

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN**  
**FAKULTAS HUKUM**

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan  
Tinggi

*Nomor : 2803/BAN-PT/Ak-PPJ/S/V/2020*

**PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN UNTUK PERSEKUTUAN  
KOMANDITER BERDASARKAN KETETAPAN SURAT EDARAN  
MENTERI AGRARIA NOMOR 2/SE-HT.02.01/VI/2019**

OLEH:

**Muhamad Mahdifa Lazuardi**  
**NPM : 2016200102**

PEMBIMBING:

Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.Hum.



Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan  
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana  
Program Studi Ilmu Hukum

2020

Telah disidangkan pada  
Ujian Penulisan Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing

Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.Hum.

Dekan

Dr.iur. Liona N. Supriatna, S.H., M.Hum.



## PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Muhamad Mahdifa Lazuardi  
NPM : 2016200102

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya penulisan hukum yang berjudul :

**“PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN UNTUK PERSEKUTUAN KOMANDITER BERDASARKAN KETETAPAN SURAT EDARAN MENTERI AGRARIA NOMOR 2/SE-HT.02.01/VI/2019”**

Adalah sungguh-sungguh merupakan karya penulisan hukum yang telah saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan, dan pengetahuan akademik Saya Pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang :

- a. Secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau
- b. Dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi dan atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 20 Juni 2020

Mahasiswa Penyusun Karya Penulisan Hukum



Muhamad Mahdifa Lazuardi  
2016 200 102

## ABSTRAK

Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan hak untuk mendirikan atau mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang terbatas. Di Indonesia, HGB ini diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan yang dapat memiliki HGB ini adalah Warga Negara Indonesia (WNI) dan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan di Indonesia seperti yang dijelaskan dalam Pasal 36 ayat (1) UUPA.

Dalam praktiknya, Menteri Agraria dan Tata Ruang mengeluarkan Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian HGB untuk Persekutuan Komanditer. Surat Edaran ini bertujuan untuk meningkatkan investasi dan mendorong pertumbuhan ekonomi di seluruh wilayah Indonesia dengan memberikan HGB kepada Persekutuan Komanditer

Untuk Persekutuan Komanditer tersebut merupakan persekutuan lepas uang yang terdapat dua anggota yaitu anggota komanditer (pasif) dan anggota komplementer (aktif) yang memiliki tanggung jawab yang berbeda. Untuk anggota aktif ini memiliki tanggung jawab sepenuhnya menyangkut harta pribadi sedangkan anggota pasif memiliki tanggung jawab hanya sebesar modal yang dimasukkannya. Sehingga dalam Persekutuan Komanditer ini tidak terdapat pemisahan harta kekayaan, sehingga Persekutuan Komanditer ini bukan merupakan badan hukum melainkan badan usaha.

**Kata Kunci: Hak Guna Bangunan, Persekutuan Komanditer, Surat Edaran**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan atas kehadiran Allah Subhanahu Wa Ta'ala karena hanya dengan izin-Nya saya dapat menyelesaikan penelitian penulisan hukum saya ini. Semoga penelitian ini dapat dipergunakan sebagai salah satu acuan atau referensi bagi pembaca dalam pendidikan khususnya Ilmu Hukum. Berkat Rahmat Allah Subhanahu Wa Ta'ala pula penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul "Pendekatan Hukum Perdata Internasional Terhadap Keabsahan dan Akibat Hukum Jaminan Fidusia Transnasional yang Diatur di Dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia".

Penulisan skripsi ini dibuat untuk menganalisa permasalahan mengenai Undang-Undang Jaminan Fidusia yang pengaturan nyatanya terdapat pertentangan dengan asas-asas umum dalam Hukum Perdata Internasional. Selain itu skripsi ini juga disusun untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Strata 1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.

Sebelum memulai pembahasan, terlebih dahulu saya ingin mengucapkan terimakasih kepada pihak-pihak yang selama ini telah mendukung saya pada saat pembuatan skripsi ini, dan kepada pihak lain yang juga telah mendukung saya dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan:

1. Ucapan syukur saya panjatkan kepada Allah Subhanahu Wa Ta'ala, karena atas berkat dan rahmat-Nya saya bisa menyelesaikan studi saya di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan dengan lancar dan bahagia, serta atas rahmat-Nya pula saya bisa menyelesaikan penulisan skripsi ini. Terimakasih Ya Allah.
2. Saya ucapkan terimakasih kepada kedua orangtua saya, Desiyana Chafsah dan Rikhi Lazuardi, atas dukungannya selama ini sejak saya lahir hingga akhirnya saya bisa menyelesaikan pendidikan S1 sesuai dengan keinginan kedua orangtua saya. Terimakasih bapak, atas dukungan materil maupun imateril yang selama ini sudah diberikan kepada saya, sehingga saya tidak

pernah merasa kurang. Terimakasih kepada Ibu, atas doa dan kehadiranmu, karena saya bisa menyelesaikan semua tingkat pendidikan berkat peranmu-lah saya bisa seperti sekarang.

