

**KEPASTIAN HUKUM PENGATURAN TANAH HAK
GUNA BANGUNAN TERHADAP KEDUDUKAN
COMMANDITAIRE VENNOTSCHAAP
(Studi Kasus Di Lamongan, Tuban, Bojonegoro)
SKRIPSI**



OLEH:

RAMA RIZKY PRATAMA
NPM : 16300129

**UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA
FAKULTAS HUKUM**

2020

**KEPASTIAN HUKUM PENGATURAN TANAH HAK
GUNA BANGUNAN TERHADAP KEDUDUKAN
COMMANDITAIRE VENNOTSCHAAP
(Studi Kasus Di Lamongan, Tuban, Bojonegoro)**

SKRIPSI

**UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA
MEMPEROLEH GELAR SARJANA DALAM PROGRAM STUDI ILMU
HUKUM UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA**



OLEH:

RAMA RIZKY PRATAMA
NPM : 16300129

UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA

FAKULTAS HUKUM

2020

**KEPASTIAN HUKUM PENGATURAN TANAH HAK
GUNA BANGUNAN TERHADAP KEDUDUKAN
*COMMANDITAIRE VENNOTSCHAAP***

(Studi Kasus Di Lamongan, Tuban, Bojonegoro)

DIPERSIAPKAN DAN DISUSUN:

OLEH:

RAMA RIZKY PRATAMA
NPM : 16300129

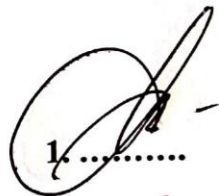
**TELAH DIPERTAHANKAN
DI DEPAN DEWAN PENGUJI PADA TANGGAL 08 - JULI - 2020
DAN DINYATAKAN TELAH MEMENUHI PERSYARATAN**

SUSUNAN DEWAN PENGUJI,

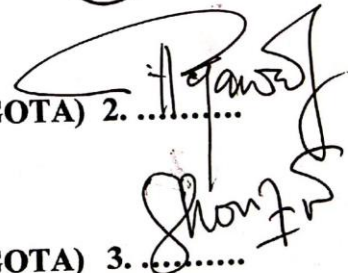
1. Dr. AGAM SULAKSONO, S.H., M.H

(KETUA)

1.

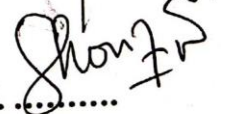


2. DESY NURKRISTA TEJAWATI, S.H., M.Kn (ANGGOTA) 2.



3. SHANTI WULANDARI, S.H., M.Kn

(ANGGOTA) 3.



**KEPASTIAN HUKUM PENGATURAN TANAH HAK
GUNA BANGUNAN TERHADAP KEDUDUKAN
COMMANDITAIRE VENNOTSCHAAP
(Studi Kasus Di Lamongan, Tuban, Bojonegoro)**

SKRIPSI

**UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA
MEMPEROLEH GELAR SARJANA DALAM PROGRAM STUDI ILMU
HUKUM UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA**



OLEH:

RAMA RIZKY PRATAMA
NPM : 16300129

SURABAYA, 02 Juli 2020

MENGESAHKAN,

DEKAN

Dr. Umi Enggarsasi, S.H., M.Hum

PEMBIMBING,

Shanti Wulandari., S.H., M.Kn.

MOTTO

“ Jika kalian merasa sengsara, disitulah muncul jiwa-jiwa
ketangguhan.

Dimana kalian merasakan kesenangan, justru disitulah awal
kehancuran kalian”

-RAMA RIZKY PRATAMA-

KATA PENGANTAR

Puji Syukur kami panjatkan kehadiran Allah SWT Tuhan Yang Maha Esa, atas berkat rahmat dan karunia-Nya, sehingga skripsi yang berjudul **“KEPASTIAN HUKUM PENGATURAN TANAH HAK GUNA BANGUNAN TERHADAP KEDUDUKAN *COMMANDITAIRE VENNOTSCHAAP* (Studi Kasus Di Lamongan, Tuban, Bojonegoro)”** dapat terselesaikan dengan baik.

Berkenaan dengan penyelesaian penulisan skripsi ini, penulis ingin menyampaikan terima kasih untuk segala dorongan, bantuan, motivasi dan semangat, serta inspirasi kepada:

1. Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya Prof. H. Sri Harmadji, dr. Sp. THT-KL(K) yang telah memberi saya kesempatan untuk menjadi bagian dari Civitas Akademika.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, Ibu Dr. Umi Enggarsasi, S.H., M.Hum yang telah menyediakan berbagai fasilitas sebagai penunjang pembelajaran selama saya mengikuti perkuliahan.
3. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberikan ilmu hukum dan membimbing dengan baik selama penulis mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
4. Kepala Tata Usaha beserta jajarannya di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya atas pelayanan selama mengikuti perkuliahan.

