



REFORMULASI PENGATURAN PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN TERHADAP COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP

Paul Christian

Ikatan Notaris Indonesia Jawa Tengah

E-mail: paulchristian50@yahoo.com

Abstract: The purpose of this research is to see and analyze how to analyze the laws arising from the granting of Building Use Rights to CV (Commanditaire Vennootschap) and how the concept of regulating the granting of Land Rights certificates to CV (Commanditaire Vennootschap), it is expected that from the two discussions above, the authors can find out how reformulation of the arrangement for granting Land Rights certificates to CV (Commanditaire Vennootschap). The research method used is juridical empirical with the rule of invitation approach. The results show that there is an overlap in the arrangement for granting building use rights, this can be seen in the arrangement for granting building use rights regulated in the Basic Agrarian Law (UUPA) with the arrangement for granting Building Use Rights (HGB) in the Circular. Number 2 / SE-HT.02.01 / VI / 2019. The Basic Agrarian Law (UUPA) has clearly stipulated the subject of building rights in the formulation of Article 36 paragraph (1) which can create legal uncertainty. So that there is a Reformulation of changes in regulations regarding the granting of building use rights, especially after the construction of Circular Number 2 / SE-HT.02.01 / VI / 2019 which provides the possibility of needing CV (Commanditaire Vennootschap) to receive building use rights. This is done so that there is legal certainty that can provide protection for the parties involved in the publication process of Building Use Rights.

Keywords: Commanditaire Vennootschap; Building rights; Revormulation

Abstrak: Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana konsekuensi hukum yang timbul atas pemberian Hak Guna Bangunan terhadap CV (Commanditaire Vennootschap) dan bagaimana konsep pengaturan pemberian sertifikat Hak Atas Tanah kepada CV (Commanditaire Vennootschap), diharapkan dari dua pembahasan diatas, penulis dapat menemukan bagaimana reformulasi pengaturan pemberian sertifikat Hak Atas Tanah kepada CV (Commanditaire Vennootschap). Metode penelitian yang digunakan yaitu yuridis empiris dengan pendekatan peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapatnya Tumpang tindih dalam pengaturan pemberian hak guna bangunan, hal ini dapat dilihat dalam pengaturan pemberian hak guna bangunan yang diatur didalam Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) dengan pengaturan pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) yang ada didalam Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019. Dalam Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) telah diatur secara jelas mengenai subjek atas hak guna bangunan dalam rumusan Pasal 36 ayat (1) dapat menimbulkan ketidakpastian hukum. Sehingga perlu adanya Reformulasi perubahan pengaturan mengenai pemberian hak guna bangunan terutama pasca dilahirkannya Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 yang memberikan kemungkinan CV (Commanditaire Vennootschap) dapat menerima hak guna bangunan. Hal ini dilakukan agar terdapat sebuah kepastian hukum yang dapat memberikan perlindungan terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam proses penerbitan Hak Guna Bangunan.

Kata Kunci: Commanditaire Vennootschap; Hak Guna Bangunan; Revormulasi

A. Pendahuluan

Pada tanggal 24 September Tahun 1960, telah disahkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang lebih dikenal dengan sebutan UUPA. Lahirnya UUPA memiliki sebuah tujuan yang pada prinsipnya yaitu :¹

1. Untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional;
2. Untuk meletakkan dasar-dasar, mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan; dan
3. Untuk meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Berdasarkan 3 (tiga) tujuan sebagaimana disebutkan, dapat diambil kesimpulan bahwa saat ini Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan dasar – dasar dalam meletakkan penyusunan dalam Hukum Agraria Nasional, demikian pula dalam hukum pertanahan, Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) dijadikan dasar – dasar dalam meletakkan kesederhanaan dan kesatuannya serta dengan adanya Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) dianggap pula sebagai dasar – dasar untuk memberikan kepastian hukum terkait hak – hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Lahirnya Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA), telah terjadi perubahan fundamental terhadap hukum agraria di Indonesia, yaitu terwujudnya suatu keseragaman hukum tanah nasional. Perubahan tersebut bersifat mendasar atau fundamental, karena baik mengenai struktur perangkat hukumnya, mengenai konsepsi yang mendasarnya, maupaun isinya, harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman.²

Obyek hukum tanah adalah hak-hak penguasaan atas tanah. Hak-hak penguasaan tersebut dibagi dua, yaitu sebagai lembaga hukum dan sebagai hubungan konkret. Hak penguasaan tanah merupakan suatu lembaga hukum jika belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya. Sebagai contoh dapat disebut hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak sewa untuk bangunan yang disebut dalam pasal 20 sampai 45 Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA). Hak penguasaan atas tanah merupakan hubungan hukum konkret (biasanya disebut “hak”) jika telah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai subyek atau pemegang haknya, sebagai contoh dapat dikemukakan hak-hak atas tanah yang disebut dalam ketentuan Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA).³ Kebijakan mengenai hak penguasaan tanah sebagai lembaga hukum terdapat dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 16, dan Pasal 53 Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA). Pasal 4 ayat (1) dan (2) bunyinya sebagai berikut :

1. Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.
2. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk keputusan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan yang lebih tinggi.

¹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaanya, jilid1. Hukum Tanah Nasional*. Jakarta, Djambatan, 2003, hal 1.

³ Ibid, hal 25

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 di atas ditentukan dalam pasal 16 ayat (1) Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA), antara lain :

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa;
- f. Hak Membukahutan;
- g. Hak Memungut Hasil hutan;
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara yang sifatnya sementara yang disebut dalam pasal 53 Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA).

