



UNIVERSITAS INDONESIA

ANALISIS MENGENAI KEPEMILIKAN TANAH DENGAN  
STATUS HAK GUNA BANGUNAN OLEH PERSEKUTUAN  
KOMANDITER (CV) DI KABUPATEN BEKASI

TESIS

HERLINA  
N.P.M : 0606007586

FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JANUARI 2009



UNIVERSITAS INDONESIA

ANALISIS MENGENAI KEPEMILIKAN TANAH DENGAN  
STATUS HAK GUNA BANGUNAN OLEH PERSEKUTUAN  
KOMANDITER (CV) DI KABUPATEN BEKASI

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan**

Oleh :

HERLINA  
N.P.M : 0606007586

FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JANUARI 2009

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesisi ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : HERLINA

NPM : 0606007586

Tanda Tangan :

Tanggal : 09 Januari 2009

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : HERLINA  
NPM : 0606007586  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Analisis Mengenai Kepemilikan Tanah Dengan Status Hak  
Guna Bangunan Oleh Persekutuan Komanditer (CV) Di  
Kabupaten Bekasi.

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Prof. Arie.S. Hutagalung, S.H.,M.LI. ( )

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. ( )

Penguji : Suparjo Sujadi, S.H.,M.H. ( )

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 09 Januari 2009

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di  
Bawah ini :

Nama : HERLINA  
NPM : 0606007586  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada :  
Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneklusif (*Non-exclusive Royalty-Free  
Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**Analisis Mengenai Kepemilikan Tanah Dengan Status Hak Guna Bangunan  
Oleh Persekutuan Komanditer (CV) di Kabupaten Bekasi.**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti  
Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan,  
mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database),  
merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama  
tetap mencantumkan nama saya sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok  
Pada tanggal : 09 Januari 2009

Yang menyatakan,

( HERLINA )

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis sampaikan kepada Tuhan Yesus Kristus yang telah memberikan berkat dan rahmatNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul ” ANALISIS MENGENAI KEPEMILIKAN TANAH DENGAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN OLEH PERSEKUTUAN KOMANDITER (CV) DI KABUPATEN BEKASI ” pada waktunya. Penulisan tesis mana sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan dari Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Dalam penulisan tesis ini penulis telah mendapat bantuan dari berbagai pihak, baik itu pihak dari Universitas Indonesia, Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, Kantor Pemerintah Kabupaten Bekasi, dan pihak-pihak lainnya, untuk itu perkenankanlah penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan kepada :

1. Ibu Prof. Arie. S. Hutagalung, SH, MLI, selaku pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu dan pikirannya dalam membimbing penulis dalam menyelesaikan tesis ini;
2. Bapak Prof. Safri Nugraha, SH, LLM, Ph.D, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
3. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryadono, SH, MH, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan;
4. Ibu Farida Prihatini, SH, CN, MH;

5. Bapak Prof. Hikmahanto Juwana, SH, LLM, Ph.D;
6. Seluruh dosen dan asisten dosen Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
7. Seluruh karyawan dan staf Sekretariat Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
8. Seluruh karyawan dan staf Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas;
9. Seluruh Karyawan dan staf Pusat Laboratoruim Komputer Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
10. Segenap keluarga dari penulis diantaranya adalah Ibunda Sucikeri, Ahai, khiume Vera, adik Vania, Phopho dan Oma serta om dan tante dari penulis, yang telah memberikan dukungan doa dan semangat bagi penulis dalam menyelesaikan tesis ini;
11. Si Gendut T-Dunk yang sudah memberikan waktu, tenaga, bantuan, kasih sayang serta doanya yang luar biasa bagi penulis;
12. Sahabat-sahabat dari penulis diantaranya Clara Angelina Tjandra, Arisat Fajar, Grace DD, Sari Simocangkir, Devi, Angel, Anton Kusuma, Yongdrik, yang sudah mendukung lewat doanya, Mba Yuli, Vita, Indah, Cing Ita, Mba Yanti, Mba Fani, Imelda, Sandi dan seluruh sahabat angkatan 2006 program studi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia;
13. Seluruh karyawan dan petugas di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, dan Kantor Pemerintah Kabupaten Bekasi;

