



SKRIPSI

**KEPEMILIKAN HAK GUNA BANGUNAN OLEH PERSEKUTUAN
KOMANDITER BERDASARKAN SURAT EDARAN NO. 2/SE-
HT.02.01/VI/2019 TENTANG PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN
UNTUK PERSEKUTUAN KOMANDITER (*COMMANDITAIRE
VENNOOTSCHAP*)**

*Ownership of Building Rights by the Commanditaire Vennootschap Based on
Circular Letter No. 2 / SE-HT.02.01 / VI / 2019 Concerning the Granting of
Building Rights for the Commanditaire Vennootschap*

Oleh:

AMALIA INDAH CAHYANI

NIM. 160710101187

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2020

SKRIPSI

**KEPEMILIKAN HAK GUNA BANGUNAN OLEH PERSEKUTUAN
KOMANDITER BERDASARKAN SURAT EDARAN NO. 2/SE-
HT.02.01/VI/2019 TENTANG PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN
UNTUK PERSEKUTUAN KOMANDITER (*COMMANDITAIRE
VENNOOTSCHAP*)**

*Ownership of Building Rights by the Commanditaire Vennootschap Based on
Circular Letter No. 2 / SE-HT.02.01 / VI / 2019 Concerning the Granting of
Building Rights for the Commanditaire Vennootschap.*

Oleh:

AMALIA INDAH CAHYANI

NIM. 160710101187

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2020

MOTTO

“Setiap hari adalah hari yang baru. Jangan mundur untuk melangkah, setelah melangkah jalani dengan cara terbaik yang kita biasa lakukan“¹

(Ernest Hemingway)



¹ Ernest Hemingway, *The Old Man and the Sea*, Pustaka Jaya, 1973 (cetakan pertama Indonesia)

LEMBAR PERSEMBAHAN

1. Untuk kedua orang tua tercinta Lutfiatul Umrah dan Gaguk Imam Sutejo yang selalu memberikan dukungan dan doanya kepada Penulis hingga karya ilmiah (skripsi) ini dapat terselesaikan dengan baik.
2. Untuk guru-guruku sejak taman kanak-kanak hingga sekolah menengah atas serta dosen-dosen di perguruan tinggi yang telah memberikan ilmunya yang sangat bermanfaat.
3. Untuk Almamater yang saya banggakan, Universitas Jember tempat saya menimba ilmu;

PERSYARATAN GELAR

**KEPEMILIKAN HAK GUNA BANGUNAN OLEH PERSEKUTUAN
KOMANDITER BERDASARKAN SURAT EDARAN NO. 2/SE-
HT.02.01/VI/2019 TENTANG PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN
UNTUK PERSEKUTUAN KOMANDITER (*COMMANDITAIRE
VENNOOTSCHAP*)**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada
program studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

Oleh:

AMALIA INDAH CAHYANI

NIM : 160710101187

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2020**

PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

6 Maret 2020

Oleh:

Dosen Pembimbing Utama

Warah Atikah S.H., M.Hum.

NIP. 197303252001122002

Dosen Pembimbing Anggota

Dr. A'an Efendi S.H., M.H.

NIP. 198302032008121004

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**KEPEMILIKAN HAK GUNA BANGUNAN OLEH PERSEKUTUAN
KOMANDITER BERDASARKAN SURAT EDARAN NO. 2/SE-
HT.02.01/VI/2019 TENTANG PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN
UNTUK PERSEKUTUAN KOMANDITER (*COMMANDITAIRE
VENNOOTSCHAP*)**

Oleh:

AMALIA INDAH CAHYANI
NIM: 160710101187

Dosen Pembimbing Utama

Dosen Pembimbing Anggota

WARAH ATIKAH S.H., M.Hum.
NIP. 197303252001122002

Dr. A'AN EFENDI S.H., M.H.
NIP. 198302032008121004

**Mengesahkan,
Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan RI
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Penjabat Dekan,**

Dr. MOH. ALI, S.H., M.H.
NIP. 197210142005011002

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Jumat
Tanggal : 6 (Enam)
Bulan : Maret
Tahun : 2020

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

PANITIA PENGUJI :

Ketua Penguji,

Sekretaris Penguji,

Totok Sudaryanto, S.H., M.S.

H. Eddy Mulyono, S.H., M.Hum.

NIP. 195701221982031002

NIP. 196802191992011001

ANGGOTA PENGUJI :

Warah Atikah S.H., M.Hum.

(.....)

NIP. 197303252001122002

Dr. A'an Efendi S.H., M.H.

(.....)

NIP. 198302032008121004

PERNYATAAN

Saya sebagai penulis yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Amalia Indah Cahyani

Nim : 160710101187

Fakultas/Program studi : Hukum/Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul: **KEPEMILIKAN HAK GUNA BANGUNAN OLEH PERSEKUTUAN KOMANDITER BERDASARKAN SURAT EDARAN NO. 2/SE-HT.02.01/VI/2019 TENTANG PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN UNTUK PERSEKUTUAN KOMANDITER (*COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP*)** adalah benar-benar hasil karya sendiri dan di dalam skripsi ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi atau lembaga Pendidikan manapun, kecuali jika ada pengambilan karya orang lain dalam skripsi ini disebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam daftar pustaka.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak lain serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata ditemukan dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 6 Maret 2020

Yang Menyatakan

Amalia Indah Cahyani

NIM: 160710101187

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat serta hidayah-Nya, sehingga penulis mampu menyelesaikan karya ilmiah dengan judul Kepemilikan Hak Guna Bangunan Oleh Persekutuan Komanditer Berdasarkan Surat Edaran No. 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Untuk Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*) yang disusun guna memenuhi syarat menyelesaikan Pendidikan Strata Satu (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Namun demikian, atas keterbatasan kemampuan dan bekal ilmu yang ada pada diri saya pada saat menulis sehingga menjadi sebuah keharusan bagi saya untuk mengucapkan terima kasih secara khusus kepada yang terhormat :

