TINJAUAN YURIDIS EKSISTENSI GAMBAR PENETAPAN LOKASI SEBAGAI SYARAT PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN DI KOTA BATAM

SKRIPSI

Oleh:
Syamsul Hadi
160710004

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2020

TINJAUAN YURIDIS EKSISTENSI GAMBAR PENETAPAN LOKASI SEBAGAI SYARAT PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN DI KOTA BATAM

SKRIPSI

Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana

Oleh
Syamsul Hadi
160710004

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2020

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini saya:

Nama : Syamsul Hadi

NPM : 160710004

Fakultas : Ilmu Sosial Dan Humaniora

Program Studi : Ilmu Hukum

Menyatakan bahwa "Skripsi" yang saya buat dengan judul:

TINJAUAN YURIDIS EKSISTENSI GAMBAR PENETAPAN LOKASI SEBAGAI SYARAT PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN 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 didalam naskah Skripsi ini dapat di buktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia naskah Skripsi ini digugurkan dan Gelar yang saya peroleh dibatalkan, serta diproses dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernytaan ini saya buat dengan sebenar-benarnya danpa ada paksaan dari siapapun.

Batam, 13 Maret 2020

<u>Syamsul Hadi</u>
160710004

TINJAUAN YURIDIS EKSISTENSI GAMBAR PENETAPAN LOKASI SEBAGAI SYARAT PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN DI KOTA BATAM

SKRIPSI

Untuk memenuhi salah satu syarat
memperoleh gelar Sarjana

Oleh
Syamsul Hadi
160710004

Telah disetujui oleh Pembimbing pada Tanggal
seperti tertera di bawah ini

Batam, 13 Maret 2020

Agus Riyanto, S.H., M.Kn.
Pembimbing

ABSTRAK

Eksistensi gambar penetapan lokasi sebagai syarat administrasi perpanjangan Hak Guna Bangunan di Kota Batam merupakan suatu fenomena yang ada dikehidupan masyarakat Kota Batam pada khususnya. gambar penetapan lokasi merupakan suatu dokumen yang diterbitkan oleh BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM/BP Batam selaku pemegang hak pengelolaan berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 2005 tentang Perubahan Kelima Atas Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam, setelah pemohon melunasi Uang Wajib Tahunan (UWT) untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun. Skripsi ini membahas tentang Eksistensi Gambar Penetapan Lokasi Sebagai Syarat Administrasi Perpanjangan Hak Guna Bangunan Di Kota Batam. Kepastian hukum Berupa Dokumen Gambar Penetapan Lokasi Yang Diterbitkan Oleh BP Batam Dalam Menjamin Kepemilikan Bangunan Di Kota Batam, dan Kendala Kendala Dalam Pengurusan Penerbitan Gambar Penetapan Lokasi Sebagai Syarat Perpanjangan Hak Guna Bangunan. Penelitian ini dilakukan dengan mengunakan metode penelitian hukum yuridis empiris atau yuridis sosiologis. Hasil penelitian mengenai Gambar Penetapan Lokasi yang diterbitkan oleh BP Batam adalah belum mendapatkan berpastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah di Kota Batam, kepastian hukum hak Atas Tanah di Kota Batam dibuktikan dengan adanya Sertifikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan oleh (BPN) setempat setelah Pengguna Lahan mendapatkan Surat Rekomendasi dari BP Batam dan kendala-kendala yang sering dihadapi oleh masyarakat Kota Batam dalam permohonan penerbitan dokumen penganti yang hilang. Gambar penetapan lokasi merupakan bagian dari dokumen lahan dan bukan merupakan bukti hak kepemilikan atas tanah. Hilangnya atau musnahnya dokumen-dokumen lahan berupa Gambar Penetapan Lokasi yang diterbitkan oleh BP Batam berimplikasi ketidak efesiensinya dalam proses perpanjangan Hak Guna Bangunan di Kota Batam.

Kata Kunci:
BP Batam, Gambar Penetapan Lokasi, Hak Guna Bangunan

ABSTRACT

The existence of the location designation image as a administrative requirement for the extension of the Right to Build in Batam City is a phenomenon that exists in the life of the people of Batam in particular. the picture of location determination is a document issued by the BOARD OF FREE TRADE AND BATAM FREE PORT AREA /BP Batam as the holder of management rights based on Presidential Decree Number 25 of 2005 concerning the Fifth Amendment to Presidential Decree Number 41 of 1973 concerning Batam Island Industrial Region, after the petitioner pay off the Annual Obligatory Money (UWT) for a period of 30 (thirty) years. This thesis discusses the Existence of Image Determination of Location as Administrative Requirements for Extension of Building Rights in Batam City. Legal certainty is in the form of Document of Image Determination of Location Issued by BP Batam in Guaranteeing Ownership of Buildings in Batam City, and Obstacles in the Arrangement of Issuance of Image Designation of Location Determination as Requirements for Extension of Building Use Rights. This research was conducted using empirical or sociological juridical legal research methods. The results of research on Location Determination Images issued by BP Batam are not yet getting legal certainty over ownership of land rights in Batam City, legal certainty of Land Rights in Batam City is evidenced by the existence of Building Use Certificate issued by (BPN) locally after Land User get a Recommendation Letter from BP Batam and the obstacles that are often faced by the people of Batam City in the application for the issuance of lost replacement documents. The location designation picture is part of the land document and is not proof of ownership rights to the land. The loss or disappearance of land documents in the form of Image Determination of Location issued by BP Batam has implications for its inefficiency in the process of extension of Building Use Rights in Batam City.