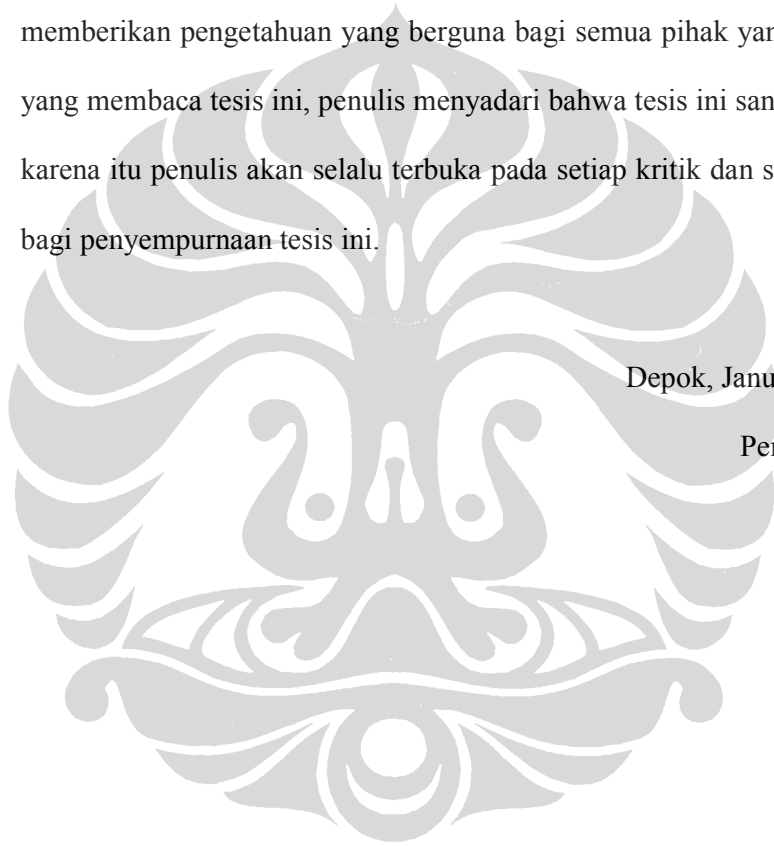
14. Ibu Nevy, Ibu Ida, Pak Andri, Dedi, Indro, Jefry Pak Us, Pak Sidik, Pak Hasan, Mba Septi, mba Nurma, serta

15. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu dalam kesempatan ini;

Penulis berharap agar tesis ini bermanfaat dan dapat menjadi masukan serta memberikan pengetahuan yang berguna bagi semua pihak yang berkepentingan juga yang membaca tesis ini, penulis menyadari bahwa tesis ini sangat jauh dari sempurna karena itu penulis akan selalu terbuka pada setiap kritik dan saran yang membangun bagi penyempurnaan tesis ini.

Depok, Januari 2009

Penulis





## ABSTRAK

Nama : Herlina  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Analisis Mengenai Kepemilikan Tanah Dengan Status Hak Guna Bangunan Oleh Persekutuan Komanditer (CV) di Kabupaten Bekasi

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu tertentu yaitu 20 tahun atau 30 tahun dan yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan menurut ketentuan dalam UUPA adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Di wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi pernah terjadi peralihan hak atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan kepada sebuah Persekutuan Komanditer (CV). Bagaimanakah status hukum dari Persekutuan Komanditer (CV) menurut peraturan Perundang-undangan yang berlaku, apakah Persekutuan Komanditer (CV) juga merupakan salah satu subyek hak atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan, apakah akibat hukum bila Persekutuan Komanditer (CV) memiliki tanah dengan status Hak Guna Bangunan dan bagaimanakah cara penyelesaian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi atas tanah Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh Persekutuan Komanditer (CV), hal-hal inilah yang menjadi pokok permasalahan yang diteliti dalam tesis ini. Metode penelitiannya adalah yuridis normatif, yakni metode penelitian yang mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan bentuk penelitiannya adalah preskriptif, yaitu penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah tertentu dengan metode kepustakaan melakukan studi dokumen terhadap data-data sekunder yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam penulisan serta melakukan wawancara terfokus dengan pihak-pihak terkait. Berdasarkan hasil analisis diketahui bahwa Persekutuan Komanditer (CV) bukanlah badan hukum sehingga bukan merupakan subyek hak atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan, bila Persekutuan Komanditer memiliki tanah Hak Guna Bangunan, maka dalam waktu satu tahun hak tersebut harus dilepaskan, apabila tidak maka menurut ketentuan UUPA haknya dapat hapus, dalam menghadapi masalah ini Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi akan menyelesaikannya dengan musyawarah untuk mufakat.

