

**PELAKSANAAN PASAL 35 UNDANG UNDANG
NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG POKOK-POKOK
AGRARIA TERHADAP KEDUDUKAN TANAH
DI KOTA BATAM**

SKRIPSI



**Oleh
LOUIS
160710033**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2021**

**PELAKSANAAN PASAL 35 UNDANG UNDANG
NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG POKOK-POKOK
AGRARIA TERHADAP KEDUDUKAN TANAH
DI KOTA BATAM**

SKRIPSI



**Oleh
LOUIS
160710033**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2021**

**PELAKSANAAN PASAL 35 UNDANG UNDANG
NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG POKOK-POKOK
AGRARIA TERHADAP KEDUDUKAN TANAH
DI KOTA BATAM**

SKRIPSI

**Untuk memenuhi salah satu syarat
Memperoleh gelar Sarjana**



**Oleh
LOUIS
160710033**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2021**

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini saya:

Nama : Louis
NPM : 160710063
Fakultas : Ilmu Sosial dan Humaniora
Program Studi : Ilmu Hukum

Menyatakan bahwa surat pernyataan yang saya buat dengan judul:

"Pelaksanaan Pasal 35 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria Terhadap Kedudukan Tanah Di Kota Batam" adalah hasil karya sendiri dan bukan "duplikasi" dari karya orang lain. Sepengetahuan saya, didalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip didalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia naskah skripsi ini digugurkan dan gelar yang saya peroleh dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Batam, 24 Juli 2021


LOUIS
160710033

**PELAKSANAAN PASAL 35 UNDANG UNDANG
NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG POKOK-POKOK
AGRARIA TERHADAP KEDUDUKAN TANAH
DI KOTA BATAM**

SKRIPSI

**Untuk memenuhi salah satu syarat,
Memperoleh gelar Sarjana**

**Oleh
LOUIS
160710033**

**Telah disetujui oleh Pembimbing pada Tanggal
Seperti tertera dibawah ini**

Batam, 24 Juli 2021



Drs. Ukas, S.H., M.Hum.

Pembimbing



ABSTRAK

Pada mulanya Kepulauan Riau merupakan salah satu dari kabupaten yang terdapat di Propinsi Riau ialah Kabupaten Kepulauan Riau. Propinsi Riau sendiri tercipta pada tahun 1958 bersumber pada Hukum No 61 Tahun 1958. Tubuh Pengusahaan(BP) Batam pula memahami semua tanah serta pertanahan yang terdapat di Pulau Batam. Terdapatnya hak pengelolaan yang dipunyai BP Batam, alhasil BP Batam selaku owner tanah di kota Batam dimana BP Batam memahami atas tanah serta warga Kota Batam tersebut. Penelitian ini bertujuan mengetahui bagaimana kedudukan tanah di Kota Batam berdasarkan Pasal 35 Undang Undang Pokok-Pokok Agraria serta kendala-kendala dalam melakukan proses perpanjangan dan pembaharuan sertifikat hak guna bangunan. Metode riset ini memakai tipe riset hukum sosiologis ataupun pembuktian dengan melakukan wawancara guna memperoleh data akurat terkait masalah yang diteliti dan mengkaji proses dan peraturan dan bermacam kesusastaan yang lain yang berkaitan dengan permasalahan yang diawasi guna menunjang hasil penelitian. Hasil penelitian dalam mengantisipasi dan/atau mencegah agar objek yang sedang dijadikan jaminan tidak berakhir sebelum jatuh tempo pembiayaan dengan melakukan perpanjangan sertifikat yang menjadi obyek jaminan 2 (dua) tahun sebelum berakhir dikarenakan terlalu banyaknya dokumen yang diperlukan untuk melakukan proses perpanjangan membuat kesulitan untuk melengkapi dokumen sesuai permintaan BP Batam. Artikel 18 bagian(1) graf d UUHT, salah satu pemicu hapusnya Hak Amanah ialah hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak amanah.

Kata kunci : Hak Guna Bangunan, Perlindungan Hukum, Kota Batam

ABSTRACT

In the beginning, the Riau Archipelago was one of the regencies in Riau Province, namely the Riau Islands Regency. Riau Province itself was formed in 1958 based on Law Number 61 of 1958. The Batam Concession Agency (BP) also controls all land and land on Batam Island. The existence of management rights owned by BP Batam, so that BP Batam as the owner of the land in the city of Batam where BP Batam controls the land and the people of Batam City. This study aims to find out how the position of land in Batam City is based on Article 35 of the Basic Agrarian Law and the obstacles in the process of extending and renewing the certificate of building use rights. This research method uses sociological or empirical legal research by conducting interviews in order to obtain accurate data related to the problem under study and reviewing processes and regulations as well as various other literatures related to the problem under study to support the research results. The results of research in anticipating and/or preventing the object being used as collateral does not expire before the maturity of the financing by extending the certificate which is the object of the guarantee 2 (two) years before it expires due to too many documents required to carry out the extension process making it difficult to complete the document according to BP Batam's request. Article 18 paragraph (1) letter d UUHT, one of the causes of the abolition of Mortgage Rights is the abolition of land rights that are encumbered with mortgage rights.

Keywords: Building Use Rights, Legal Protection, Batam City.

KATA PENGANTAR

Pertama marilah penulis mengucapkan segala puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan tugas akhir yang merupakan salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program studi strata atau (S1) pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Karena itu, kritik dan saran akan senantiasa penulis terima dengan senang hati. Dengan segala keterbatasan, penulis menyadari pula bahwa skripsi ini takkan terwujud tanpa bantuan, bimbingan, dan dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu, dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Nur Elfi Husda, S.Kom., M.SI. selaku Rektor Universitas Putera Batam;
2. Bapak Dr. Michael Jibrael Rorong, S.T., M.I.Kom. selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora Universitas Putera Batam;
3. Bapak Padrisan Jamba, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam;
4. Bapak Drs. Ukas, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah memberikan waktu dan bimbingan serta petunjuk kepada Penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;

5. Segenap Dosen Progam Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam yang telah banyak membantu penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora di Universitas Putera Batam.
6. Teristimewa kedua Orang Tua saya yang telah memberikan doa dan dukungan selama proses pembuatan skripsi.
7. Teman-teman seperjuangan selama penulis menempuh masa pendidikan yang telah berbagi ilmu maupun berbagi pengalaman selama menempuh pendidikan ilmu hukum;

Saya menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini, oleh sebab itu saya mengharapkan saran dan kritik yang membangun demi peningkatan kualitas penulisan saya di masa yang akan datang. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi banyak orang, khususnya rekan-rekan Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora Universitas Putera Batam. Semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas kebaikan dan selalu mencurahkan hidayah serta taufik-Nya, Amin.

Batam, 24 Juli 2021



LOUIS



DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR GAMBAR	xii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	8
1.3 Batasan Masalah	8
1.4 Rumusan Masalah	8
1.5 Tujuan Penelitian	9
1.6 Manfaat Penelitian	9
1.6.1 Manfaat Teoritis	9
1.6.2 Manfaat Praktis	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Kerangka Teori	12
2.1.1 Teori Perlindungan Hukum	12
2.1.2 Teori Kepastian Hukum	14
2.1.3 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	16
2.1.4 Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah	22
2.2 Kerangka Yuridis	25
2.2.1 Tinjauan Yuridis Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Perjanjian	25
2.2.2 Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Pokok Dasar Agraria	25
2.2.3 Tinjauan Yuridis Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam	28
2.2.4 Tinjauan Yuridis Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan	29
2.3 Penelitian Terdahulu	30
2.4 Kerangka Pemikiran	36
BAB III METODE PENELITIAN	
3.1 Jenis dan Sifat Penelitian	38

3.2	Metode Pengumpulan Data	39
3.2.1	Jenis Data	39
3.2.2	Alat Pengumpulan Data	40
3.2.3	Lokasi Penelitian	42
3.3	Metode Analisis Data	42

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1	Hasil Penelitian	45
4.1.1	Gambaran Umum	45
4.1.2	Status Kedudukan Tanah Yang Telah Habis Masa Berlaku Di Kota Batam.	47
4.1.3	Kendala-Kendala Dalam Melakukan Pengurusan Tanah Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Masa Berlaku.....	55
4.2	Pembahasan	66
4.2.1	Status Kedudukan Tanah Yang Telah Habis Masa Berlaku Di Kota Batam.	66
4.2.2.	Kendala-Kendala Dalam Melakukan Pengurusan Tanah Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Masa Berlaku.....	69

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

5.1	Simpulan	73
5.2	Saran	74

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

Lampiran 1. Pendukung Penelitian

Lampiran 2. Daftar Riwayat Hidup

Lampiran 3. Surat Keterangan Penelitian

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran	36
--	----



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Lahan ialah anugerah dari Tuhan Yang Maha Satu yang ialah aspek berarti buat kesinambungan hidup orang yang berperan selaku tempat tinggal. Tiap orang yang berkerja serta berkeluarga nyatanya membutuhkan tanah buat membuat sesuatu rumah selaku tempat bermukim. Tanah tidak hanya berperan selaku tempat berlindung ataupun tempat bermukim tanah pula berperan selaku tempat berupaya atau selaku tempat dimana badan mereka dikubur. Dengan begitu sesuatu tanah bisa dibidang selaku sesuatu pangkal kewenangan serta agunan hidup untuk negara. Tanah juga dapat digunakan sebagai salah satu jaminan untuk memperoleh pinjaman dari bank. Dengan kata lain tanah disini dapat dijadikan suatu modal, dimana tanah sudah dipandang sebagai suatu alat.