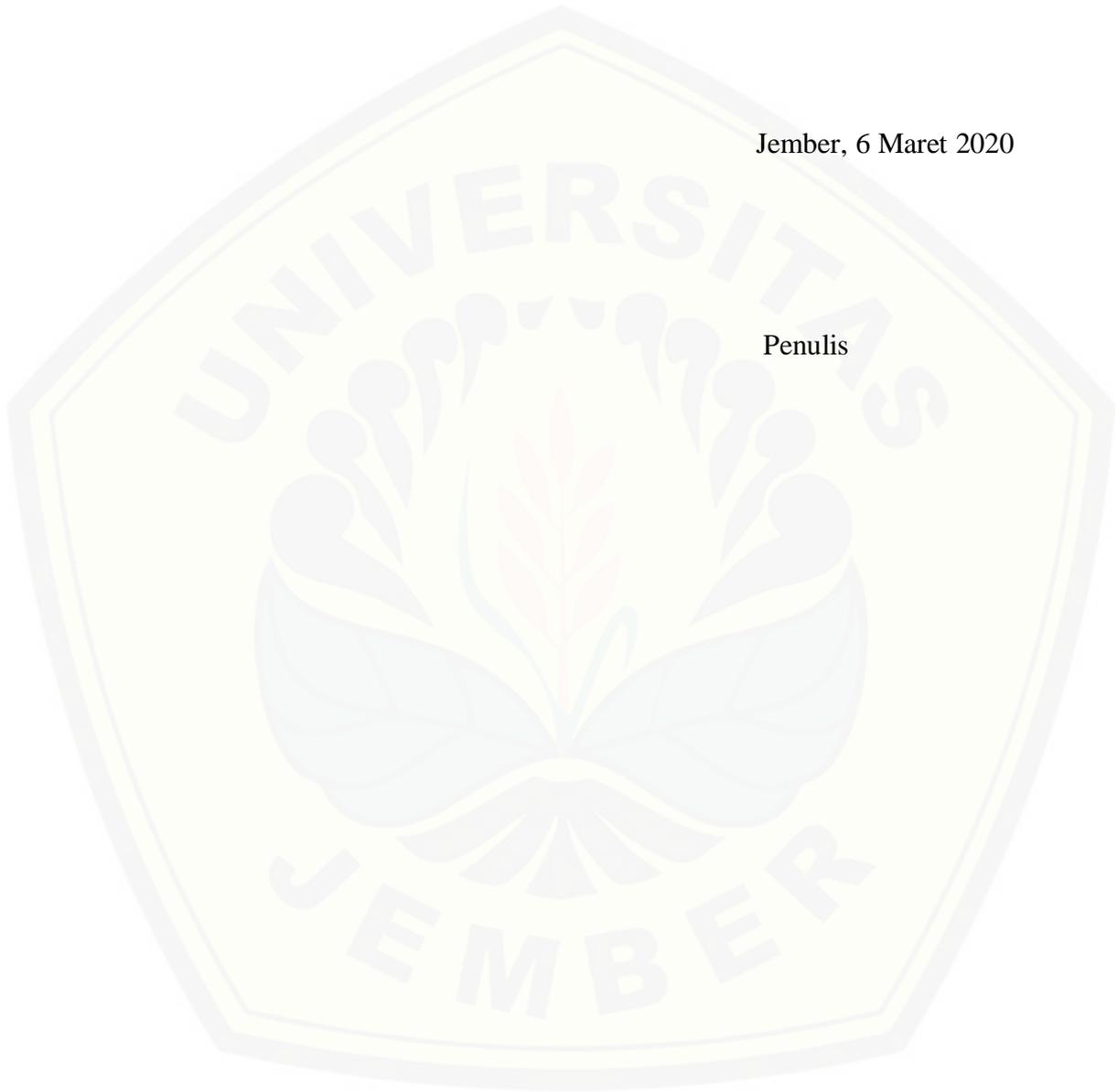
1. Ibu Warah Atikah, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Utama dalam penulisan skripsi ini atas semua masukan dan kesabaran yang diberikan pada pada penulis selama ini;
2. Bapak Dr. A'an Efendi S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Anggota yang telah bersedia meluangkan waktunya dan banyak memberikan arahan kepada penulis guna sempurnanya penulisan skripsi ini;
3. Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S. dan bapak H. Eddy Mulyono, S.H., M.Hum. atas kesediaannya menjadi Ketua dan Sekertaris Penguji terhadap skripsi ini;
4. Dr. Moh Ali, S.H., M.H., selaku Penjabat Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan I, Echwan Iriyanto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II serta Dr. Aries Harianto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
5. Bapak Ida Bagus Oka Ana, S.H, M.M. Sebagai Dosen Pembimbing Akademik yang telah membimbing penulis dan memberikan nasihat serta ilmu yang bermanfaat kepada penulis;
6. Totok Sudaryanto, S.H., M.S. selaku Ketua Bagian Hukum Tata Negara Fakultas Hukum Universitas Jember;

7. Seluruh bapak ibu dosen dan karyawan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu namun tidak mengurangi rasa hormat dan kebanggaan penulis;
8. Orang tuaku Lutfiatul Umrah dan Gaguk Imam Sutejo serta Adikku Nurma Aulia Fajri untuk doa nya yang selalu dipanjatkan kepada Tuhan yang Maha Kasih dan luapan kasih sayang yang selalu diberikan;
9. Seluruh anggota Paduan Suara Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember (Lex Veritatis Chorale), pelatih yaitu Supriyanto Harmanie dan Mbak Yayas, Mbak Sekar, Mas Hilmy, Mas Desandi, Mas Yudha, Mas Agung, Mas Sangap, Lely, Rizanda, Rani, Mega, Jihan, Raras, Winda, Ratna dan lainnya yang sudah memberikan pengalaman organisasi yang baik selama kuliah
10. Sahabat yang begitu berharga bagi penulis selama menyelesaikan strata satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Jember, Steffani Bella, Manda, Wildan, Aldo, Dianti, Aqsha, Resi, Puds, Lintang, Akhmad, Hana, Pumut, Leony, Bagus Affandi, Syadza, Dea Amalia, Wahyuni, Citra, Salma, Sintia, Muizazul dan lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang selalu memberikan dukungan dalam mengerjakan skripsi ini.
11. Sahabat saya sejak SMA saya Dimas, Fahru, Gian, Wulan, Aphis, Reza, Atus, dan teman sebangku saya Welda, Ulyya dan Oci
12. Restri Ismi Wardhani dan Dhifa Nadhira Syadzwina yang telah berteman dengan saya sejak dari maba hingga sekarang, terimakasih telah mensupport saya selama mengerjakan skripsi
13. Teman KKN saya yang sudah saya anggap sebagai keluarga saya sendiri yaitu Sema, Nimas, Nindri, Dian, Afis, Riski, Mas Fauzi, Hanip, Adi.
14. Rurialwan Pawana dan Florencia Davy terima kasih sudah selalu setia dan mensupport tanpa lelah, dan yang selalu memotivasi penulis untuk segera menyelesaikan skripsi ini.

Demi kesempurnaan karya ilmiah ini, penulis berharap dan membuka ruang seluas-luasnya terhadap kritik dan saran dari semua pihak. Akhirnya penulis mengharapkan, mudah-mudahan skripsi ini minimal dapat menambah referensi serta bermanfaat bagi pembaca sekaligus.

Jember, 6 Maret 2020

Penulis



RINGKASAN

Hak guna bangunan diatur dalam Pasal 35 – 40 UUPA. Pengertian dari hak guna bangunan menurut Pasal 35 UUPA ialah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri selama jangka waktu tertentu. Subjek hak guna bangunan menurut Pasal 36 ayat (1) adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Setelah dikeluarkannya Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan untuk Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*), persekutuan komanditer yang merupakan badan usaha dapat memiliki hak guna bangunan, akan tetapi banyak perdebatan hukum tentang hak guna bangunan yang dapat dimiliki persekutuan komanditer karena belum terakomodirnya di dalam undang-undang khususnya UUPA.

Rumusan masalah dalam skripsi ini: Pertama, Apakah persekutuan komanditer yang bukan badan hukum dapat menjadi pemegang hak guna bangunan?. Kedua, Apakah Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Untuk Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*) tidak bertentangan dengan pasal 36 UUPA?. Tipe penelitian yang digunakan dalam skripsi ini menggunakan tipe yuridis normatif, yang sering disebut pula dengan *legal research*. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pada bahan hukum, penulis menggunakan dua jenis bahan hukum, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, Sedangkan pada analisis bahan hukum, penulis menggunakan metode deduktif yaitu dimulai dari hal yang bersifat umum menuju ke hal yang bersifat khusus. Tujuan penelitian skripsi ini adalah untuk menganalisis dan mengetahui kepemilikan hak guna bangunan oleh persekutuan komanditer dan untuk menganalisis dan mengetahui Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Untuk Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*) tidak bertentangan dengan UUPA yang mengatur tentang subjek hak guna bangunan.