3. Terimakasih kepada pembimbing saya Bapak Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.Hum., yang sudah membimbing saya selama satu semester ini, dan akhirnya saya bisa menyelesaikan penulisan saya dengan topik yang saya inginkan. Terimakasih selalu memberikan pengalaman dan ilmu baru selama saya kuliah di Fakultas Hukum ini.
4. Terimakasih kepada Ibu Maria Ulfah, dosen wali saya, yang selalu membimbing dan memberikan saran dalam mengambil mata kuliah di semester awal hingga akhir.
5. Terimakasih kepada sahabat saya Aulia Diasputri dan Fadhel Muhammad yang sering saya repotkan apabila ada tugas, UTS, UAS bahkan menemani saya menyelesaikan penulisan ini dan terimakasih sudah membantu saya memotivasi untuk belajar sehingga saya bisa belajar lebih giat dan bisa bertahan di unpar hingga akhir.
6. Terimakasih juga kepada sahabat-sahabat Pengabdi Unpar, Fanny Dyah, Hanisa Tri, Erina Rusliani, Delya Dwi, Ardita CH, Cakra Jaka, Nabila Dwi, Hadisti Azahra, Wahyuni Andira, Qoni Hasna, yang selama ini mewarnai kehidupan di kampus saya dan mengajarkan saya tentang pengalaman-pengalaman hidup yang membuat saya semakin dewasa.
7. Terimakasih kepada Raissa Anjani, Reza Wida, Tiana Azalia yang sudah menemani saya dan mewarnai kehidupan kampus saya sejak kelas pertama di semester pertama hingga sekarang, terimakasih kalian sudah sabar mendengar keluhan saya setiap hari tanpa henti yang suka mengajak saya pergi secara mendadak. Semoga kalian tidak melupakan saya.

8. Terimakasih kepada Sansiro, Maruli Jonathan, Regi Prahastian, Dimas Bagus, Ilham Rachmat, Iqbal Rizkia, Aswin Daniswara, Axel William, Adam, Eki, Andy yang menjadi teman-teman saya nongkrong main pergi-pergian ke luar kota, dll. Tanpa kalian kehidupan di kampus tidak menjadi seindah apa yang saya rasakan.
9. Terimakasih kepada Alvi Al-Kautsar yang telah membolehkan saya sering ke rumahnya di Jamuju dan bermain PS serta memberikan makanan-makanan yang membuat saya kenyang.
10. Terimakasih juga kepada Leonardo Limeng yang sering nebeng kepada saya dan sering marah apabila dijailin. Terimakasih juga sudah menemani saya mengurus STNK hilang sampai ke Cimahi.
11. Terimakasih kepada Hanifa Shaviya yang sudah sangat baik kepada saya dan sering membantu saya dalam hal apapun dan juga menemanis saya setiap ada waktu kosong untuk menunggu kelas.
12. Kepada kakak-kakak kelas saya Nazla Afifa, Muthia Putri Syafira, Gina Adriani yang sering saya reportkan dengan pertanyaan-pertanyaan saya tentang penulisan skripsi ini dan terimakasih sudah mendoakan dan menyemangati saya.
13. Terimakasih juga kepada teman-teman SMA saya Naufal Viansa, Ade Aulia Yasmin, Karen Dorena, Najma Alayka, Kresna Reyhan, Rafi Rasyiq yang sama-sama berjuang di universitas yang berbeda-beda.
14. Terimakasih kepada sahabat saya sejak SMA Neysa Anindita yang sedang berkuliah di Jepang yang sering menemani saya membuat penulisan ini dan membantuk saya dalam mengerjakan tugas-tugas yang memerlukan desain yang kreatif.
15. Terimakasih juga kepada teman-teman baru saya Nadhira dan Tanya yang

baru-baru ini sering jalan bareng nongkrong bareng dan merevisi bareng. Semoga kita berteman selamanya.

16. Terimakasih juga kepada Dea Christy, Gabriella Dharmawan, dan Grace Madeart yang sudah berteman dengan saya, baik, dan ramah.
17. Terakhir, terimakasih kepada seluruh dosen yang tidak saya sebutkan, atas ilmu yang telah diberikan selama saya menempuh pendidikan di Fakultas Hukum, Jasa kalian tidak akan pernah saya lupakan.

Demikian kata pengantar ini saya buat, kesempurnaan hanyalah milik Allah Subhanahu Wa Ta'ala. Saya menyadari apabila ada kesalahan dan kekurangan dalam skripsi ini. Selamat membaca dan semoga bermanfaat.

