

BAB I

A. LATAR BELAKANG

Dalam kehidupan sehari-hari, manusia memerlukan sebidang tanah baik digunakan untuk membangun rumah maupun dalam melakukan kegiatan untuk memenuhi kebutuhan hidup seperti pertanian, perkebunan dan lain-lain. Dan penggunaan tanah tersebut meliputi tubuh bumi yang ada dibawahnya serta ruang yang ada diatasnya.¹

Sejak mulai berlakunya UUPA maka terjadi perubahan-perubahan hukum dalam bidang pertanahan yaitu yang semula hukum tanah di Indonesia bersifat dualisme dimana berlaku dua macam hukum tanah pada saat bersamaan, maka sekarang di unifikasi sehingga hanya satu macam hukum tanah yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Selain itu, dengan berlakunya UUPA maka semua hak atas sesuatu bidang tanah bekas hak barat dan tanah bekas hak milik adat harus memperoleh penegasan tentang haknya sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang telah diganti menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.²

Tanah merupakan sesuatu yang nyata, yaitu berupa permukaan fisik bumi serta bangunan dan tanaman yang ada diatasnya.³ Tanah adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi tubuh bumi yang ada dibawahnya serta ruang yang ada diatasnya, namun dalam penggunaannya hanya untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.⁴

¹ Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal.18.

² *Ibid.*, hal. 158

³ *Ibid.*, hal. 17

⁴ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria*, Pasal 4 ayat (2).

Sedangkan hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, ada yang tertulis ada pula yang tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama, yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan perdata, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.⁵

Tanah yang tersedia yang dapat dimiliki oleh masyarakat Indonesia dapat berstatus sebagai tanah Negara, tanah ulayat masyarakat hukum adat dan tanah hak⁶, selain itu, tanah-tanah yang tersedia selain dapat dimiliki oleh Warga Negara sebagai individu dapat juga dimiliki oleh badan-badan hukum yang ditunjuk khusus oleh Pemerintah yaitu Bank-bank Negara, Koperasi Pertanian, Badan Keagamaan dan Badan-badan Sosial⁷.

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang diiliki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolok ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.⁸

Pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah dibagi menjadi dua, yaitu:

1. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum

Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya.

Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah, adalah sebagai berikut:

- a. memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan;

⁵ *Ibid.*, hal. 31

⁶ Arie S. Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hal 27.

⁷ Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Penunjukkan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah*, PP Nomor 38 Tahun 1963, Pasal.1.

⁸ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana, 2006), cet ke.2, hal.74

- b. menetapkan isinya, yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib, dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya.
- c. mengatur hal-hal mengenai subjeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya, dan syarat-syarat bagi penguasaannya.
- d. mengatur hal-hal mengenai tanahnya.

2. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret

Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.

Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah, adalah sebagai berikut:

- a. mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadi suatu hubungan hukum yang konkret, dengan nama atau sebutan hak penguasaan atas tanah tertentu.
- b. mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain.
- c. mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain.
- d. mengatur hal-hal mengenai hapusnya.
- e. mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya.⁹

Ada berbagai macam hak atas tanah yang ada di Indonesia, jenis hak tersebut dikelompokkan dalam dua golongan yaitu :

1. **Hak-hak Atas Tanah Primer**, yaitu hak yang langsung bersumber dari hak bangsa, artinya diperoleh dari bangsa Indonesia melalui negara yang mengaturnya. Hak primer terutama bersumber dari hak milik. Hak-hak atas tanah yang Primer ini dibagi menjadi lima jenis hak atas tanah yaitu :

⁹ *Ibid.*, hal.75

a. Hak Milik

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6.

Subyek hukum tanah hak milik adalah :

- Pasal 9 azas kewarganegaraan dan azas persamaan.
- Pasal 20 (1) azas umum perorangan
- Pasal 21 (1) Warganegara Indonesia
- Pasal 21 (4) Warganegara Indonesia Tunggal.¹⁰

b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara selama jangka waktu tertentu, guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan.¹¹

Yang menjadi Subyek hukum dari Hak Guna Bangunan adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum Indonesia.

