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 39 Ayat (1) huruf c yang isinya secara jelas menyebut PPAT harus melakukan penolakan atas pembuatan akta otentik manakala diketahui bahwa proses jual beli yang dilakukan pihak-pihak yang mengajukan diketahui melanggar hukum sehingga tidak memenuhi ketentuan hukum yang telah diatur berdasarkan undang-undang. Dengan adanya indikasi dan bukti yang kuat atas perbuatan melawan hukum, pihak PPAT berhak melakukan penolakan untuk penerbitan akta jual beli yang otentik.

Berdasarkan pasal tersebut juga memiliki makna secara jelas jika PPAT harus melakukan penolakan untuk membuat akta otentik atas kepemilikan hak CV memperoleh HGB. Tentu saja PPAT dapat berpedoman pada UUPA dan PP40/1960, yang menjadi induk aturan hukum pertanahan yang secara jelas menyebutkan jika CV bukan merupakan subjek hukum dan tidak berhak atas kepemilikan hak tanah dengan status HGB.

Pada sisi lain dapat dicermati mengenai ketentuan CV yang diperbolehkan memiliki tanah dengan status HGB yang dalam sertifikat akan tertulis atas nama seluruh nama kepemilikan CV. Menurut penilaian Hadisti, dkk memiliki problem teknis yang diuraikan sebagai berikut, CV memiliki bentuk kelembagaan yang dinamis, masuk dan keluarnya pengelola didalam CV sangat cepat sehingga berpotensi menimbulkan beberapa kendala saat CV memiliki sebuah aset HGB. Mengingat dalam aturan dalam surat edaran disebutkan kepemilikan atas aset dalam sertifikat terdiri dari beberapa pengelola dalam CV. Kondisi tersebut akan merepotkan jika dikemudian hari pihak CV hendak melakukan pelepasan hak atas obyek tanah, maka harus meminta persetujuan seluruh pengelola CV yang tercatat dalam sertifikat. Jika seluruh pengelola masih ada dalam CV tentu tidak masalah, namun bagaimana jika sudah ada pengelola yang keluar CV dan tidak menjadi bagian CV, akan menyulitkan melakukan pengurusan dokumen atas peralihan tersebut tentunya.

Berdasarkan uraian mengenai berbagai tata regulasi pengaturan yang disebutkan dari UUPA sampai dengan Peraturan Pemerintah terkini tentang subjek hukum HGB secara pasti Badan Hukum yang membuktikan dengan jelas secara bahwa yang pemahaman atas aturan Badan Hukum yang jadi subjek HGB, yang didalamnya tata aturan regulasi bukanlah termasuk CV, dikarenakan tidak memenuhi persyaratan legal sebagai badan hukum. Sehingga CV hanya merupakan Badan Usaha.

Surat edaran yang telah dikeluarkan Menteri ATR/BPN memiliki konsekuensi pada pertentangan hukum di atasnya, dalam teori Stufenbau disebutkan mengenai sebuah aturan dalam norma hukum yang telah diatur secara berjenjang serta berlapis-lapis. Kondisi tersebut dapat dimaknai dalam peraturan yang ada di Indonesia yang mempunyai tingkatan yang tinggi sampai dengan tingkatan lebih rendah. Atauranya sederhana, peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan di atasnya. Undang-Undang Pokok Agraria dan PP40/1960 serta PP24/1997, merupakan peraturan superior diatas surat edaran yang telah dikeluarkan menteri. Maka sudah seharusnya dan sepatutnya surat edaran tersebut tidak boleh bertentangan dengan tiga peraturan superior tersebut, dan jika memang terjadi pertentangan aturan didalam peraturan-peraturan maka pedoman hukum yang harus tetap dipegang adalah peraturan yang lebih tinggi/lebih superior tentu saja.

D. KESIMPULAN

1. Proses perolehan HGB untuk CV atas dasar jual beli berdasarkan ketentuan hukum harus terpenuhinya syarat materiil dan formil berdasarkan aturan perundang-undangan. Secara rinci persyaratan yang harus dipenuhi disusun berikut:
 - (1) Pemohon maupun kuasa hukum sudah melengkapi formulir permohonan;
 - (2) Melengkapi dengan Identitas jelas pemohon seperti KTP;
 - (3) Adanya izin lokasi tanah yang dikehendaki maupun izin atas penggunaan tanah;
 - (4) Adanya kelengkapan izin usaha CV berasal dari lembaga pemerintah;
 - (5) Adanya peta atas bidang tanah yang dimaksud oleh CV;
 - (6) Adanya perencanaan pemanfaatan atas tanah dalam proposal usaha;
 - (7) Adanya surat pernyataan tanah yang netral serta bermaterai cukup, dengan jelas menyebutkan tanah bebas konflik, menyebutkan rincian luas tanah, jenis tanah, rinci dari status tanah serta kesediaan memenuhi kewajiban.
 - (8) Adanya risalah yang menjelaskan atas validasi tanah yang dimaksud CV;
 - (9) Adanya bukti perolehan tanah dari pihak pemilik sebelumnya dengan jelas dan rinci status tanah sebelumnya.
 - (10) Adanya kelengkapan dari SPPT PBB Tahun berjalan. (11) Kelengkapan AD/ART CV dari Kementerian Hukum dan HAM.
2. Penguasaan tanah dengan HGB milik CV secara hukum memiliki kepastian sangat lemah dan dipastikan melanggar ketentuan perundang-undangan yang lebih tinggi. Atas kondisi tersebut pihak PPAT berhak menolak untuk membuat akta kepemilikan tanah pada CV mengingat berdasarkan ketentuan undang-undang CV tertolak atas hak subyek hukum atas kepemilikan hak atas tanah dengan status HGB.

E. DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- Limbong, B. *Hukum Agraria Nasional*. Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012.
- Jimly Asshiddiqie, A. S. *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*. Jakarta: Konstitusi Press, 2012.
- Johny Ibrahim. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia, 2013.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2004.

Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011.

2. Hasil Penelitian

Feri Efendi. “Analisis Hukum Pemberian Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Pengelolaan Dari Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang Kepada PT Kawasan Industri Medan (Persero).” Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2019.

Faizah Inas Hadisti, Widhi Handoko, Irawati. Kebijakan Menteri ATR/BPN Terkait dengan Hak Kepemilikan Atas Tanah Pada Perseroan Komanditer. *Jurnal Notarius*. Vol.12 No.2 Tahun 2019.

Hadyan Iman Prasetya. “Pengelolaan Tanah Negara Oleh Pihak Ketiga Ditinjau dari Perspektif Hukum Pertanahan dan Perbendaharaan Negara.” Simposium Nasional Keuangan Negara, 2018.

Depri Liber Sonata. “Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Karakteristik Khas Dari Metode Meneliti Hukum.” *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*. 8, No. 1 (2014).

3. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 *tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan*.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *tentang Pendaftaran Tanah*.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 *tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah*.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 *tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 *tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 2018

tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan.

Surat Edaran Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional RI Nomor:02/SE-HT.02.01/VI?2019 *tentang Pemberian HGB untuk Persekutuan Komanditer.*