Tanah dapat digunakan dan dimiliki oleh masyarakat ataupun masyarakat negeri Indonesia. Lahan yang bisa dipakai serta dipunyai oleh warga itu dikatakan dengan hak atas lahan. Registrasi lahan bermaksud buat menjamin kejelasan hukum serta kejelasan hak atas lahan. Dengan diselenggarakannya registrasi lahan, hingga pihak- pihak yang berhubungan dengan gampang bisa mengenali status atas peran hukum.

Dalam Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 menjabarkan bahwa kuasa yang dapat diabaikan termasuk kuasa kepemilikan,

wewenang merger, hak atas rumah basah, dan unit kondominium yang terdiri dari hak kepemilikan dan hak merger. Secara umum, apa yang sering diminati oleh penyedia dana adalah hak properti dan hak bangunan. Keterbatasan penyedia dana dengan menggunakan hak untuk memiliki masa kedaluwarsa. Perpanjangan hak adalah perpanjangan periode validitas sesuatu tanpa mengubah persyaratan untuk pemberian hak itu. Sementara hak istimewa diberikan sama dengan hak-hak dasar yang sudah dimiliki oleh hak untuk menggunakan selama masa konstruksi telah berakhir atau diperpanjang.

Dalam kaitannya dengan jual- beli perumahan, developer selaku tubuh hukum cuma bisa jadi pemegang Hak Untuk Gedung ataupun Hak Gunakan serta biasanya tanah yang dipahami developer berkedudukan Hak Untuk Gedung. Hingga dari itu butuh diserahkan atensi yang lebih buat menjamin kepemilikan rumah bermukim untuk warga. Perihal ini diakibatkan rumah bermukim ialah keinginan pokok orang sehabis pangan.

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1996, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, ialah memiliki hak untuk membangun dan membangun kembali konstruksi dengan waktu durasi maksimal 30(3 puluh) tahun. Bisa diperpanjang 20(2 puluh) tahun dengan permintaan sesuai kebutuhan untuk konstruksi. Kantor pertanahan mencatat laporan tersebut sebagai daftar ulang dari tanah yang telah diperluas atau diperbarui untuk mencakup periode waktu.

Hak Guna Gedung(HGB) butuh pemahaman yang jelas, ialah hak buat mendirikan serta memiliki gedung di atas tanah yang bukan kepunyaannya sendiri, dengan waktu durasi sangat lama 30 tahun serta dapat diperpanjang dalam waktu durasi sangat lama 20 tahun perihal ini dipaparkan dalam Artikel 35 Hukum Utama Agraria(UUPA). Dari uraian dalam Hukum Utama Agraria hingga yang dimiliki oleh pemegang hak amatlah terbatas oleh sebab dibuat diatas tanah yang bukan haknya, jadi kejadian tersebut membutuhkan waktu tertentu.

Sertifikat Hak Guna Bangunan sekarang digunakan sebagai penutup untuk menebus Hak Tanggungan, tetapi dengan berakhirnya jangka waktu yang relevan, Hak Tanggungan dapat dihapus. Selang waktu, di samping hak untuk dikaitkan dengan penutup kredit, mengingat hak hipotek, tentu akan memiliki efek hukum pada keberadaan perlindungan hukum itu sendiri. Terhapusnya pertanggungan hak telah diatur dengan berlandaskan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 6 Tahun 1996 dalam Pasal 18 (1) mengakibatkan hak yang terpasang juga akan berakhir.

Tiap hak atas tanah yang diserahkan dalam durasi yang terbatas misalnya Hak Guna Gedung selaku salah satu hak atas lahan yang oleh hukum ditunjuk selaku obyek Hak Amanah, dan selesai dalam tempo yang sudah ditentukan. Berkaitan dengan adanya keterbatasan jangka waktu yang dimiliki Hak Guna Bangunan dalam peraturan perundang-undangan telah menyediakan prosedur agar pemilik Hak Guna Bangunan yang berakhir temponya tetap sebagai milik pemegang hak yaitu dengan cara memperpanjang kuasa dan melakukan memperbarui kuasa.

Perpanjangan hak merupakan akumulasi waktu durasi berlakunya suatu tanpa mengganti syarat- syarat dalam pemberian hak itu. Sebaliknya pembaruan hak merupakan pemberian yang serupa pada pemegang hak atas tanah yang sudah dimilikinya dengan Hak Guna Gedung setelah waktu durasi hak itu habis ataupun perpanjangannya selesai(Artikel 1 nilai 6 serta nilai 7 Peraturan Penguasa No 40 Tahun 1996).

Pada Undang-Undang Pokok Agraria serta Peraturan Penguasa Nomor. 40 Tahun 1996 Mengenai Hak Untuk Upaya, Hak Guna Gedung, serta Hak Gunakan Atas Tanah dituturkan kalau Hak Guna Gedung merupakan hak buat mendirikan serta memiliki gedung atas tanah yang bukan kepunyaannya sendiri, dengan waktu durasi sangat lama 30 tahun. Atas permohonan pemegang hak serta mengenang kebutuhan dan kondisi bangunan- bangunannya, waktu durasi itu bisa diperpanjang dengan durasi sangat lama 20 tahun. Setelah waktu durasi hak itu serta perpanjangannya selesai, pada sisa pemegang hak bisa diserahkan inovasi Hak Guna Gedung di atas tanah yang serupa serta dicatat pada novel tanah di Kantor Pertanahan.

Negeri Indonesia ialah salah satu Negeri yang banyak hendak pulau-pulau, baik dari luar yang paling kecil hingga yang paling besar. Dimana salah satu pulaunya yaitu Batam yang perkiraan luasnya $\pm 1.575 \text{ km}^2$. (Batam Poss, 2019) dengan letak geografis $00.25'29''$ - $10.15'00''$ Lintang Utara dan $103034'35''$ - $104026'04''$ Bujur Timur. (Pemerintah Kota Batam, 2019a) Kota Batam dibandingkan dengan daerah lainnya di Indonesia ialah satu dari daerah dengan perkembangan masyarakat yang sangat cepat. Terbukti data penduduk Daerah Batam pada Tanggal 3 Oktober 2017

telah mencapai \pm 1.326. 399 jiwa. (Pemerintah Kota Batam, 2019b) Hal ini karena banyaknya penduduk dari daerah lain yang berbondong-bondong ke Kota Batam yang letaknya di segitiga emas antara Malaysia, Singapura dan Batam (Indonesia).

Daerah Batam mulai dibesarkan semenjak tahun 1970an karena menjadi pusat pasokan operasinal guna pabrik minyak serta gas milik pertamina. Dilihat dari semakin penanam saham yang semakin meningkat dalam maupun luar Negeri oleh karena itu dibutuhkan lahan yang luas, dan di daerah Batam masih luas tanah yang belum dibangun agar dapat dimanfaatkan hingga pembangunan kota Batam dipercayakan pada badan penguasa yang bernama institusi Pengusahaan Area Perdagangan serta Dermaga Leluasa Batam selanjutnya di sebut BP Batam. BP Batam memiliki hak spesial berlainan dari daerah yang lain dalam pengembangan serta pengurusan lahan di Daerah Batam. BP Batam berlaku seperti pemilik kuasa pengurusan atas lahan yang diserahkan oleh penguasa pusat lewat Ketetapan Kepala negara Republik Indonesia selanjutnya di singkat Kepres Nomor 41 Tahun 1973 mengenai Wilayah Pabrik Pulau Batam. Ketetapan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 mengenai Pengurusan serta Penggunaan lahan Di wilayah Pabrik Pulau Batam serta Ketetapan Menteri Agraria/Ka PBN No 9 atau VIII atau 1993 mengenai Pengurusan Serta Pengurusan Tanah Di Wilayah Pabrik Pulau Rempang, Pulau Galang serta Pulau- Pulau lainnya disekitar. BP Batam berwenagan guna mengatur pertanahan yang ada di Kota Batam, termasuk pengalokasian kepada sisi ketiga dan menarik Uang Wajib Tahunan Otorita Batam (UWTO). (PB Batam, 2019)

Tanah sering menjadi sengketa dalam kehidupan masyarakat. Terdapat yang membenarkan kepemilikan kepada sebidang tanah, terdapat pula yang tiba kepada sebidang tanah, terdapat pula yang tiba untuk menyangkal statment itu. Maka diperlukan sesuatu kejelasan hukum dalam merealisasikan kepada pemilik kuasa untuk meyakinkan kepemilikannya atas sebidang lahan. Bersamaan perkembangan zaman pola berfikir rakyat juga bertambah dengan membuat sesuatu penjatahan dalam rezim dengan peraturan perundang- undangan khusus buat menata seluruh perihal spesial berhubungan dengan lahan, dimana realisasinya dalam pembangunan waktu jauh serta dengan cara menyeluruh di semua area yang sama dengan angan-angan bangsa Indonesia yang berarah menghasilkan keselamatan sosial untuk semua orang Indonesia. Salah satu peraturan itu merupakan Hukum No 5 tahun 1960 mengenai Peraturan dasar Fundamental Agraria yang disingkat menjadi UUPA di bentuk pada bertepatan pada 24 September 1960. Bertepatan pada itu jadi tonggak yang amat berarti dalam asal usul kemajuan pertanahan atau agraria di Indonesia pada biasanya serta inovasi hukum pertanahan atau agraria di Indonesia pada spesialnya.

Dalam pengalokasian tanah yang dikuasai oleh BP Batam dikategorikan kedalam beberapa bidang lahan yang bisa di miliki oleh pribadi serta institusi , seperti peruntukan komersial, pariwisata, perumahan, pertanian, kator dan industri dan lainnya sesuai kebutuhan oleh pemohon. Letak tanah yang diajukan oleh pemohon dan fungsi tanah tersebut apakah bisa dimiliki dengan hak-hak yang ditentukan oleh pemerintah ataukah kawasan hutan lindung.