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu tertentu yaitu 20 tahun atau 30 tahun.¹²

Menurut Pasal 36 ayat (1) UUPA Subyek Hukum dari Hak Guna Bangunan ini adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

d. Hak Pakai

¹⁰ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Undang-undang No 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043 Tahun 1960 Pasal 20.

¹¹ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, *Ibid.*, Pasal 28.

¹² Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, *Ibid.*, Pasal 35.

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam Surat Keputusan Pemberian Hak atau perjanjian dengan pemiliknya yang bukan sewa menyewa atau perjanjian pengolahan.¹³

Subyek Hukum dari Hak Pakai adalah Warganegara Indonesia, Warganegara Asing yang berkedudukan di Indonesia, Badan Hukum Indonesia, dan Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

e. **Hak Pengelolaan**

Hak Pengelolaan dapat dirumuskan sebagai suatu hak atas permukaan bumi yang disebut dengan tanah yang merupakan pelimpahan wewenang dari pemerintah pusat kepada suatu lembaga pemerintah, atau pemerintah daerah, badan hukum pemerintah, atau pemerintah daerah untuk:

1. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
2. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya;
3. menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh pemegang hak pengelolaan tersebut, yang meliputi segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuall bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang menu rut Peraturan Menteri Dalam Negeri flomor 6 Tahun 1972 Tentang

¹³ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, *Ibid.*, Pasal 41.

Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah, sesuai dengan peraturan penmdangan yang berlaku.¹⁴

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 menyebutkan subjek hak pengelolaan itu pada Pasal 2, 5 dan Pasal 7 yaitu pemerintah daerah, lembaga, instansi dan atau badan, lbadan hukum (milik) pemerintah atau pemerintah daerah untuk pembangunan, dan pengembangan wilayah pemukiman, wilayah industri dan pariwisata. Dalam pada itu oleh Pasal 11 Peraturan Menleri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 disebutkan pula subjek hak pengelolaan itu adalah lembaga, mstansi pemerintah atau badan/badan hukum Indonesia yang seluruh modalnya dimiliki oleh pemerintah atau pemerintah daerah yang bergerak dalam kegiatan-kegiatan usaha sejenis dengan perusahaan industri dan pelabuhan.¹⁵

2. **Hak Atas Tanah yang Sekunder**, yaitu hak yang bersumber dari pemiliknnya (diperoleh dari pemiliknnya), yaitu :
- a. Hak Guna Bangunan
 - b. Hak Pakai
 - c. Hak Gadai
 - d. Hak Usaha Bagi Hasil
 - e. Hak Menumpang
 - f. Hak sewa.

Untuk memberikan jaminan kepastian hukum maka oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah¹⁶. Dan setelah dilakukannya pendaftaran tanah tersebut maka dalam kurun waktu tertentu, pemilik tanah akan

57. ¹⁴ Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, (Jakarta : Rineka Cipta , 1995), hal

¹⁵ *Ibid.*, hal 66.

20. ¹⁶ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, op.cit.*, Pasal

mendapat surat tanda bukti hak atas tanah yang terdiri dari salinan buku tanah, surat ukur dan sampul luar yang secara umum kita kenal dengan sebutan sertipikat.

Sertipikat merupakan alat bukti yang kuat bagi subyek hak atas tanah yang menjadi pemegang hak atas tanah yang di pegangnya, kuat dalam hal ini berarti selama tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya maka keterangan yang ada dalam sertipikat harus dianggap benar.

Didalam Sertipikat itu sendiri, yaitu pada bagian salinan buku tanah tertulis jenis hak atas tanah dari obyek tanah yang bersangkutan.

