

**FORMULIR HASIL VALIDASI DAN PENILAIAN
JURNAL ILMIAH DOSEN UNIVERSITAS GRESIK
KARYA ILMIAH : JURNAL ILMIAH**

Judul Jurnal Ilmiah (Artikel): Pendaftaran Hak Atas Tanah Untuk Badan Usaha Persekutuan Komandier (Commaditaire Vennootschap) Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1967 Tentang Pendaftaran Tanah.

Jumlah Penulis : 2
 Status Pengusul : Penulis Pertama
 Identitas Jurnal Ilmiah : a. Nama Jurnal : Jurnal Pro Hukum
 b. Nomor ISSN : pISSN 2089-7146 - eISSN 2615-5567.
 c. Volume, Nomor, Bln Thn : Volume 9 Nomor 2 Tahun 2020
 d. Penerbit : Fakultas Hukum Universitas Gresik
 e. DOI Artikel : <https://doi.org/10.55129/jph.v9i2>
 f. Alamat Web Jurnal : <https://journal.unigres.ac.id/index.php/JurnalProHukum/issue/view/168>
 g. Alamat Web Artikel : <https://journal.unigres.ac.id/index.php/JurnalProHukum/article/view/1197/929>
 h. Terindeks : Google scholar, Sinta 5

Kategori Publikasi Jurnal Ilmiah : Jurnal Ilmiah Internasional
 (beri ✓ pada kategori yang tepat) Jurnal Ilmiah Nasional Terakreditasi
 Jurnal Ilmiah Nasional/ Nasional Terindeks di DOAJ, CABI, COPENICUS*

Hasil Penilaian *Peer Review* :

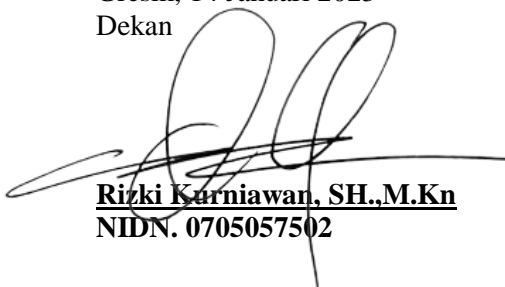
Komponen Yang Dinilai	Nilai Reviewer		Nilai Rata-Rata
	Reviewer I	Reviewer II	
a. Kelengkapan unsur isi artikel (10%)	1	1	1
b. Ruang lingkup dan kedalaman pembahasan (30%)	3	3	3
c. Kecukupan dan kemutakhiran data/informasi dan metodologi (30%)	3	3	3
d. Kelengkapan unsur dan kualitas terbitan/ jurnal (30%)	2.5	3	2.75
Total = (100%)	9.5	10	9.75
Nilai Pengusul = 60% x 9.75 = 5.85			

Hasil Validasi Dekan :

Telah diperiksa dan divalidasi dengan baik, dan sampai pernyataan ini dibuat sebagai karya yang telah memenuhi syarat kaidah karya ilmiah, norma akademik, dan norma hukum, sesuai dengan Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Nomor 17 Tahun 2010 tanggal 16 Agustus 2010 tentang Pencegahan dan Penanggulangan Plagiat di Perguruan Tinggi.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Gresik, 14 Januari 2023
 Dekan


Rizki Kurniawan, SH.,M.Kn
NIDN. 0705057502

**LEMBAR
HASIL PENILAIAN SEJAWAT SEBIDANG ATAU PEER REVIEW
KARYA ILMIAH : JURNAL ILMIAH**

Judul Jurnal Ilmiah (Artikel) : Pendaftaran Hak Atas Tanah Untuk Badan Usaha Persekutuan Komandier (Commaditaire Vennootschap) Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Jumlah Penulis : 2

Status Pengusul : Penulis Pertama

Identitas Jurnal Ilmiah : a. Nama Jurnal : Jurnal Pro Hukum
b. Nomor ISSN : pISSN 2089-7146 - eISSN 2615-5567.
c. Volume, Nomor, Bln, Thn : Volume 9 Nomor 2 Tahun 2020
d. Penerbit : Fakultas Hukum Universitas Gresik
e. DOI Artikel : <https://doi.org/10.55129/jph.v9i2>
f. Alamat Web Jurnal : <https://journal.unigres.ac.id/index.php/JurnalProHukum/issue/view/168>
g. Alamat Web Artikel : <https://journal.unigres.ac.id/index.php/JurnalProHukum/article/view/1197/929>
h. Terindeks : Sinta 5, Google scholar