Keywords:
BP Batam, Building Right, Image Location Determination

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan segala rahmat dan karunianya, sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan tugas akhir yang merupakan salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program studi strata satu (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:

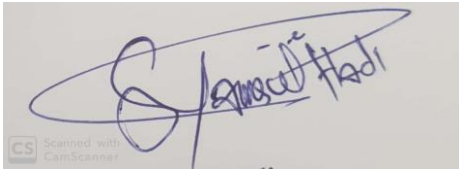
1. Ibuk Dr. Nur Elfi Husda, S.Kom., M.Si. Rektor Universitas Putera Batam;
2. Ibuk Riski Tri Anugrah Bhakti, S.H., M.H. Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora;
3. Bapak Padrisan Jamba, S.H., M.H. Ketua Program Studi Ilmu Hukum;
4. Bapak Agus Riyanto, S.H., M.Kn. selaku Pembimbing Skripsi pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam yang telah memberikan banyak masukan dan bersedia meluangkan waktunya untuk membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan skripsi;
5. Bapak Dr. Ukas, S.H., M. Hum. yang telah banyak membantu selama penulis kuliah;

6. Ibuk Lenny Husna, S.H., M.H. selaku Dosen Pengampu Mata Kuliah Tekhnik Penulisan Karya Ilmiah Universitas Putera Batam;
7. Ibuk Ireney Svinarky, S.H., M.Kn. yang telah banyak membantu selam penulis kualiah;
8. Bapak Dr. Parningotan Malau, S.T., S.H., M.H. yang telah banyak membantu selama penulis kuliah;
9. Bapak Zuhdi Arman, S.H., M.H. yang telah banyak membantu selama penulis kuliah;
10. Bapak Zulkifli, S.H., M.H. yang telah banyak membantu selama penulis kuliah;
11. Segenap Dosen dan Staff Universitas Putera Batam;
12. Bapak Yudi Haripurdaja, S. Sos. selaku Kasubdit Humas di gedung ANEX II BP Batam yang telah memberikan izin untuk melakukan Penelitian;
13. Ibuk Aida Rachmawati Harni, S.H. selaku Staff Bagian Administrasi dan Kesejahteraan SDM yang telah banyak membantu penulis dalam melaksanakan penelitian;
14. Muhammad Irfan, S.M. dan Meydi Gilang Pratama selaku Staff Seksi Hubungan Media dan Antar Lembaga di gedung ANEX II BP Batam yang telah banyak membantu penulis dalam melasanakan penelitian;
15. Ibuk Yani Alkindi, S.S. selaku Kasubag Pelayanan Umum Lahan yang telah bersedia memberikan waktunya untuk wawancara, beserta segenap Staff BP Batam atas kerja sama yang baik bagi Penulis dalam menyelesaikan penelitian;

16. Keluarga besar Penulis, Umi Siti Munipah dan Ayahanda Suluri, Abang Moh Fathkur Rozi, yang telah memberikan Doa, motifasi, arahan dan semngat kepada Penulis;
17. Bu Lek Masfuah dan Pak Lek Moh Zainuri yang telah memberikan motifasi, arahan dan semangat kepada penulis;
18. Sahabat-sahabat Penulis Feldi Fatli, S. Ak., Polisman Halawa, Adolf Pangaribuan, S.H. dan segenap teman teman Mahasisawa Hukum Universitas Putera Batam angkatan 2016;
19. Semua pihak yang telah membantu Penulis yang tidak bisa disebutkan satu persatu hingga selesainya Skripsi ini.

Semoga Allah SWT membalas kebaikan dan selalu mencurahkan hidayah serta taufiknya, amin.

Batam, 13 Maret 2020



Syamsul Hadi

DAFTAR ISI

SKRIPSI ..... **i**
SKRIPSI ..... **ii**
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS ..... **iii**
SKRIPSI ..... **iv**
ABSTRAK ..... **v**
ABSTRACT ..... **vi**
KATA PENGANTAR ..... **vii**
DAFTAR ISI ..... **x**
BAB I **1**
PENDAHULUAN **1**
1.4. Latar Belakang 1
1.2. Identifikasi Masalah 13
1.3. Batasan Masalah 13
1.3. Rumusan Masalah 14
1.5. Tujuan Penelitian 14
1.6. Manfaat Penelitian 14
BAB II **16**
LANDASAN TEORI **16**
2.1. Kerangka Teori 16
2.2.1. Teori Kepastian Hukum 16
2.1.2. Teori Kewenangan Hukum 17
2.1.3. Teori Efektifitas Hukum 19
2.1.4. Teori Hak Atas Tanah 21
2.1.5. Teori Hak Guna Bangunan 24
2.2. Kerangka Yuridis 26
2.2.1. Hak Atas Tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 26
2.2.2. HGB Berdasarkan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 1996 27
2.2.3. BP Batam Sebagai Pelaksana Pembangunan Industri 29
2.2.4. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 29
2.2.5. Gambar PL Berdasarkan PERKA Nomor 27 Tahun 2017 30
2.3. Penelitian Terdahulu 32
2.4. Kerangka Pemikiran 40
BAB III **41**
METODE PENELITIAN **41**
3.1. Jenis Penelitian dan Sifat Penelitian 41
3.2. Metode Pengumpulan Data 42
3.2.1. Jenis Data 43
3.2.2. Alat Pengumpulan Data 43

3.3. Metode Analisis Data 45
BAB IV 46
HASIL DAN PEMBAHASAN 46
4.2.2. Hasil 46
4.1.1. Kekuatan Hukum Gambar Penetapan Lokasi Yang Diterbitkan Oleh BP Batam Dalam Menjamin Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Kota Batam 46
4.1.2. Kendala Kendala Dalam Pengurusan Penerbitan Gambar Penetapan Lokasi Yang Hilang 55
4.2. Pembahasan 60
4.2.1. Kekuatan Hukum Gambar Penetapan Lokasi Sebagai Syarat Perpanjangan Hak Guna Bangunan Di Kota Batam 60
4.1.2. Kendala Kendala Dalam Pengurusan Penerbitan Gambar Penetapan Lokasi Yang Hilang 74
BAB V 79
SIMPULAN DAN SARAN 79
5.1. Simpulan 79
5.2. Saran 80
DAFTAR PUSTAKA 82
LAMPIRAN
Lampiran 1. Pendukung Penelitian
Lampiran 2. Daftar Riwayat Hidup
Lampiran 3. Surat Keterangan Penelitian

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 40

BAB I
PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tujuan utama lahirnya suatu aturan hukum adalah Sebagai fungsi perlindungan kepentingan manusia. Untuk melindungi kepentingan manusia maka pemerintah membuat suatu aturan hukum. Hukum memiliki tujuan yang hendak dicapai. Terciptanya tatanan masyarakat yang tertib merupakan cita hukum yang hendak dicapai. Dengan pencapain ketertiban di dalam masyarakat diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi dalam mencapai tujuan tersebut hukum bertugas membagi hak dan kewajiban antar perseorangan didalam masyarakat, membagi wewenang dan mengatur tata cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum. Hendaknya hukum harus dapat menciptakan keadaan damai sejahtera. keadaan damai sejahtera inilah yang merupakan tujuan utama adanya suatu aturan hukum(Marzuki, 2013).