Bandung, 20 Juli 2020

Muhamad Mahdifa Lazuardi

## DAFTAR ISI

### **BAB I PENDAHULUAN**

1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	7
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	7
1.3.1 Tujuan Penelitian.....	8
1.3.2 Manfaat Penelitian.....	8
1.4 Tinjauan Pustaka .....	8
1.5 Metode Penelitian .....	12
1.5.1 Sifat Penelitian .....	12
1.5.2 Metode Pendekatan .....	12
1.5.2.1 Inventarisasi Hukum .....	13
1.5.2.2 Sinkronisasi Vertikal.....	13
1.5.3 Teknik Pengumpulan dan Jenis Data .....	13
1.5.3.1 Teknik Pengumpulan Data.....	13
1.5.3.2 Jenis Data .....	14
1.6 Sistematika Penulisan .....	15

### **BAB II ASPEK YURIDIS HAK GUNA BANGUNAN**

2.1 Sumber Hukum Hak Guna Bangunan.....	17
2.2 Pengertian Hak Guna Bangunan .....	17
2.3 Subjek Hak Guna Bangunan .....	19
2.3.1 Warga Negara Indonesia (WNI) .....	20
2.3.2 Badan Hukum.....	22
2.4 Tanah Yang Dapat Diberikan Dengan HGB dan Terjadinya HGB .....	27
2.5 Jangka Waktu Hak Guna Bangunan .....	32
2.6 Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan .....	34
2.7 Kewenangan Pemegang Hak Guna Bangunan .....	37
2.7.1 Beralihnya Hak Guna Bangunan.....	38
2.7.2 Peralihan Hak Guna Bangunan .....	38
2.7.3 Pembebanan Hak Guna Bangunan.....	40
2.8 Hapusnya Hak Guna Bangunan .....	42

### **BAB III PERSEKUTUAN KOMANDITER DALAM PERSPEKTIF HUKUM INDONESIA**

3.1 Pengertian Persekutuan Komanditer .....	51
3.2 Anggota Persekutuan Komanditer .....	53
3.2.1 Persero aktif (komplementer).....	53
3.2.2 Persero Pasif (komanditer) .....	55
3.3 Pendirian Persekutuan Komanditer.....	57

3.4 Jenis Persekutuan Komanditer .....	59
3.5 Pembagian Keuntungan dan Kerugian Anggota Persekutuan Komanditer .....	62
3.6 Berakhirnya Persekutuan Komanditer .....	63
<b>BAB IV PEMBERIAN DAN AKIBAT HUKUM HAK GUNA BANGUNAN KEPADA PERSEKUTUAN KOMANDITER BERDASARKAN SURAT EDARAN NOMOR 2/SE-HT.02.01/VI/2019</b>	
4.1 Kesesuaian Pemberian HGB Untuk Persekutuan Komanditer Antara Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 Dengan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang HGU,HGB, dan Hak Pakai .....	66
4.1.1 Pemberian Hak Guna Bangunan Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.....	66
4.1.2 Kedudukan Persekutuan Komanditer di Indonesia .....	67
4.1.3 Pemberian Hak Guna Bangunan Dalam Surat Edaran Nomor 2/SE- HT.02.01/VI/2019 .....	
4.2 Akibat Hukum Pemberlakuan Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 Terhadap Perolehan Hak Guna Bangunan Bagi Sebuah Persekutuan Komanditer .....	71
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
5.1 Kesimpulan .....	75
5.2 Saran .....	77
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>78</b>

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang

Dalam rangka pelaksanaan perekonomian nasional yang diselenggarakan atas demokrasi seperti yang diatur dalam pasal 33 ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945), yang berbunyi:

*“(4) Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.”*

Dengan demikian, sistem demokrasi ekonomi nasional adalah berdasarkan pada kekeluargaan dan kegotongroyongan dari rakyat, oleh rakyat, untuk rakyat, dan bersama rakyat di bawah pimpinan dan pengawasan pemerintah menuju kesejahteraan sosial.<sup>1</sup>

Sejalan dengan hal tersebut, Indonesia harus siap menghadapi persaingan perekonomian global sehingga perlu diciptakan iklim penanaman modal yang kondusif, promotif, memberikan kepastian hukum, keadilan, dan efisien dengan tetap memperhatikan kepentingan ekonomi nasional. Menyikapi hal tersebut, Pemerintah perlu melakukan upaya yang dapat mendorong pertumbuhan ekonomi, antara lain menciptakan kemudahan memulai usaha yang merupakan salah satu parameter yang digunakan untuk mengukur peringkat kemudahan berusaha. Berdasarkan hasil penelitian, bentuk usaha perseroan komanditer atau *comanditaire vennootschap* (CV). Penggunaan istilah CV ini dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD) terjemahan F.M. Prasetyo identik dengan perseroan komanditer. Sedangkan dalam Surat Edaran Nomor 02/SE-HT.02.01/VI/2019 istilah CV ini identik dengan persekutuan komanditer. Dalam penulisan ini, penulis akan menggunakan istilah yang digunakan dalam Surat Edaran tersebut yaitu

---

<sup>1</sup>Naskah akademik RUU Badan Usaha, Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Tahun 2018.