Kategori Publikasi Jurnal Ilmiah : Jurnal Ilmiah Internasional
 Jurnal Ilmiah Nasional Terakreditasi
 Jurnal Ilmiah Nasional/ Nasional Terindeks di DOAJ, CABI, COPERNICUS*
(beri ✓ pada kategori yang tepat)

Hasil Penilaian Peer Review :

Komponen Yang Dinilai	Nilai Maksimal Jurnal Ilmiah			Nilai Akhir Yang Diperoleh
	Internasional <input type="checkbox"/>	Nasional Terakreditasi <input checked="" type="checkbox"/>	Jurnal Ilmiah Nasional/ Nasional Terindeks di DOAJ, CABI, COPERNICUS* <input type="checkbox"/>	
a. Kelengkapan unsur isi artikel (10%)		1		1
b. Ruang lingkup dan kedalaman pembahasan (30%)		3		3
c. Kecukupan dan kemutakhiran data/informasi dan metodologi (30%)		3		3
d. Kelengkapan unsur dan kualitas terbitan/ jurnal (30%)		3		2.5
Total = (100%)		10		9.5

Nilai Pengusul = 60% x 9.5 = 5.7

Catatan Penilaian Artikel oleh Reviewer :

- Kesesuaian dan Kelengkapan Unsur Isi Artikel**
Isi lengkap meliputi: Abstrak, Pendahuluan, Metode Penelitian, Pembahasan, Kesimpulan dan Daftar Bacaan sehingga sudah sesuai dengan pedoman jurnal
- Ruang Lingkup dan Kedalaman Pembahasan**
Artikel tersebut membahas secara mendalam tentang pendaftaran hak atas tanah untuk badan usaha komanditer menurut peraturan perundangan sehingga menemukan aturan hukum prinsip hukum dan isu hukum
- Kecukupan dan kemutakhiran data/ informasi dan metodologi**
Data/informasi yang digunakan adalah terkini bersumber dari buku, artikel jurnal dan peraturan perundang-undangan terkait. Metodologi yang digunakan sudah sesuai
- Kelengkapan unsur dan kualitas terbitan/ jurnal**
Kualitas terbitan jurnal cukup baik, publikasi jurnal pro hukum yang dikelola Fakultas Hukum Universitas Gresik
- Indikasi Plagiasi**
Hasil cek similarity didapatkan plagiasi rendah
- Kesesuaian Bidang Ilmu**
Sesuai dengan bidang ilmu penulis, ilmu hukum

Gresik, 13 Januari 2023
Reviewer I



Dr Erma Rusdiana, SH.,MH
NIP. 196912312001122002
Jabatan Fungsional : Lektor Kepala
Unit kerja: Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo

**LEMBAR
HASIL PENILAIAN SEJAWAT SEBIDANG ATAU PEER REVIEW
KARYA ILMIAH : JURNAL ILMIAH**

Judul Jurnal Ilmiah (Artikel) : Pendaftaran Hak Atas Tanah Untuk Badan Usaha Persekutuan Komandier (Commaditaire Vennootschap) Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Jumlah Penulis : 2

Status Pengusul : Penulis Pertama

Identitas Jurnal Ilmiah : a. Nama Jurnal : Jurnal Pro Hukum
b. Nomor ISSN : pISSN 2089-7146 - eISSN 2615-5567.
c. Volume, Nomor, Bln, Thn : Volume 9 Nomor 2 Tahun 2020
d. Penerbit : Fakultas Hukum Universitas Gresik
e. DOI Artikel : <https://doi.org/10.55129/jph.v9i2>
f. Alamat Web Jurnal : <https://journal.unigres.ac.id/index.php/JurnalProHukum/issue/view/168>
g. Alamat Web Artikel : <https://journal.unigres.ac.id/index.php/JurnalProHukum/article/view/1197929>
h. Terindeks : Sinta 5, Google scholar

Kategori Publikasi Jurnal Ilmiah : Jurnal Ilmiah Internasional
 Jurnal Ilmiah Nasional Terakreditasi
 Jurnal Ilmiah Nasional/ Nasional Terindeks di DOAJ, CABI, COPERNICUS*

(beri ✓ pada kategori yang tepat)

Hasil Penilaian Peer Review :