Persekutuan tidak dapat memiliki hak guna bangunan karena persekutuan perdata merupakan badan usaha. persekutuan komanditer tidak dapat menjadi subjek hukum. karena subjek hukum terdiri dari manusia dan badan hukum sedangkan persekutuan komanditer merupakan badan usaha yang tidak berbadan hukum. Yang dapat menerima hak guna bangunan yaitu warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum di Indonesia (Pasal 36 ayat (1) UUPA). Penguasaan dan penggunaan tanah dengan status hak guna bangunan hanya dapat dilakukan oleh subjek hukum yaitu orang-perorangan atau badan hukum. penguasaan tanah dengan status hak guna bangunan oleh pihak-pihak yang tidak sesuai dengan pengaturan dalam UUPA akan menghapus atau

menghilangkan sttus hak guna bangunan tersebut apabila tidak dialihkan dalam jangka waktu 1 tahun.

Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Untuk Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*) tersebut menimbulkan konflik norma terhadap ketentuan dalam Pasal 36 Ayat (1) UUPA jo. Pasal 19 PP 40/1996 bahwa yang dapat memiliki hak atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan yaitu Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum Indonesia. Persekutuan komanditer dalam surat edaran ini dapat dikatakan sebagai subjek hukum yang bisa memiliki hak atas tanah dengan status hak guna bangunan akan tetapi doktrin hukum tidak menempatkan persekutuan komanditer sebagai subjek hukum dan tidak bisa memiliki hak atas tanah dengan status hak guna bangunan, Selanjutnya bahwa kedudukan surat edaran tidak dalam hierarki peraturan perundang-undangan hanya sebatas peraturan kebijakan yang seharusnya bersifat pemberitahuan dan bukan menciptakan norma hukum baru. Sehingga dapat disimpulkan bahwa surat edaran yang telah dikeluarkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Untuk Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*) bertentangan dengan pasal 36 UUPA

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN.....	v
HALAMAN PERSYARATAN GELAR.....	vi
HALAMAN PERSETUJUAN.....	vii
HALAMAN PENGESAHAN.....	viii
HALAMAN PENETAPAN PENGUJI.....	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH.....	x
HALAMAN RINGKASAN.....	xiii
HALAMAN DAFTAR ISI.....	xv
BAB.1 PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.4 Metode Penelitian.....	4
1.4.1 Tipe Penelitian	4
1.4.2 Pendekatan Masalah	5
1.4.3 Sumber Hukum	5
1.4.4 Analisis Bahan Hukum.....	6
BAB.2 TINJAUAN PUSTAKA	8
2.1 Penguasaan Hak Atas Tanah.....	8
2.1.1 Pengertian Penguasaan Hak Atas Tanah	8

2.1.2	Macam-Macam Hak Atas Tanah	9
2.1.3	Peralihan Hak Atas Tanah	12
2.2	Hak Guna Bangunan	13
2.2.1	Pengertian Hak Guna Bangunan	13
2.2.2	Subjek Hukum Hak Guna Banguna	14
2.2.3	Hak dan Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan	15
2.2.4	Hapusnya Hak Guna Bangunan	16
2.3	Persekutuan Komanditer (<i>Commanditaire Vennootschap</i>)	18
2.3.1	Pengertian Persekutuan Komanditer	18
2.3.2	Status Hukum Persekutuan Komanditer	19
2.3.3	Berakhirnya Persekutuan Komanditer	20
BAB 3 PEMBAHASAN.		22
3.1	Persekutuan Komanditer Sebagai Pemegang Hak Atas Tanah dengan Status Hak Guna Bangunan	22
3.1.1	Subjek Hukum Persekutuan Komanditer	22
3.1.2	Persekutuan Komanditer sebagai Pemegang Hak Atas Tanah dengan status Hak Guna Bangunan	28
3.2	Surat Edaran Edaran Nomor: 02/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan untuk Persekutan Komaditer (<i>Commanditaire Vennootshap</i>) dengan Pasal 36 UUPA	32
3.2.1	Kekuatan Hukum Surat Edaran	32
3.2.2	Kesesuaian Surat Edaran Nomor : 02/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan untuk Persekutan Komaditer (<i>Commanditaire Vennootshap</i>) dengan Pasal 36 UUPA	37
BAB.4 PENUTUP		44
4.1.	Kesimpulan	44
4.2.	Saran	45
DAFTAR PUSTAKA		

BAB.1 PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah merupakan bagian penting dalam kehidupan sehari-hari. Dengan kepadatan penduduk yang sangat tinggi maka banyak masyarakat yang membutuhkan tanah untuk aktivitasnya. Tuntutan pembangunan hukum sangat dibutuhkan dalam rangka menjawab kebutuhan masyarakat akan jaminan kepastian hukum tersebut. Agar dapat memenuhi berbagai kebutuhan masyarakat di Indonesia terhadap tanah, maka pemerintah berupaya memaksimalkan peruntukan dan penggunaan tanah dengan berbagai cara yaitu mengeluarkan berbagai macam peraturan pertanahan seperti peraturan penyediaan tanah untuk kepentingan oleh orang atau badan hukum.

Berbagai macam persoalan mengenai tanah di Indonesia tidak ada habisnya dikarenakan jumlah masyarakat yang terus meningkat menyebabkan kebutuhan masyarakat akan tanah juga semakin meningkat dan masyarakat semakin aktif dalam memperoleh keadilan dan kesamaan hak dihadapan hukum sesuai dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (Selanjutnya disebut UUD NRI 1945). Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 merupakan peraturan dasar bagi pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya akan disebut Undang-Undang Pokok Agraria/UUPA), Ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 menentukan bahwa: Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.²

UUPA telah mengatur tentang penguasaan tanah oleh orang atau badan hukum yang erat kaitannya dengan pemberian hak atau kewenangan kepada orang atau badan hukum untuk memanfaatkan dan menggunakan tanah tersebut untuk kepentingannya. Hak atas tanah merupakan hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari

² Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenada Media Group, Jakarta, 2015, hlm. 21. (selanjutnya disebut Urip Santoso I)

tanah yang di hakinya.³ Pasal 16 UUPA memberikan hak atas tanah kepada orang dan badan hukum dalam bentuk jenis hak sebagai berikut : hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan dan hak-hak lain, yaitu hak-hak yang bersifat sementara yang diatur dalam Pasal 53 UUPA, yaitu hak gadai tanah pertanian, hak bagi hasil tanah pertanian, dan hak sewa tanah pertanian serta hak menumpang.

Hak guna bangunan diatur dalam Pasal 35 – 40 UUPA. Pengertian dari hak guna bangunan menurut Pasal 35 UUPA ialah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri selama jangka waktu tertentu. Subjek hak guna bangunan menurut Pasal 36 ayat (1) adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. 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.

Persekutuan komanditer merupakan persekutuan yang didirikan oleh satu atau lebih sekutu komanditer dengan satu atau lebih sekutu komplementer untuk menjalankan usaha secara terus menerus. Persekutuan komanditer merupakan suatu badan usaha yang bukan berbadan hukum dan sama sekali tidak mempunyai kewenangan hak untuk memiliki bidang tanah tertentu dengan status hak apapun seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan bahkan hak pakai pun tidak dibenarkan dimiliki oleh badan usaha yang bukan badan hukum baik itu persekutuan perdata, firma dan persekutuan komanditer.⁴ Dalam hal ini persekutuan komanditer memiliki karakteristik badan usaha yang diakui oleh hukum di Indonesia.