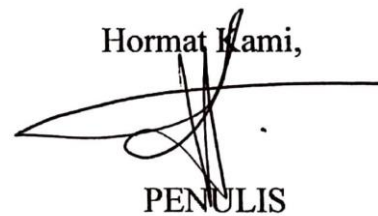
5. Ibu Dr. Ria Tri Vinata., S.H., LLM. selaku Dosen Wali yang dengan penuh kesabaran telah meluangkan waktu dan memberi pengarahan, pengetahuan selama awal perkuliahan.
6. Ibu Shanti Wulandari, S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing saya yang sangat sabar dalam membimbing saya dari awal skripsi dan sampai penulisan skripsi ini selesai, semoga Ibu selalu diberikan kesehatan dan dimudahkan rezeki nya.
7. Ibu Dr. Peni Jati Setyowati, S.H., M.H. dan Kakak Debby Eka, S.H., M.Kn. yang juga membantu membimbing dan telah meluangkan waktu serta memberikan banyak pengetahuan, pengarahan selama mengerjakan penulisan skripsi ini.
8. Ibu Anik Farida Agustin, S.H., M.Kn., M.H. selaku narasumber dalam penulisan skripsi ini.
9. Papa Tatang Sumarna, Mama Erna Indyastutik, Adik Rahmalita Fidela, dan Adik Rahmanda Fauzan yang selalu ada mendampingi memberikan dorongan yang begitu besar yang membuat saya terpacu untuk menjadi manusia yang lebih baik, serta keluarga besar saya yang senantiasa memberikan dorongan moral maupun materiil dan doa yang tidak pernah berhenti.
10. Event Organizer Dne Indonesia yang telah ikut serta membentuk karakter dan kepribadian yang kuat serta memberi banyak ilmu dalam segala hal.
11. Organisasi Mahasiswa Fakultas Hukum Periode 2017 – sampai dengan sekarang yang sudah memberikan banyak pengetahuan tentang pentingnya berorganisasi selama masa perkuliahan.

12. Rekan-rekan Badan Eksekutif Mahasiswa Fakultas Hukum Periode 2017- sampai dengan sekarang dan Badan Eksekutif Mahasiswa Universitas Wijaya Kusuma Surabaya periode 2019 – 2020 yang selalu mensupport dan menjadi keluarga kedua saya selama masa perkuliahan.
13. Teman – teman ena ena squad Bisma Arsana, S.H. , Muhammad Alfizar Reynaldi, S.H. , Rachmad Yulianto, S.H. , Cut Ayu, S.H. , Fitra Irfandi, S.H. , One Putra Handane, S.H. , Abror, Mecha, Elzy, Repsi dan Satria yang selalu menemani, membantu dan menghibur hari-hari saya selama masa perkuliahan dari semester pertama sampai sekarang.
14. Teman-teman angkatan 2016 Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang selalu saling support dari awal kuliah sampai lulus, yang tidak pernah bosan mendengarkan keluhan saya dan teruntuk teman-teman yang belum skripsi semoga segera menyusul.
15. Teman – teman SMA Kartika VI-3 Surabaya yang sampai saat ini masih sering ketemu Rere, fajaryanto, Sony, Dicky.
16. Rekan-rekan Para Pencari Tuhan cs Ganang, Dika, Fathur, Andi, Faishal Daffa, Jegar, Fahmi, Ilham, Reza Ardy, Reza Angga, Ivan, Farhan, Ainur, Dhala, Galang yang selalu support dalam keadaan senang maupun duka.
17. Teman-teman di rumah yang sering nongkrong bareng, Rully, Dicky, One, Aan, Yudha (min), Yudha (pur), Farhan, Rio, yang selalu main kerumah untuk bercanda gurau.

18. Dan saya sangat berterimakasih kepada calon pendamping saya Septria Risky Sasmita yang sangat mendukung saya dan selalu menemani saya disaat pertama kali kenal hingga sekarang.
19. Dan semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah membantu pengerjaan skripsi ini baik lewat pikiran, semangat, dan semoga kebaikan kembali pada kalian semua.

Semoga karya kecil ini dapat bermanfaat bagi lingkungan kampus dan terkhusus bagi penulis pribadi.

Hormat Kami,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a vertical line and a small flourish.

PENULIS

PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Rama Rizky Pratama
NPM : 16300129
Alamat : Jl. Kalimaya 5/12 G/D 21, Perumahan Kota Baru
Driyorejo, Gresik.
Email/No. Telp : Ramamuhammad135@yahoo.com/085230488015

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“KEPASTIAN HUKUM PENGATURAN TANAH HAK GUNA BANGUNAN TERHADAP KEDUDUKAN *COMMANDITAIRE VENNOTSCHAAP* (Studi Kasus Di Lamongan, Tuban, Bojonegoro)”** adalah murni gagasan saya yang belum pernah saya publikasikan di media, baik majalah maupun jurnal ilmiah dan bukan tiruan (plagiat) dari karya orang lain.

Apabila ternyata nantinya dalam skripsi tersebut ditemukan adanya unsur plagiarisme maupun autoplagiarisme, saya siap menerima sanksi akademik yang akan dijatuhkan oleh Fakultas.

Demikian pernyataan ini saya buat sebagai bentuk pertanggungjawaban etika akademik yang harus dijunjung tinggi dilingkungan perguruan tinggi.