Komponen Yang Dinilai	Nilai Maksimal Jurnal Ilmiah			Nilai Akhir Yang Diperoleh
	Internasional <input type="checkbox"/>	Nasional Terakreditasi <input checked="" type="checkbox"/>	Jurnal Ilmiah Nasional/ Nasional Terindeks di DOAJ, CABI, COPERNICUS* <input type="checkbox"/>	
a. Kelengkapan unsur isi artikel (10%)		1		1
b. Ruang lingkup dan kedalaman pembahasan (30%)		3		3
c. Kecukupan dan kemutakhiran data/informasi dan metodologi (30%)		3		3
d. Kelengkapan unsur dan kualitas terbitan/ jurnal (30%)		3		3
Total = (100%)		10		10

Nilai Pengusul = 60% x 10 = 6

Catatan Penilaian Artikel oleh Reviewer :

- Kesesuaian dan Kelengkapan Unsur Isi Artikel**
Isi artikel lengkap, sudah sesuai dengan pedoman jurnal dan sudah sesuai dengan scope jurnal
- Ruang Lingkup dan Kedalaman Pembahasan**
Ruang lingkup membahas tentang pendaftaran hak atas tanah untuk badan usaha komanditer menurut peraturan perundangan sehingga menemukan aturan hukum prinsip hukum dan isu hukum. Pembahasan telah dilakukan secara mendalam sesuai dengan tujuan penelitian
- Kecukupan dan kemutakhiran data/ informasi dan metodologi**
Metodologi yang digunakan sudah sesuai dan dijelaskan dengan baik didukung dengan data/informasi yang digunakan adalah terkini bersumber dari buku, artikel jurnal dan peraturan perundang-undangan terkait.
- Kelengkapan unsur dan kualitas terbitan/ jurnal**
Kualitas terbitan jurnal cukup baik, publikasi jurnal dikelola Fakultas Hukum Universitas Gresik
- Indikasi Plagiasi**
Hasil cek similarity didapatkan plagiasi rendah dengan hasil plagiasi 24%, sebagian besar berasal dari peraturan perundang-undangan yang ada dalam penelitian
- Kesesuaian Bidang Ilmu**
Sesuai dengan bidang ilmu penulis keilmuan hukum

Gresik, 13 Januari 2023

Reviewer II

Dr Rina Yulianti, SH.,MH
NIP. 197607152006042001

Jabatan Fungsional : Lektor Kepala

Unit kerja: Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo

BUKTI KORESPONDENSI

Lampiran	:	Peer review proses korespondensi submit Publikasi Jurnal Ilmiah Nasional Terakreditasi
Nama Jurnal	:	Jurnal Pro Hukum: Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik
Index	:	Google Scholar, Sinta 5
Judul Jurnal	:	Pendaftaran Hak Atas Tanah Untuk Badan Usaha Persekutuan Komandier (Commaditaire Vennootschap) Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

No	Item	Tanggal
1	Submission article and acknowledgement of submission Pengajuan artikel dan pengakuan penyerahan	04 November 2020
2	Review Process (Manuscript Needs Revision) Proses Review (Naskah perlu direvisi)	Revisi pada 08 November 2020
3	Acknowledgement of revision Pengakuan Revisi	10 Nopember2022
4	Acceptance of manuscript (LoA) Penerimaan naskah	12 November 2020
5	Article Published Artiket diterbikan	23 Desember 2020



UNIVERSITAS GRESIK

FAKULTAS HUKUM

JURNAL PRO HUKUM “ Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik”

Jl. Arif Rahman Hakim 2B Gresik Telp. (031) 3981918, 3978628 | <https://journal.unigres.ac.id> | E-mail : fh.unigres@gmail.com

LAPORAN REVIEWER

Tanggal Diterima : 04-11-2020 Deadline : 20-11-2020

Judul Artikel : Pendaftaran Hak Atas Tanah Untuk Badan Usaha Persekutuan Komandier (Commaditaire Vennootschap) Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

No.	Konten	
1	Judul	Cukup baik
2	Abstrak dan Kata Kunci	Masih perlu menyesuaikan dengan template jurnal
3	Pendahuluan	Masih perlu perbaikan dan konsistensi
4	Tinjauan Pustaka	Kutipan yang tidak ada dalam pustaka
5	Metodologi	Cukup baik
6	Hasil dan Analisis	Penulisan ada yang harus diperbaiki
7	Kesimpulan	Baik
8	Implikasi	Cukup baik
9	Referensi dan Sitasi	Perlu perbaikan sesuai masukan dan memakai tools
10	Orisinalitas	Cukup Baik
11	Bahasa	Baik

Rekomendasi Reviewer

- Diterima tanpa revisi
- Diterima dengan revisi**
- Revisi diperlukan
- Ditolak

Komentar

Silahkan diperbaiki sesuai masukan agar dapat menjadi naskah yang baik dan ilmiah lainnya