persekutuan komanditer untuk selanjutnya. Persekutuan komanditer masih banyak dipilih oleh pengusaha skala kecil menengah, selain proses pendiriannya relatif mudah karena tidak memerlukan pengesahan oleh negara, juga tidak ada syarat modal minimum untuk mendirikan persekutuan komanditer.<sup>2</sup> Dalam rancangan undang-undang tersebut juga mengatakan bahwa perlu disiapkan bentuk persekutuan komanditer sebagai suatu badan hukum, konsep badan hukum tersebut ditujukan secara khusus untuk membantu kejelasan status kepemilikan atas harta kekayaan persekutuan dan kemudahan dalam pengalihan kepemilikan (*interest*) persekutuan yang bertujuan untuk memberikan kemudahan dalam proses pendaftaran harta bersama para sekutu dalam persekutuan sebagai harta atau aset persekutuan.<sup>3</sup>

Sebagai bentuk pelaksanaan pasal 33 ayat (4) UUD 1945, Menteri Agraria dan Tata Ruang mengeluarkan Surat Edaran Nomor: 02/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) untuk persekutuan komanditer, tanggal 29 Juni 2019. Surat Edaran tersebut dibuat untuk meningkatkan investasi dan mendorong pertumbuhan ekonomi di seluruh wilayah Republik Indonesia, sesuai dengan bagian umum Surat Edaran tersebut yang berisi:

*“Dalam rangka meningkatkan investasi dan mendorong pertumbuhan ekonomi di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia, maka perlu memberikan kemudahan pelayanan pertanahan khususnya untuk pemberian Hak Guna Bangunan kepada persekutuan komanditer.”*

Namun, pada bagian isi huruf d Surat Edaran Nomor: 02/SE-HT.02.01/VI/2019 yang berisi:

*“Pencatatan pendaftaran Hak Guna Bangunan untuk persekutuan komanditer (persekutuan komanditer) dilakukan:*

- 1) Atas nama seluruh anggota komanditer dan komplementer dalam persekutuan komanditer dimaksud; atau*
- 2) Salah satu anggota komanditer dan komplementer dengan persetujuan seluruh anggota komanditer dan komplementer”*

---

<sup>2</sup>*Id*, hlm. 4

<sup>3</sup>*id*, hlm.61-62

Pengaturan HGB dalam pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) berbunyi:

“(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.”

Ciri-Ciri hak guna bangunan dapat disebutkan antara lain adalah:<sup>4</sup>

- a) tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Maka hak guna bangunan termasuk salah satu hak yang wajib didaftar (pasal 38 UUPA dan pasal 10 Peraturan Pemerintah no 10 Tahun 1961)
- b) Hak guna bangunan dapat beralih, artinya dapat diwaris oleh ahli waris yang mempunyai hak (pasal 35 ayat 3 UUPA)
- c) Hak guna bangunan jangka waktunya terbatas (pasal 35 ayat 1 dan 2 UUPA)
- d) Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan seperti hipotik atau credietverband (pasal 39 UUPA)
- e) Hak guna bangunan dapat dialihkan kepada pihak lain dengan cara dijual, ditukarkan dengan benda lain, dihibahkan atau diberikan dengan wasiat (pasal 35 ayat 3 UUPA)
- f) Hak guna bangunan dapat dilepaskan oleh pemilik hingga tanahnya menjadi milik negara

HGB pun dapat berarti *statuut* (kedudukan hukum), hubungan hukum atau suatu lembaga yang merupakan *species* daripada hak-hak atas tanah. Sebagai suatu hak atas tanah maka HGB memberi wewenang kepada yang memunyaiannya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan. Namun, penggunaan tanah yang dimiliki dengan HGB itu adalah untuk bangunan-bangunan. Oleh karena itu, maka baik tanah Negara maupun tanah milik seseorang atau badan hukum dapat diberikan dengan HGB.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup>Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria*, (Jakarta: Djambatan, 1971), hlm 260-261

<sup>5</sup>*Id*, hlm 259-260

Pada umumnya HGB dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) hanya diberikan kepada Warga Negara Indonesia (WNI) dan Badan Hukum yang dibentuk berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, sesuai dengan pasal 36 ayat (1) UUPA yang berisi:

“(1) Yang dapat mempunyai hak guna-bangunan ialah

- a. warga-negara Indonesia;
- b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.”

WNI yang dimaksud dalam pasal 36 ayat (1) UUPA, diatur lebih lanjut dalam pasal 4 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 Tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia (UUKRI) yang berbunyi:

“Warga Negara Indonesia adalah:

- a. setiap orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan dan/atau berdasarkan perjanjian Pemerintah Republik Indonesia dengan negara lain sebelum Undang-Undang ini berlaku sudah menjadi Warga Negara Indonesia;
- b. anak yang lahir dari perkawinan yang sah dari seorang ayah dan ibu Warga Negara Indonesia;
- c. anak yang lahir dari perkawinan yang sah dari seorang ayah Warga Negara Indonesia dan ibu warga negara asing;
- d. anak yang lahir dari perkawinan yang sah dari seorang ayah warga negara asing dan ibu Warga Negara Indonesia;
- e. anak yang lahir dari perkawinan yang sah dari seorang ibu Warga Negara Indonesia, tetapi ayahnya tidak mempunyai kewarganegaraan atau hukum negara asal ayahnya tidak memberikan kewarganegaraan kepada anak tersebut;
- f. anak yang lahir dalam tenggang waktu 300 (tiga ratus) hari setelah ayahnya meninggal dunia dari perkawinan yang sah dan ayahnya Warga Negara Indonesia;
- g. anak yang lahir di luar perkawinan yang sah dari seorang ibu Warga Negara Indonesia;
- h. anak yang lahir di luar perkawinan yang sah dari seorang ibu warga negara asing yang diakui oleh seorang ayah Warga Negara Indonesia sebagai anaknya dan pengakuan itu dilakukan sebelum anak tersebut berusia 18 (delapan belas) tahun atau belum kawin;
- i. anak yang lahir di wilayah negara Republik Indonesia yang pada waktu lahir tidak jelas status kewarganegaraan ayah dan ibunya;
- j. anak yang baru lahir yang ditemukan di wilayah negara Republik Indonesia selama ayah dan ibunya tidak diketahui;
- k. anak yang lahir di wilayah negara Republik Indonesia apabila ayah dan ibunya tidak mempunyai kewarganegaraan atau tidak diketahui keberadaannya;
- l. anak yang dilahirkan di luar wilayah negara Republik Indonesia dari seorang ayah dan ibu Warga Negara Indonesia yang karena ketentuan

*dari negara tempat anak tersebut dilahirkan memberikan kewarganegaraan kepada anak yang bersangkutan;  
m. anak dari seorang ayah atau ibu yang telah dikabulkan permohonan kewarganegaraannya, kemudian ayah atau ibunya meninggal dunia sebelum mengucapkan sumpah atau menyatakan janji setia.”*

Setelah mengetahui kategori apa saja yang dapat disebut sebagai WNI, subjek hukum berikutnya yang dapat memiliki HGB adalah badan hukum. Pada dasarnya badan hukum adalah badan usaha yang tanggung jawabnya terbatas. Mengenai Pengertiannya sendiri dari badan hukum tidak dijelaskan di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Namun, menurut Rochmat Soemitro yang dimaksud dengan badan hukum adalah badan yang mempunyai harta kekayaan, hak serta kewajiban seperti orang-orang pribadi.<sup>6</sup> Suatu badan, perkumpulan, atau badan usaha dapat berstatus sebagai badan hukum bila telah memenuhi beberapa syarat, yaitu:<sup>7</sup>

- a. Harta kekayaan yang terpisah, dipisahkan dari kekayaan anggotanya
- b. Tujuan tertentu (bias idiil/komersial).
- c. Punya Hak dan kewajiban sendiri, dapat menuntut/dituntut
- d. Punya organisasi yang teratur, tercermin dari AD/ART.

Dari syarat-syarat yang sudah dijelaskan di atas, menurut pasal 1653 BW badan hukum dapat dibagi atas 3 macam yaitu:<sup>8</sup>

- 1) Badan hukum yang diadakan oleh pemerintah/kekuasaan umum, misalnya Daerah Tingkat I, Daerah Tingkat II/Kotamadya, Bank-bank yang didirikan oleh negara dan sebagainya.
- 2) Badan hukum yang diakui oleh pemerintah/kekuasaan umum, misalnya perkumpulan-perkumpulan, gereja dan organisasi-organisasi keagamaan dan sebagainya.
- 3) Badan hukum yang didirikan untuk suatu maksud tertentu yang tidak bertentangan dengan undang-undang dan kesusilaan, seperti PT, perkumpulan asuransi, perkapalan dan lain sebagainya.

---

<sup>6</sup> Sentosa Sembiring, *Hukum Perusahaan*, (Bandung: CV Nuansa Aulia, 2012), hlm. 23.

<sup>7</sup> Handri Raharjo, *Hukum Perusahaan*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009), hlm 25

<sup>8</sup> Riduan Syahrani, *Seluk Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, (Bandung: Alumni. 1985), hlm. 54.

Terdapat pula badan usaha yang tidak berbadan hukum, perbedaan yang cukup mendasar, yakni masalah tanggung jawab. Dengan kata lain, jika ada tuntutan dari pihak ketiga pada badan usaha, apakah badan usaha bertanggung jawab secara penuh atau ada tanggung jawab pribadi dari milik perusahaan. Pada hakikatnya badan usaha dapat dibagi dalam tiga golongan. Pertama, badan usaha yang anggota-anggotanya bertanggung jawab penuh dengan seluruh harta bendanya seperti usaha seorang dan Firma. Kedua, badan usaha yang anggota-anggotanya tidak bertanggung jawab dengan seluruh kekayaannya. Yang termasuk dalam golongan ini adalah badan usaha berbadan hukum seperti perseroan terbatas (PT). Ketiga, bentuk peralihan yang termasuk golongan terakhir ini adalah persekutuan komanditer. Dalam persekutuan komanditer terdapat dua jenis anggota yakni anggota pengurus yang mempunyai tanggung jawab yang tidak terbatas, seperti pada firma dan anggota firma dan terdapat pula tanggung jawab terbatas seperti PT.<sup>9</sup>