Surabaya, 02 Juli 2020
Yang menyatakan,

RAMA RIZKY PRATAMA

Printed dengan CamScanner

ABSTRAK

Tanah merupakan salah satu faktor penting dalam kehidupan manusia yang merupakan sumber penghidupan maupun sebagai tempat berpihak dalam kelangsungan hidup sehari-hari. Melalui UUPA tersebut diisyaratkan bahwa tanah memiliki tingkatan tertinggi dalam penguasaan Negara sebagai organisasi seluruh rakyat Indonesia, dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA ditentukan macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada subjek hukum dan dapat dimiliki oleh subjek hukum baik orang secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama dan badan hukum. Dalam hal ini adanya ketimpangan aturan dalam ketentuan UUPA dan PP No. 40/1996 mengenai subjek yang dapat memiliki HGB dan konsep dari CV itu sendiri yang pada dasarnya CV merupakan badan usaha yang bukan berbadan hukum dan sama sekali tidak memiliki kewenangan dalam hal memiliki bidang tanah tertentu dengan status hak atas tanah apapun.

Metode yang digunakan dalam skripsi ini yakni menggunakan metode penelitian normatif dengan penelitian kepustakaan yang merupakan penelitian terhadap aturan Perundang-undangan dan literatur atau bahan bacaan yang berkaitan dengan materi yang dibahas.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan hasil penelitian terdapat suatu kesimpulan. Pertama, persekutuan komanditer jika dilihat secara umum sangat tidak memenuhi kriteria sebagai badan usaha yang berbadan hukum dan sama sekali tidak memiliki kewenangan dalam hal memiliki bidang tanah tertentu dengan status hak atas tanah apapun. Kedua, pemberian Hak Guna Bangunan kepada CV menurut surat edaran tersebut hanya bersifat pemberitahuan, sehingga tidak memiliki kepastian hukum. Apabila CV terdapat menjadi subyek pemegang Hak Guna Bangunan maka menurut Pasal 36 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria hak tersebut harus dilepaskan dan dialihkan dalam jangka 1 tahun apabila tidak maka hak tersebut akan hapus karena hukum.

Kata Kunci: CV, HGB, Kepastian Hukum

ABSTRACT

Land is one of the important factors in human life which is a source of livelihood and as a place to take sides in everyday survival. Through the LoGA it is implied that land has the highest level of control of the State as an organization throughout the Indonesian people, in Article 4 paragraph (1) of the LoGA it is determined the types of land rights that can be given to legal subjects and can be owned by legal subjects both individually and individually. alone or together and legal entities. In this case there is an imbalance in the provisions of UUPA and PP No. 40/1996 concerning subjects that can have HGB and the concept of the CV itself Basically the CV is a business entity that is not a legal entity and has absolutely no authority in terms of owning a certain plot of land with any status of land rights.

The method used in this thesis is to use normative research methods with library research which is a study of legislation and literature or reading material relating to the material discussed.

Based on research conducted research results there is a conclusion. First, limited partnership if viewed in general does not meet the criteria as a business entity that is a legal entity and does not have the authority in terms of owning certain parcels of land with any status of land rights. Second, the granting of the Right to Build a CV according to the circular is only a notification, so it does not have legal certainty. If a CV is found to be the subject of the holder of the Right to Build, then according to Article 36 paragraph (2) of the Basic Agrarian Law, the right must be released and transferred within 1 year, otherwise the right will be voided by law.

Keywords: CV, HGB, Legal Certainty

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
KATA PENGANTAR	v
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS	vi
ABSTRAK	x
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Kerangka Konseptual	8
1. Konsep Kepastia Hukum	8
2. Konsep Tanah Hak Guna Bangunan	12
3. Konsep Pejabat Pembuat Akta Tanah	15
4. Konsep Commanditaire vennotschaap	19
5. Konsep Pemberian Hak Guna Bangunan	24
6. Konsep Hierarki Peraturan Perundang – undangan	28
F. Medote Penelitian	33

1. Tipologi Penelitian	33
2. Metode Pendekatan	34
3. Bahan Hukum	34
4. Pengumpulan Bahan Hukum	35
5. Analisa Bahan Hukum	36
G. Sistematika Penulisan	37
 BAB II Karakteristik HGB Berdasarkan Ketentuan UUPA, PP	
No. 40/1996, Dan Surat Edaran Pemberian HGB Untuk CV	38
A. CV Sebagai Badan Usaha Ditinjau Dari Hukum Perusahaam	38
B. Karakteristik HGB Berdasarkan Hukum Pertanahan Nasional ...	46
C. Pemberian Hak Guna Bangunan Kepada CV Berdasarkan SE	63
 BAB III Kepastian Hukum Pemberian HGB Untuk CV Berdasarkan	
No. 2/SE-HT.02.01/VI/2019 Tentang Pemberian HGB Untuk CV ...	74
A. Problematika Yang Dihadapi Oleh CV	74
B. Akibat Hukum Dari Penerapan SE No. 2/SE-HT.02.01/VI/2019	
.....	82
 BAB IV Penutup	73
A. Kesimpulan	87
B. Saran	88