UNIVERSITAS GRESIK

FAKULTAS HUKUM

JURNAL PRO HUKUM “ Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik”

Jl. Arif Rahman Hakim 2B Gresik Telp. (031) 3981918, 3978628 | <https://journal.unigres.ac.id> | E-mail : fh.unigres@gmail.com

Nomor : 11/PRO-HUKUM/FH.UG/XI/2021

Gresik, 12 November 2020

Lampiran ; -

Perihal : LOA (Letter of acceptance)

Kepada Yth

Bapak/ Ibu Dr Suyanto, SH.,MH.MKn

di

Tempat

Dengan Hormat,

Berdasarkan artikel saudara yang diajukan ke redaksi Jurnal Pro Hukum Fakultas Hukum Universitas Gresik dengan judul

**Pendaftaran Hak Atas Tanah Untuk Badan Usaha Persekutuan Komandier
(Commaditaire Vennootschap) Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun
1997 Tentang Pendaftaran Tanah**

Bersamaan ini kami sampaikan bahwa hasil penelitian dari mitra bestari dan dewan redaksi memutuskan jika artikel saudara telah layak dimuat dalam Jurnal Pro Hukum Fakultas Hukum Volume 9 Nomor 2, Desember 2020.

Demikian, Atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapka terima kasih



Dewan Editor

Dwi Wachidiyah Ningsih, SH.,MH

**PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH
UNTUK BADAN USAHA PERSEKUTUAN KOMANDIER
(*COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP*) MENURUT
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

Suyanto*, Akhsanu Amala**

* Fakultas Hukum, Universitas Gresik
Email : soe.fhunigres@gmail.com

** Fakultas Hukum, Universitas Gresik
Email : amalaaa.hf@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini berjudul tentang pendaftaran hak atas tanah untuk badan usaha persekutuan komanditer (*commanditaire vennootschap*) menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah merupakan kewajiban yang harus dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus dalam rangka mencatat dan mendaftarkan data yang berkenaan dengan bidang tanah. Disamping itu, pendaftaran tanah merupakan kewajiban pemegang hak guna mengetahui status kepemilikan hak atas tanah. Penelitian yang dapat digunakan penulis dalam penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis normatif (*nomative legal research*) yang menemukan aturan hukum, prinsip hukum, maupun doktrin hukum guna menjawab isu hukum.

Berdasarkan hasil analisis yang membahas pokok-pokok permasalahan diatas, penulis dapat memberikan kesimpulan bahwa pendaftaran hak atas tanah untuk persekutuan komanditer (*commanditaire vennootschap*) menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah tidak dapat dilakukan karena tidak termasuk badan hukum melainkan badan usaha yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek hukum pemegang hak atas tanah dengan status kepemilikan hak guna bangunan, dan keberadaan Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan untuk Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*) bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang kedudukannya lebih tinggi dalam Hirarki Peraturan Perundang-Undangan.

Kata Kunci : Hak Guna Bangunan; Pendaftaran Tanah; dan Persekutuan Komanditer.

ABSTRACT

This research is entitled about the registration of land rights for a limited partnership (commanditaire vennootschap) according to Government Regulation Number 24 of 1997 concerning land registration. Land registration is an obligation that must be carried out by the Government continuously in order to record and register data relating to land parcels. In addition, land registration is the obligation of the right holder to know the ownership status of land rights. The research that the writer can use in this research is normative legal research which finds legal rules, legal principles, and legal doctrine to answer legal issues.

Based on the results of the analysis that discusses the above issues, the author can conclude that the registration of land rights for limited partnership (commanditaire vennootschap) according to Government Regulation Number 24 of 1997 concerning land registration cannot be carried out because it is not a legal entity but a business entity that is not fulfills the requirements as a legal subject to hold land rights with the status of ownership of building use rights, and the existence of a Circular of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning / Head of the National Land Agency Number 2 of 2019 concerning Granting Building Use Rights for Limited Partnerships (Commanditaire Vennootschap) is contrary to Government Regulation Number 24 of 1997 concerning land registration which has a higher position in the Hierarchy of Legislative Regulations.

Keywords : *Building Use Rights; Land Registration; and limited partnership.*

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang mempunyai arti penting bagi kehidupan masyarakat Indonesia. Disisi lain tanah dan sumber daya alam merupakan salah satu bidang yang sangat penting dalam kehidupan sosial ekonomi Negara Republik Indonesia.¹

Begitu pentingnya arti dan peranan tanah bagi kelangsungan hidup masyarakat Indonesia, maka diperlukan aturan-aturan yang jelas untuk melindungi masyarakat yang menjadi

pemegang hak sehingga tidak menimbulkan permasalahan persengketaan tanah yang menjadi problematika masyarakat.