Agar mendapatkan kuasa sebidang lahan tentunya melewati formalitas yang telah ditentukan oleh BP Batam misalnya mengajukan terlebih dahulu surat pengajuan tanah yang disertai catatan isian permohonan peruntukan lahan, pesan statment, lukisan posisi lahan yang dimohon serta curriculum vitae orang perorangan atau badan hukum, kemudian membayar biaya administrasi, apabila permohonan hak atas tanah tersebut sudah disetujui maka akan dikeluarkan suatu tagihan untuk dilunasinya kewajiban yang dibebankan kepada pemohon yang biasanya disebut Uang Wajib Tahunan Otorita selanjutnya di singkat (UWTO) untuk jangka waktu sesuai (HGB).

Apabila UWTO telah dilunasi maka BP Batam akan menerbitkan Gambar Penetapan Lokasi selanjutnya di singkat (PL). Gambar PL didapat dari hasil pengukuran tanah yang dilakukan oleh pejabat BP Batam. Setelah diserahkannya gambar PL dari BP Batam kepada pemohon hingga seluruh hak serta peranan yang menempel pada aspek lahan itu berpindah kepada pemohon selama jangka waktu tertentu. Salah satu contoh yang penulis ketahui Notaris PPAT Agus Riyanto, S.H., M.Kn. mau melakukan perpanjangan yang telah habis masa berlaku Hak Guna Bangunan terkendala sebab karena Gambar Penetapan Lokasi aslinya hilang oleh pemegang HGB tersebut.

Bersumber pada kerangka balik dan rumor hukum yang terdapat di atas, jadi berarti untuk Pengarang buat mempelajari serta menelaah lebih lanjut mengenai **"Pelaksanaan Pasal 35 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria Terhadap Kedudukan Tanah di Kota Batam"**

1.2 Identifikasi Masalah

Pengenalan yang Pengarang kemukakan dalam riset ini menyangkut mengenai:

1. Kepastian hukum status tanah yang diterbitkan oleh Badan Pengusahaan Batam dalam menjamin kepemilikan hak atas tanah di Kota Batam.
2. Kesulitan-kesulitan yang dialami masyarakat dalam pengurusan Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlaku.

1.3 Batasan Masalah

Riset ini bisa dicoba lebih fokus, sempurna, serta mendalam hingga periset memandang kasus riset yang dinaikan butuh dibatasi. Oleh karena itu, pengarang menghalangi diri cuma berhubungan dengan Pelaksanaan Pasal 35 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria Terhadap Kedudukan Tanah Di Kota Batam.

1.4 Rumusan Masalah

Bersumber pada dari penjelasan kerangka balik Permasalahan di atas, hingga diformulasikan permasalahan dalam riset ini seperti di bawah ini:

1. Bagaimana status kedudukan tanah yang telah habis masa berlaku di kota Batam ?
2. Apa kendala-kendala dalam pengurusan tanah Hak Guna Bangunan yang jatuh tempo masa berlaku ?

1.5 Tujuan Penelitian

Berhubungan dengan kerangka balik serta kesimpulan permasalahan yang sudah dikemukakan riset ini ditujukan :

1. Guna mengkaji status kedudukan tanah yang telah habis masa berlaku Daerah Batam.
2. Guna memahami kendala-kendala yang terjadi saat melakukan pengurusan status kedudukan tanah di Kota Batam.

1.6 Manfaat Penelitian

Dalam tiap Riset diharapkan terdapatnya sesuatu kegunaan yang bisa didapat dari Riset itu. Pengarang berambisi riset ini bisa membagikan kegunaan dengan cara teoritis ataupun kegunaan efisien seperti di bawah ini:

1. Manfaat teoritis

Kegunaan Riset ini dengan cara teoritis diharapkan bisa membagikan kegunaan teoritis seperti di bawah ini:

- a. Hasil Riset ini diharapkan bisa bermanfaat untuk mahasiswa, paling utama pada ilmu hukum dalam perihal aplikasi dalam mengetahui status tanah di Kota Batam yang telah berakhir masa berlakunya.
- b. Bisa dijadikan selaku materi analogi buat riset yang lain.

2. Manfaat praktis

Kegunaan Riset ini dengan cara efisien diharapkan bisa membagikan kegunaan efisien seperti di bawah ini:

- a. Untuk Pengarang kegunaan efisien dalam Riset ini ialah bisa mengenali pelaksanaan Pasal 35 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Pokok Dasar Agraria terhadap tanah di Kota Batam..
- b. Buat Akademisi atau Pegiat Riset ini diharapkan bisa dipakai selaku materi masukan untuk mereka yang melakukan pengurusan perpanjangan atau pembaharuan status tanah di Kota Batam.
- c. Buat Warga hasil Riset ini pula bisa dipakai sebagai penataran untuk yang tidak dan/atau belum paham bagaimana pengurusan perpanjangan ataupun inovasi hak atas lahan serta kendala yang di hadapi dalam melakukan pengurusan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Kerangka Teori

Kerangka filosofi merupakan salah satu postingan penting buat melaksanakan penelitian untuk suatu penulisan skripsi. Guna memperlebar suatu permasalahan yang dialami periset yang kemungkinan sudah ditemui ditempat penelitian bila tidak mempunyai acuan landasan teori yang menyokongnya. Kerangka filosofi merupakan segmen berarti dalam sebuah penelitian, yang dimaksudkan untuk memberi gambaran ataupun batasan-batasan tentang filosofi-filosofi yang hendak dipakai menajdi filosofi dengan landasan penelitian yang akan dikerjakan. Di penelitian, lingkup penelitian penting semacam rumah. Gedung hendak nampak kokoh bila validitasnya kuat, serta penyusunan riset, tidak adanya validitas project penelitian dan tata cara yang tidak dipakai mustahil berhasil.

Jonathan Turner melaporkan bahwa filosofi-filosofi dalam ilmu sosial yakni penjelasan runtut mengenai hukum serta realitas yang mudah dicermati, yang terkait dengan sudut pandang spesifik dalam hidup bermasyarakat. Walaupun gagasan Neuman yang dikutip dalam buku Sugiyono filosofi ialah sekumpulan rancangan, arti serta prasaran guna memandang kejadian dengan cara analitis lewat detail ikatan dampingi variable, alhasil bisa berfungsi buat menjabarkan yang terjadi. (Sugiyono, 2010).

2.1.1 Teori Perlindungan Hukum

Dalam filosofi perlindungan konstitusi mempunyai konsep perlindungan konstitusi mempunyai kaitan langsung dalam bagaimana hukum dapat menegakkan keadilan seperti mengelola kuasa serta keharusan kepada pokok konstitusi, kecuali itu juga berhubungan dengan bagaimanapun kesamarataan dapat ditegakkan pada haknya seseorang telah ditempuh dan mempertahankan haknya sebagai subyek hukum.

Teori perlindungan hukum mempunyai konsep perlindungan hukum yang mempunyai kaitan langsung dalam bagaimana hukum dapat menegakkan keadilan seperti mengelola kuasa serta keharusan kepada pokok konstitusi, kecuali itu itu juga berhubungan dengan bagaimanapun kesamarataan dapat ditegakkan pada haknya seseorang telah ditempuh dan mempertahankan haknya sebagai subyek hukum.

Berdasarkan penjelasan diatas, Pengarang bisa merumuskan dalam membagikan usaha proteksi konstitusi nyatanya tidak hendak terbebas dari kesamarataan dalam menjamin kuasa dan keharusan seorang. serta gimana sesuatu hukum dalam melempangkan kesamarataan pada haknya yang sudah dirampas oleh seorang dan menjaga haknya cocok dengan aturan yang terdapat. Dalam filosofi ini terdapat sebagian poin berarti yang di miliki oleh pengarang ialah gimana hukum bisa menjamin kesamarataan untuk kuasa serta keharusan seorang dan gimana hukum membagikan upaya mempertahankan hak sesorang yang sudah tidak ditaati.

Proteksi hukum senantiasa berhubungan dengan rancangan rechstaat ataupun rancangan rule of law sebab lahirnya konsep- konsep itu tidak bebas dari kemauan membagikan pengakuan serta proteksi kepada hak asas orang, rancangan rechstaat

timbul di era ke- 19(9 simpati) yang awal kali dicetuskan oleh Julius Stahl. Pada dikala yang nyaris berbarengan timbul pula rancangan negeri hukum(rule of law) yang dipelopori oleh A. V. Dicey. Rancangan rechstaat bagi Julius Stahl dengan cara simpel dimaksudkan dengan negeri hukum merupakan negeri yang menyelenggarakan kewenangan pemerintahannya didasarkan pada hukum. Rancangan Negeri hukum ataupun rechstaat bagi Julius Stahl melingkupi 4 bagian, ialah: Proteksi hak asas orang, Penjataan kewenangan, Rezim bersumber pada hukum, Peradilan benar.

Philipus Meter. Hadjon merumuskan prinsip proteksi hukum untuk orang Indonesia dengan metode mencampurkan pandangan hidup Pancasila dengan rancangan proteksi konstitusi orang barat (Panggabean, 2018). Atas dasar penjelasan di atas, penulis dapat menyimpulkan bahwa upaya penawaran di bidang perlindungan hukum tentu tidak dilihat secara terpisah dari kesamarataan untuk melindungi kuasa serta keharusan yang harus dijalankan manusia. dan bagaimanapun konstitusi menjaga kesamarataan untuk hak-hak yang diambil oleh orang lain dan meluruskan hak-hak mereka sesuai dengan aturan sudah ditetapkan. Pada filosofi ini sejumlah poin pokok yang periset peroleh, ialah bagaimanapun konstitusi bisa melindungi kesamarataan untuk kuasa serta keharusan mereka dan bagaimanapun konstitusi berusaha untuk membela kuasa seseorang yang tidak ditaati lagi.