Badan usaha yang berbadan hukum, subjek hukumnya adalah badan usaha itu sendiri, karena ia telah menjadi badan hukum yang juga termasuk subjek hukum disamping manusia. Badan usaha yang termasuk badan hukum yaitu perseroan terbatas, perusahaan negara, perusahaan daerah, koperasi,

³ Muhammad Yamin dan Rahim Lubis, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2003, hlm. 26.

⁴Zainal Asikin, *Pengantar Hukum Perusahaan*, Kencana, Jakarta, 2016, hlm. 62.

persero dan yayasan. Sedangkan badan usaha yang bukan berbadan hukum subjek hukumnya adalah orang-orang yang menjadi pengurusnya. Badan usaha yang bukan badan hukum adalah persekutuan firma, persekutuan perdata dan persekutuan komanditer. Maka dari itu persekutuan komanditer merupakan badan usaha yang bukan berbadan hukum.

Dalam Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan untuk Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*) menyatakan, bahwa persekutuan komanditer dapat memiliki hak guna bangunan dengan cara melakukan pencatatan pendaftaran dengan menggunakan atas nama seluruh anggota komanditer dan komplementer dalam persekutuan komanditer tersebut, atau dengan salah satu anggota komanditer dan komplementer dengan persetujuan seluruh anggota komanditer dan komplementer. Persekutuan komanditer merupakan jenis badan usaha yang berdasarkan UUPA tidak termasuk ke dalam pihak/subjek yang dapat memiliki hak guna bangunan.

Setelah dikeluarkannya Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan untuk Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*) persekutuan komanditer dapat memiliki hak guna bangunan, akan tetapi banyak perdebatan hukum tentang hak guna bangunan yang dapat dimiliki persekutuan komanditer karena belum terakomodirnya di dalam undang-undang khususnya UUPA. Berdasarkan latar belakang diatas, maka menarik untuk dikaji dal bentuk skripsi dengan judul **“KEPEMILIKAN HAK GUNA BANGUNAN OLEH PERSEKUTUAN KOMANDITER BERDASARKAN SURAT EDARAN NO 2/SE-HT.02.01/VI/2019 TENTANG PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN UNTUK PERSEKUTUAN KOMANDITER (COMMANDITAIRE VENNOOTSHAP)”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang masalah dan pemilihan judul, maka pembahasan selanjutnya adalah rumusan masalah, yaitu:

1. Apakah persekutuan komanditer yang bukan badan hukum dapat menjadi pemegang hak guna bangunan ?
2. Apakah Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Untuk Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*) tidak bertentangan dengan Pasal 36 UUPA?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian harus memiliki tujuan karena dari tujuan para pembaca dapat memahami mengapa dan untuk apa penelitian ini dilaksanakan. Tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan karya ilmiah dalam bentuk skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis dan mengetahui kepemilikan hak guna bangunan oleh persekutuan komanditer.
2. Untuk menganalisis dan mengetahui Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Untuk Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*) tidak bertentangan dengan UUPA yang mengatur tentang subjek hak guna bangunan

1.4 Metode Penelitian

1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah yuridis normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti undang -

undang, peraturan-peraturan, litelatur-litelatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dalam permasalahan yang menjadi pokok.⁵

1.4.2 Pendekatan Masalah

Metode penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dalam rangka penelitian hukum untuk kepentingan praktis maupun kepentingan akademis.⁶

Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada dikarenakan memang belum ada atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi. Pendekatan konseptual menggunakan pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.⁷ Konsep yang digunakan oleh peneliti adalah konsep akibat hukum dari suatu perbuatan.

1.4.3 Sumber Hukum

Bahan hukum merupakan bagian terpenting dalam penelitian hukum. Hal ini untuk memecahkan isu hukum dan sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogyanya, diperlukan sumber-sumber penelitian dalam penulisan skripsi ini. Sumber-sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Sumber bahan hukum yang digunakan oleh penulis dalam skripsi ini meliputi:

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang bersifat autoratif artinya merupakan bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan

⁵ Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Sinar Grafika, Jakarta 2015, hlm. 90

⁶ *Ibid*, hlm 92

⁷ *Ibid*, hlm 93

resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim.⁸ Bahan-bahan hukum primer ini terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan, dan putusan-putusan hakim. Bahan-bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini yaitu :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Kitab Undang-Undang Hukum Dagang
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang
5. Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah
6. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah
7. Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Untuk Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*).

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.⁹ Bahan hukum sekunder yang digunakan penulis dalam penelitian skripsi ini adalah buku-buku hukum dan jurnal hukum yang berkaitan dengan masalah hukum yang menjadi pokok bahasan dalam skripsi ini.

1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul menggunakan metode analisa bahan hukum deduktif, yang berguna

⁸Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, hlm.120

⁹*Ibid.* hlm. 122.

untuk menarik suatu kesimpulan atas suatu permasalahan secara umum terhadap masalah yang dihadapi secara khusus. Kemudian sebagai acuan dan pertimbangan hukum untuk menganalisa permasalahan berdasarkan konsep atau teori yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjadi fakta hukum, atau mengkomparasi dengan isu atau permasalahan hukum yang terjadi, secara sistematis berdasarkan kumpulan bahan hukum yang diperoleh, dan ditambahkan pendapat para saana yang mempunyai hubungan dengan bahan kajian sebagai bahan komparatif. Langkah-langkah selanjutnya yang dipergunakan dalam melakukan suatu penelitian hukum, yaitu:

- a) Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
- b) Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekitarnya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
- c) Melakukan telaah atau isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
- d) Menarik kesimpnan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
- e) Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun dalam kesimpulan.¹⁰

Kesesuaian hubungan antara suatu bahan hukum dengan bahan hukum lainnya dapat diperoleh dari kesesuaian antara keduanya. Sehingga penelitian hukum ini dapat menemukan kesimpulan yang tepat.

¹⁰*Ibid* hlm. 134.

BAB.2 TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penguasaan Hak Atas Tanah

2.1.1 Pengertian Penguasaan Hak Atas Tanah

Penguasaan atas tanah dalam hal ini ialah hak untuk menggunakan, mengurus akan tetapi belum tentu memiliki. Pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis, juga beraspek privat dan beraspek yuridis. Penguasaan dalam arti yuridis ialah penguasaan yang dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain.¹¹ Walaupun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisik dilakukan oleh pihak lain. Misalnya, seseorang memiliki tanah tidak mempergunakan tanahnya sendiri melainkan disewakan kepada pihak lain, dalam hal ini secara yuridis tanah tersebut dimiliki oleh pemilik tanah, akan tetapi secara fisik dilakukan oleh penyewa tanah. Penguasaan yuridis dan fisik atas tanah ini dipakai dalam aspek privat, sedangkan penguasaan yuridis yang beraspek publik, yaitu penguasaan atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 dan Pasal 2 UUPA.¹²

Dalam hal ini pemegang hak penguasaan tanah memiliki wewenang, kewajiban ataupun larangan untuk melakukan sesuatu yang bersangkutan dengan tanah yang telah di haki. Hal yang wajib ataupun dilarang untuk diperbuat akan menjadi tolak ukur dari isi hak penguasaan tanah dimana ada perbedaan di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang telah diatur dalam hukum tanah. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA untuk digunakan dan dimanfaatkan. Menurut Wantjik Saleh, dengan diberikannya hak atas tanah, maka antara orang atau badan hukum itu telah

¹¹Urip Santoso I, *Op.Cit*, hlm, 72

¹² Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 73-74. (selanjutnya disebut Urip Santoso II)

terjalin suatu hubungan hukum, dimana dapat dilakukan perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak itu terhadap tanah kepada pihak lain.¹³

2.1.2 Macam-Macam Hak Atas Tanah

Pasal 4 ayat (1) dan (2) UUPA, mengemukakan bahwa dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang diberikan perorangan, kelompok, maupun badan hukum dimana hak atas tanah ini memberikan wewenang untuk memanfaatkan dan mempergunakannya yang langsung berhubungan dengan tanah itu, dengan batasan UUPA dan peraturan-peraturan tinggi lainnya.¹⁴ Hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA adalah: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai hasil yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

Macam-macam hak atas tanah yang dimuat dalam Pasal 16 Jo Pasal 53 UUPA terbagi menjadi 3 macam yaitu :

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Selama UUPA masih berlaku atau belum di cabut dengan undang-undang yang baru maka hak-hak atas tanah ini akan bersifat tetap. contohnya: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan dan hak memungut hasil hutan.