Guna untuk menghindari permasalahan persengketaan tanah dan menjamin kepastian hukum hak atas tanah yang dimiliki masyarakat maka pemerintah mengeluarkan regulasi tentang pendaftaran tanah yang berbentuk Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, melalui peraturan ini diatur tata cara dan mekanisme serta segala sesuatu yang berkaitan dengan pendaftaran tanah yang dilakukan

¹ Bernhard Limbong, *Hukum Agraria Nasional*, Margareth Pustaka, Cetakan Pertama, Jakarta Selatan, 2012, h. 1.

oleh subjek hukum baik itu subjek hukum perorangan atau subjek hukum badan hukum.

Tanah dan sertifikat merupakan 2 (dua) hal yang sangat penting dan dirangkai menjadi satu kesatuan yang terkait satu sama lain. Tanah merupakan objek hukum yang mengandung status sosial ekonomi yang mempunyai banyak manfaat.

Sedangkan sertifikat menandakan atau mensahkan seseorang sebagai pemilik hak atas tanah, suatu pengakuan dan pengesahan dari Negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis didalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran, dan batas-batas bidang tanah tersebut.²

Sesuai dengan peraturan yang ditetapkan di Indonesia hanya warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.

Badan hukum yang juga berfungsi sebagai badan usaha hanyalah perseroan terbatas, yayasan dan koperasi berbeda dengan persekutuan komanditer bukan perusahaan yang berbadan hukum melainkan hanya berbadan usaha.

Meskipun unsur-unsur atau persyaratan materil untuk menjadi badan hukum telah

dipenuhi persekutuan komanditer, tetapi oleh karena belum adanya unsur pengakuan atau pengesahan dari Pemerintah, maka persekutuan komanditer belum dapat diakui sebagai perusahaan yang berbadan hukum.³

Persekutuan komanditer adalah suatu badan usaha atau perusahaan yang bukan badan hukum dan sama sekali tidak mempunyai wewenang untuk memiliki bidang tanah baik dengan status hak apapun (hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, ataupun hak pakai).⁴

Dengan adanya regulasi yang dikeluarkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang memberikan kemudahan untuk badan usaha persekutuan komanditer dalam mendapatkan atau mengajukan permohonan hak atas tanah berupa hak guna bangunan guna meningkatkan investasi dan mendorong pertumbuhan ekonomi. Tetapi untuk pelaksanaan dan penerapannya masih terkendala terkait status persekutuan komanditer yang termasuk dalam kategori badan usaha.

Adapun tujuan penelitian ini adalah membuktikan keabsahan

² Maria Rini Cahyaning, "Keberadaan Sertifikat Hak Milik dan Sertifikat Hak Guna Bangunan di atas lokasi yang sama di desa Gondanglegi Kabupaten Malang ditinjau dari Undang-Undang Pokok Agraria", **Tesis**, Universitas Surabaya, Surabaya, 2013, h. 4.

³ Zainal Asikin dan Wira Pria Suhartana, *Pengantar Hukum Perusahaan*, Kencana Prenada Media Group, Cetakan Pertama, Jakarta, 2016, h. 47.

⁴ Ricco Survival Yubaidi, Analisis Yuridis Pemberian Hak Guna Bangunan untuk Persekutuan Komanditer, <https://www.researchgate.net>, diupload pada tanggal 11 Agustus 2019, diakses pada tanggal 04 November 2019.

sertifikat tanah untuk badan usaha persekutuan komanditer. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, penulis berkeinginan untuk mengetahui lebih lanjut berkaitan dengan judul “Pendaftaran Hak Atas Tanah Untuk Badan Usaha Persekutuan Komanditer Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”.

B. METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif (*normative legal research*) yaitu penelitian hukum yang menemukan aturan hukum, prinsip hukum, maupun doktrin hukum guna menjawab isu hukum. Metode pendekatan yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konsetual (*conceptual approach*), dan pendekatan komparatif (*comparative approach*).

C. PEMBAHASAN

1. Pendaftaran Tanah Untuk Badan Usaha Persekutuan Komanditer Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Kegiatan Pendaftaran Tanah merupakan kewajiban yang harus dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus dalam rangka mencatat/mendaftarkan data yang berkenaan dengan hak atas tanah. Pendaftaran Tanah bertujuan untuk memperoleh alat bukti yang sah dimata hukum mengenai hak atas bidang tanah dan sebagai bentuk pengakuan

Negara teradap kepemilikan hak atas tanah.