Bentuk dari proteksi konstitusi bisa dapat di klarifikasikan jadi 2 hal, yakni (Panggabean, 2018) :

1. Proteksi konstitusi Melindungi (pencegahan), yakni, bentuk proteksi yang ditawarkan oleh penguasa dengan tujuan menghindari kesalahan. Berarti ditetapkan oleh hukum bertujuan menghindari kesalahan dan menawarkan pedoman ataupun pembatas saat suatu peran dijalankan.
2. Proteksi konstitusi Represif (penindakan), yakni ialah proteksi definitif dalam wujud ganjaran semacam kompensasi, bui serta ganjaran bonus yang diserahkan bila sengketa sudah terjalin ataupun kesalahan sudah dilakukan.

Penulis menggunakan teori perlindungan hukum dalam menganalisisnya sebagai landasan untuk penyelesaian permasalahan dalam skripsi ini. Hal tersebut berhubungan langsung dengan implikasi hukum terhadap kedudukan suatu hak atas tanah yang apabila tidak dilakukannya perpanjangan atau pembaharuan kuasa lahan yang terdapat di Kota Batam, dikarenakan Batam yang memiliki prosedur dalam melakukan perpanjangan atau pembaharuan sertifikat hak atas tanah yang berbeda dengan kota lain.

2.1.2 Teori Kepastian Hukum

Kejelasan hukum bagi opini Jan Michiel Otto dalam bukunya Adrian Sutendi, kalau buat menghasilkan kejelasan hukum wajibenuhi syarat- syarat selaku selanjutnya:(1) Terdapat ketentuan hukum yang nyata serta tidak berubah- ubah;(2) Lembaga penguasa mempraktikkan ketentuan hukum dengan cara tidak berubah- ubah, angkat tangan serta patuh terhadapnya;(3) Warga membiasakan sikap mereka kepada ketentuan hukum itu;(4) Hakim- hakim yang mandiri, tidak membela serta

wajib mempraktikkan ketentuan hukum dengan cara tidak berubah- ubah dan teliti sewaktu menuntaskan bentrokan hukum;(5) Tetap majelis hukum dengan cara konkrit dikerjakan. (Adrian Sutedi, 2011)

Bagi Sudikno Mertokusumo kejelasan hukum merupakan agunan kalau hukum dijalani, kalau yang berkuasa bagi hukum bisa mendapatkan haknya serta kalau tetapan bisa dilaksanakan. Meski kejelasan hukum akrab kaitannya dengan kesamarataan, tetapi hukum tidak sama dengan kesamarataan. Bagi Kelsen, hukum merupakan suatu sistem norma. Norma merupakan statment yang menekankan pandangan“ sepatutnya” ataupun das sollen, dengan melibatkan sebagian peraturan mengenai apa yang wajib dicoba. Norma- norma merupakan produk serta kelakuan orang yang deliberatif. Hukum yang bermuatan aturan- aturan yang bertabiat biasa jadi prinsip untuk orang berkelakuan laris dalam bermasyarakat, bagus dalam ikatan dengan sesama orang ataupun dalam hubungannya dengan warga. Aturan- aturan itu jadi batas untuk warga dalam memberati ataupun melaksanakan aksi kepada orang. Terdapatnya ketentuan itu serta penerapan ketentuan itu memunculkan kejelasan hukum.

Kejelasan hukum dengan cara normatif merupakan kala sesuatu peraturan terbuat serta diundangkan dengan cara tentu sebab menata dengan cara nyata serta masuk akal. Nyata dalam arti tidak memunculkan keragu- raguan(multi pengertian) serta masuk akal. Nyata dalam arti beliau jadi sesuatu sistem norma dengan norma lain alhasil tidak berbenturan ataupun memunculkan bentrokan norma. Kejelasan hukum menunjuk pada pemberlakuan hukum yang nyata, senantiasa, tidak berubah-

ubah serta bertanggung jawab yang penerapannya tidak bisa dipengaruhi oleh keadaan- keadaan yang karakternya individual. Kejelasan serta kesamarataan tidaklah hanya desakan akhlak, melainkan dengan cara factual menandai hukum. Sesuatu hukum yang tidak tentu serta tidak ingin seimbang bukan hanya hukum yang kurang baik.

Kepastian hukum bagi opini Jan Michiel Otto dalam bukunya Adrian Sutendi, kalau buat menghasilkan kejelasan hukum wajibenuhi syarat- syarat selaku selanjutnya:(1) Terdapat ketentuan hukum yang nyata serta tidak berubah- ubah;(2) Lembaga penguasa mempraktikkan ketentuan hukum dengan cara tidak berubah- ubah, angkat tangan serta patuh terhadapnya;(3) Warga membiasakan sikap mereka kepada ketentuan hukum itu;(4) Hakim- hakim yang mandiri, tidak membela serta wajib mempraktikkan ketentuan hukum dengan cara tidak berubah- ubah dan teliti sewaktu menuntaskan bentrokan hukum;(5) Tetap majelis hukum dengan cara konkrit dilaksanakan.(Adrian Sutedi, 2011)

Kejelasan hukum ialah agunan hal hukum yang bermuatan kesamarataan. Norma- norma yang memajukan kesamarataan wajib benar- benar berperan sebagai peraturan yang ditaati. Bagi Gustav Radbruch kesamarataan serta kejelasan hukum ialah bagian- bagian yang senantiasa dari hukum. Dia beranggapan kalau kesamarataan serta kejelasan hukum wajib dicermati, kejelasan hukum wajib dilindungi untuk keamanan serta kedisiplinan sesuatu negeri. Kesimpulannya hukum positif wajib senantiasa ditaati. Bersumber pada filosofi kejelasan hukum serta angka yang mau digapai ialah angka kesamarataan serta keceriaan.

2.1.3 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

Kata perjanjian menggambarkan pengertian kata *overeentkomst* (bahasa Belanda) dan *contract* (bahasa Inggris) (Salim, 2013). Hukum perjanjian termasuk kedalam hukum yang sudah terikat. Suatu ikatan menata sesuatu ikatan konstitusi bagi kedua sisi, salah satu sisi berhak menuntut prestasi yang disebut pemberi hutang dan sisi lainnya bertanggung jawab buat penunji desakan itu yang disebut sebagai penerima hutang. Perjanjian memiliki sebab akibat yang akan dirasakan semua kubu/sisi, yang mana pengaruh dari perjanjian tersebut akan muncul apabila satu dari mereka melakukan wanprestasi yang mana masalah itu akan merugikan salah satu pihak.

Perjanjian biasanya tidak terpasang pada suatu konsep tertentu, perjanjian dapat berupa perkataan dan dapat berupa catatan. Jika dibuat tercatat maka komitmen dalam tulisan itu bisa dijadikan sebagai bahan jika kedepannya terjadi sebuah wanprestasi. Untuk komitmen tertentu ada beberapa perjanjian yang disarankan atau lebih baik dilakukan dengan cara tertulis, ada pula yang memang perjanjian tertentu didalam Undang-Undang mencantumkan suatu konsep yang diharuskan. Apabila yang diharuskan bukan direalisasikan bahwa komitmen tersebut dikategorikan bukan sah. Dengan demikian perjanjian dalam bentuk tertulis dapat dikategorikan sebagai perjanjian yang dapat memberikan keamanan terhadap para pihak yang membuatnya.

1. Syarat Sah Perjanjian

Setiap individu atau badan hukum berhak untuk melakukan sebuah perjanjian sepanjang perjanjian itu dikehendaki dan disetujui oleh para pihak. Namun dalam hal sebuah perjanjian terdapat syarat sah yang mana fungsi dari syarat sah perjanjian tersebut adalah menghindari adanya celah hukum. Celah hukum bisa juga dikatakan sesuatu akad, kebijaksanaan ataupun metode yang tidak cocok dengan hukum yang legal, alhasil dibilang cacat dengan cara hukum. Terdapat 4 (empat) syarat sah sebuah perjanjian yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, serta kecakapan buat membuat sesuatu akad merupakan ketentuan individual karena berkaitan orangnya ataupun subyek yang mengadakan akad. Bila sesuatu akad tidak memenuhi ketentuan individual dan syarat objektif hingga akad itu bisa batal demi hukum. Tertunda untuk hukum berarti dari ini tidak sempat terdapat suatu komitmen.