2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang

Hak yang akan di tetapkan oleh undang-undang apabila ada hak atas tanah yang lahir kemudian.

3. Hak atas tanah yang bersifat sementara

Apabila dalam penguasaannya mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal dan bertentangan dengan UUPA maka hak atas tanah ini akan di hapus dalam waktu yang singkat. contohnya: hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa tanah pertanian.

¹³Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Bogor, 1985, hlm. 15.

¹⁴Urip Santoso I, *Op.Cit*, hlm 88

Boedi Harsono mengemukakan bahwa dalam Pasal 8 UUPA disebutkan karena hak atas tanah itu hanya memberi hak atas permukaan mengenai kekayaan alam yang terjandung dalam tubuh bumi, air dan ruang angkasa, maka dalam penjelasan diatas pengambilan kekayaan yang dimaksud memerlukan pengaturan tersendiri.¹⁵

Hak milik dalam berbagai literatur di defenisikan berbagai bentuk dan sudut pandang mengenai hak milik atas tanah. Hak milik sebagai salah satu hak yang melekat dalam benda menjadikannya kajian yang serius dalam penentuan dan pembentukan pokok-pokok hak suatu benda. Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA. hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu benda dengan leluasa dan untuk berniat bebas terhadap kebendaan itu, dengan kedaulatan sepenuhnya asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain.¹⁶

Pada dasarnya hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia tunggal saja, dan tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing dan badan hukum, baik yang didirikan di Indonesia maupun yang didirikan diluar negeri dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah (selanjutnya disebut PP No 38/1963). Badan-badan hukum yang dimaksud yaitu: bank-bank yang didirikan oleh negara (bank negara), koperasi pertanian, badan keagamaan dan badan sosial.

Hak guna usaha disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b UUPA. secara khusus diatur dalam Pasal 28 – Pasal 34 UUPA. menurut pasal 28 UUPA, hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh

¹⁵ G. Kartasapoetra, *Masalah Pertanahan Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 1992, hlm. 21.

¹⁶ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm. 102.

negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Subjek hak guna usaha menurut Pasal 30 UUPA jo. Pasal 2 PP No. 40/1996 adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia). Bagi pemegang hak guna usaha yang tidak memenuhi syarat sebagai hak guna usaha, maka dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan / mengalihkan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Jika hal ini tidak dilakukan maka hak guna usaha akan hapus karea hukum dan tanahnya menjadi tanah negara. Luasnya hak guna usaha untuk perseorangan luas minimalnya 5 hektar dan luas maksimalnya 25 hektar. Sedangkan untuk badan hukum dan luas maksimalnya ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (Pasal 28 ayat (2) UUPA jo. Pasal 5 PP No. 40/1996) ¹⁷

Hak pakai menurut Pasal 41 UUPA ialah hak yang diberikan negara untuk digunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanahnya, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan asas dan ketentuan UUPA.

Yang dapat mempunyai hak pakai menurut Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah (Selanjutnya akan disebut sebagai PP No.40/1996) yaitu: warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, departemen, lembaga pemerintah non departemen dan pemerintah daerah, badan-badan keagamaan dan sosial, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional. ¹⁸

¹⁷ Urip Santoso I, *Op.Cit.*, hlm 101

¹⁸ *Ibid*, Hlm 118

2.1.3 Peralihan Hak Atas Tanah

Pengertian peralihan hak atas tanah ialah beralih atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena suatu perbuatan hukum tertentu. Hal ini bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya. Dalam hal ini subjek hukumnya harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.¹⁹ Perbuatan hukum yang dapat menyebabkan beralihnya hak atas tanah sebagai berikut: pewarisan kepada kakek nenek kepada cucu, ayah ibu kepada anaknya dan lain sebagainya; hibah, pemberian dari seseorang kepada orang lain; jual beli tanah, tanah tersebut dijual kepada pihak lain. cara ini merupakan cara yang paling banyak ditempuh; tukar menukar dengan sebidang tanah yang satu dengan yang lainnya ataupun sebidang tanah, jika ada kelebihan tanah bisa melakukan pembayaran terhadap kompensasi atas nilai/harga tanah; pembagian hak bersama bisa terjadi karena hak ada terdaftar atas beberapa nama sehingga jika ingin mendapatkan kepastian hukum para pihak melakukan pembagian tanah yang mereka miliki bersama-sama; pemasukan dalam perseroan yang menyebabkan hak atas tanahnya berubah menjadi atas nama perseroan dimana seseorang tersebut menyerahkan tanahnya sebagai setoran modal dalam perseroan tersebut; pelepasan hak, dilakukan karena calon pemegang hak yang menerima peralihan hak tersebut bukan orang atau subjek hukum.

Setelah dibuatkan akta peralihan maka peralihan hak atas perbuatan hukum yang telah disebutkan diatas maka harus didaftarkan badan pertanahan setempat dimana letak tanah tersebut berada, tujuannya agar memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum agar mudah membuktikan bahwa pihak yang bersangkutan telah memiliki tanah tersebut. Pelepasan hak bekas pemegang hak sebelumnya, pernyataan tidak keberatan dari bekas pemegang hak tentunya setelah adanya ganti rugi. Ketentuan peralihan hak guna bangunan yang juga diatur Pasal 34 PP No. 40/1996 dapat dialihkan dan beralih kepada pihak lain karena jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, pewarisan. Dalam peralihan hak guna bangunan ini ada ketentuan khusus, yaitu peralihan hak

¹⁹ G. Kartasapoetra, *Op.Cit*, hlm. 23.

guna bangunan atas tanah hak pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak pengelolaan.²⁰ Demikian pula dengan peralihan hak guna bangunan atas tanah hak milik harus dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemilik tanah yang bersangkutan. Syarat ini berkaitan dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang bunyinya "sebelum mengajukan permohonan hak atas tanah, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku".²¹

2.2 Hak Guna Bangunan

2.2.1 Pengertian Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan diatur dalam Pasal 35-40 UUPA. Hak guna bangunan adalah salah satu hak atas tanah lainnya yang diatur dalam UUPA. Menurut ketentuan Pasal 35 UUPA bahwa sebagai berikut:

- (1). Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- (2). 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.
- (3). Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain

Dapat diketahui bahwa yang dimaksud dengan hak guna bangunan dalam 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. Lebih lanjut pengaturan tentang hak guna bangunan juga diatur dalam PP No.40/1996. Menurut Pasal 21 PP No. 40/1996, tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan adalah: tanah

²⁰ Wantjik Saleh, *Op.Cit*, hlm 56

²¹ Djoko Walijatun, *Persyaratan Permohonan hak*, Majalah Renvoy No. 10.34.III, Maret 2006, hlm. 65. dikutip dari Edi Sahputra: *Tinjauan Hukum Terhadap Pengaturan Penguasaan Dan Penggunaan Tanah Di Kawasan Pantai Studi Di Kecamatan Medan Belawan*, 2009. hlm 133.

negara, tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik alam 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.²² Hak guna bangunan merupakan hak atas tanah yang khusus diperuntukan guna mendirikan bangunan di atasnya, tidak bisa difungsikan untuk kepentingan yang lain.