Menurut ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menegaskan bahwa : Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf (a) kepada pemegang haka atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.

Dalam ketentuan Pasal 21 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 196 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menegaskan bahwa :

1. Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik; dan
2. Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

Ketentuan tersebut menentukan bahwasanya yang dapat memiliki hak atas tanah hanyalah perorangan yang berstatus warga negara Indonesia dan badan hukum yang memenuhi syarat untuk mempunyai hak kepemilikan bidang tanah.

Sedangkan menurut ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, yaitu :

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan atas

Undang-Undang Nomor 79
Yahu 1958;

- c. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama; dan
- d. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Persekutuaan Komanditer hanyalah perusahaan yang berbentuk persekutuan dan tidak diperbolehkan untuk memiliki bidang tanah dengan status kepemilikan hak apapun karena secara umum tidak termasuk badan hukum dan tidak memenuhi syarat sebagai subjek hukum. Walaupun dibuat dengan akta otentik yang didaftarkan di Sistem Administrasi Badan Usaha (S.A.B.U) dan disahkan oleh Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia, tetap tidak mengubah kedudukannya menjadi badan hukum, karena tidak memiliki unsur-unsur badan hukum seperti Perseroan Terbatas ataupun yang lainnya.

Pendaftaran tanah hanya bisa dilakukan oleh perorangan atau badan hukum karena memiliki unsur pemisahan harta kekayaan antara para pendiri dengan badan hukum yang didirikan.

2. Kedudukan Surat Edaran Menteri Bertentangan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Kebijakan Menteri Agraria dan Tata Ruang memberikan kemudahan badan usaha agar dapat memiliki bidang tanah

berkaitan dengan meningkatkan pertumbuhan dan pembangunan perekonomian dalam Negeri melalui pembaharuan peraturan yang memberikan hak guna bangunan untuk persekutuan komanditer. Pendaftaran tanah untuk persekutuan komanditer adalah kebijakan yang menimbulkan pelebaran makna dan dapat menyebabkan timbulnya sengketa tanah antar para sekutu.

Hak atas tanah adalah wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Negara dan bangsa atau kepentingan umum.⁵

Objek pendaftaran tanah untuk persekutuan komanditer adalah hak guna bangunan. Pengelolaan dan penguasaan tanah dengan status hak guna bangunan hanya dapat dilakukan oleh subjek hukum perorangan atau badan hukum yang dikategorikan cakap hukum dan dapat melakukan perbuatan hukum.

Menurut ketentuan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menegaskan bahwa : Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri,

⁵ Firdausi Syafitri, *“Tinjauan Yuridis tentang Hak Kepeilikan Atas Tanah bagi Masyarakat Tionghoa di Daerah Istimewa Yogyakarta”*, **Skripsi**, Universitas Islam Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2016, h.13.

dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.

Surat Edaran Menteri adalah suatu pemberitahuan resmi yang diedarkan secara tertulis dan ditunjukkan untuk berbagai pihak yang berkaitan mengenai kebijakan atau memberlakukan perubahan peraturan secara resmi didalam lembaga atau organisasi dan disahkan/ditetapkan oleh instansi yang berwenang. Kedudukan Surat Edaran Menteri dalam sistem hukum di Indonesia, bukan termasuk sebagai kategori Peraturan Perundang-Undangan melainkan Peraturan Kebijakan yang dibuat oleh lembaga pemerintah, hal ini dikarenakan surat edaran tidak memenuhi unsur-unsur sebagai norma hukum.

Sedangkan menurut ketentuan Pasal 1 Angka (5) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, menegaskan bahwa : Peraturan Pemerintah adalah Peraturan Perundang-Undangan yang ditetapkan oleh Presiden untuk menjalankan Undang-Undang sebagaimana mestinya.

Menurut Hans Kelsen, kaidah hukum merupakan suatu susunan berjenjang dan setiap kaidah hukum yang lebih rendah bersumber dari kaidah yang lebih tinggi.⁶

Sependapat dengan Hans Kelsen, Menurut Yuliandri,

Hirarki Peraturan Perundang-Undangan yaitu perjenjangan setiap jenis peraturan perundang-undangan yang didasarkan pada asas bahwa peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.⁷

Surat Edaran Menteri bersifat mempermudah atau memperjelas peraturan yang harus dilaksanakan dan Surat Edaran Menteri tidak boleh bertentangan atau melampaui peraturan sebelumnya.