2. Unsur-Unsur Perjanjian

Dalam unsur-unsur perjanjian ini, penulis membagi menjadi dua bagian yang tidak dapat dipisahkan, termasuk bagian inti atau bagian utama dan bagian non-utama. Bagian utama disebut esensial, yang merupakan bagian inti dari perjanjian. Jika tidak ada yang esensial, dapat dikatakan bahwa perjanjian tersebut tidak memenuhi ketentuan ataupun dengan tutur lain, segmen penting ini wajib terdapat. Ada 2 (dua) bagian di bagian non-utama, yang pertama adalah *naturalia*. *Naturalia* adalah bagian dari apa yang dikatakan undang-undang sebagai peraturan regulasi. *Accidentalilia* kedua. *Accidentalilia* adalah bagian bahwa hukum telah dibuat oleh para pihak ketika membuat perjanjian untuk para pihak ketika membuat perjanjian telah membuat hukum untuk para pihak yang membuatnya

3. Dasar-Dasar Perjanjian

Dasar-Dasar dalam konstitusi perjanjian yakni :

a. Asas Konsesualisme

Asas konsesualisme adalah kalau sesuatu akad telah terjalin semenjak perjanjian telah dicapai oleh semua sisi/kubu yang telah menyimpulkan dan mengimplementasikan perjanjian tersebut. Prinsip ini mempertahankan pemahaman bahwa perjanjian itu dibuat ketika perjanjian itu dicapai oleh para pihak (Yasardin, 2018). Perjanjian yang benar dan pasti adalah perjanjian yang belum hilang, belum ditegakkan, belum disesatkan, dan belum diberikan karena penyalahgunaan keadaan.

b. Dasar Independensi Berkontrak

Pada prinsip ini semua kubu/sisi diberi independensi buat membuat konten perjanjian dan tidak terikat oleh bentuk-bentuk tertentu, tetapi dalam durasi-durasi akad yang tidak berlawanan pada konstitusi, bukan bertentangan dengan kesusilaan dan tidak sesuai pada kesusilaan. bertentangan dengan kedisiplinan khalayak.

c. Dasar Pacta Sunt Servada

Dasar Pacta Sunt Servada

terkait pada konsekuensi suatu akad. Setiap orang menandatangani kontrak wajib penuhi izin, sebab perizinan berisi janji-janji yang harus dijaga dan akad-akad memaksa semua kubu sebagai mengikat pada hukum. Kekuatan mengikat

suatu perjanjian pada prinsipnya hanya mencapai ukuran pihak-pihak yang telah menandatangani perjanjian.

d. Asas Keyakinan yang Baik

Dasar Keyakinan yang Baik adalah satu dari prinsip yang dikenal pada konstitusi kontrak. Sangat penting pada itikad baik bahwa, dalam negosiasi atau kesepakatan antara para pihak, kedua belas pihak saling berdekatan dalam ikatan hukum spesial yang dikendalikan oleh keyakinan yang baik dan ikatan spesial tersebut selanjutnya memiliki akibat kalau kedua belas kubu wajib berperan dengan mempertimbangkan kebutuhan kebutuhan alami kubu lain. Untuk tiap kubu yang berpotensi dalam akad, ada kewajiban melakukan pemeriksaan kontrak atau masing-masing pihak harus memberi perhatian yang cukup pada kesimpulan kontrak sehubungan dengan kepercayaan.

Perihal yang sangat berartinya dalam tiap pemberian angsuran ataupun distribusi pinjaman anggaran, bank senantiasa mempraktikkan sebuah prinsip kehati-hatian serta keyakinan. Debitur dalam usaha memperoleh keyakinan dari kreditur dibuthkan sesuatu cara dalam analisa angsuran yang pada biasanya bank mempraktikkan prinsip 5C. Prinsip analisa dengan dasar resep 5C yang dijabarkan selaku berikut (Hermansyah, 2014):

1. Character, debitur yang mempunyai satu karakter yang bagus, karakter yang bagus disini bisa berbentuk karakter, kepribadian, serta akhlak. Evaluasi kreditur ataupun bank kepada sesuatu kepribadian calon debitur amatlah berarti, sebab dalam evaluasi ini bisa dikenal kejujuran seorang, integritasnya

serta keinginan calon debitur dalam melaksanakan usaha serta penuh kewajibannya. informasi- informasi ini bisa kreditur dapat dari riwayat hidup debitur tiap hari, riwayat upaya ataupun data yang lain.

2. *Capacity*, terdapatnya keahlian seorang dalam melaksanakan usahanya serta sanggup megembangkan usahanya untk era yang hendak dating, alhasil upaya yang dijalani bisa senantiasa bertahan serta memperoleh profit supaya bisa menjamin kemampuannya dalam mengembalikan ataupun melunaskan angsuran yang ia dapat dalam tempo yang kedua pihak sepakati dalam perjanjian kredit.
3. *Capital*, bank wajib melakukan kajian sebelum pemberian kredit kepada kapital yang debitur miliki supaya membenarkan pendistribusi modal yang sudah ditempatkan oleh debitur sudah berjalan dengan bagus serta tepat guna.
4. *Collateral*, ialah agunan yang diserahkan calon pelanggan bagus yang bertabiat raga ataupun non raga. agunan seharusnya melampaui jumlah angsuran yang diserahkan. Agunan pula wajib diawasi keabsahannya alhasil bila terjalin sesuatu permasalahan, hingga agunan yang dititipkan hendak bisa dipergunakan sedini bisa jadi.
5. *Condition*, merupakan gambaran umum yang di nilai terhadap keadan ekonomu dan bidang usaha debitur jalankan, hal ini amat berarti untuk kreditur dalam memadankan apakah angsuran ini pantas diserahkan dengan situasi ekonomi dikala itu.

Bank yang melakukan aktivitas bisnisnya dengan cara lama memakai angsuran berjangka, sebaliknya bank yang melaksanakan bisnisnya bersumber pada syariah memakai sebutan pembiayaan bersumber pada prinsip syariah. Melalui kata-kata dari kedua kondisi tersebut terdapat perbedaan dalam gambaran kontrak kinerja yang ditawarkan oleh pengutang pada penagih untuk penawaran cicilan atau pembiayaan. Untuk bank pada umumnya, kontrak kinerja dalam bentuk bunga, sedangkan bank syariah memiliki kontrak kinerja dalam bentuk fee atau pembagian keuntungan sesuai dengan perjanjian bersama.

2.1.4 Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

Kuasa atas lahan ialah kuasa kemampuan atas lahan yang berisikan serangkaian wewenang, peranan serta atau ataupun pantangan untuk pemegang haknya buat melakukan suatu hal tanah yang menjadi haknya. Suatu yang bisa, harus ataupun dilarang buat diperbuat, yang ialah isi hak kemampuan seperti itu yang jadi kriteria atau tolak ukur di antara kuasa-kuasa kemampuan atas lahan yang diatur dalam konstitusi lahan.(Boedi Harsono, 2003)

Kuasa memahami dari negeri membagikan wewenang pada negeri selaku kewenangan buat menata pemakaian, penyediaan serta perawatan alam air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang tercantum dalamnya. Maksudnya negeri bukan owner serta negeri cuma ditugaskan buat menata seluruh suatu yang berkaitan dengan tanah, tercantum registrasi hak- hak atas tanah.

Ada lima tipe hak atas tanah, ialah: (a) Hak kepemilikan; (b) Hak untuk upaya; (c) Hak untuk gedung; (d) Hak gunakan; (e) Hak atas tanah selanjutnya gedung, tumbuhan, serta hasil buatan yang sudah terdapat ataupun hendak terdapat ialah satu kesatuan dengan tanah itu serta ialah hak kepemilikan pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan jelas serta diklaim di dalam akta pemberian hak atas tanah yang berhubungan.

a. Hak Milik (HM)

Sebutan hak kepemilikan berawal dari bahasa Belanda, ialah eigendom, sebaliknya dalam bahasa Inggris diucapkan dengan sebutan ownership. Hak kepemilikan merupakan hak buat menikmati khasiat suatu kebendaan dengan lapang, serta buat melakukan leluasa kepada kebendaan itu dengan independensi seluruhnya, asal tidak berlawanan dengan hukum, kedisiplinan biasa serta tidak mengusik kuasa yang lainnya.

b. Hak Guna Usaha (HGU)

Sebutan HGU ialah alih bahasa dari bahasa Belanda, ialah erfpacht. HGU merupakan hak buat mengusahakan tanah yang dipahami langsung oleh negeri, dalam waktu durasi 25 (dua puluh lima) tahun (bagi industri tertentu diberi waktu 35 (tiga puluh lima) tahun) dengan memperpanjang durasi 25 (dua puluh lima) tahun buat industri pertanian, perikanan ataupun peternakan, dengan besar minimal 5 (lima) hektar (besar 25 (2 puluh 5) hektar ataupun lebih mengenakan pemodal modal yang pantas serta metode industri yang bagus) serta dapat

beralih dan dialihkan. Terutama yang bisa mempunyai HGU merupakan Masyarakat Negeri Indonesia serta tubuh konstitusi yang dibuat bagi konstitusi Indonesia serta berada di Indonesia. HGU berjalan semenjak didaftarkan di Badan pertanahan serta diberikan sertipikat yang dapat dijadikan petunjuk kepemilikan.

c. Hak Guna Bangunan (HGB)

Sebutan HGB ialah alih bahasa dari bahasa Belanda, ialah opstal. HGB merupakan hak buat mendirikan serta memiliki bangunan- bangunan atas tanah yang bukan kepunyaannya sendiri, dengan waktu durasi sangat lama 30(3 puluh) tahun dengan perpanjangan 20(2 puluh) tahun dan bisa berpindah serta dialihkan pada pihak lain. Hak untuk gedung ialah salah satu hak- hak atas tanah yang bertabiat pokok, tidak hanya Hak kegunaan, Hak untuk upaya, serta Hak gunakan atas tanah. Kemajuan Hak untuk gedung ialah hak pokok yang memiliki andil berarti kedua, sehabis hak untuk upaya. Perihal ini diakibatkan hak untuk gedung ialah pendukung alat pembangunan perumahan yang sedangkan ini bertumbuh dengan cepat.

d. Hak Pakai (HP)

Pemegang hak gunakan yang penuh ketentuan, dalam durasi 1(satu) tahun harus membebaskan ataupun alihkan hak itu pada pihak lain yang penuh ketentuan. Bila dalam waktu durasi itu haknya tidak dilepaskan ataupun dialihkan, hingga hak itu lenyap sebab hukum dengan determinasi hak- hak pihak lain yang terpaut di atas tanah itu senantiasa dipertahankan. Terhadap

tanah negara dan pemegang hak pengelolaan, waktu durasi hak gunakan selama 25 (dua puluh lima) tahun dengan masa perpanjangan selama 20 (dua puluh) tahun. Jadi keseluruhan waktu durasi hak gunakan selama 45 (empat puluh lima) tahun. Permohonan perpanjangan dilakukan 2 (dua) tahun sebelum habis masa berlakunya. Sementara hak milik tidak dapat diperpanjang. Hak pakai hanya bisa diperbaharui dengan membuat kuasa pakai terkini serta di indeks kembali sebagaimana mestinya.