Kata Kunci :  
Hak Guna Bangunan, Persekutuan Komanditer

## ABSTRACT

Name : Herlina  
Study Programe : Master Degree of Notary  
Title : Land Ownership Analysis With Building Rights On Land  
By Commanditaire Vennootschap (CV) at District of Bekasi

Building Rights on Land is the right to have the building and land that is not his own in a period of time that is 20 years or 30 years old. Those who can own a Building Rights on Land according to the provisions in the Basic Agrarian Law (BAL) is Indonesian citizen and a legal body established by law and domiciled in Indonesia. A transition of land rights with Building Rights on Land status once occurred in Bekasi District Land Office to a *Commanditaire Vennootschap (CV)*. How the legal status of a CV, according to the laws that apply whether a CV is also a subject of land rights with the status Building Rights on Land, whether as a result of the law if a CV has the status of land Building Rights on Land and how the ways of settlement made by the Office of Bekasi District Land on the Building Rights on Land owned by the building association for a CV, is the core issue which will be explained in this thesis. The research method is judicial normative, that is, the method that refers to the legal norms contained in the laws and regulations. The forms of research is prescriptive, the research was conducted to get suggestions about what should be done to overcome problems with a specific method to study literature documents to the secondary data related to the problems discussed in writing and conducted interviews with focus, related parties. Based on the analysis result, it is known that a CV is not a legal entity that is not the subject of land rights with the status of Building Rights on Land. When the CV owned a land with Building Rights on Land, then within one year rights should be released, if not then, according to the provisions Basic Agrarian Law, the rights can be removed. Bekasi District Land Office will finish this issue with the consensus for the agreement.

Key words :  
Building Rights on Land, Commanditaire Vennootschap (CV)

## DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR .....	i
ABSTRAK .....	iv
ABSTRACT .....	v
DAFTAR ISI .....	vi
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Pokok Permasalahan .....	9
C. Metode Penelitian .....	9
D. Sistematika Penulisan .....	11
<b>BAB II : ANALISIS MENGENAI KEPEMILIKAN TANAH DENGAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN OLEH PERSEKUTUAN KOMANDITER (CV) DI KABUPATEN BEKASI</b>	
<b>A. HAK ATAS TANAH</b>	
1. Pengertian Hak Penguasaan Atas Tanah .....	13
2. Subyek Hak Atas Tanah .....	25
3. Peralihan Hak Atas Tanah .....	28
4. Hak Guna Bangunan .....	30
<b>B. BADAN HUKUM INDONESIA</b>	
1. Pengertian Subyek Hukum .....	34
2. Pengertian Badan Hukum .....	36
3. Syarat-syarat Badan Hukum .....	45

C.	PERSEKUTUAN KOMANDITER (CV)	
1.	Pengertian .....	47
2.	Pendirian .....	49
3.	Status Hukum .....	50
4.	Macam-macam Persekutuan Komanditer .....	51
5.	Berakhirnya Persekutuan Komanditer.....	52
D.	ANALISIS MENGENAI KEPEMILIKAN TANAH DENGAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN OLEH PERSEKUTUAN KOMANDITER (CV) DI KABUPATEN BEKASI	
1.	Peralihan Tanah Hak Guna Bangunan Kepada Persekutuan Komanditer (CV) .....	53
2.	Status Hukum Hak Guna Bangunan yang Dimiliki Oleh Persekutuan Komanditer (CV) .....	55
BAB III : PENUTUP		
A.	KESIMPULAN .....	59
B.	SARAN .....	61

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN