

**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 Perusahaan (BP) Batam pula memahami semua tanah serta pertanahan yang terdapat di Pulau Batam. Terdapatnya hak pengelolaan yang dimiliki 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
--	----