2.2 Kerangka Yuridis

2.2.1 Tinjauan Yuridis Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Perjanjian

Akad diatur dalam Artikel 1313 KUH Awas yang mana sesuatu akad merupakan sesuatu aksi dengan mana satu orang ataupun lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang ataupun lebih. Akad tersebut memiliki sebab dan konsekuensi yang akan dirasakan oleh para pihak, dimana konsekuensi dari perjanjian tersebut akan terjadi jika suatu pihak melakukan kelalaian yang dapat membahayakan suatu pihak. Perjanjian adalah hubungan kepemilikan sah kedua belah kubu yang berjanji atau diharapkan guna mengerjakan atau dikerjakan sesuatu, sedangkan pihak lain memiliki hak untuk menuntut pemenuhan janji tersebut, yang dikenal sebagai keberadaan hak dan kewajiban.

Dalam suatu perjanjian, seseorang bebas untuk menyimpulkan suatu perjanjian yang tidak terikat oleh ketentuan yang tidak ada, tetapi persyaratan hukum dari

perjanjian yang diinginkan harus dipenuhi untuk menegakkan perjanjian tersebut dengan sempurna. Dalam Artikel 1320 KUH Awas memastikan terdapat 4 ketentuan sahnyanya sesuatu akad, ialah : a) Setuju dengan mereka yang berkomitmen; b) Mampu menyimpulkan kesepakatan; c) Sesuatu perihal khusus; serta d) Penyebab yang sah.

2.2.2 Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok

Pokok Dasar Agraria

Berlangsungnya Hukum No 5 tahun 1960 pada bertepatan pada 24 september 1960 yang diketahui dengan UUPA yang muat dasar- dasar aspek agrarian yang ialah alas dalam hukum pertanahan serta registrasi tanah yang diharapkan berikan agunan kejelasan hukum untuk warga kepada tanah yang dipunyai.(Bachtiar Efendie, 1983)

Saat sebelum berlakunya Hukum Utama Agraria legal berbarengan bermacam fitur Hukum Agraria. Terdapat yang berasal pada hukum adat, yang berkonsepsi komunalistik religius serta terdapat yang berasal pada Hukum Awas yang berkonsepsi individualistik- liberal apalagi terdapat pula yang berawal dari bermacam sisa Rezim Bebas yang biasanya berkonsepsi aristokratis. Perbandingan ini memunculkan dualisme hukum dalam hukum tanah durasi itu.

Apalagi dalam Hukum No 5 tahun 1960 mengenai Hukum Utama Agraria, Kepingan Negeri tahun 1960 No 104, Bonus Kepingan Negeri No 2034, Artikel 2 bagian(1) kalau:“ Semua area Indonesia merupakan kesatuan tanah air dari semua orang Indonesia yang bersuatu selaku bangsa Indonesia”. Hak memahami dari Negeri tidaklah berarti mempunyai, hendak namun merupakan penafsiran yang berikan

wewenang pada negeri, selaku badan kewenangan dari bangsa Indonesia itu buat pada kadar yang paling tinggi.

Awal, Menata serta menyelenggarakan jadikan, pemakaian, bekal serta perawatan alam, air serta ruang angkasa itu; Kedua, Memastikan serta menata ikatan hukum antara orang dengan alam, air serta ruang angkasa. Ketiga, Memastikan serta menata hubungan- hubungan hukum antara banyak orang serta aksi hukum yang hal alam, air serta ruang angkasa. Terdapatnya agunan kejelasan hukum ini tertera dalam determinasi Artikel 19 bagian(1) Hukum Utama Agraria yang bersuara:“ Buat menjamin kejelasan hukum oleh Penguasa diadakan Registrasi Tanah di semua area Indonesia bagi determinasi yang diatur dengan Peraturan Penguasa.”

- 1) Hak Kepunyaan merupakan kuasa yang turun temurun, terkuat serta terpenuh yang bisa dimiliki orang atas tanah serta berikan wewenang buat memakainya untuk seluruh berbagai kebutuhan sepanjang durasi yang tidak terbatas, sejauh tidak terdapat pantangan spesial buat itu(Artikel 20 UUPA).
- 2) Kuasa Untuk Upaya merupakan kuasa buat mengusahakan tanah Negeri sepanjang waktu durasi terbatas, untuk industri pertanian, perikanan, serta peternakan(Artikel 28 UUPA).
- 3) Untuk Gedung merupakan kuasa buat mendirikan serta memiliki gedung diatas tanah Negeri ataupun kepunyaan orang lain, sepanjang waktu durasi yang terbatas(Artikel 35 UUPA).

Hapusnya HGB disebabkan, jangka waktunya yang sudah berakhir, diberhentikan saat durasinya selesai sebab ketentuan tidak terakumulasi, dilepaskan oleh pemegang kuasa, dicabut buat kebutuhan biasa, ditelantarkan, hilang dan karena ketentuan Pasal 36 ayat (2).

4) Kuasa Penanganan

Tidak terdapat artikel dalam UUPA yang dengan cara spesial menata hal hak pengurusan, hak pengurusan cuma diucapkan di dalam uraian biasa nilai 2 UUPA. Penafsiran hak pengurusan buat awal kalinya diatur di dalam Peraturan Penguasa No 40 Tahun 1996 mengenai Hak Untuk Upaya, Hak Untuk Gedung serta Hak Gunakan Atas Tanah (berikutnya diucapkan PP No 40 atau 1996). Bagi determinasi Artikel 1 nilai 2 PP 40 atau 1996 menarangkan Hak pengurusan merupakan hak memahami dari negeri yang wewenang pelaksanaannya beberapa dilimpahkan pada pemiliknya.

2.2.3 Tinjauan Yuridis Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam

Badan Pengusahaan Batam untuk selanjutnya disingkat jadi BP Batam selaku penanggung jawab penerapan pembangunan wilayah pabrik pulau Batam, Rempang serta Galang begitu juga yang diartikan dalam Ketetapan Kepala negara No. 41 Tahun 1973 mengenai Wilayah Industri Pulau Batam, Ketetapan Menteri Dalam Negara No. 43 Tahun 1977 mengenai Pengurusan serta Penggunaan Lahan di Pulau Batam serta Ketetapan Menteri Agraria atau Ka. BPN No 9 atau VIII atau 1993

mengenai Pengurusan serta Pengurusan Tanah di wilayah pabrik Pulau Rempang, Pulau Galang serta pulau- pulau sekitarnya.(Efridawati dan M, 2013)

2.2.4 Tinjauan Yuridis Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan

Dalam pasal 38 Peraturan Kepala Tubuh Pengusahaan Area Perdagangan Leluasa serta Dermaga Leluasa Batam No 3 Tahun 2020 mengenai Penajaan Pengurusan Tanah ialah dijelaskan mengenai berakhirnya kedudukan tanah apabila tidak dilakukannya perpanjangan atau pembaharuan alokasi tanah serta tidak melakukan perpanjangan atau pembaharuan begitu juga diartikan dalam artikel 35 Hukum No 5 Tahun 1960 mengenai Dasar Utama Agraria.

2.3 Penelitian Terdahulu

Penyusun dalam melaksanakan penyusunan skripsi, pula melaksanakan riset daftar pustaka dengan metode membaca, menguasai buatan objektif yang telah sempat ditulis oleh orang lain. Buatan objektif terdahulu yang didapat oleh pengarang dengan menyangka mempunyai kecocokan dalam kepala karangan skripsi yang pengarang bahas antara lain merupakan riset yang dicoba oleh:

- a. **Wendy Agus Budiawan, 2010. Eksistensi Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) dan Realitas Pembangunan Indonesia. Jurnal Dinamika Hukum Volume 10 Nomor 3 September 2010, e-ISSN: 2407-6562.**

Hak Pengurusan Atas Tanah(HPL) merupakan hak di luar UUPA yang berkembang serta bertumbuh cocok dengan desakan pembangunan. Hak yang sudah terdapat semenjak era kolonialisme butuh diformulasikan dalam sesuatu peraturan perundang- undangan, alhasil antara pemegang HPL dengan pihak ketiga yang menggunakan HPL terletak dalam koridor Kejelasan Hukum, kesamarataan serta kemanfaatan. Pembangunan yang berjalan di Indonesia sedang menginginkan keberadaan HPL, dampak keterbatasan anggaran penguasa, serta dalam bagan pemberdayaan Lembaga Penguasa(pusat) ataupun Rezim Wilayah. HPL bisa jadi perlengkapan percobaan kepada hak memahami dari negeri.

- b. Elita Rahmi, 2010. Eksistensi Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) dan Realitas Pembangunan Indonesia. Jurnal Dinamika Hukum. Volume 10 Nomor 3 September 2010, e-ISSN: 2407-6562.**

Keberadaan Hak Penglolaan selaku hak khalayak ialah bagian hak menguasai dari negeri. HPL merupakan hak administratif, dimana pemegang HPL diberi wewenang buat menata serta mengurus tanah yang didelegasikan negeri. Antara pemegang HPL serta pihak ketiga berlaku seperti kawan kerja kegiatan, mempunyai hak serta peranan tiap- tiap. Akad selaku dasar pancaroba HPL menuntut tanggung jawab notaris dlaam membagikan peran yang proposional.