Beraskan penjelasan mengenai badan usaha berikut, dapat dilihat bahwa persekutuan komanditer tidak termasuk ke dalam badan hukum, karena penjelasan mengenai persekutuan komanditer yang terdapat di dalam Pasal 19 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD) yang berisi:

*“Perseroan yang terbentuk dengan cara meminjamkan uang atau disebut juga perseroan komanditer, didirikan antara seseorang atau antara beberapa orang persero yang bertanggung jawab secara tanggung-renteng untuk keseluruhannya, dan satu orang atau lebih sebagai pemberi pinjaman uang.”*

Pasal ini di atas berisi bahwa di dalam persekutuan komanditer terdapat dua anggota yaitu anggota yang bertanggung jawab secara tanggung-renteng (persero aktif) dan anggota yang memberikan pinjaman uang (persero pasif)

Maka dari itu, berdasarkan pemaparan di atas penulis merasa bahwa dibutuhkan suatu penelitian terkait hubungan Surat Edaran Nomor 2/SE-

---

<sup>9</sup>Sentosa Sembiring, *Hukum Dagang*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2015), hlm 25-26

HT.02.01/VI/2019 dan Undang-Undang Pokok Agraria, agar kita dapat memaknai secara lebih jelas dan tepat berbagai pertentangan antara Pasal 36 UUPA dengan Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang pemberian HGB kepada persekutuan komanditer.

Apabila surat edaran tersebut diberlakukan, persekutuan komanditer sebagai badan usaha akan memperoleh HGB yang menurut pasal 36 UUPA hanya dapat diberikan kepada WNI dan badan hukum. Masalah lain yang akan muncul adalah mengenai tanggung jawab dari anggota persekutuan komanditer tersebut yang terdiri dari persero komplementer dan persero komanditer. Sebab, persero komplementer memiliki tanggung jawab yang tidak terbatas sedangkan persero komanditer memiliki tanggung jawab yang terbatas berdasarkan modal yang diberikan. Oleh karena itu, penulis akan melakukan penelitian terhadap masalah-masalah tersebut dengan judul:

**“PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN UNTUK PERSEKUTUAN KOMANDITER BERDASARKAN KETETAPAN SURAT EDARAN MENTERI AGRARIA NOMOR 2/SE-HT.02.01/VI/2019”**

## **1.2 Rumusan Masalah**

1. Apakah Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan untuk Persekutuan Komanditer telah sesuai dengan ketentuan tentang tata cara pemberian HGB menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB, dan Hak Pakai Atas Tanah?
2. Apa akibat hukum pemberlakuan Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 terhadap perolehan HGB bagi sebuah Persekutuan Komanditer?

## **1.3 Tujuan Dan Manfaat Penelitian**

### **1.3.1 Tujuan Penelitian**

Dikarenakan dikeluarkannya surat edaran nomor 2/SE-HT.02.02/VI/2019 yang memberikan HGB kepada persero dalam persekutuan komanditer maka, tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.2.01/VI/2019 dengan penerapan pemberian HGB menurut UUPA.
2. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukum pemberian HGB kepada persekutuan komanditer terhadap keberlakuan surat edaran nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019.

### **1.3.2 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini memiliki manfaat antara lain:

1. Manfaat Teoritis

Dengan adanya penelitian ini dapat memberikan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum khususnya teori-teori mengenai penerapan hukum yang baik.

2. Manfaat Praktis

Dengan adanya penulisan ini akan memberikan informasi kepada masyarakat tentang akibat hukum yang dapat terjadi apabila badan usahamemiliki Hak atas tanah seperti HGB sesuai dengan surat edaran nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019.

### **1.4 Tinjauan Pustaka**

Berdasarkan penelitian yang berjudul “Pengaturan Hak Guna Bangunan Atas Pemberian Hak Atas Tanah Negara Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960” yang ditulis oleh Wira Wanza Wonggo. Dalam latar belakang penelitian tersebut dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang keada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Menurut

Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua yaitu:<sup>10</sup>

1. Wewenang Umum

Wenang yang bersifat umum, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi

2. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan/atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan hanya untuk kepentingan usaha di bidang pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

Dalam rumusan masalah pada penelitian tersebut, masalah yang akan diteliti oleh penulis adalah:

- Bagaimana pengaturan hak guna bangunan dan pengelolaannya di atas tanah negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960?
- Bagaimana Pengaturan dan tata cara pemberian hak atas tanah negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960?

Dalam hal ini peneliti menggunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu penelitian dengan mengkaji dan menganalisis substansi peraturan perundang-undangan atas pokok permasalahan atau isu hukum yang dalam konsistensinya dengan asas-asas hukum yang ada.

---

<sup>10</sup>Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*,(Jakarta: UT, 1998) hlm. 99-100

Mengenai Prosedur permohonan hak guna bangunan atas tanah negara oleh perseorangan atau badan hukum adalah sebagai berikut:<sup>11</sup>

Pihak-pihak yang dapat mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan adalah:

- a. Warga negara Indonesia
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Permohonan pemberian Hak Guna Bangunan diajukan secara tertulis.