Lembaga hukum dan proses (perilaku birokrasi pemerintahan dan masyarakat)(Algra, 1975). Paham Negara Hukum Indonesia menduduki kepentingan orang-perorangan secara seimbang dengan kepentingan umum. Negara mengakui dan melindungi hak dan kewajiban asasi Warga Negaranya, Negara diberikan kekuasaan untuk melindungi hak dan kewajiban asasi rakyatnya serta membuat pengaturan-pengaturan yang memungkinkan terjaminnya kehidupan masyarakat aman, tentram dan damai. Paham Negara hukum dalam budaya hukum di Indonesia tidak mendudukkan kepentingan

individu di atas segala-galanya dengan mengorbankan kepentingan masyarakat. Dalam perspektif paham Negara hukum dan falsafah hidup bangsa Indonesia, kepentingan individu dan kepentingan masyrakat diletakkan dalam posisi sama rata(Algra, 1975).

Pembahasan mengenai kedudukan hukum agraria dalam sistem hukum di Indonesia tidak dapat dipisahkan dengan ciri-ciri sistem hukum itu sendiri, di mana sistem hukum bisa diklasifikasikan atau di bagi menurut kreteria-kreteria tertentu. Berdasarkan kreteria fungsi hukum dibagi menjadi hukum materil dan hukum formil, dari segi isi hukum dibagi menjadi (*lex generalis*) dan (*lex spesialis*). Kemudian pembagian hukum klasik membagi hukum menjadi hukum publik dan hukum privat atau perdata dimana hukum ini mengalami perkembangan dengan semakin meningkatnya campur tangan penguasa dalam hukum perdata(Mertokusumo, 2001).

Pada masa penjajahan Hindia Belanda selanjutnya di singkat HB politik hukum pertanahan mengunakan asas (*Domein*) yaitu terhadap hak atas tanah yang tidak bisa dibuktikan oleh pemegang hak tersebut maka tanah tersebut dianggap tanah negara dan (*Agrarische Wet*) yaitu hukum tanah berdasarkan Undang-Undang pertanahan Belanda ditujukan untuk kepentingan Pemerintah Jajahan dan Abdi Negara tertentu yang mendapat keistimewaan dan fasilitas dalam bidang penguasaan dan penggunaan tanah sedangkan golongan peribumi kurang mendapatkan perhatian dan perlindungan(Ismaya, 2015b). Menurut (*Agrarische Wet*) pemerintah HB bertindak sama kedudukannya dengan orang, tampak jelas adanya campur tangan pemerintah dalam masalah agraria pada umumnya,

sedangkan setelah Indonesia merdeka hukum agraria Negara Republik Indonesia bertujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat guna menuju masyarakat adil dan makmur berdasarkan falsafah sila-sila Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 Ayat (3). Hukum agraria oleh pemerintah dijadikan alat untuk menciptakan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia melalui kewenangan yang diberikan kepadanya untuk pengelolaan sumber daya alam nasional secara adil dan merata. Hak menguasai Negara merupakan kewenangan untuk menguasai sumber daya alam yang diperoleh Negara melalui pelimpahan hak publik dari Hak Bangsa Indonesia. Atas dasar tersebut Negara mengeluarkan kebijakan, membuat peraturan, melakukan pengurusan, pengelolaan dan pengawasan terhadap penguasaan, pemilikan pengunaan dan pemanfaatan sumber daya agraria di seluruh teritorial Indonesia. Dalam pelaksaan penguasaan itulah, hak mengusasi Negara dibatasi oleh tujuannnya serta oleh hak-hak lain yang telah ada atas sumber daya agraria(Julius Sembiring, 2016). Untuk itulah pada Tanggal 6 September 1960 diundangkanlah Undang-Undang No. 5 tahun 1960 sebagai pelaksana Undang-Undang 1945 Pasal 33 Ayat (3)(ismaya, 2015). "*Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat*"(Negara Kesatuan Republik Indonesia, 1945). Undang-Undang tersebut merupakan dasar yuridis dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 terkait penguasaan Negara atas tanah.

Gambar penetapan lokasi dalam kaitannya syarat administrasi perpanjangan Hak Guna Bangunan di Kota Batam merupakan suatu fenomena

yang terdapat di tengah-tengah kehidupan masyarakat di Kota Batam(Natalia, 2012) berdasarkan hasil pengalaman penulis saat menjadi staff salah satu Notaris di Kota Batam penulis mengalami kendala-kendala dalam Permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan yang akan segera habis masa berlakunya, salah satu kendala yang dialami oleh penulis adalah hilangnya Gambar Penetapan Lokasi yang Asli, sehingga ketiadaan Gambar Penetapan Lokasi yang asli inilah penulis sebagai staff lapangan dan sekaligus bagian legalitas tidak dapat melakukan permohonan Endorsmen Penetapan Lokasi, sebab dalam Permohonan Endorsmen Penetapan Lokasi inilah diwajibkan melampirkan Gambar Penetapan Lokasi Asli guna di rubahnya keterangan terkait Pengunaan lahan dan peruntukan lahan dengan stempel dari BP Batam sebagai Pemegang Hak Pengelolaan Lahan yang ada di Kota Batam. skripsi ini membahas tentang Tinjauan Yuridis Eksistensi Gambar Penetapan Lokasi Sebagai Syarat Perpanjangan Hak Guna Bangunan Di Kota Batam. Kekuatan Hukum Gambar Penetaan Lokasi yang diterbitkan oleh BP Batam dalam menjamin Hak Atas Tanah Di Kota Batam. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian hukum empiris atau yuridis sosiologis.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria selanjutnya disingkat UUPA Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya yang masih bercorak agraris, bumi, air dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan sejahtera. Eksistensi manusia sejak lahir sampai meninggal dunia tidak terlepas dari berbagai macam kebutuhan yang