Pasal 37 UUPA menegaskan bahwa hak guna bangunan dapat terjadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Pasal 21 PP No. 40/1996 menyatakan bahwa yang dapat diberikan hak guna bangunan adalah tanah negara, tanah hak pengelolaan, tanah hak milik.

2.2.2 Subjek Hukum Hak Guna Bangunan

Sesuai dengan Pasal 36 ayat (1) UUPA yang dapat memiliki hak guna bangunan adalah:

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

Dalam hal ini menurut Pasal 36 ayat (2) UUPA menentukan bahwa:

“Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat”

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. Jika dalam jangka waktu tersebut tidak dapat membuktikan syarat-syarat memperoleh hak guna bangunan dan bangunan tersebut tidak dapat dilepaskan atau dialihkan kepada yang memenuhi syarat maka hak itu akan hapus

²²Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2004, hlm.190.

karena hukum dan dialihkan kepada negara²³. Badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia tetapi tidak berkedudukan di Indonesia tidak mungkin memiliki hak guna bangunan atau badan hukum yang tidak didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia, tetapi berkedudukan di Indonesia juga tidak dapat memiliki hak guna bangunan.

Dalam Pasal 36 ayat (2), orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu pada pihak lain yang memenuhi syarat. Hal ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan yang tidak memenuhi syarat. Jika hak guna bangunan tersebut tidak dilepaskan atau dialihkan dalam waktu satu tahun, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan hak-hak pihak lain akan diindahkan.

2.2.3 Hak dan Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan

Dalam Pasal 32 PP No. 40/1996 menentukan bahwa pemegang hak guna bangunan berhak untuk menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan selama jangka waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya. Kewajiban-kewajiban pemegang hak guna bangunan menurut Pasal 30 dan Pasal 32 PP No. 40/1996 adalah: membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya; menggunakan tanah sesuai dengan peruntunannya dan persyaratannya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya; memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup; menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan itu dihapus; menyerahkan sertifikat hak guna bangunan yang telah dihapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

²³Urip Santoso II, *Op.Cit.*, hlm. 110.

Berdasarkan Pasal 32 PP No. 40/1996 pemegang hak guna bangunan berhak menguasai dan menggunakan tanah selama waktu tertentu; mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi/ usahanya; mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain; membenani dengan hak tanggungan.

Bagi pemegang hak guna bangunan yang bangunannya menutupi pekarangan/ jalan maka wajib memberikan jalan lain yang tanahnya terkurung akibat bangunan yang menutupi jalan.

2.2.4 Hapusnya Hak Guna Bangunan

Adapun hapusnya hak guna bangunan karena berakhirnya jangka waktu pemberiannya.pemberian hak guna bangunan, baik atas tanah negara, tanah hak pengelolaan, maupun tanah hak milik, senantiasa dibatasi dengan waktu tertentu. dengan berakhirnya masa atau jangka waktu pemberian hak guna bangunan tersebut (dengan perpanjangan untuk pemberian hak guna bangunan di atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan), maka hak guna bangunan pun hapus demi hukum, meskipun dapat diperbaharui kembali.²⁴ Hapusnya Hak Guna Bangunan Diatur dalam Pasal 40 UUPA dan dipertegas dalam Pasal 35 PP No. 40/ 1996. Hak Guna Bangunan, dan Hak Pengelolaan. Bahwa hapusnya hak guna bangunan karena²⁵ :

1. Berakhirnya jangka waktu sebagaiinana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya.
2. Dibatalkannya oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir karena idak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak; atau Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan dan pemegang hak milik atau perjanjian penggunaan tanah pengelolaan; atau Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang hak sebelum jangka waktu berakhir.

²⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op.Cit.*, hlm.126.

²⁵ Supradi, *Op.Cit.*, hlm 62

4. Dicabut berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961.
5. Ditelantarkan.
6. Tanahnya musnah.
7. Ketentuan Pasal 20 ayat (2).

Selanjutnya hapusnya hak guna bangunan karena tidak terpenuhinya syarat pemegangnya. Dalam Pasal 36 ayat (1) UUPA mengatur tentang syarat pemegang hak guna bangunan yaitu warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Jika ternyata pemegang haknya tidak berhak lagi maka hal tersebut diatur dalam Pasal 36 ayat (2) UUPA yaitu orang atau badan hukum jika memenuhi syarat dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan ke pihak lain dalam jangka waktu yang telah ditentukan maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.

Dalam PP No. 40/1996 khususnya pada Pasal 38 juga mengatur mengenai hapusnya hak guna bangunan yaitu dikarenakan berakhirnya jangka waktu sesuai perjanjian, dibatalkan oleh pejabat yang berwenang karena tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan yang diatur dalam Pasal 30 sampai dengan Pasal 32, kemudian sesuai dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan dan pemegang hak milik atau perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan, sesuai dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.²⁶ Selain alasan diatas, hak guna bangunan bisa dihapuskan karena dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir, dicabut berdasarkan Undang-Undang No.20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya (selanjutnya disebut UU No. 20/1961), haknya ditelantarkan dan tanahnya telah musnah.

²⁶ Supradi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, cet ke-6, hlm. 56.

2.3 Persekutuan Komanditer (Commanditaire Vennootschap)

2.3.1 Pengertian Persekutuan Komanditer

Persekutuan komanditer merupakan salah satu bentuk usaha yang tidak berbadan hukum. Sekutu Komanditer adalah sekutu yang hanya menyerahkan uang atau barang sebagai pemasukan pada persekutuan, sedangkan dia tidak turut campur di dalam mengurus atau mengelola persekutuan. Sekutu komanditer dapat disamakan dengan seorang yang menitipkan modal pada suatu perusahaan, yang hanya menantikan hasil keuntungan dari modal tersebut.²⁷ Pengaturan lain mengenai persekutuan komanditer diatur dalam Pasal 20 dan Pasal 21 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (selanjutnya disebut sebagai KUHD). Pengaturan ini berada di dalam pengaturan firma dikarenakan persekutuan komanditer merupakan firma dalam bentuk khusus dimana kekhususannya terletak pada sekutu komanditer yang pada firma tidak ada.

Menurut Pasal 19 KUHD persekutuan komanditer adalah suatu persekutuan untuk menjalankan suatu perusahaan yang dibentuk satu orang atau beberapa orang persero yang secara langsung tanggung menanggung dan bertanggung jawab untuk seluruhnya pada pihak yang lain. Persekutuan komanditer adalah persekutuan yang didirikan oleh seseorang atau beberapa orang yang mempercayakan uang atau barang kepada seseorang atau beberapa orang yang menjalankan perusahaan dan bertindak sebagai pemimpin.²⁸ Ahli hukum Purwosujipto berpendapat bahwa persekutuan komanditer pada hakekatnya adalah persekutuan firma, dan persekutuan firma merupakan persekutuan perdata. Bila persekutuan firma diatur dalam Pasal 16-35 KUHD, maka lima pasal diantaranya yaitu Pasal 19, 20, 21, 30 (2) dan 32 KUHD merupakan pengaturan mengenai persekutuan komanditer. Dalam hal ini dapat disimpulkan bahwa persekutuan komanditer merupakan bentuk lain dari firma dimana firma lebih sempurna dan memiliki sekutu pelepas uang/komanditer.