Permohonan Hak Guna Bangunan meliputi:

1. Keterangan mengenai pemohon:
  - a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/ suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya.
  - b. Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik.
  - a. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat girik, surat kaveling, surat-surat bukti pelepasan hak pelunasan tanah dan rumah dan/atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya.
  - b. Letak, batas-batas, dan luasnya (jika ada surat ukur atau gambar situasi sebutkan tanggal dan nomornya).
  - c. Jenis tanah (pertanian/non-pertanian).
  - d. Rencana penggunaan tanah,
  - e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara).

---

<sup>11</sup>Wira Wanza Wonggo, *Pengaturan Hak Guna Bangunan Atas Pemberian Hak Atas Tanah Negara Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960*, Lex Privatum, Vol. VI No.3, Mei 2018, hlm 107-108

3. Lain-lain:

- a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon:
- b. Keterangan lain yang dianggap perlu.

Kesimpulan yang dituliskan oleh penulis dalam penelitian tersebut mengatakan:<sup>12</sup>

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA mengatur antara lain hak guna bangunan di atas tanah negara terkait dengan subjek hukum pemegang hak tanah yang diberikan, pendaftaran, peralihan, pembebanan, hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah. Tanah di wilayah negara RI kepunyaan negara merupakan kekayaan nasional. Tanah harus digunakan, dimanfaatkan untuk mencapai sebesar- besarnya kemakmuran rakyat, kebahagiaan, kesejahteraan dan keadilan seluruh rakyat Indonesia (UUD 1945). UUPA No. 5 Tahun 1960 mengatur tentang tanah merupakan pelaksana Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Pengaturan hak atas tanah harus diatur dengan Undang-Undang sejalan dengan perkembangan masyarakat dan pembangunan, karena terdapat tanah- tanah yang tidak termasuk hak atas tanah (hak ulayat/adat). Hak guna bangunan (hak pengelolaan) berjangka waktu, paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang, 20 tahun ini tidak memutus hubungan hukum antara pemegang hak pengelolaan dan hak pengelolaannya.
2. Pengetahuan pemberian hak atas tanah Pasal 4 ayat 1 UUPA mengatru dasar hak menguasai negara atas hak-hak tersebut dapat diberikan atau dipunyai oleh orang/badan hukum sendiri/ bersamaan, hak atas tanah yang bersifat hak milik, hak guna usaha, hak guna pakai, hak guna bangunan, hak sewa, hak membuka tanah dan lain sebagainya. Terjadi hak atas tanah menurut hukum adat, pemetaan pemerintah, karena ketentuan UU, atas pemberian hak, pemberian hak ini diatur dalam UU. Tata cara pemberian hak atas tanah negara melalui penetapan pemerintah, perpanjangan jangka waktu hak, pembaruan hak, pemberian hak atas

---

<sup>12</sup>*id*, hlm 108

tanah hak pengelolaan, yang diawali dengan permohonan hak guna bangunan oleh warga negara Indonesia atau BUMN sebagaimana diatur dalam Permen Agraria No 9 Tahun 1999.

Namun, berbeda dengan penelitian yang sudah saya jelaskan di atas mengenai pengaturan HGB dan tata cara pemberian hak atas tanah negara. Dalam penelitian tersebut dijelaskan bahwa tata cara pemberian HGB hanya dapat diberikan kepada warga negara Indonesia dan badan hukum yang berkedudukan dan didirikan di Indonesia. Saya, pada penelitian ini akan meneliti mengenai pemberian HGB kepada persekutuan komanditer yang merupakan badan usaha dikaitkan dengan dikeluarkannya Surat Edaran Nomor: 02/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) untuk Persekutuan Komanditer (persekutuan komanditer).

## **1.5 Metode Penelitian**

### **1.5.1 Sifat Penelitian**

Sifat penelitian yang ada di dalam penulisan ini adalah deskriptif analitis, artinya menafsirkan fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah dipahami dan disimpulkan.<sup>13</sup> Pada penelitian ini, akan dijelaskan fakta-fakta berhubungan dengan Hak Guna Bangunan dan Persekutuan Komanditer.

### **1.5.2 Metode Pendekatan**

Penelitian yang digunakan dalam penulisan ini menggunakan metode yuridis normatif atau penelitian hukum kepustakaan.<sup>14</sup> Penelitian ini menggunakan bahan pustaka yang merupakan data dasar yang dalam (ilmu) penelitian digolongkan sebagai data sekunder.<sup>15</sup> Pendekatan yuridis normatif dilakukan dengan cara

---

<sup>13</sup> M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 127.

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto, et al., *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1995), hlm. 13.

<sup>15</sup> *Id*, hlm. 24.

menelaah dan menelusuri hal-hal yang bersifat teoritis yang menyangkut:

#### 1.5.2.1 Inventarisasi Hukum

Mengumpulkan publikasi-publikasi, dokumen-dokumen yang mengandung hukum positif, serta mengklasifikasikan secara sistematis aturan, publikasi maupun dokumen tersebut.<sup>16</sup> Dalam penelitian ini aturan yang akan digunakan berhubungan Hak Guna Bangunan dan Persekutuan Komanditer.