berlapis-lapis dan mutlak harus terpenuhi baik berupa barang-barang dan jasa-jasa dalam mengarungi kehidupannya. Oleh sebab itu dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia harus bisa memilah-milah tingkat kepentingan kebutuhannya tersebut. Kebutuhan hidup umumnya terbagi menjadi kebutuhan primer, sekunder dan tersier. Kebutuhan hidup manusia yang paling utama merupakan kebutuhan primer yaitu kebutuhan yang paling dibutukan dan sifatnya mutlak harus dipenuhi, kebutuhan primer terdiri dari pangan, sandang dan papan. Namun sebelum didirikannya bangunan manusia memerlukan tanah sebagai tempat berteduh dari panasnya sengatan sinar matahari. Keberadaan akan tanah tidak bisa dilepaskan dengan eksistensi manusia sebagai makhluk hidup sebab tanah merupakan suatu tempat bagi manusia menjalani kehidupannya serta memperoleh segala sumber dalam mengarungi bahtera kehidupan.

Keberadaan bidang tanah selain berfungsi sebagai tempat berdomisili, berpijak, tempat bersemayam, juga telah berubah fungsi dan kegunaannya sebagai tempat dilakukannya bisnis dan investasi, tempat berwisata, rumah sakit, tempat beribadah dan hal lainnya. Seperti yang diamanatkan dalam Pasal 49 undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA(Ismaya, 2015c). Hak tanah untuk keperluan suci dan sosial, diamanatkan dalam Ayat (1) dijelaskan:

> *"Hak milik tanah badan-badan keagaaman dan sosial sepanjang dipergunankan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial diakui dan dilindungi. Badan-badan itu pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk banguanan dan usahanya di bidang keagamaan dan sosial tersebut".*

Oleh sebab itulah pemerintah sebagai penyedia tanah harus merealiasasikan berdasarkan asas-asas tanah secara seimbang, serasi, optimal dan sepanjang masa agar tanah dapat dipergunakan sebagaimana mestinya. Tanah sering menjadi sengketa dalam kehidupan masyarakat. Ada yang mengakui hak kepemilikan terhadap sebidang tanah, ada pula yang datang untuk membantah pernyataan tersebut. Untuk itulah dibutuhkan suatu kepastian hukum dalam merealisasikan bagi pemegang hak untuk membuktikan kepemilikannya atas sebidang tanah tersebut. Pembuktian kepemilikan hak atas sebidang tanah dalam pelaksanaanya melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengakap selanjutnya di singkat PTSL diatur dalam Pasal 22 Peraturan Menteri/Ka. BPN Nomor 6 Tahun 2018 terkait penyataan tertulis tentang kepemilikan dan/atau penguasaan fisik bidang tanah Seiring perkembangan zaman dan perkembangan hukum nasional daya berfikir masyarakat juga meningkat dengan membentuk suatu pembagian dalam pemerintahan dengan peraturan perundang-undangan tertentu untuk mengatur segala hal khusus berkaitan dengan tanah, dimana realisasinya dalam pembangunan jangka panjang dan secara menyeluruh di seluruh wilayah yang sesuai dengan cita-cita bangsa Indonesia yang bertujuan menciptakan kesejahteraan sosial bagi seluruh rakyat Indonesai(Pancasila, 1945). Salah satu peraturan tersebut adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA di bentuk pada Tanggal 24 September 1960. Tanggal tersebut menjadi pangkal yang sangat penting dalam sejarah perkembangan pertanahan/agraria di Indonesia pada umumnya dan pembaharuan hukum nasional pertanahan/agraria di Indonesia pada khususnya.

Salah satu Negara yang kaya akan pulau-pulau adalah Negara Indonesia, baik dari luar yang paling kecil hingga yang paling besar. Dimana salah satu pulaunya yaitu pulau Batam yang memiliki luas ±1.575km^2(Batam Poss, 2019). dengan letak geografis 0^0.25'29" - 1^0.15'00" Lintang Utara dan $103^0$34'35" - $104^0$26'04" Bujur Timur(Pemerintah Kota Batam, 2019a). Kota Batam dibandingkan dengan daerah lainnya di Indonesia merupakan salah satu daerah dengan pertumbuhan penduduk yang sangat laju. Terbukti data penduduk Kota Batam pada Tanggal 3 Oktober 2017 telah mencapai ± 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).

Pada mulanya Batam merupakan sebuah pulau yang wilayahnya sangat sedikit penghuni dan kebanyakan wilayahnya hanya berupa tanah kosong yang ditumbuhi oleh pohon-pohon dan hutan belantara. Tetapi seiring berjalanya waktu kemajuan yang sangat pesat dapat kita lihat dari Tahun ke Tahun berikutnya, telah banyak developer atau pengembang yang berada di kota Batam. Hal ini pula yang mendorong Pemerintah Kota Batam harus selektif dalam melihat isu yang terjadi sebagai peluang untuk mengembangkan Batam agar berkembang pesat dan diminati para turis dalam maupaun luar Negeri. Dengan dikembangkannya Kota Batam menjadi kota MICE (*Meeting, Insentive, Conference* dan *Exhibition*) maka akan menarik wisatawan domestik maupun mancanegara ke kota Batam. Pertumbuhan ekonomi Kota Batam yang terus meningkat dan mampu bertahan saat krisis global melanda dunia, menempatkan

Batam sebaga lokomotif pembangunan ekonomi nasional. Bahkan dalam kemampuan pertumbuhan tersebut pemerintah menetapkan Batam sebagai kawasan bebas dan pelabuhan bebas. Dimana pelaksanaannya telah diresmikan oleh Presiden Republik Indonesia ke 6 (enam) Susilo Bambang Yudhoyono pada Tanggal 09 Januari 2009 silam(BP Batam, 2019).