²⁷ Mulhadi, *Hukum Perusahaan Bentuk-Bentuk badan usaha di Indonesia*, Rajawali, Depok, 2017, hlm. 71.

²⁸ Deni Damay, *501 Pertanyaan Terpenting Tentang PT, CV, Firma, Matschaap, & Koperasi*, Araska Publiser, Jogjakarta, 2013, hlm. 92.

Secara garis besar, pengertian persekutua komanditer dapat dikelompokkan dalam dua pengertian. yaitu:

- a) Persekutuan komanditer dari bentuk intuisi atau badan usahanya yaitu kelompok yang memberikan pengertian persekutuan komanditer sebagai suatu bentuk khusus daripada firma
- b) Persekutuan komanditer dari segi peranan dan tanggung jawab masing-masing sekutu, yaitu kelompok yang memberikan pengertian persekutuan komanditer sebagai suatu bentuk kerja sama antara sekutu komplementer dan sekutu komanditer.

Dalam struktur persekutuan komanditer dikenal dua jenis sekutu yang memegang peranan sangat menentukan untuk dapat disebut sebagai persekutuan komanditer, yaitu sekutu komplementer dan sekutu komanditer. Ada beberapa penulis menyebutnya dengan sekutu kerja dan sekutu tidak kerja atau sekutu aktif dan sekutu pasif. Yang jelas kedua jenis sekutu tersebut mempunyai peranan/tugas masing-masing.²⁹ Sekutu komplementer adalah sekutu yang aktif mengurus dan menjalankan perusahaan serta mengadakan hubungan hukum dengan pihak ketiga, sedangkan sekutu komanditer merupakan sekutu yang tidak berwenang menjalankan perusahaan, tetapi hanya mempunyai kewajiban memberi pemasukan modal kepada perusahaan.³⁰

2.3.2 Status Hukum Persekutuan Komanditer

Persekutuan komanditer tidak diatur secara khusus dalam undang-undang baik dalam KUHPerdata maupun KUHD, akan tetapi pengaturan mengenai persekutuan komanditer mengacu dan tunduk pada ketentuan *maatschap* dalam KUHPerdata dan persekutuan firma dalam KUHD (Pasal 19, 20, 21 30 ayat (2) dan 32) keberlakuan dari ketentuan-ketentuan *maatschap* akan digunakan selama tidak bertentangan dengan ketentuan khusus dalam Pasal yang sudah disebutkan diatas³¹. Persekutan komanditer merupakan badan usaha bukan badan hukum

²⁹ H.M.N. Purwosutjipto, *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia*, Djambatan, 1999, Jakarta, blm. 84.

³⁰ Sentosa Sembiring, *Hukum Dagang*, Citra Aditya Bakti, Cetakan ke-2, 2004, Bandung, hlm.23

³¹ Mulhadi, *Op.Cit.*, hlm 79

yang memiliki satu atau lebih sekutu komplementer dan sekutu komanditer, sesuai dengan RUU Badan Usaha Bukan Badan Hukum Pasal 1 ayat (5), RUU tersebut juga mengatur persekutuan komanditer. Menurut Pasal 1 butir 5 RUU, persekutuan komanditer adalah badan usaha bukan badan hukum yang mempunyai satu atau lebih sekutu komplementer dan sekutu komanditer.

Status hukum seorang sekutu komanditer dapat disamakan dengan seorang yang meminjamkan atau menanamkan modal pada suatu perusahaan dan diharapkan dari penanaman modal itu adalah hasil keuntungan dari modal yang dipinjamkan atau ditanamkan tersebut. Pendaftaran persekutuan komanditer juga harus dilakukan di Kemenkumham melalui sistem administrasi badan usaha. Hal ini tertuang dalam Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Persekutuan Komanditer, Persekutuan Firma, dan Persekutuan Perdata (selanjutnya disebut Permen No. 17/2018).

Akan tetapi persekutuan komanditer ada di sistem administrasi badan usaha. Dari ketentuan ini diketahui bahwa persekutuan komanditer tetap didudukkan sebagai badan usaha, bukan badan hukum. Sehingga, walaupun saat ini pendaftaran persekutuan komaditer dilakukan di Kemenkumham, status persekutuan komanditer tetap sebagai badan usaha yang tidak berbadan hukum. Jadi persekutuan komadniter tetap tidak dianggap sebagai subyek hukum dimana tidak dapat melakukan perbuatan hukum, dan juga tidak mempunyai harta kekayaan sendiri.

2.3.3 Berakhirnya Persekutuan Komanditer

Pembubaran persekutuan komanditer sama dengan firma, yaitu harus dilakukan dengan akta autentik yang di buat di depan notaris lalu didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri dan diumumkan dalam tambahan berita Negara. Jika terjadi kelalaian pendaftaran dan pengumuman ini mengakibatkan tidak berlakunya pembubaran, pengunduran diri, pemberhentian dan perubahan anggaran dasar terhadap pihak ketiga.³²

³² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya, Bandung, 2010, hlm. 98.

Berakhirnya persekutuan komanditer yaitu berakhirnya jangka waktu ditetapkan dalam anggaran dasar (akta pendirian); sebelum berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan akibat pengunduran diri atau pemberhentian sekutu; akibat perubahan anggaran dasar (akta pendirian). Karena persekutuan komanditer pada hakikatnya adalah persekutuan perdata (Pasal 16 KUHD), maka mengenai berakhirnya persekutuan komanditer sama dengan berakhirnya persekutuan perdata dan persekutuan firma (Pasal 1646 s/d 1652 KUH Perdata).

Setiap pembubaran persekutuan komanditer memerlukan pemberesan, baik mengenai keuntungan maupun memerlukan pemberesan, baik mengenai keuntungan maupun kerugian. Pembagian keuntungan dan pemberesan kerugian dilakukan menurut ketentuan dalam anggaran dasar. Apabila dalam anggaran dasar tidak ditentukan, berlakulah ketentuan Pasal 1633 KUHPerdata. Apabila pemberesan sudah selesai dilakukan dan masih ada sisa sejumlah uang, sisa uang tersebut dibagikan kepada semua sekutu menurut perbandingan pemasukan masing-masing. Jika setelah pemberesan kerugian tersebut dilakukan menurut perbandingan pemasukan masing-masing. Kecuali sekutu komanditer bertanggung jawab sebatas pemasukannya.³³

³³ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, Hlm 97-98

BAB 4

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan penjelasan diatas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Persekutuan komanditer bukan subjek hukum. persekutuan komanditer tidak dapat memiliki hak atas tanah yang terdaftar atas nama persekutuan komanditer tersebut. Persekutuan komanditer juga tidak dapat mengajukan permohonan untuk memperoleh hak atas tanah atas nama persekutuan komanditer tersebut langsung dari negara. Persekutuan komanditer juga tidak mungkin memperoleh hak atas tanah melalui jual beli tanah atau menerima hibah secara langsung atas nama persekutuan komanditer. Jika terdapat tanah yang ditempati untuk kegiatan usaha dari persekutuan komanditer, maka tanah tersebut akan hapus dan diberikan kepada negara. Hak guna bangunan dapat dimiliki oleh orang dan badan hukum akan tetapi persekutuan komanditer bukanlah badan hukum melainkan badan usaha sehingga persekutuan komanditer tidak dapat memiliki hak atas tanah dengan status hak guna bangunan.
2. Surat Edaran tentang pemberian hak guna bangunan kepada persekutuan komanditer menimbulkan konflik norma terhadap ketentuan dalam Pasal 36 Ayat (1) UUPA jo. Pasal 19 PP 40/1996 bahwa yang dapat memiliki hak atas tanah dengan status hak guna bangunan yaitu warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia. Apabila terdapat persekutuan komanditer yang menjadi subjek pemegang HGB maka menurut Pasal 36 Ayat (2) UUPA hak tersebut harus dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu 1 tahun jika tidak maka hak tersebut hapus karena hukum. Selanjutnya bahwa kedudukan surat edaran tidak dalam hierarki peraturan perundang-undangan namun hanya sebatas peraturan kebijakan yang seharusnya bersifat pemberitahuan dan bukan menciptakan norma hukum baru.