Perkembangan pembangunan yang dicapai Indonesia seiring dengan peningkatan kesadaran hukum semakin meningkat. Masyarakat semakin aktif dalam memperoleh keadilan dan kesamaan hak di hadapan hukum sesuai dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Selanjutnya disingkat UUD NRI 1945). Oleh karena itu tuntutan pembangunan hukum sangat dibutuhkan dalam rangka menjawab kebutuhan masyarakat akan jaminan kepastian hukum tersebut.

Persoalan yang menyangkut tanah di Indonesia sepertinya tidak ada habisnya. Jumlah penduduk yang terus bertambah menyebabkan kebutuhan penduduk akan tanah semakin meningkat, misalnya untuk pembangunan dan pengembangan wilayah pemukiman, industri, maupun pariwisata, atau keperluan lainnya. Sedangkan, tanah yang tersedia untuk itu tidak bertambah atau bersifat tetap.

Agar dapat memenuhi berbagai kebutuhan masyarakat Indonesia terhadap tanah yang sifatnya tetap, maka pemerintah berupaya memaksimalkan peruntukan dan penggunaan tanah dengan bermacam cara, di antaranya yaitu mengeluarkan berbagai macam peraturan pertanahan seperti peraturan penyediaan tanah untuk kepentingan orang atau badan hukum atas tanah negara maupun di atas tanah hak milik. Tanah negara yang dimaksud adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara, termasuk tanah-tanah hak ulayat dari masyarakat hukum adat, sedangkan tanah hak milik adalah tanah yang sudah dimiliki oleh orang atau badan hukum dengan suatu hak atas tanah yang dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.

Sebelumnya undang-undang pokok agraria mengatur hak guna bangunan hanya bisa didapatkan oleh warga Negara Indonesia atau Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan yang berkedudukan di Indonesia. Artinya hanya badan usaha yang berbentuk PT yang dapat memperoleh Hak Guna Bangunan. Namun kemudian dikeluarkan Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 membuat badan usaha berbentuk CV (*Commanditaire Vennootschap*) dapat melakukan permohonan hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan.

Pada umumnya, dalam praktik yang berlaku di Indonesia, orang berpendapat bahwa persekutuan komanditer/CV (*Commanditaire Vennootschap*) bukan perusahaan yang berbadan hukum. Meskipun unsur-unsur atau persyaratan materiel untuk menjadi badan hukum telah dipenuhi CV (*Commanditaire Vennootschap*), tetapi oleh karena belum adanya unsur pengakuan atau pengesahan dari pemerintah, maka CV (*Commanditaire Vennootschap*) belum dapat diakui sebagai perusahaan yang berbadan hukum. Meskipun demikian, sebagaimana termaktub pada Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 CV (*Commanditaire Vennootschap*) wajib

mendaftarkan Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia. Sehingga kadang menimbulkan pertanyaan tersendiri apakah CV (*Commanditaire Vennootschap*) merupakan badan usaha atau badan hukum.⁴

Penulis menganalisis bahwa dalam Surat Edaran ini masih terdapat beberapa kejanggalan. Kejanggalan ditemui dalam 4 butir isi surat edaran yaitu:

1. Pengajuan permohonan hak atas tanah;
2. Subyek pemohon pengajuan;
3. Pendaftaran Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga;
4. Pencatatan pendaftaran Hak Guna Bangunan yang untuk selanjutnya disingkat HGB.

Penulis menyadari bahwa terbitnya surat edaran diharapkan dapat meningkatkan investasi dan mendorong pertumbuhan ekonomi di Indonesia. Dalam hal pengajuan permohonan hak atas tanah, perlu dijelaskan apakah ketentuan jangka HGB tunduk pada Undang - Undang 25 Tahun 2007 atau PP 40 Tahun 1996. Apabila dikaitkan dengan peningkatan investasi maka idealnya sebagaimana ternyata dalam Pasal 22 ayat 1 UU 25 Tahun 2007 yang tentunya akan berlainan dengan isi daripada Pasal 25 ayat 1 PP 40 Tahun 2007.

Berdasarkan uraian tersebut penulis terdorong untuk mengkaji permasalahan tersebut dengan judul “REFORMULASI PENGATURAN PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN TERHADAP COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAPPASCA”

B. Permasalahan

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas, maka penulis dapat merumuskan beberapa pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan Karya Ilmiah ini, yaitu:

1. Bagaimana konsekuensi hukum yang timbul atas pemberian Hak Guna Bangunan terhadap CV (*Commanditaire Vennootschap*)?
2. Bagaimana konsep pengaturan pemberian sertifikat Hak Atas Tanah kepada CV (*Commanditaire Vennootschap*)?
3. Bagaimana reformulasi pengaturan pemberian sertifikat Hak Atas Tanah kepada CV (*Commanditaire Vennootschap*)?

C. Metode Pendekatan

Dalam hal ini penulis dalam melakukan penelitian menggunakan metode yuridis normatif, yuridis normatif sebagaimana dimaksudkan oleh Soejono Soekanto yang cakupannya meliputi asas – asas hukum, sinkronisasi vertikal dan horizontal hukum, perbandingan hukum serta sejarah hukum dimana penelitian ini menganalisa tentang keberadaan peraturan Perundang – undangan dan Peraturan Pelaksanaannya, sehingga adanya kesesuaian antara peraturan yang lebih rendah dengan peraturan yang lebih tinggi dalam hierarki peraturan Perundang – undangan. Selain itu adanya *ius constituendum* yaitu hukum yang dicita – citakan oleh pergaulan hidup.