#### 1.5.2.2 Sinkronisasi Vertikal

Adanya inkonsisten hukum antara Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 dengan Undang-Undang Pokok Agraria.

### **1.5.3 Teknik Pengumpulan Data dan Jenis Data**

#### **1.5.3.1 Teknik Pengumpulan Data**

Teknik dilakukan dalam penelitian ini dengan cara kepustakaan pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan hukum lainnya. Maka dari itu, penulis menggunakan data yang ada untuk mengkaji masalah yang dibahas dalam penelitian ini dan mencari informasi melalui beberapa pustaka dan fenomena yang terjadi sebagai penunjang. Penulis menggunakan sumber hukum primer, sekunder dan tersier.

1. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang terdiri dari perundang-undangan, catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Peraturan perundang-undangan yang digunakan adalah peraturan

---

<sup>16</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 85.

perundangan-undangan yang memiliki kaitan dengan penelitian yang dilakukan, antara lain:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Dagang Tahun 1938
  - b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
  - c. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.
  - d. Surat Edaran dari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Republik Indonesia Nomor: 02/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan untuk Persekutuan Komanditer (persekutuan komanditer)
2. Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang berasal dari bahan pustaka yang berhubungan dengan objek penelitian antara lain buku-buku, dokumen dan publikasi yang berkaitan dengan masalah yang diteliti seperti hasil ilmiah para sarjana hasil penelitian, koran, majalah, internet dan jurnal. Bahan hukum sekunder yang akan digunakan adalah buku, jurnal dan internet.
  3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan acuan di dalam bidang hukum maupun di luar bidang hukum yang memberikan informasi dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder<sup>17</sup> tentang Hukum Perdata Internasional dan Jaminan Fidusia.

### 1.5.3.2 Jenis Data

---

<sup>17</sup> Amiruddin dan H. Zainak Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 83.

Jenis data yang digunakan adalah kualitatif, artinya lebih menekankan analisisnya pada proses penyimpulan deduktif dan induktif serta pada dinamika hubungan antar fenomena yang diamati, dengan menggunakan logika ilmiah. Dengan menjawab pertanyaan yang menjadi permasalahan penelitian melalui cara berpikir formal dan argumentatif.<sup>18</sup>

## **1.6 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan dalam penelitian ini terdiri atas lima bab yaitu pada bab pertama akan dijelaskan mengenai pendahuluan. Pendahuluan tersebut Berisi gambaran mengenai isi surat edaran yang memberikan kemudahan kepada persekutuan komanditer untuk mengajukan HGB, serta gambaran mengenai apa itu HGB, DAN subjek yang dapat memiliki HGB yang diatur dalam UUPA. Pada bab kedua, akan dijelaskan mengenai Aspek Yuridis Pemberian HGB. Pada bab ini akan dijelaskan mengenai aspek yuridis dari HGB. Pembahasan mengenai aspek yuridis HGB terdiri dari sumber hukum HGB, pengertian HGB, subyek HGB, tanah yang dapat diberikan dengan HGB dan terjadinya HGB, jangka waktu HGB, kewajiban pemegang HGB, kewenangan pemegang HGB, dan hapusnya HGB. Selanjutnya pada bab ketiga, penulis akan menjelaskan mengenai Persekutuan Komanditer dalam Perspektif Hukum Indonesia. Dalam bab ini akan dijelaskan mengenai Persekutuan Komanditer dalam perspektif hukum Indonesia. Pembahasan mengenai Persekutuan Komanditer ini terdiri dari pengertian Persekutuan Komanditer, keanggotaan Persekutuan Komanditer, pendirian Persekutuan Komanditer, jenis Persekutuan Komanditer, pembagian keuntungan dan kerugian anggota Persekutuan Komanditer, dan berakhirnya Persekutuan Komanditer. Pada bab keempat, penulis akan membahas mengenai Pemberian dan Akibat Hukum Hak Guna Bangunan Kepada Persekutuan Komanditer Berdasarkan Surat Edaran Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019. Dalam bab empat ini penulis akan menganalisis mengenai kesesuaian pemberian HGB untuk

---

<sup>18</sup> *Supra note* 11, hlm. 133.

persekutuan komanditer antara surat edaran dengan UUPA dan PP 40/1996, serta akibat hukum dari pemberlakuan surat edaran tersebut terhadap perolehan HGB bagi sebuah persekutuan komanditer. Dalam bab ini penulis akan menganalisis mengenai kesesuaian pemberian HGB untuk persekutuan komanditer antara surat edaran dengan UUPA dan PP 40/1996, serta akibat hukum dari pemberlakuan surat edaran tersebut terhadap perolehan HGB bagi sebuah persekutuan komanditer. Selanjutnya pada bab terakhir atau bab kelima penulis akan menarik kesimpulan dari bab-bab sebelumnya yang telah dibahas serta penulis akan memberikan saran yang merupakan ide untuk menyelesaikan permasalahan yang ada dalam penelitian.