Pengaturan mengenai hak atas tanah di Kota Batam berbeda apabila dibandingkan dengan daerah lain di Indonesia. Perbedaan ini khususnya terkait jenis hak atas tanah yang pada umumnya dihaki oleh masyarakat. Mayoritas masyarakat di Kota Batam menguasai rumah mereka dengan alas hak berupa Hak Guna Bangunan (HGB). Hal ini adalah kebijakan pemerintah pusat yang memberikan kewenangan kepada Otorita Batam (saat ini bernama Badan Pengusahaan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam/BP Batam) bahwa seluruh tanah di Kota Batam diberikan kepada BP Batam dengan hak pengelolaan(Agus Riyanto, 2017).

Kota Batam mulai dikembangkan sejak Tahun 1970an sebagai basis logistik dan operasinal guna industri minyak dan gas untuk pertamina, terlihat dari semakin banyaknya investor dalam maupun luar Negeri tentu saja dibutuhkan banyak tanah dan kota Batam masih tersedia banyak tanah kosong yang dapat digunakan, maka pembangunan kota Batam dipercayakan kepada lembaga pemerintah yang bernama Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan dan Pelabuhan Bebas Batam selanjutnya di sebut BP Batam. BP Batam diberikan hak khusus berbeda dari daerah yang lain dalam pengembangan dan pengelolaan tanah di Kota Batam. BP Batam selaku pemegang hak pengelolaan atas tanah yang

diberikan oleh pemerintah pusat melalui Keputusan Presiden Republik Indonesia selanjutnya di singkat Kepres Nomor 25 Tahun 2005 tentang Perubahan Kelima Atas Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan Dan Pengunaan Tanah Di daerah Industri Pulau Batam dan Keputusan Menteri Agraria/Ka PBN Nomor 9/VIII/1993 tentang Pengelolaan Dan Pengurusan Tanah Di Daerah Industri Pulau Rempang, Pulau Galang dan Pulau-Pulau lainnya disekitar. BP Batam berwenang untuk mengelola pertanahan yang ada di Kota Batam, termasuk pengalokasian kepada pihak ketiga dan menarik Uang Wajib Tahunan (UWT)(PB Batam, 2019).

Kota Batam merupakan bagian dari teritorial pulau-pulau di Indonesia yang memiliki kekhususan dalam hal terkait pertanahan(Meileni, 2019). Awal pendiriannya, kota Batam merupakan daerah otorita yang dikelola oleh Badan Otorita, yang bertanggung jawab atas pengembangan pertumbuhan daerah tersebut, (Presiden, 1973) yang kemudian oleh Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 1983 pasal 8, 9 dan 10 menegaskan bahwa Kecamatan Batam ditingkatkan menjadi Kotamadya Batam dengan mengangkat Walikota sebagai pimpinan daerah yang bertugas menjalankan administrasi pemerintahan dan kemasyarakatan untuk mendukung pembangunan yang dilakukan oleh Otorita Batam pada masa tersebut karena sebelum keluarnya Peraturan Pemerintah tersebut, Kota Batam merupakan kecamatan dimana pada saat itu kota administratifnya adalah Tanjung Pinang yang masih menjadi bagian dari Provinsi Riau.

Kepres Nomor 25 Tahun 2005 tentang Perubahan Kelima Atas Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam menjelaskan bahwa seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan, dengan hak pengelolaan kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, dengan kata lain, Otorita Batam sebagai instansi diberikan kewenangan oleh Negara untuk merencanakan, menggunakan, dan menyerahkan bagian dari tanah yang bersangkutan tersebut kepada pihak ketiga sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku(Presiden Republik Indonesia, 2005b). berdasarkan kewenangan yang diberikan tersebut, maka Otorita Batam yang kemudian diganti menjadi BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (selanjutnya disebut sebagai Badan Pengusahaan atau BP Batam) yang ditunjuk dan diberi Hak Pengelolaan berhak untuk menggunakan dan memanfaatkan sepenuhnya tanah di Kota Batam dalam rangka melaksanakan wewenang Hak Menguasai Negara atas bidang pertanahan, khususnya di Kota Batam.

Berdasarkan kewenangan yang diberikan dari Negara tersebut, Hak Pengelolaan yang diberikan kepada BP Batam secara parsial diberikan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, akan tetapi prosesnya tetap melakukan pendaftaran tanah di kantor Badan Pertanahan Kota Batam. Dengan pengaturan tersebut terdapat perbedaan dalam prosedur kepengurusan status hak atas tanah di Kota Batam dengan kota lainnya. Jika di kota lain di Indonesia melalui alas hak adat

proses untuk memperoleh sertifikat dapat dilakukan langsung ke Badan Pertanahan Nasional selanjutnya di singkat (BPN), tidak demikian dengan di Kota Batam, dalam proses pendaftaran tanah harus dilakukan terlebih dahulu dengan proses permohonan tanah, dikarenakan kekhususan Kota Batam yang dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tersebut yang menyatakan bahwa seluruh tanah yang berada di Kota Batam adalah berbentuk Hak Pengelolaan.