Dalam penegakan hukum, faktor hukum (*substance*), aparat penegak hukum, sarana atau fasilitas pendukung penegakan hukum, masyarakat, dan budaya hukum memberikan pengaruh implementasinya dilapangan. Proses penegakan hukum (tahapan pembuatan hukumnya, pemberlakuan dan penegakannya) harus dijalankan dengan baik tanpa pengaruh kepentingan individu dan kelompok. Hukum kemudian diberlakukan

⁴ Asikin, Zainal Suhartana & Wira Pria, *Pengantar Hukum Perusahaan*, Cetakan ke-1, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, Hal 32

dan ditegakan sebagai sarana untuk merealisasikan kepentingan dan tujuan serta untuk melindungi kepentingan-an individu, masyarakat, serta bangsa dan negara.

Secara yuridis dan ideologis, instansi penegak hukum dan aparat penegak hukum di Indonesia merupakan suatu kesatuan sistem yang terintegrasi dalam membangun satu misi penegakan hukum. Meskipun penegakan hukum secara prinsip adalah satu, namun secara substantif penegakan hukum, penyelesaian perkara akan melibatkan seluruh integritas kepribadian para aparat penegak hukum yang terlibat di dalamnya. Keberhasilan atau kegagalan para penegak hukum dalam melaksanakan tugasnya sebetulnya sudah dimulai sejak peraturan hukum dijalankan itu dibuat.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu legal positivistik dimana hukum dipergunakan perumusan yang terdapat di dalam peraturan perundang – undangan yang dapat dijadikan dasar penelitian, atau yang hendak diteliti. Jadi analisa data dalam penelitian ini merupakan prosedur pemecahan masalah yang diteliti dengan cara memaparkan data yang diperoleh dari wawancara, dokumentasi dan kepustakaan, kemudian dianalisa dan diinterpretasikan dengan memberikan kesimpulan, disajikan secara kualitatif sesuai dengan komponen permasalahan penelitian dan tujuan penelitian.

D. Pembahasan

1. Konsekuensi hukum yang timbul atas pemberian Hak Guna Bangunan terhadap CV(*Commanditaire Vennootschap*)

Berdasarkan analisis terhadap pengaturan di dalam Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 yang pada intinya surat edaran tersebut mengandung isi tentang pemberian hak guna bangunan terhadap CV(*Commanditaire Vennootschap*), muncul beberapa permasalahan hukum yang timbul dan akan menjadi pembahasan dalam bagian ini, Permasalahan sebagaimana dimaksud yaitu meliputi :

a) Tumpang tindih dalam pengaturan pemberian hak guna bangunan

Tumpang tindih dalam pengaturan pemberian hak guna bangunan, dapat dilihat dalam pengaturan pemberian hak guna bangunan yang diatur didalam Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) dengan pengaturan pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) yang ada didalam Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019. Dalam Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) telah diatur secara jelas mengenai subjek atas hak guna bangunan dalam rumusan Pasal 36 ayat (1), yang menyebutkan bahwa: Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan (HGB) adalah:

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

Dalam pembahasan ini Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 yang mengatur mengenai pemberian hak guna bangunan kepada CV(*Commanditaire Vennootschap*) telah bertentangan dengan pasal 36 ayat (1) Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA), sebab sebagaimana kita tau bahwa CV(*Commanditaire Vennootschap*) bukan termasuk badan hukum, melainkan termasuk badan usaha. Hal tersebut dipertegas di dalam buku pertama, titel ketiga, bagian kedua Pasal 16-35 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang, yang menyatakan bahwa Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*) atau *Limited Partnership* CV (*Commanditaire*

Vennootschap) merupakan salah satu bentuk perusahaan yang bukan termasuk badan hukum.

Selain itu terdapat berbagai pendapat para ahli pakar hukum perusahaan dan hukum dagang yang mengemukakan pendapat mengenai suatu badan dapat dikatakan berbadan hukum apabila : adanya harta kekayaan dengan tujuan tertentu yang terpisah dengan kekayaan pribadi para sekutu atau para pendiri badan hukum. Sebaliknya jika dilihat kembali pada perusahaan berbentuk CV (*Commanditaire Vennootschap*). CV (*Commanditaire Vennootschap*) merupakan badan usaha yang bukan berbadan hukum karena menurut Undang-Undang Hukum Dagang, seluruh perangkat CV (*Commanditaire Vennootschap*) baik itu pesero aktif (Komplementer) maupun pesero pasif (Komanditer) dapat dimintakan pertanggungjawaban atas kerugian yang diderita oleh CV (*Commanditaire Vennootschap*). Khusus bagi pesero pasif (komanditer) dapat dikenakan pertanggungjawaban, apabila terbukti bersalah sebagaimana diatur dalam Pasal 21 Kitab Undang – Undang Hukum Dagang (KUHD) yang dalam hal ini disebut sebagai tanggung renteng. Dan hal ini menegaskan mengapa CV (*Commanditaire Vennootschap*) dikatakan badan usaha yang tidak berbadan hukum karena merujuk pada harta kekayaan CV (*Commanditaire Vennootschap*) yang tidak terbatas.

Pengaturan pemberian hak guna bangunan yang diatur didalam Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 jelas telah bertentangan dengan pengaturan pemberian hak guna bangunan yang sudah diatur di dalam Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA). Hal ini menimbulkan ketidakjelasan serta pertentangan hukum di Indonesia. Sebagaimana diketahui bahwa dalam sistem hukum tata negara di Indonesia, kita mengenal suatu teori hukum berjenjang (*Stufenbautheory*), dimana dalam teori ini dijelaskan bahwa peraturan yang lebih tinggi harus menjadi acuan pembentukan aturan hukum dibawahnya, dan peraturan dibawah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang diatasnya.