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu tertentu yaitu 20 tahun atau 30 tahun.¹⁷

Menurut ketentuan dalam pasal 36 ayat (1) UUPA bahwa yang dapat mempunyai hak atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan adalah :

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

Seperti yang kita ketahui dalam pengertiannya masing-masing, yang dimaksud dengan Warga Negara Indonesia dalam hal ini berarti orang perorangan (*person recht*), dan untuk selanjutnya bagaimana dengan pengertian Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Dalam lapangan hukum kekayaan pada dasarnya badan hukum sepenuhnya sama dengan orang, sehingga selain dengan tegas sebagai dikecualikan, badan hukum mempunyai kemampuan dalam hukum perikatan dan kebendaan. Badan hukum mampu melakukan hubungan-hubungan hukum¹⁸, badan hukum mempunyai hak-hak perdata baik atas benda-benda bergerak maupun benda-benda tidak bergerak. Badan hukum adalah suatu badan (*entity*) yang keberadaannya terjadi karena hukum atau Undang-undang. Suatu badan

¹⁷ Indonesia, Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *Ibid.*, Pasal 35.

¹⁸ Chidir Ali, *Badan Hukum*, (Badung : Alumni, 1991), hal 168.

hukum (legal entity) lahir kerana diciptakan oleh Undang-undang¹⁹. Badan hukum yang ada, diciptakan karena keberadaan badan hukum tersebut diperlukan eksistensinya dalam kehidupan sehari-hari. Yang jelas badan hukum dianggap sama dengan manusia, yaitu sebagai "manusia buatan/tiruan" atau "artificial person". Namun secara hukum dapat berfungsi seperti manusia biasa (natural person atau *natuurlijke persoon*), dia bisa menggugat ataupun digugat, bisa membuat keputusan dan bisa mempunyai hak dan kewajiban, utang-piutang, mempunyai kekayaan seperti layaknya manusia biasa.²⁰

Dalam kaitannya dengan Persekutuan Komanditer (CV), Persekutuan Komanditer adalah merupakan *Persekutuan Firma dalam bentuk khusus*. Oleh karena itu mengenai persoalan status hukum dari persekutuan Komanditer ini apakah berupa Badan Hukum atau bukan, hal tersebut sama dengan pada persekutuan Firma.

Pada umumnya yang berlaku di dalam praktek penyelenggaraan perusahaan di Indonesia, orang berpendapat bahwa Persekutuan Komanditer bukanlah Badan Hukum

Apabila suatu badan hukum dapat mempunyai sebidang tanah dengan jenis haknya berupa Hak Guna Bangunan, selanjutnya akan timbul sebuah pertanyaan, "Apakah Persekutuan Komanditer (CV) termasuk suatu badan hukum, sehingga dapat memiliki tanah dengan status Hak Guna Bangunan, sebagaimana pernah terjadi peralihan Hak Atas Tanah dengan Status Hak Guna Bangunan kepada Persekutuan Komanditer (CV) di Kabupaten Bekasi ? Apakah akibatnya bila Persekutuan Komanditer (CV) memiliki tanah dengan status Hak Guna Bangunan menurut peraturan Perundang-undangan yang berlaku ?, sebagaimana pernah terjadi di Kabupaten Bekasi Bagaimanakah cara penyelesaian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi atas tanah Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh Persekutuan Komanditer (CV)" Pertanyaan ini juga yang menjadi bahasan dalam tesis dengan judul "Analisis Mengenai Kepemilikan

¹⁹ IG. Rai Widjaya, *Hukum Perusahaan Perseroan Terbatas*, (Jakarta : In Saint Blanc, 2005), hal. 6.

²⁰ Chidir Ali, *Badan Hukum*, (Bandung : PT. ALUMNI, 2005), hal., 7.

Tanah dengan Status Hak Guna Bangunan oleh Persekutuan Komanditer (CV) di Kabupaten Bekasi”.

Penelitian yang dilakukan untuk menjawab beberapa pertanyaan yang disampaikan dalam pokok permasalahan seperti yang disampaikan dalam sub bab pokok permasalahan.