4.2 Saran

Berdasarkan penulisan skripsi ini, maka terdapat beberapa hal yang seharusnya menjadi perhatian, antara lain:

1. Perlu adanya revisi ataupun pembaharuan terkait peraturan khusus mengenai badan usaha sehingga status hukum dari persekutuan komanditer. Apabila sekutu aktif dan pasif dari persekutuan komanditer menginginkan untuk mengajukan permohonan hak, maka akan lebih aman jika dilakukan peningkatan dari persekutuan komanditer (badan usaha) menjadi perseroan terbatas/PT (badan hukum). Selain itu memberikan kesempatan bagi para sekutu untuk terbebas dari harta pribadi.
2. Perlu dilakukan langkah perbaikan dan penyempurnaan agar Menteri ATR/BPN wajib untuk membatalkan/mencabut Surat Edaran Menteri ATR/BPN Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 dikarenakan telah melanggar dan bertentangan dengan UUPA dan peraturan perundang-undangan pelaksana UUPA agar tidak terjadi pelanggaran hukum dan ketidakpastian hukum dalam kepemilikan hak guna bangunan maupun hak atas tanah lainnya yang disebabkan hal tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A'an Efendi, Dyah Ochterina Susanti, Nuzulia Kumala Sari, 2018, *Pengantar Filsafat Hukum*, Jember: UPT Percetakan & Penerbitan Universitas Jember
- A'an Efendi, Freddy Poernomo, 2017, *Hukum Administrasi*, Jakarta: Sinar Grafika
- Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: Citra Aditya
- Budi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan
- Chainur Arrasjid, 2000, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika
- Deni Damay, 2013, *501 Pertanyaan Terpenting Tentang PT, CV, Firma, Matschaap, & Koperasi*, Jogjakarta: Araska Publiser,
- Dyah Ochterina Susanti dan A'an Efendi, 2015, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta: Sinar Grafika,
- E. Utrecht, 2013, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan
- Eddi Sopandi, 2003, *Beberapa hal dan Tanya jawab hukum bisnis*, Jakarta: Refika Aditama.
- G. Kartasapoetra, 1992, *Masalah Pertanahan Indonesia*, Jakarta: Rineka Cipta.
- H.M.N. Purwositjipto, 2005, *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia 2 : Bentuk- Bentuk Perusahaan*, Jakarta: Djambatan.
- I. G. Rai Widjaja, 2005, *Hukum Perusahaan: Undang-Undang dan Peraturan Pelaksana di Bidang Usaha*, Bekasi: Kesaint Blanc
- Jimly Asshiddiqie, 2005, *Perkembangan Dan Konsolidasi Lembaga Negara Pasca Reformasi*, Jakarta: Sinar Grafika
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2008, *Seri Hukum Harta Kekayaan*, Jakarta: Kencana.
- Mochtar Kusumaatdja dan B arief Sidharta, 2000, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Bandung: Alumni

- Mulhadi, 2017, *Hukum Perusahaan, Bentuk-Bentuk Badan Usaha di Indonesia*, Depok : Rajawali
- Mulyoto, 2016, *legal standing dan badan usaha dan perseorangan dalam melakuka perbuatan hukum*, Yogyakarta: Cakrawala Media
- Muhammad Yamin dan Rahim Lubis, 2003, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*, Medan: Pustaka Bangsa Press,
- Peter Mahmud Marzuki,2016, *Penelitian Hukum*, Jakarta:Kencana Prenada Media Group
- R. Soeroso, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika
- Sentosa Sembiring, 2004, *Hukum Dagang*, Bandung:Citra Aditya Bakti, Cetakan ke-2,
- Soedharyo Soimin,2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah* ,Jakarta: Sinar Grafika
- Supradi 2016, *Hukum Agraria*, Jakarta : Sinar Grafika,
- Urip Santoso, 2017, *Hukum Agraria& Hak-Hak Atas Tanah* , Jakarta: Kencana,
- Urip Santoso, 2015, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Prenada Media Group,
- Wantjik Saleh, 1985, *Hak Anda Atas Tanah*, Bogor: Ghalia Indonesia,
- Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Hukum Perseroan dan Badan Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika
- Zainal Asikin,2016*Pengantar Hukum Perusahaan*, Jakarta: Kencana

B. Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum Dagang

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043)

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5234)

Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah (Lembaran Negara Tahun 1963 Nomor 61, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2555)

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah (Lembaran Negara Tahun 1966 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3643)

Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan untuk Persekutuan Komanditer (Commanditaire Vennootschap)

C. Karya Ilmiah

Herawati, Nevy, 2010, *Hak guna bangunan, Persekutuan komanditer, Building Rights on Land, Commanditaire Vennootschap (CV)*, Yogyakarta: Gajah Mada Law Journal, 5(3).

Djoko Walijatun, 2006, *Persyaratan Permohonan hak*, Majalah Renvoy No. 10.34.III, dikutip dari Edi Sahputra : *Tinjauan Hukum Terhadap Pengaturan Penguasaan Dan Penggunaan Tanah Di Kawasan Pantai Studi Di Kecamatan Medan Belawan*, 2009

I Topan Budi Pratomo, Widodo Suryandono, Pieter Everhardus Latumeten *Penerapan Surat Edaran Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/Se-Ht.02.01/Vi/2019 Dalam Hukum Tanah Nasional Terkait Pemberian Hak Guna Bangunan Sebagai Harta Kekayaan Suatu Persekutuan Komanditer (Commanditaire Vennootschap)*

Hardianto Djanggih dan Salle. *Aspek Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, 2017, 12 Pandecta

Syahri, *Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah*, 2014, 2 Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion

D. Internet

Ricco Survival Yubaidi, 2019, *Analisis Yuridis Pemberian Hak Guna Bangunan Untuk Persekutuan Komanditer*, melalui [https:// www.academia.edu /2019/05/Pemberian Hak Guna Bangunan Untuk Persekutuan Komanditer.html](https://www.academia.edu/2019/05/Pemberian_Hak_Guna_Bangunan_Untuk_Persekutuan_Komanditer.html), diakses tanggal 17 September 2019, pukul 21.45 WIB.

Kedudukan Surat Edaran Menteri Dalam Sistem Hukum Indonesia, melalui <https://www.saplaw.top/kedudukan-surat-edaran-menteri-dalam-sistem-hukum-indonesia/> diakses tanggal 16 Januari 2020, pukul 20.30 WIB.

Bagir Manan, *Kecenderungan Histories Pasal 18 UUD 1945*, <https://adoc.tips/dr-bagir-manan-sh-mcl.html>, diakses pada tanggal 24 Desember 2019 Pukul 20.04