Batam sebagai kawasan bebas dan juga pelabuhan bebas termasuk ke dalam wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indoensia yang pembentukannya dengan Peraturan Pemerintah. Di Kota Batam untuk izin pengalihan lokasi harus diajukan terlebih dahulu ke Badan Pengusaha Batam, meskipun untuk pendaftaran tanahnya dan melakukan pengurusan sertipikat, masyarakat tetap berurusan di Kantor Pertanahan. Pendaftaran Tanah dalam penerbitan sertipikat telah ditetapkan di Pasal 19 UUPA, dimana Pasal 19 UUPA merupakan pasal yang lebih memperjelas dalam penerbitan sertipikat untuk mendapatkan kepastian hukum. Pasal 19 UUPA ini diperkuat dengan aturan turunannya yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adanya kepastian hukum ini sangat diperlukan sekali oleh masyarakat, khususnya masyarakat yang tinggal di Kota Batam. Setelah Badan Pengusaha Batam yang disebut dengan BP Batam atau nama lainnya dikenal dengan Otorita Batam mempunyai produk hukum tersendiri. Produk hukum yang dikeluarkan oleh BP Batam adalah PERKA. PERKA yang dikeluarkan oleh BP Batam dijalankan sebagai kepastian hukum dan telah

dilaksanakan di masyarakat Kota Batam. Pengalokasian lahan di Kota Batam dapat diberikan berupa: KSB, Perusahaan Pengembangan Rumah, dan lain-lain. DPD Rei Khusus Batam mengatakan bahwa: KSB yang tidak dibangun juga dapat dialokasikan lagi kepada pengembang yang memang mau bersedia membangunnya. KSB yang awalnya diberikan kepada masyarakat yang belum memiliki rumah, tetapi terkadang masyarakat masih banyak yang menyalahgunakan dan dibisniskan dari orang-perorangan(Jamba, 2018).

Terkait pengalokasian tanah yang dikuasai oleh BP Batam dikategorikan kedalam beberapa bidang tanah yang dapat di miliki oleh orang perorangan dan/atau badan hukum, seperti peruntukan komersial, pariwisata, perumahan, pertanian, perkantoran, perindustrian dan lainya yang disesuaikan dengan kebutuhan dan tujuan 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. Untuk mendapatkan hak sebidang tanah harus melalui prosedur yang telah ditentukan oleh BP Batam misalnya mengajukan terlebih dahulu surat pengajuan tanah yang disertai daftar isian permohonan alokasi tanah, surat pernyataan, gambar lokasi tanah yang dimohon dan biodata orang perorangan dan/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 selanjutnya di singkat (UWT) untuk jangka waktu sesuai (HGB).

Apabila UWT 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 maka segala hak dan kewajiban yang melekat pada bidang tanah tersebut beralih kepada pemohon selama jangka waktu tertentu. Melihat banyaknya masalah yang berkaitan dengan Gambar PL maka penulis mengangkat judul Skripsi ini tentang Tinjauan Yuridis Eksistensi Gambar Penetapan Lokasi Sebagai Syarat Perpanjangan Hak Guna Bangunan Di Kota Batam.

1.2. Identifikasi Masalah

Dari latar belakang yang telah ditulis, peneliti mengidentifikasi masalah yang akan dijadikan bahan penelitian sebagai berikut:

1. Masyarakat tidak paham terkait gambar penetapan lokasi yang diterbitkan oleh BP Batam dalam menjamin kepemilikan hak atas tanah di Kota Batam.
2. Adanya kendala-kendala yang dihadapi oleh masyarakat dalam pengurusan penerbitan Gambar Penetapan Lokasi yang hilang.

1.3. Batasan Masalah

Untuk membedakan dengan penelitian yang terdahulu, maka penulis membatasi pada masalah yang akan di uraikan sebagai berikut:

1. Gambar Penetapan Lokasi yang diterbitkan oleh BP Batam.
2. Gambar Penetapan Lokasi yang terbitkan oleh BP Batam dalam menjamin Kepemilikan hak atas tanah di Kota Batam.

1.4. Rumusan Masalah

Luasnya masalah dan kompleksnya permasalahan yang dikaji dalam penulisan Skripsi ini, maka penulis mengemukakan beberapa permasalahan yang terjadi, antara lain:

1. Bagaimana kekuatan hukum Gambar Penetapan Lokasi yang diterbitkan oleh BP Batam dalam menjamin Kepemilikan hak atas tanah di Kota Batam?
2. Apa kendala-kendala dalam pengurusan penerbitan Gambar Penetapan Lokasi sebagai syarat perpanjangan Hak Guna Bangunan?

1.5. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini untuk memecahkan masalah-masalah yang banyak dialami oleh pemegang Hak Guna Bangunan dikemudian hari, antara lain:

1. Menganalisis kekuatan hukum dari Gambar Penetapan Lokasi yang diterbitkan oleh BP Batam.
2. Menganalisis kendala-kendala dalam pengurusan penerbitan Gambar Penetapan Lokasi sebagai syarat perpanjangan hak guna bangunan di Kota Batam.

1.6. Manfaat Penelitian

a. Teoritis

Secara Akademis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi keilmuan pada kajian mengenai Tinjauan Yuridis Eksistensi Gambar Penetapan Lokasi Sebagai Syarat Perpanjangan Hak Guna Bangunan Di Kota Batam, kajian

mengenai Gambar Penetapan Lokasi memang sudah cukup beragam, namun baru sedikit penelitian yang spesifik berfokus pada kekuatan hukum gambar penetapan lokasi sebagai bukti hak suatu bidang tanah tertentu yang diterbitkan oleh BP Batam, Sebab itulah penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi tentang kendala-kendala yang dihadapi oleh masyarakat terkait Gambar Penetapan Lokasi yang hilang.

b. Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan memberikan manfaat melalui analisis yang dipaparkan pada pihak-pihak yang terkait pengurusan penerbitan Gambar Penetapan Lokasi yang hilang, maupun mayarakat-masyarakat Kota Batam pada umumnya.

BAB II
LANDASAN TEORI

2.1. Kerangka Teori

2.2.1. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum menurut Gustav Radbruch, hubungan antara keadilan dan kepastian hukum perlu diperhatikan. Oleh karenanya kepastian hukum harus dijaga demi keamanaan dalam negara, maka hukum positif selalu harus ditaati, walaupun isinya kurang adil atau juga kurang sesuai dengan tujuan hukum. Tetapi ada pengecualian bilamana pertentangan antara isi tata hukum dan keadilan begitu besar. Sehingga tata hukum itu tampak tidak adil pada saat itu tata hukum boleh dikesampingkan(Siregar, 1989).

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

Penelitian ini berusaha untuk menganalisis kepastian hukum terhadap gambar penetapan lokasi sebagai syarat perpanjangan hak guna bangunan di kota Batam.

2.1.2. Teori Kewenangan Hukum

Menurut Ismaya (Ismaya, 2015a) Atas dasar hubungan Negara dengan hubungan hak menguasai, negara diberikan wewenang Hak Menguasai sebagai berikut:

2.1.2.1. Wewenang Kedalam

a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, pengunaan, persediaan dan pemeliharaan, bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Termaksud:

1). Membuat *plenning* mengenai pengunaan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk berbagai macam kepentingan,

2). Mewajibkan setiap pemegang hak untuk memelihara kesuburan tanah,

3). Mewajibkan setiap pemegang hak atas tanah untuk mengerjakan tanahnya sendiri, dan

4). Mengatur cara pembukaan tanah dan pemungkutan hasil hutan.

b. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

1). Menentukan bermacam-macam hak atas tanah,

2). Mengusahakan sebanyak mungkin orang untuk berhubungan dengan tanah.

c. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan yang berkaitan dengan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

1). Mengatur peralihan hak atas tanah,

2). Mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah di Indonesia.

2.1.2.2. Wewenang keluar

a. Negara harus menegaskan bahwa hubungan antara bangsa Indonesia dengan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya bersifat abadi, dan
b. Hanya Warga Negara Indonesia selanjutnya di singkat WNI yang mempunyai hubungan penuh dan kuat dengan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

dalam pelaksanaannya negara memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan hak menurut peruntukan dan keperluannya untuk di dipergunakan sebagaimana mestinya tapi dalam pemberian hak ini dibatasi oleh hak ulayat dari kesatuan-kesatuan masyarakat hukum sepanjang menurut kenyataan masih ada.

Menurut Ridwan HR yang dikutip dari pendapat H.D Van Wijk/Willem Konijnenbelt sumber kewenangan ada 3(tiga), yaitu:

a. *Attributie toekenning van een bestuursbevoegheid door een wetgever aan een bestuursorgaan* (atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan),
b. *Delegatie* : *overdracht van een bevoegheid van het ene bestuurorgaan aan een ander* (*delegasi* adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya), dan

c. *Mandaat* : *een bestuurorgaan laat zijn bevoegheid namens hem uitoefenen door een ander* (mandat terjadi ketika organ pmerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya). (Ridwan HR, 2007)

Pada dasarnya hak menguasai Negara menjadi wewenang dan dilaksanakan oleh pemerintah pusat apabila perlu wewenang tersebut dapat dilimpahkan kepada pemerintah daerah dan masyarakat hukum adat, pelimpahan semacam ini meupakan *madebewind* artinya pemerintah daerah dan masyarakat hukum adat hanya membantu pemerintah pusat sehingga pelimpahan ini tidak bersifat otonom(Monteiro, 2016).

Teori kewenangan untuk menganalisis mengenai kewenangan BP Batam yang diperoleh secara atribusi(Monteiro, 2016) dalam hal Penyelengaraan Pengelolaan Lahan di Kota Batam.

2.1.3. Teori Efektifitas Hukum

Membahas efektifitas hukum dalam tatanan kehidudpan masyarakat berarti membahas juga daya kerja hukum tersebut dalam mengatur dan/atau memaksa masyarakat untuk taat terhadap hukum. Efektifitas hukum berarti mengkaji kaidah hukum yang harus memenuhi syarat, yaitu berlaku secara yuridis, berlaku secara sosiologis dan berlaku secara filosofis(Ali, 2018). Efektivitas hukum merupakan keberhasilan hukum untuk mencapai tujuannya. Efektivitas diartikan sebagai sesuatu atau kondisi di mana telah sesuai dengan target atau tujuan yang akan ditempuh atau diharapkan. Hukum itu dikatakan efektif apabila warga masyarakat berperilaku sesuai yang diharapkan atau dikehendaki oleh hukum. Efektivitas penerapan hukum dalam masyarakat ditentukan oleh daya kerja hukum itu sendiri

dalam mengatur dan memaksa masyarakat. Kesadaran hukum dan ketaatan hukum merupakan dua hal yang sangat menentukan efektif atau tidaknya suatu norma hukum.

Menurut Soerjono Soekanto, suatu hukum dapat dikataka efektif apabila:

1. Dapat mencapai tujuan yang telah dikehendaki, terutama pembentuk hukum serta pelaksanaannya, dan
2. Hukum efektif apabila di dalam masyarakat, warganya berperilaku sesuai dengan apa yang telah dikehendaki oleh hukum.

Efektivitas hukum menyoroti tentang bagaimana suatu peraturan yang dibentuk untuk mencapai tujuan yang diinginkan, sehingga untuk mengukur efektivitas dari suatu peraturan dilihat dari keberhasilan pencapaian tujuan yang diinginkan. Jika peraturan tersebut telah mencapai tujuannya, maka peraturan tersebut dapat dikatakan efektif, begitu pula sebaliknya. Guna mencapai tujuan tersebut maka perlu diperhatikan beberapa hal sebagai berikut, rumusan peraturan perundang-undangan harus diterima oleh masyarakat, menjadi tujuan bersama masyarakat yaitu cita-cita kebenaran, cita cita keadilan, dan cita-cita kesusilaan. Peraturan daerah juga harus sesuai dengan suatu paham atau kesadaran hukum masyarakat, harus sesuai dengan hukum yang hidup di masyarakat, serta harus mempunyai dasar atau tujuan pembentukan yang telah diatur sebelumnya dan atau ditetapkan pada peraturan yang lebih tinggi kewenangan berlakunya.

Untuk mengetahui sejauh mana efektivitas hukum atau aturan maka yang harus diketahui adalah sejauh mana hukum atau aturan itu ditaati atau tidak ditaati

oleh masyarakat. Dalam Peraturan Kepala Badan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (Perka) Nomor 27 Tahun 2017 tentang Penyelengaraan Pengalokasian Lahan. Dalam Pasal 37 Ayat (1) poin b menyatakan dokumen Penganti segera akan diterbitkan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja.

Teori efektifitas untuk menganalis daya mengikatnya tehadap permohonan penerbitanan Dokumen Penganti yang disebabkan rusak, musnah dan/atau hilang sesuai dengan Perka Nomor 27 Tahun 2017 Pasal 37 Ayat (1) b.