Surat Edaran Menteri dalam Hirarki peraturan perundang-undangan di Indonesia belum pernah termaktub secara konkret dalam tata urutan peraturan perundang-undangan.

Menurut ketentuan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan sebagaimana yang telah diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, menegaskan bahwa :
Jenis dan Hirarki Peraturan Perundang-Undangan terdiri atas :

⁶ Ni'matul Huda dan Riri Nazriyah, "Teori & Pengujian Peraturan Perundang-Undangan", Nusamedia, Cetakan Pertama, Bandung, 2017, h. 23.

⁷ Muhammad Yasin, Kekuatan Hukum Produk-Produk Hukum MA, <https://www.hukumonline.com>, diupload pada tanggal 03 Mei 2013, diakses pada tanggal 6 Juni 2020.

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
- c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
- d. Peraturan Pemerintah;
- e. Peraturan Presiden;
- f. Peraturan Daerah;
- g. Peraturan Daerah Provinsi; dan
- h. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Semua pejabat pemerintah yang mempunyai kedudukan politik memiliki wewenang mengeluarkan keputusan. Akan tetapi sebelum menerbitkan peraturan kebijakan baru harus memperhatikan asas-asas dan norma-norma hukum yang terdapat dalam Hirarki Perundang-Undangan agar tidak menjadi polemik di masyarakat, sehingga implementasi surat edaran tersebut dapat mendorong pertumbuhan ekonomi di Indonesia.

Menurut ketentuan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menegaskan bahwa :

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

Ketentuan diatas menjelaskan bahwa Badan Usaha Persekutuan Komanditer tidak memenuhi syarat sebagai subjek hukum dan tidak diperbolehkan untuk

memiliki sebidang tanah dengan status kepemilikan apapun.

Pada tanggal 28 Juni 2019 adanya pembaharuan dalam sistem pendaftaran tanah berdasarkan Surat Edaran Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan untuk Persekutuan Komanditer yang telah ditetapkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, yang memperbolehkan Badan Usaha memiliki bidang tanah dalam status kepemilikan Hak Guna Bangunan. Sesuai dengan Pembaharuan Peraturan Angka (5) huruf (d) Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan untuk Persekutuan Komanditer, menegaskan bahwa : Pencatatan Pendaftaran Hak Guna Bangunan untuk Persekutuan Komanditer dilakukan :

1. Atas nama seluruh anggota komanditer dan komplementer dalam persekutuan komanditer dimaksud; dan
2. Salah satu anggota komanditer dan komplementer dengan persetujuan seluruh anggota komanditer dan komplementer.

Uraian diatas menjelaskan bahwa kepemilikan hak guna bangunan menjadi tidak jelas karena pencantuman nama anggota dalam sertipikat seharusnya menggunakan nama Persekutuan Komanditer karena termasuk dalam harta kekayaan persekutuan.

Jika Surat Edaran tersebut diterapkan, maka akan menimbulkan konflik dan pelanggaran, antara lain :

1. Pencatatan Pendaftaran hak guna bangunan mengatasnamakan salah satu anggota/seluruh anggota akan mengalami beberapa kendala karena termasuk dalam kategori harta bersama dan justru membuka ruang atas pencatatan kepemilikan hak atas tanah dengan cara *nominee*. *Nominee* sebagai suatu pihak yang ditunjuk oleh pihak lain untuk bertindak mewakili untuk dan atas nama pihak yang menunjuk *nominee* tersebut. Pihak yang menunjuk *nominee* seringkali dikenal sebagai pihak *beneficiary*.⁸ Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Persekutuan Komanditer tersebut merupakan suatu bentuk perjanjian *nominee* yang mencerminkan pengakuan para sekutu secara pribadi bahwa hak atas tanah adalah milik Persekutuan Komanditer, dimana hal tersebut adalah dilarang sehingga tidak memiliki kepastian hukum.⁹

⁸ Abimantara, Tepatkan Jika Persekutuan Komanditer Menjadi Subjek Hak Guna Bangunan, <http://abhimantara.blogspot.com>, diupload pada tanggal 12 Januari 2020, diakses pada tanggal 16 Juni 2010.

⁹ Sonia Carolline Batubara, Geradin M. J. Kotan dan Rico Andian Hartono, “*Persekutuan Komanditer sebagai Pemegang Hak Guna Bangunan*”, Universitas Airlangga, Vol 2 No 3, 2019, h.417.