B. POKOK PERMASALAHAN

Di dalam penulisan tesis ini terdapat dua hal yang menjadi pokok permasalahan, yaitu :

1. Bagaimanakan status hukum dari Persekutuan Komanditer (CV) menurut peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan apakah Persekutuan Komanditer (CV) juga merupakan salah satu subyek hak atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan ?
2. Apakah akibatnya bila Persekutuan Komanditer (CV) memiliki tanah dengan status Hak Guna Bangunan menurut peraturan Perundang-undangan yang berlaku ?
3. Bagaimanakah cara penyelesaian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi atas tanah Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh Persekutuan Komanditer (CV) ?

C. METODE PENELITIAN

Penulisan ini akan mempergunakan metode penelitian yuridis normatif, yakni metode penelitian yang mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, baik itu yang berbetuk Undang-undang, Peraturan Presiden, Peraturan Menteri dan lain sebagainya.

Dari sudut sifatnya maka penelitian ini bersifat deskriptif²¹, yaitu bahwa penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk menggambarkan secara tepat sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu. Dan jika dilihat dari

²¹Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. 3., (Jakarta : UI-PRESS, 1986), hal. 10.

bentuknya maka penelitian ini merupakan penelitian preskriptif, yaitu penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah tertentu.²²

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*)²³, karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral penelitian.

Guna mendukung penelitian ini, diperlukan suatu data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Data yang digunakan adalah data sekunder, yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kitab undang-undang hukum Dagang, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor.2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi, artikel, tulisan ilmiah dan/atau makalah di dalam jurnal maupun majalah hukum. Dalam penelitian ini juga diperlukan data primer yang diperoleh dengan melakukan wawancara dengan pegawai kantor pertanahan.

Alat pengumpulan data dalam penulisan ini adalah dengan metode kepustakaan yaitu dengan melakukan studi dokumen terhadap data-data sekunder yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam penulisan. Selain itu alat pengumpulan datanya dengan melakukan wawancara terfokus dengan pihak-pihak terkait yang hanya difokuskan pada permasalahan yang dibahas dalam penulisan yang digunakan untuk memperoleh keterangan atau informasi-informasi pendukung, dalam hal ini, penulis melakukan wawancara dengan pejabat di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi .

Penulisan ini menggunakan metode analitis data kualitatif yang menghasilkan secara jelas dan mendalam materi yang akan dibahas.

²²*Ibid.*

²³Johnny Ibrahim, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Cet. 1., (Malang: Bayumedia Publishing, 2005), hal. 248.

D. SISTEMATIKA PENULISAN

Laporan penelitian ini akan terdiri dari tiga bab dengan sistematika sebagai berikut :

BAB I.

A. LATAR BELAKANG

B. POKOK PERMASALAHAN

C. METODE PENELITIAN

D. SISTEMATIKA PENULISAN

BAB II.

A. HAK ATAS TANAH

1. Pengertian Hak Penguasaan Atas Tanah
2. Subyek Hak Atas Tanah
3. Peralihan Hak Atas Tanah
4. Hak Guna Bangunan

B. BADAN HUKUM INDONESIA

1. Pengertian Subyek Hukum
2. Pengertian Badan Hukum
3. Syarat-syarat Badan Hukum

C. PERSEKUTUAN KOMANDITER (CV)

1. Pengertian
2. Pendirian
3. Status Hukum
4. Macam-macam Persekutuan Komanditer (CV)
5. Berakhirnya Persekutuan komanditer (CV)

D. ANALISIS MENGENAI KEPEMILIKAN TANAH DENGAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN OLEH PERSEKUTUAN KOMANDITER (CV) DI KABUPATEN BEKASI.

1. Peralihan Tanah Hak Guna Bangunan Kepada Perseroan Komanditer (CV)
2. Status Hukum Hak Guna Bangunan yang Dimiliki Oleh Persekutuan Komanditer (CV)

BAB III.

A. KESIMPULAN

B. SARAN

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