Peraturan hidup memberi petunjuk kepada manusia bagaimana ia harus bertingkah laku dan bertindak di dalam masyarakat. Peraturan – peraturan hidup seperti itu disebut peraturan hidup kemasyarakatan. Peraturan hidup kemasyarakatan yang bersifat mengatur dan memaksa untuk menjamin tata tertib dalam masyarakat, dinamakan peraturan hukum atau kaedah hukum yang sebelumnya harus ada dasar hukum yang biasa di sebut dengan istilah *Grundnorm* atau *basic norm*.

Grundnorm adalah “*a statement from which all other duty statements ultimately get their validity from.*” Artinya *Grundnorm* adalah suatu sumber tertinggi bagi validitas suatu norma yang supremasi validasinya diasumsikan seperti itu.⁵ Bentuk *Grundnorm* berbeda pada setiap sistem hukum, misalnya ada yang berbentuk konstitusi tertulis atau bahkan titah dan kehendak seorang diktator. Konstitusi itu sendiri bukan *grundnorm*, melainkan sebuah presuposisi (pra-anggapan) yang diperlukan secara teoritis bahwa konstitusi itu harus dipatuhi. Oleh karena itu *grundnorm* akan selalu dapat menyesuaikan diri dengan setiap urusan negara. *Grundnorm* hanya menegaskan validitas konstitusi dan norma – norma lainnya yang berasal dari *grundnorm*, tidak mendikte isi dari konstitusi tersebut.⁶

Validitas sebuah norma, harus memenuhi syarat – syarat sebagai berikut : pertama, norma tersebut harus merupakan bagian dari sebuah sistem norma. Kedua,

⁵ Raymond Wacks, *Understanding Jurisprudence: An Introduction to Legal Theory*, Oxford University Press, Oxford, 2005, Hal 90.

⁶ Hans Kelsen, *Pure Theory of Law* Translate by Max Knight, The Lawbook Exchange.Ltd, New Jersey 2005, Hal 100

sistem norma tersebut harus berjalan secara efektif. Validasi norma pada gilirannya akan menciptakan apa yang disebut sebagai “*Stufenbau theory*”. Setiap norma agar menjadi sebuah norma yang valid harus dinyatakan valid dan tidak boleh bertentangan dengan norma yang di atasnya. Norma yang paling tinggi adalah *grundnorm*.⁷ Suatu sistem hukum sebagai sebuah sistem norma yang saling terkait satu sama lain (*Introlocking norms*) yang bergerak dari suatu norma yang umum the most general ought) menuju ke norma yang lebih konkrit (*the most particular or concrete*). Validitas semua norma tersebut pada akhirnya akan bermuara dan mendapat validasi dari *grundnorm*. Hal demikian diatur dengan tujuan agar terciptanya hukum yang sinkron dan harmonis, tidak saling tumpang tindih antara peraturan hukum yang satu dengan peraturan hukum yang lainnya.

Jika kita kaitkan teori hukum berjenjang dengan permasalahan mengenai pemberian hak guna bangunan terhadap CV (*Commanditaire Vennootschap*) yang diatur didalam Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019, justru dapat dilihat bahwa Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 jelas tidak sesuai dengan apa yang dikehendaki dalam teori hukum berjenjang, karena Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 telah bertentangan dengan pasal 36 Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA). Selain itu apabila kita mengkaji lebih dalam mengenai kedudukan Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 dalam tata urutan peraturan perundang-undangan berdasarkan Undang-Undang No 12 Tahun 2011 maka akan menjadi semakin jelas bahwa fungsi dikeluarkannya sebuah Surat Edaran Menteri adalah agar mempermudah pelaksanaan prosedur atau memperjelas peraturan yang mesti dilaksanakan, sehingga sudah sepatutnya materi muatan yang terkandung didalam suatu Surat Edaran tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang di atasnya.

b) Ketidakpastian hukum dalam pengaturan pemberian hak atas tanah

Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 menurut penulis tidak dapat menjamin kepastian hukum, hal ini karena pencatatan pendaftaran hak guna bangunan untuk CV (*Commanditaire Vennootschap*) dengan menyebutkan atas nama seluruh anggota pesero dalam CV (*Commanditaire Vennootschap*) secara pribadi (orang perorangan), sedangkan dokumen kelengkapannya atas nama CV (*Commanditaire Vennootschap*), oleh karena itu maka hal demikian termasuk kategori perjanjian nominee. Perjanjian nominee merupakan perjanjian yang mencerminkan pengakuan para persero secara pribadi bahwa hak atas tanah adalah milik CV (*Commanditaire Vennootschap*), dan hal tersebut sudah jelas dilarang.

Dalam konteks perjanjian nominee ini yang harus diwaspadai adalah perjanjian ini dapat meminjam nama untuk menutupi dan menyembunyikan harta kekayaan yang terlarang. Hal tersebut dapat memunculkan suatu tindak pidana pencucian uang yang pengaturannya sudah diatur di dalam Undang-Undang No 8 Tahun 2010 tentang Tindak Pidana Pencucian Uang.