2. Jika salah satu sekutu keluar dari anggota dan akan digantikan dengan anggota baru, maka pencatatan pendaftaran hak yang ada disertipikat dapat menimbulkan permasalahan persengketaan tanah terutama dalam pembagian porsi kepemilikan tanah akan menjadi tidak jelas, pasalnya pembagian keuntungan para sekutu berdasarkan dengan modal yang telah disetor.
3. Jika tidak memenuhi syarat sebagaimana yang sudah diuraikan dalam Pasal 20 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Persekutuan Komanditer akan mengalami kerugian karena tidak memenuhi syarat sebagai subjek hukum.
4. Penerapan Surat Edaran tersebut akan menimbulkan suatu pelanggaran, jika notaris membuat akta perjanjian *nominee* secara langsung melanggar kode etik notaris dan melanggar Pasal 52 ayat (1) dan Pasal 53 Undang-Undang Jabatan Notaris (U.U.J.N) dan akan terjerat Pasal 55 ayat (1) dan (2) Kita Undang-Undang Hukum Pidana (K.U.H.P).

Dengan demikian ketentuan Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2019 dari sudut pandang Hirarki Perundang-Undangan tidak dapat melampaui bahkan bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Surat Edaran tersebut

masih membutuhkan pengkajian ulang karena tidak sesuai dengan peraturan-peraturan sebelumnya.

Disamping itu peraturan dalam surat edaran tersebut memberikan hak guna bangunan kepada Persekutuan Komanditer tetapi masih mengatasnamakan salah satu anggota/seluruh anggota sehingga pencantuman kepemilikan hak atas tanah menjadi tidak ada gunanya, karena sama saja menggunakan subjek hukum perorangan bukan atas nama persekutuan.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian membahas pokok permasalahan diatas, maka kesimpulan yang dapat penulis berikan adalah :

Pendaftaran hak atas tanah untuk persekutuan komanditer menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah tidak dapat dilakukan karena tidak termasuk badan hukum melainkan badan usaha yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek hukum dan tidak dapat menjadi pemegang hak atas tanah dengan status hak guna bangunan.

Keberadaan Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2019 tentang pemberian hak guna bangunan untuk persekutuan komanditer menimbulkan pelebaran makna, pasalnya surat edaran tersebut bertentangan dengan dasar hukum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang kedudukannya lebih tinggi

dalam hirarki peraturan perundang-undangan.

E. DAFTAR BACAAN

Daftar Buku

Asikin, Zainal dan Wira Pria Surnata, *Pengantar Hukum Perusahaan*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016.

Huda, Ni'matul, dan Nazriyah, Riri, *Teori & Pengujian Perundang-Undangan*, Nusamedia, Bandung, 2017.

Limbong, Bernhard, *Hukum Agraria Nasional*, Margareth Pustaka, Jakarta Selatan, 2012.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Pokok Agraria.

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

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

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan untuk Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*).

Karya Ilmiah

Skripsi

Syafitri, Firdausi "*Tinjauan Yuridis tentang Hak Kepeilikan Atas Tanah bagi Masyarakat*

Tionghoa di Daerah Istimewa Yogyakarta”, Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum, Universitas Islam Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2016.

Tesis

Rini Cahyaning, Maria, “*Keberadaan Sertifikat Hak Milik dan Sertifikat Hak Guna Bangunan di atas lokasi yang sama di desa Gondanglegi Kabupaten Malang ditinjau dari Undang-Undang Pokok Agraria*”, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Surabaya, Surabaya, 2013.

Jurnal Hukum

Sompie, Evie, “*Tinjauan Yuridis Terhadap Penghentian Sementara Izin Usaha Pertambangan dan Izin Usaha Pertambangan Khusus*”, Jurnal Hukum Unsrat, Vol 23, 2018, h. 29.

Media Daring

Abimantara, Tepatkan Jika Persekutuan Komanditer Menjadi Subjek Hak Guna Bangunan, <http://abhimantara.blogspot.com>, diupload pada tanggal 12 Januari 2020, diakses pada tanggal 16 Juni 2020.

Ricco Survival Yubaidi, Analisis Yuridis Pemberian Hak Guna Bangunan untuk Persekutuan Komanditer, <https://www.researchgate.net>, diupload pada tanggal 11 Agustus 2019, diakses pada tanggal 04 November 2019.

Yasin, Muhammad, Kekuatan Hukum Produk-Produk Hukum MA, <https://www.hukumonline.com>, diupload pada tanggal 03 Mei 2013, diakses pada tanggal 6 Juni 2020.