- c. **Freddy Urip Santoso, 2011. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Pengelolaan. ADIL : Jurnal Hukum. Volume 2 Nomor 3 Desember 2011, Issn : 2597-9884.**

Terbentuknya Hak Untuk Gedung atas Hak Pengurusan didahului dengan dibuatnya Akad Pemakaian Tanah antara pemegang Hak Pengurusan dengan calon pemegang Hak Untuk Gedung. Calon pemegang Hak Untuk Gedung atas saran pemegang Hak Pengurusan mengajukan permohonan pemberian Hak Untuk Gedung pada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat dengan menyertakan Akad Pemakaian Tanah itu. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat menerbitkan Pesan Ketetapan Pemberian Hak Untuk Gedung serta di informasikan pada pemohon Hak Untuk Gedung.

- d. **Rachseria Isneni Hakim, dkk. 2018. Hak Prioritas Dalam Akuisisi Tanah Hak Untuk Gedung Yang Habis Waktu Waktunya Ditinjau Dari Hukum No 5 Tahun 1960 Mengenai Peraturan Dasar Fundamental Agraria Serta Ketetapan Menteri Negeri Agraria atau Kepala Tubuh Pertanahan Nasional No 6 Tahun 1998 Mengenai Pemberian Hak Kepunyaan Atas Tanah Buat Rumah Bermukim. Acta Djurnal: Harian Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad, Volume 1 Nomor 2 Juni 2018. ISSN : 2614-3542.**

Kuasa utama buat mendapatkan kembali dari lahan hak untuk gedung yang telah habis waktu waktunya jadi tanah hak kepunyaan buat rumah bermukim yang dipunyai oleh perseorangan Masyarakat Negeri Indonesia sebab hak

kepunyaan ialah hak yang terpenuhi serta terkuat. Tujuan riset ini buat mendapatkan cerminan dalam determinasi hak prioritas atas hak untuk gedung yang habis waktu waktunya serta buat mendapatkan uraian hal proteksi hukum kepada pemegang hak untuk gedung yang habis waktu waktunya yang ditolak buat memperoleh hak prioritas ditinjau dari Hukum No 5 Tahun 1960 serta Keputusan Menteri Negeri Agraria No 6 Tahun 1998. Riset dengan cara yuridis normatif, metode pengumpulan informasi dengan riset daftar pustaka serta tanya jawab. Disimpulkan kalau ketentuan- ketentuan bersumber pada Artikel 1 Keputusan Menteri Negeri Agraria No 6 Tahun 1998 ialah dasar hukum pemberian hak(prioritas) buat lebih diprioritaskan dalam mendapatkan kembali tanah hak untuk gedung yang belum habis serta atau ataupun sudah habis waktu waktunya, Proteksi hukum yang diserahkan pada pemohon hak prioritas yang ditolak sebab hendak mendapatkan tanah hak kepunyaan melampaui dari 5. 000 m²(5 ribu m persegi) ialah mengajukan permohonan hak untuk gedung di atas tanah Negeri buat mendapatkan kembali tanah hak untuk gedung yang sudah habis waktu waktunya, kemudian mengajukan permohonan buat jalan keluar aspek tanah alhasil jadi 2(2) aspek tanah hak untuk gedung yang serupa besarnya serta setelah itu melaksanakan kenaikan hak jadi hak kepunyaan buat rumah bermukim atas 1(satu) aspek tanah hak untuk gedung, sebaliknya 1(satu) aspek tanah hak untuk gedung yang lain senantiasa berkedudukan tanah hak untuk gedung di atas tanah Negeri.

- e. **Sulistiyono, 2019. Kepastian Hukum Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Pemerintah Kabupaten Klaten. Dinamika Hukum. Volume 10 Nomor 2 Juli 2019. E-Issn : 2407-6562.**

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kepastian hukum hak membangun atas hak pengelolaan Pemerintah Kabupaten Klaten yaitu Hak Pakai Tanah atas tanah kuasa Pengurusan berada dipahami oleh Penguasa Wilayah Kabupaten Klaten Hak Guna Bangunan sesuai Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor: 511.2-1106 tentang Keputusan Pengesahan Kepala Daerah Tingkat II Klaten Nomor: 051/1493/1991 tentang Perjanjian Kerja Sama PT Tempat Usaha Pembangunan Pelataran All Terrain (Plasa) Klaten. Dan Addendum Perjanjian Kolaboratif untuk Bisnis dalam Rangka Pembangunan Pangkalan Multiguna Klaten (Plaza) selama 25 tahun berakhir 22 April 2018, Hak Guna Bangunan pada Hak Pengelolaan dihapus sebab Pengasa Daerah Klaten dalam Kerjasama Perjanjian tidak berikan ruang pada kubu ketiga buat memanjangkan ataupun memperbaiki hak mereka. Kewenangan Hak Guna Bangunan pada Pemerintah Kabupaten Klaten Hak Pengelolaan yang dimiliki oleh pemegang HGB yang tidak lagienuhi ketentuan begitu juga itu di atas, dalam durasi satu tahun wajib membebaskan ataupun alihkan haknya kepada orang lain pihak yang memenuhi persyaratan, jika tidak dilaksanakan maka HGB dihapus sebab konstitusi. Kewenangan membangun kuasa untuk atas kuasa pengurusan Penguasa Daerah Klaten ialah jangka waktu, perpanjangan dan pembaharuan gedung, kuasa serta peran pemegang hak membangun, pengenalan kuasa guna

bangunan, pengalihan kuasa membangun yang diputuskan pada Pasal 35 PP No. 40 Tahun 1996, penghapusan kuasa untuk gedung atas kuasa pengurusan dan penyuluhan dan pembaruan kuasa untuk gedung di atas tanah kuasa pengelolaan.

- f. Acep Rohendi, 2015. Usaha Pemegang Hak Amanah Mengestimasi Hapusnya Hak Atas Tanah Selaku Obyek Hak Amanah. Harian Ecodemica Daya muat III No 1 April 2015, ISSN: 2355- 0295. (Rohendi, 2015)**

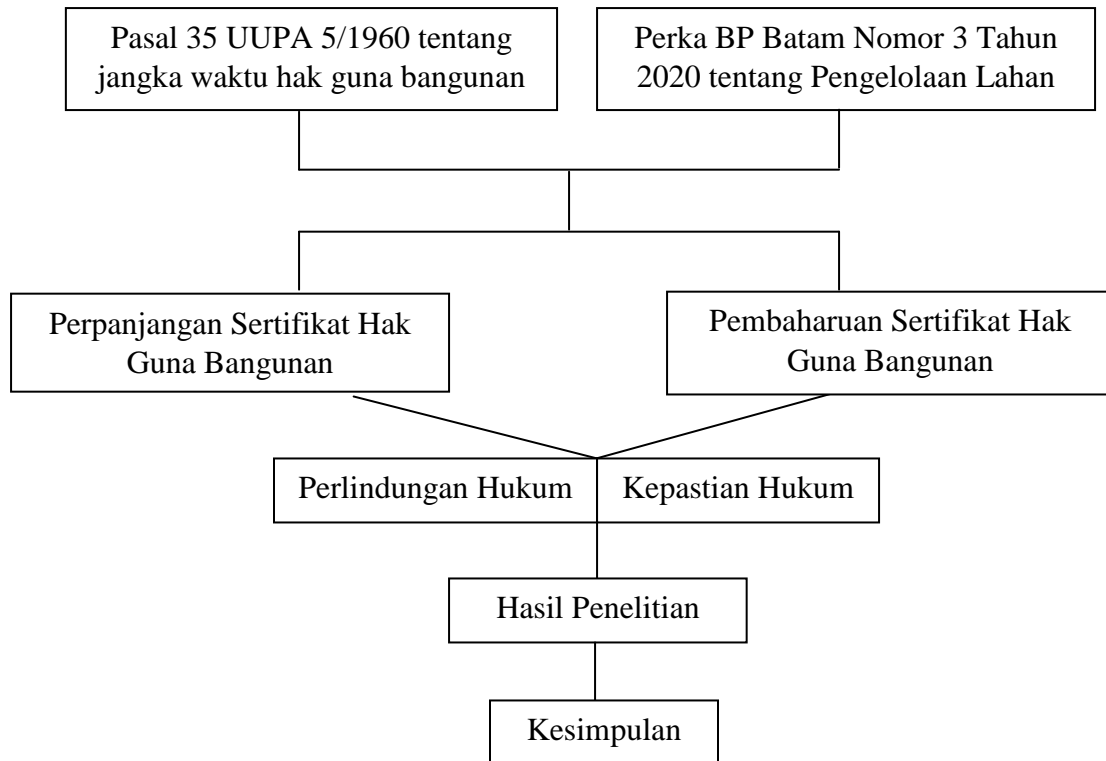
Hapusnya Penghapusan hak hipotek sebagai akibat dari penghentian HGU (hak pakai), HGB(hak gedung) serta kuasa gunakan yang terhambat oleh kuasa hipotek, tanpa mengakibatkan pembatalan hutang yang dijamin (Pasal 18 (4) UUHT). Ketentuan ini menghapus hak hipotek yang dibebankan ke negara tersebut selama durasi HGU, HGB, dan hak pengguna. Ini berarti bahwa perjanjian tambahan ini telah dihapus. Sebaliknya, perjanjian utama (perjanjian kredit) belum tentu dihapuskan dan akan terus ada. Dalam perihal ini, penagih terletak dalam posisi yang lemas sebab hutang tidak dibayar; kuasa hipotek pada lahan yang digunakan sebagai gadai disusutkan. Penagih yang sebelumnya diposisikan menjadi penagih istimewa untuk melunasi hutang dengan jaminan negara, dengan penghapusan hak hipotek berdasarkan tanah, lebih suka meminta kreditor menjadi kreditor kredibel untuk membayar utang tanah. kekayaan debitur. Studi ini mangulas usaha hukum normatif buat menerapkan

donatur pinjaman buat menjauhi mungkin penghapusan hak atas tanah bersumber pada UU No. 42 tahun 1996 1.) Membuat ikrar ataupun akad untuk memperbarui kuasa atas lahan berdasarkan pemuatan hipotek, 2.) Surat kuasa untuk memaksakan hak hipotek ketika HGB dikonversi menjadi hak properti untuk rumah tinggal, 3) Asuransi hipotek untuk pemegang hipotek, 4). Meminta jaminan tambahan untuk debitur.