Walau pada prinsipnya perjanjian nominee dapat dibatalkan secara hukum dan dianggap perjanjian tersebut tidak pernah terjadi karena tidak memenuhi syarat sah nya perjanjian, namun perjanjian ini tidak dapat menghapus perbuatan pidananya. Perjanjian nominee pada prinsipnya perlu mengacu pada ketentuan pasal 1320 KUHPerdara (Kitab Undang – Undang Hukum Perdata) yang mengatur mengenai syarat sah nya perjanjian yaitu:

⁷ Khazanah, 2014, *Hans Kelsen*, Jurnal Ilmu Hukum UNPAD, Volume I No. 1, Hal.204

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Perjanjian nominee yang berpotensi dapat meminjam nama untuk menutupi dan menyembunyikan harta kekayaan yang terlarang pada prinsipnya telah melanggar ketentuan pasal 1320 KUHPerdara terutama mengenai syarat sah nya perjanjian yang merumuskan tentang adanya suatu sebab yang halal. Pengertian suatu sebab yang halal perlu dibedakan secara tegas antara sebab dan motif, motif adalah alasan yang mendorong batin seseorang untuk melakukan sesuatu hal, namun dalam hukum, motif tidak terlalu penting sebab yang terpenting adalah tujuan dari perjanjian. Misalnya sebab dalam utang piutang dengan bunga adalah bahwa pihak yang satu ingin mendapatkan uang, sedangkan pihak lain ingin menerima bunga. Sehingga Sahnya causa dari suatu perjanjian akan ditentukan saat perjanjian itu dibuat.

Ketentuan mengenai suatu sebab yang halal dalam pasal 1320 Kuhperdata dinyatakan bahwa perjanjian dianggap sah apabila perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Sehingga apabila perjanjian nominee yang tujuannya adalah untuk menutupi dan menyembunyikan harta kekayaan terlarang dengan sendirinya dapat batal demi hukum. namun batal demi hukum tersebut merupakan konsekuensi hukum yang timbul dari sisi hukum perdatanya saja, namun tidak menggugurkan sifat/tindakan seseorang yang telah melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Pengaturan mengenai pemberian sertifikat hak guna bangunan yang diatur didalam Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 akan sangat berpotensi membuat berbagai pihak dapat terjerat tindak pidana pencucian uang, terutama notaris. Sebagaimana kita ketahi bahwa ketentuan mengenai tindak pidana pencucian uang diatur di dalam pasal 3 Undang-Undang No 8 Tahun 2010 yang berbunyi:

*“setiap orang yang menempatkan, mentransfer, mengalihkan, membelanjakan, membayarkan, menghibahkan, menitipkan, membawa ke luar negeri, mengubah bentuk, menukarkan dengan mata uang atau surat berharga atau perbuatan lain atas harta kekayaan yang diketahuinya atau patut diduganya merupakan hasil tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (1) dengan tujuan menyembunyikan atau menyamarkan asal usul harta kekayaan dipidana karena tindak pidana pencucian uang dengan pidana penjara paling lama 20 (dua puluh) tahun dan denda paling banyak Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah).”*Selain itu pasal 4 Undang-Undang No 8 Tahun 2010 juga berbunyi :

“Setiap orang yang menyembunyikan atau menyamarkan asal, usul, sumber, lokasi, peruntukan, pengalihan hak-hak, atau kepemilikan yang sebenarnya atas harta kekayaan yang diketahuinya atau patut diduganya merupakan hasil tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (1) dipidana karena tindak pidana pencucian uang dengan pidana penjara paling lama 20 (dua puluh) tahun dan denda paling banyak Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah).”

Notaris dengan kewenangan yang dimilikinya dapat terjerat ketentuan yang diatur didalam pasal 3 dan 4 Undang-Undang No 8 Tahun 2010 tentang Tindak Pidana Pencucian Uang, notaris/PPAT dapat dituntut sebagai pihak yang terlibat karena telah membantu seseorang melakukan tindak pidana pencucian uang yang dilakukan dengan cara mengubah bentuk tanah menjadi sertifikat guna bangunan sesuai dengan yang diatur didalam Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019.

2. Konsep pengaturan tentang pemberian hak atas tanah

Tanah adalah salah satu sumber daya alam yang merupakan kebutuhan yang hakiki bagi manusia dan berfungsi sangat esensial bagi kehidupan dan penghidupan manusia, bahkan menentukan peradaban suatu bangsa. Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti sangat penting oleh karena sebagian besar dari kehidupan manusia adalah bergantung pada tanah. Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang. Tanah adalah tempat bermukim dari sebagian besar umat manusia di samping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha pertanian dan atau perkebunan sehingga pada akhirnya tanah pulalah yang menjadi tempat peristirahatan terakhir bagimanusia.⁸ Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanah diartikan sebagai berikut:⁹

1. Bumi dalam arti permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali, keadaan bumi, permukaan bumi yang diberi batas daratan;
2. Permukaan bumi yang berbatasan yang ditempati suatu bangsa atau yang diperintah oleh suatu negara;
3. Bahan-bahan bumi atau bumi sebagai bahan dasar sesuatu.

Kemudian dalam Black's Law Dictionary, istilah land atau tanah diartikan sebagai:¹⁰

- a) *an immovable and indestructible three-dimensional are consisting of a portion of the earth's surface, the space above and below the surface and everything growing on or permanent affixed toit;*
- b) *an estate or interest in realproperty.*

Imam Sudiyat mengemukakan pendapatnya secara geologis–agronomis, dimana tanah didefinisikan sebagai lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas. Tanah yang dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, dan tanah perkebunan. Adapun tanah yang digunakan untuk mendirikan bangunan disebut tanah bangunan. Di dalam tanah garapan itu dari atas ke bawah berturut-turut terdapat sisiran garapan sedalam irisan bajak, lapisan pembentukan humus dan lapisan dalam.