- g. St. Nurjanah, 2018. Eksistensi Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah (Tinjauan Filosofis). Jurnal Jurisprudentie Voluem 5 Nomor 1 Juni 2018. (Nurjannah, 2018)**

Keberadaan lembaga agunan (gadai) sangat mendukung dalam masa pembangunan ekonomi, paling utama wiraswasta yang menginginkan angsuran buat pengembangan bidang bisnis. Kemajuan ekonomi serta perdagangan diiringi oleh kemajuan keinginan hendak angsuran serta penyediaan sarana angsuran menginginkan agunan buat kejelasan angsuran. Oleh sebab itu kehadiran hak amanah selaku badan agunan hak amat mensupport, terlebih dengan masuknya penanam modal asing ke Indonesia dan terbukanya mungkin untuk WNA atau tubuh hukum asing buat menemukan hak gunakan atas tanah Negeri serta menjadikannya selaku agunan buat mendapatkan modal atau angsuran di Indonesia untuk mendukung aktivitas perekonomian di Indonesia.

2.4 Kerangka Pemikiran





BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis dan Sifat Penelitian

Riset konstitusi ialah salah satu kegiatan guna mengatasi masalah konstitusi berorientasi akademis serta praktik, secara prinsip-prinsip hukum, nilai-nilai konstitusi yang hidup serta bertumbuh di warga, dan yang berkaitan pada realitas konstitusi di khalayak. (Ali, 2015).

Pengarang dalam melaksanakan sesuatu riset hukum dikenal mempunyai 2 berbagai Riset ialah riset dengan jenis yuridis normatif serta riset yuridis empiris. Riset yuridis normatif dikenal mempelajari bersumber pada norma- norma hukum yang legal serta terdapat dalam peraturan perundang- undangan dan tetapan majelis hukum serta pula norma hukum yang legal pada semua susunan warga, bisa diamati pula lewat ikatan ketentuan dengan ketentuan yang lain bersumber pada jenjang, riset yuridis empiris mempunyai penafsiran dengan memandang langsung seluruh pandangan realitas hukum yang lagi legal di warga. Riset ini ialah riset dengan memandang langsung pandangan hukum didalam ikatan sosial dalam warga, serta bermaksud buat mengenali serta mengenali dengan cara betul materi- materi non hukum selaku kebutuhan riset (Ali, 2015).

Jenis penelitian yang periset jalani dalam skripsi ini merupakan riset hukum Tinjauan atau penelitian hukum sosiologis dan / atau riset alun- alun serta watak riset ini merupakan deskriptif analitis.

3.2 Metode Pengumpulan Data

3.2.1 Jenis Data

1. Materi Hukum Pokok

Bahan hukum pokok merupakan informasi penting yang didapat oleh periset lewat responden ataupun ilustrasi. Informasi ini bisa saja berawal dari warga, karyawan lembaga penguasa, karyawan swasta serta dari pangkal yang lain, yang terutama informasi itu wajib berkaitan langsung dengan utama permasalahan yang diawasi.

2. Materi Hukum Sekunder

Materi hukum sekunder adalah data yang diperoleh dari buku-buku literature yang mensupport dengan utama permasalahan yang diawasi. Informasi inferior disamping buku- buku pula bisa berbentuk skripsi, disertasi, karangan, harian, pesan berita, artikel kolokium serta lainnya.

3. Materi hukum ketiga

Data dari hukum ketiga ialah bahan yang sediakan instruksi serta uraian buat materi hukum pokok serta materi hukum tersier, semacam kamus hukum, ensiklopedi, serta indikator tertimbun. Hukum tersier ini ialah pangkal yang bermaksud buat memenuhi data- data yang belum komplit lewat pangkal hukum pokok serta inferior. Ada pula kesusastraan yang pengarang dapat buat memenuhi informasi dari ulasan ini merupakan kamus hukum, ensiklopedia, web, serta pangkal lainnya yang bisa mensupport hasil riset pengarang.

3.2.2 Alat Pengumpulan Data

Cara mengumpulkan data yang penyusun pakai untuk melengkapi apa yang dibutuhkan adalah seperti di bawah ini:

1. Riset Tinjauan, ialah riset yang langsung terjun kelapangan :
 - a. Pengamatan, ialah investigasi langsung kepada subjek investigasi buat mendapatkan informasi serta data yang dibutuhkan.
 - b. Tanya Jawab, dengan memberikan kuesioner kepada responden penelitian tentang masalah pada riset ini.
 - c. Kearsipan, merupakan Teknik buat mengakulasi informasi dengan metode untuk menyajikan data dan menganalisis data dari data dan data pengumpulan data dari langkah-langkah pra-penilaian..
2. Riset Daftar pustaka(Library Research), yaitu Riset buat inferior menempati urutan kedua yaitu studi setelah meninjau semua artikel yang berhubungan dengan permasalahan yang diselidiki. Riset ini digunakan untuk mendapatkan sebanyak mungkin dalam edisi pertama yang digunakan dalam sejumlah cara sebagai panduan ke masa lalu. (Sugiyono, 2012).

Ini umumnya dikenal untuk ketiga komponen untuk mengumpulkan informasi, termasuk berasal dari arsip penelitian ataupun untuk mengumpulkan buku, peninjauan pengamatan, serta wawancara. Ketiga komponen tersebut digunakan dengan cara yang sama atau sama. Bahkan hukum dipelajari dan dianalisis dalam penelitian empiris, termasuk hukum primer, termasuk pokok, tambahan dan teoretis. Cara guna mempelajari serta menggabungkan tiga dari hukum ini, yakni, dengan

bantuan penelitian pengarsipan. Penelitian Pengarsipan telah melakukan eksperimen berbagai dokumen, baik berkaitan dengan aturan dan regulasi.

Pengamatan adalah melihat dan mendengar perilaku orang di lokasi penelitian setiap saat tanpa manipulasi atau batasan dan mencoba mencari cara untuk menarik kesimpulan terbaik dengan menafsirkan dan menganalisis apa yang ada di bidang yang dirasakan. Fitur paling penting dari proses pengamatan adalah pengamatan yang mencakup semua konteks sosial alami dari sikap orang yang jelas; catat pertanda ataupun insiden berarti yang memengaruhi kaitannya dengan sosial masyarakat perilakunya dicermati; memastikan apa bisa dikatakan realitas pada perspektif kehidupan ataupun filosofi kehidupan kubu-kubu yang dipersepsikan; mengidentifikasi keteraturan sikap ataupun cermin.

Ketika memilih untuk mengamati sebagai cara untuk mengumpulkan data, seseorang harus memperhatikan berapa banyak faktor yang akan atau akan dirasakan; keterampilan pengamat untuk melakukan pekerjaannya; Karakteristik para pihak yang dianggap mungkin adalah faktor ekonomi, politik, ekonomi, spesifik dan lainnya Penelitian penulis adalah semacam penelitian lapangan. Penelitian ini dilakukan oleh penulis penelitian menggunakan alat koleksi di lapangan memakai metode tanya jawab serta pemantauan. Tanya jawab dicoba dengan menggunakan metode wawancara langsung dengan mengajukan serangkaian pertanyaan wawancara sebelum wawancara dengan responden. Desain sketsa pertama dibuat dalam bentuk pola terbuka. Ini berarti bahwa pernyataan dari wawancara disajikan dengan cara yang diminta responden untuk menggambarkan jumlah orang tanpa fakta bahwa

peneliti memiliki batas langsung. Tujuannya untuk mendapatkan banyak penelitian, sehingga hasil penelitian dari penelitian diharapkan menjadi lebih penting. Setelah waktu ini, jawabannya diberikan kesempatan untuk meningkatkan jumlah cahaya dalam pertanyaan penulis. Ada juga metode buat mengakulasi informasi yang jadi dasar riset ini. Ini ialah daftar pertanyaan pertama dari daftar pertanyaan.

Dari wawancara, alat untuk mengumpulkan data lapangan yang penulis gunakan adalah Observasi. Pengamatan yang dilakukan dilakukan dalam pengamatan sederhana di bidang penulis.

3.2.3 Lokasi Penelitian

Dalam melaksanakan riset pengarang memutuskan posisi buat mempersempit ruang lingkup ulasan serta pula supaya pengarang bisa lebih mementingkan kasus dari pengarang lebih rinci, dalam perihal itu pengarang juga memutuskan posisi riset pada Badan Pertanahan Nasional Kota Batam.

3.3 Metode Analisis Data

Analisa informasi merupakan cara pencarian serta pengumpulan informasi dengan cara analitis yang didapat dari tanya jawab, memo alun- alun serta pemilihan, dengan mengkategorikan informasi, menarangkan dalam bagian, mensintesis, memadukan dalam pola, memilah apa yang berarti serta apa yang hendak dipelajari serta kesimpulan melukis alhasil gampang dipahami sendiri serta orang lain(Sugiyono, 2012). Melaksanakan cara analisa informasi supaya bisa menata dengan

cara pijat data- data yang didapat kedalam sesuatu jenis atau penjelasan dasar dari riset alun- alun. Dalam cara ini informasi yang didapat diharapkan bisa jadi khasiat yang bagus dalam riset ini alhasil sanggup menanggapi fundamental kasus yang pengarang sudah kemukakan pada ayat tadinya di kesimpulan permasalahan.