Sunindhia dan Ninik Widiyanti mengemukakan pendapatnya bahwa tanah selaku fenomena yuridis hukum positif kita, tanah dikualifikasikan sebagai permukaan bumi, sedangkan di dalam pengertian “bumi” itu termasuk pula tanah dan tubuh bumi di bawahnya serta berada di bawahair.

Berdasarkan hak menguasai dari Negara, maka negara dalam hal ini adalah pemerintah dapat memberikan hak-hak atas tanah kepada seseorang, beberapa orang secara bersama-sama atau suatu badan hukum. Pemberian hak itu berarti pemberian wewenang untuk mempergunakan tanah dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundang-undangan. Hak atas tanah itu adalah hak untuk mempergunakan tanahnya saja, sedangkan benda-benda lain di dalam tanah seperti bahan-bahan mineral, minyak dan lain-lainnya tidak termasuk.¹¹ Hal ini diatur dalam Pasal 4 UUPA yang menentukan bahwa:

⁸ Muhammad Ilham Arisaputra, *Reforma Agraria di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, Hal.55.

⁹ Ibid, Hal 56

¹⁰ Ibid, Hal 56

¹¹ K Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Balai Aksara, Jakarta, 1985, Hal.16.

“Hak Atas Tanah dijelaskan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.¹² Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua, yaitu:¹³

1. Wewenang umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.
2. Wewenang khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 jo. Pasal 20 sampai Pasal 53 UUPA, yaitu dikelompokkan menjadi tiga bidang, yaitu: ¹⁴

- Hak atas tanah yang bersifat tetap Yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.
- Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, Yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Hak atas tanah ini macamnya belum ada.
- Hak atas tanah yang bersifat sementara, Yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Pada hak atas tanah yang bersifat tetap di atas, sebenarnya Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan bukanlah hak atas tanah dikarenakan keduanya tidak memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Namun, sekadar menyesuaikan dengan sistematika hukum adat, maka kedua hak tersebut dicantumkan juga ke dalam hak atas

¹² Ibid

¹³ Ibid

¹⁴ Ibid, Hal 88

tanah yang bersifat tetap. Sebenarnya kedua hak tersebut merupakan pengejawantahan (perwujudan) dari hak ulayat masyarakat hukum adat. Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 jo. Pasal 20 sampai Pasal 53 UUPA tidak bersifat limitatif, artinya di samping hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam UUPA, kelak dimungkinkan lahirnya hak atas tanah baru yang diatur secara khusus dengan undang-undang.¹⁵

Hak Guna Bangunan adalah salah satu hak atas tanah lainnya yang diatur dalam Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA). Menurut ketentuan Pasal 35 Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) bahwa sebagai berikut:

- a. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- b. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat 1 dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
- c. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Dapat diketahui bahwa yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan dalam Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah hak atas tanah yang diberikan kepada seseorang untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah tersebut dengan jangka waktu selama 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun. Di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan dapat diperpanjang dan diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan. Jadi, dalam hal ini pemilik bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan. Ini berarti seorang pemegang Hak Guna Bangunan adalah berbeda dari pemegang Hak Milik atas bidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan; atau dalam konotasi yang lebih umum, pemegang Hak Guna Bangunan bukanlah pemegang Hak Milik dari tanah dimana bangunan tersebut didirikan.¹⁶

Dilihat dari rumusan Pasal 36 ayat (1) UUPA, yang menentukan bahwa Yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah Warga Negara Indonesia, Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.¹⁷ Dengan demikian, dapat diketahui bahwa undang-undang memungkinkan dimilikinya Hak Guna Bangunan oleh badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia dan yang berkedudukan di Indonesia. Yakni kedua unsur tersebut merupakan dua unsur yang secara bersama-sama harus ada. Ini berarti badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia tetapi tidak berkedudukan di Indonesia tidak mungkin memiliki Hak Guna Bangunan (keadaan ini jarang sekali terjadi, kecuali dengan tujuan penyelundupan hukum) atau badan hukum yang tidak didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia, tetapi berkedudukan di Indonesia juga tidak dapat memiliki Hak Guna Bangunan. Terhadap keadaan yang disebutkan terakhir, dalam teori-teori yang berkembang dalam hukum perdata internasional, kedudukan suatu badan hukum telah berkembang sedemikian rupa, sehingga pada taraf tertentu mereka juga dianggap memiliki “persona standi in judicio” pada suatu negara dimana

¹⁵ Ibid, Hal 89

¹⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2004, Hal 190.

¹⁷ Ibid, Hal 191

mereka melakukan kegiatan operasionalnya dan tidak harus dimana kantor pusatnya berkedudukan. Dalam konteks inilah, maka kedua syarat didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia menjadi keharusan kumulatif.

Apabila subjek Hak Guna Bangunan tidak memenuhi syarat sebagai warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia, maka dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan Hak Guna Bangunan tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Bila hal ini tidak dilakukan, maka Hak Guna Bangunannya hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanahnegara. Dalam Pasal 35 UUPA menyatakan bahwa jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan paling lama 30 tahun, dan dengan jangka waktu pemberian hak guna bangunan ini, mengingat bahwa keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menjelaskan bahwa Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dapat diperpanjang dan diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.¹⁸

Dilihat dari rumusan Pasal 25 ayat (2) Peraturan pemerintah Nomor 40 tahun 1996, yang menentukan bahwa Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama. Dengan demikian, Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya dibatasi dan diberikan waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang. Selain itu Hak Guna Bangunan juga dapat diperbaharui sesuai dengan jangka waktu awal pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama yaitu 30 tahun lamanya. UUPA maupun Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tidak mengatur berapa kali seseorang bisa melakukan perpanjangan maupun pembaharuan dari Hak Guna Bangunan.

Jika dilihat lebih lanjut ketentuan UUPA maka dalam rumusan Pasal 38 UUPA, mengatur bahwa Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19, dan Pendaftaran yang dimaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya HakGunaBangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Dapat diketahui bahwa atas pemberian Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah negara atau tanah dengan Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan berlaku saat didaftarkan tanah tersebut. Selanjutnya Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas bidang tanah Hak Milik, berdasarkan perjanjian dengan pemegang Hak Milik atas bidang tanah tersebut, pendaftaran yang dilakukan hanya ditujukan untuk mengikat pihak ketiga yang berada di luar perjanjian. Jadi dalam hal ini, saat lahirnya Hak Guna Bangunan adalah saat perjanjian ditandatangani oleh para pihak dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT.

3. Reformulasi pengaturan mengenai pemberian hak guna bangunan

Berdasarkan pembahasan sebagaimana dijelaskan diatas maka, sejatinya perlu terdapat sebuah perubahan pengaturan mengenai pemberian hak guna bangunan terutama pasca dilahirkannya Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 yang

¹⁸ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 2013, Hal. 76.

memberikan kemungkinan CV(Commanditaire Vennootschap) dapat menerima hak guna bangunan. Hal ini dilakukan agar terdapat sebuah kepastian hukum yang dapat memberikan perlindungan terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam proses penerbitan Hak Guna Bangunan. Adapun reformulasi yang perlu dilakukan dalam konteks penelitian ini meliputi hal-hal sebagai berikut:

a. Mencabut Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019

Upaya ini dilakukan dengan dasar bahwa memang pada faktanya materi muatan yang diatur didalam Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 telah bertentangan dengan materi muatan tentang pemberian hak guna bangunan yang diatur di dalam UUPA (Undang – Undang Pokok Agraria).

pencabutan Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 dapat dilakukan oleh presiden, hal ini dikarenakan menteri diberikan mandat berupa membantu presiden, sehingga presiden dalam hal ini sebagai lembaga eksekutif negara dapat menggunakan kewenangannya untuk mengadakan eksekutif review terhadap segala produk hukum yang dihasilkan oleh menteri, agar dapat terciptanya sinkronisasi hukum serta kepastian hukum yang sesuai dengan kaidah – kaidah hukum yang sebelumnya.

Pencabutan peraturan hukum dan/atau keputusan hukum yang dikeluarkan oleh lembaga yang berwenang, telah diatur secara jelas dalam Undang-Undang No 12 Tahun 2011. Dalam Undang-Undang tersebut dijelaskan dan diatur mengenai pencabutan suatu peraturan/keputusan hukum, yang dapat dilaksanakan melalui proses yaitu:

1. Judicial review di MA dan di MK

Sebagaimana disinggung sebelumnya, MA dan MK mempunyai kewenangan yang berbeda, namun kewenangan tersebut saling bersinggungan. Pasal 24A Ayat (1) UUD 1945 menyatakan, MA berwenang: (1) mengadili pada tingkat kasasi, (2) menguji peraturan Perundang-undangan di bawah Undang-Undang terhadap Undang-Undang, dan (3) mempunyai wewenang lainnya yang diberikan oleh Undang-Undang.

Sementara itu, Pasal 24C Ayat (1) UUD 1945 menyatakan, bahwa MK berwenang: (1) mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk menguji Undang-Undang terhadap UUD, (2) memutus sengketa kewenangan lembaga negara yang kewenangannya diberikan oleh UUD, (3) memutus pembubaran partai politik, dan (4) memutus perselisihan tentang hasil pemilihan umum. Selain kewenangan, Pasal 24C Ayat (2) UUD 1945 menentukan bahwa MK memberikan putusan atas pendapat Dewan Perwakilan Rakyat mengenai dugaan pelanggaran oleh Presiden dan/atau Wakil Presiden menurut UUD 1945.

Sesuai ketentuan Pasal 24A Ayat (1) UUD 1945, MA berwenang untuk menguji peraturan Perundang-undangan di bawah Undang-Undang terhadap Undang-Undang. Sementara berdasarkan Pasal 24C ayat (1) UUD 1945, MK berwenang untuk menguji Undang-Undang terhadap Undang-Undang Dasar. Merujuk ketentuan tersebut, penggunaan wewenang pengujian peraturan Perundang-undangan (judicial review) menjadi salah satu titik singgung yang mempertemukan kewenangan MA dengan kewenangan MK. Hal itu sangat mungkin terjadi pada ketika seseorang mengajukan permohonan pengujian peraturan Perundang-undangan terhadap Undang-Undang pada Mahkamah Agung. Dimana, pada saat bersamaan, Undang-Undang yang dijadikan batu uji dalam pengujian di Mahkamah Agung juga diajukan pengujian terhadap Undang-Undang Dasar di Mahkamah Konstitusi.¹⁹

¹⁹ Hukumonline.com, (2012), Praktik Legislative Review dan Judicial Review di Indonesia. Available online from <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/c11105/praktik-legislative-review-dan-judicial-review-di-indonesia>. [Accessed Nov 09, 2019].

2. Eksekutif review

Pengujian Peraturan Daerah oleh Pemerintah Pusat yang dalam hal ini dilakukan oleh Menteri Dalam Negeri inilah yang dikenal dengan istilah *executive review*. Pengertian *executive review* adalah segala bentuk produk hukum pihak eksekutif diuji oleh kelembagaan dan kewenangan yang bersifat hirarkis. Dalam konteks ini yang diperkenalkan dalam istilah “*control internal*” yang dilakukan oleh pihak sendiri terhadap produk yang dikeluarkan baik yang berbentuk pengaturan (*regeling*), maupun Keputusan (*beschikking*)²⁰

3. Legislatif review

Legislative review adalah upaya ke lembaga legislatif atau lembaga lain yang memiliki kewenangan legislasi untuk mengubah suatu peraturan perundang-undangan. Misalnya, pihak yang keberatan terhadap suatu undang-undang dapat meminta *legislative review* ke Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) dan pemerintah untuk mengubah UU tertentu. Dalam *legislative review*, setiap orang bisa meminta agar lembaga legislasi melakukan revisi terhadap produk hukum yang dibuatnya dengan alasan, misalnya peraturan perundang-undangan itu sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan zaman, bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau sederajat dengannya.²¹

b. Memberikan perlindungan hukum terhadap notaris/PPAT

Namun apabila pemerintah memiliki pertimbangan lain dalam pemberian hak guna bangunan terhadap CV(*Commanditaire Vennootschap*) maka agar kiranya pemerintah dapat mengatur secara spesifik pengaturan mengenai teknis pelaksanaan pemberian hak guna bangunan itu yang berdasar dan diatur didalam Undang-Undang.

Dimana dalam pengaturannya tersebut pemerintah perlu memperhatikan jaminan perlindungan hukum terhadap peran notaris dan PPAT sebagai pihak yang bersinggungan langsung dalam proses pemberian hak guna bangunan kepada CV(*Commanditaire Vennootschap*), contoh kongkrit perlindungan tersebut adalah apabila terjadi penyalahgunaan ataupun persoalan hukum yang ditimbulkan dengan diberikannya hak guna bangunan kepada CV (*Commanditaire Vennootschap*) melalui notaris, lantas dikemudian hari tanggung jawab tersebut dilimpahkan kepada notaris dengan berlandaskan hak guna bangunan kepada CV(*Commanditaire Vennootschap*) melalui notaris.

E. Penutup

Tumpang tindih dalam pengaturan pemberian hak guna bangunan, dapat dilihat dalam pengaturan pemberian hak guna bangunan yang diatur didalam Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) dengan pengaturan pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) yang ada didalam Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019. Dalam Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) telah diatur secara jelas mengenai subjek atas hak guna bangunan dalam rumusan Pasal 36 ayat (1) dapat menimbulkan ketidakpastian hukum. Selain itu Terdapat macam – macam hak atas tanah yang peraturannya masih belum jelas dan sinkron satu sama lain, sesuai dengan aturan yang ada sebelumnya.

²⁰ Khafid Documentary, (2012), *Mekanisme Pembatalan Peraturan Daerah*. Available online from: <http://khafidsociality.blogspot.com/2012/01/mekanisme-pembatalan-peraturan-daerah.html>. [Accessed Nov 09, 2019].

²¹ Ibid.

Sehingga dalam Reformulasi sejatinya perlu terdapat sebuah perubahan pengaturan mengenai pemberian hak guna bangunan terutama pasca dilahirkannya Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 yang memberikan kemungkinan CV (*Commanditaire Vennootschap*) dapat menerima hak guna bangunan. Hal ini dilakukan agar terdapat sebuah kepastian hukum yang dapat memberikan perlindungan terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam proses penerbitan Hak Guna Bangunan.

Maka dari itu Perlunya ada aturan yang sesuai dengan *Stufenbau theory* dimana aturan tidak boleh saling bertentangan dengan aturan yang menjadi dasar atau *Groundnorm*. Pengaturan terkait hak atas tanah haruslah lebih dispesialisasikan lagi dengan aturan – aturan yang lebih jelas dan mendasar. Serta Harus ada aturan dasar tentang notaris yang dalam melaksanakan pekerjaannya akan diberikan kekebalan hukum apabila ia memberikan kemungkinan CV (*Commanditaire Vennootschap*) dapat menerima hak guna bangunan, terlepas dari apa yang mungkin bisa dilakukan CV (*Commanditaire Vennootschap*) dengan hak nya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Asikin, Zainal., Suhartana., Wira Pria, 2016, *Pengantar Hukum Perusahaan*, Cetakan ke-1, Jakarta, Prenadamedia Group
- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksananya, jilid1. Hukum Tanah Nasional*. Jakarta, Djambatan.
- Raymond Wacks, 2005, *Understanding Jurisprudence: An Introduction to Legal Theory*, Oxford : Oxford University Press
- Hans Kelsen, 2005, *Pure Theory of Law (Translate by Max Knight)*, New Jersey: The Lawbook Exchange.Ltd
- K Wantjik Saleh, 1985, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Balai Aksara
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group
- Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, 2013, *Hak Atas tanah Dan Peralihannya*, Yogyakarta, Liberty Yogyakarta

Jurnal:

- Khazanah, 2014, Hans Kelsen Jurnal Ilmu Hukum Unpad, I(1). Tahun 2014, 204

Peraturan Undang-Undang:

- Undang-undang nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Website:

- Khafid Documentary, (2012), Mekanisme Pembatalan Peraturan Daerah. Available online from: <http://khafidsociality.blogspot.com/2012/01/mechanisme-pembatalan-peraturan-daerah.html>. [Accessed Nov 09, 2019].
- Hukumonline.com, (2012), Praktik Legislative Review dan Judicial Review di Indonesia. Available online from <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/c11105/praktik-legislative-review-dan-judicial-review-di-indonesia>. [Accessed Nov 09, 2019].