2.1.4. Teori Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang menjadi haknya. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok ukur di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah(Boedi Harsono, 2003). secara hirarkis tata susunan hak penguasaan atas tanah ialah:(Ismaya, 2015b)

a. Hak Bangsa Indonesia

   Dalam ketentuan Pasal 1 UUPA diamanatkan bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia,

b. Hak Mengusai dari Negara

   Atas dasar ketentuan Pasal 33 Ayat 3 Undang- Undang Dasar dan hal-hal yang dimaksud dalam Pasal 1, Bumi, Air dan Ruang Angkasa, termaksud kekayaan

alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

c. Hak-hak Individu

1). Hak Hak Atas Tanah Yang Bersifat Primer

a. Hak Milik merupakan hak turun-temururun (hak milik tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pemegang hak tersebut meninggal dunia), terkuat maknanya jangka waktu hak milik tidak terbatas, wewenang yang diberikan oleh negara kepada pemegang hak juga paling luas, bebas dalam mempergunakan tanah miliknya dibanding dengan pemegang hak-hak lain, dan terpenuh artinya hak milik tersebut memberikan wewenag kepada pemiliknya paling luas sehingga bisa menjadi induk dari hak-hak atas tanah lainnya, disamping itu ditinjau dari peruntukannya hak milik juga tidak terbatas sepanjang memenuhi ketentuan fungsi sosial hak atas tanah.

b. Hak Guna Usaha merupakan hak untuk mengusahakan tanah yaang dikuasai oleh Negara guna perusahaan, pertanian atau peternakan. HGU diberikan untuk paling lama tiga puluh lima Tahun dan atas permintaan pemegang hak dapat diperpanjang jika habis masa berlakunya paling lama dua puluh lima Tahun, HGU dapat diberikan kepada oang-perorangan atau badan hukum.

c. Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk merndirikan bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama tiga puluh Tahun, dan atas permohonan pemegang HGB tersebut dapat diperpanjang paling lama dua puluh Tahun. Sesudah jangka waktu HGB dan

perpanjangannya berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan HGB diatas tanah yang serupa,

d. Hak Pakai merupakan hak untuk mengunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh Negara atas tanah yang dikuasasi oleh orang lain, yang memberikan kewenangan dan keputusan pemberiannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA, jangka waktu Hak Pakai adalah sepuluh Tahun(Ismaya, 2015b)

2). Hak Hak Atas Tanah Yang Bersifat Sekunder

a. Hak Gadai

Hak gadai adalah hubungan hukum antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain, yang telah menerima uang gadai dari padanya. Selama uang gadai belum dikembalikan, tanah tersebut diakuasai oleh "pemegang gadai". Selama itu hasil tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai

b. Hak menumpang

Hak menumpang adalah hak yang memberi kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas tanah pekarangan orang lain (istilah menumpang = *magar sari*) hak menumpang ini sebenarnya termaksud hak pakai, tetapi pada hak menumpang hubungan hukumnya lemah, mudah diputuskan oleh pemilik tanah pekarangan, karena dalam hak menumpang initidak dikenal bayaran(Ismaya, 2015b).

c. Hak Sewa

Pengertian hak sewa diatur dalam Pasal 44 Ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Hak sewa disediakan untuk bangunan-bangunan yang kiranya meliputi bangunan-bangunan untuk perumahan, tempat penyimpanan barang, gedung gedung pabrik dan lain sebagainya(Harsono, 1961). hak sewa hanya boleh diadakan dari hak milik, diatas tanah Negara tidak boleh diadakan hak sewa. (AP. Parlindungan, 1990)

3). Wakaf

Wakaf ialah menahan suatu barang dari dijualbelikan atau diberikan atau dipinjamkan oleh pemilik, guna dijadikan manfaat untuk kepentingan tertentu yang diperbolehkan oleh syara'serta tetap bentuknya, dan boleh dipergunakan, diambil manfaatnya oleh orang yang ditentukan (yang menerima wakaf), atau umum(Anwar, 1992).

Teori hak atas tanah untuk menganalisis mengenai hak atas tanah yang ada di kota Batam melalui permohonan terlebih dahulu dari BP Batam selaku pemegang hak pengelolaan lahan di Kota Batam sebelum mendapatkan kepastian hukum berupa SHGB dari BPN Kota Batam.

2.1.5. Teori Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri (Pasal 35 Undang

Undang Pokok Agraria), dengan jangka waktu paling lama 30 tahun yang dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun atas permintaan pemegang haknya dengan mengingat keadaan keperluan dan keadaan bangunannya(Presiden Republi Indonesia, 1996). Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik tidak dapat diperpanjang jangka waktunya, akan tetapi atas kesepakatan dengan pemilik tanah dapat diperbaharui haknya.

Ciri-ciri HGB: tergolong hak yang kuat, dapat dialihkan, jangka waktu terbatas, dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tangunggan, dapat dialihkan kepada pihak lain, dapat dilepaskan oleh empunya dan dapat diberikan untuk keperluan pembangunan bangunan-bangunan.

Yang dapat mempunyai HGB adalah WNI dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia. HBG dapat terjadi karena penetapan pemerintah terhadap tanh yang dikuasai oleh Negara dan terjadi karena perjanjian yang berbentuk autentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh HGB. HGB ada juga yang terjadi karena konversi hak-hak lama yaitu: hak *eigendom* milik WNI yang tidak membuktikan kewarganegaraannya pada KPT sebelum Tanggal 24 maret 1961; hak *eigendom* badan-badan keagamaan dan sosial yang telah ditunjuk sebagai badan yang boleh mempunyai tanah dengan hak milik; jika tanah tidak dipergunakan langsung yang berkaitan dengan peruntukkannya; hak *eigendom* kepunyaan pihak yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik; hak milik adat dan hak milik lainnya yang sejenis sebagaiman yang di sebut dalam Pasal 2 ketentuan koversi; *efpacht* untuk perumahan dan hak *opstal* yang masih berlaku pada Tahun 1960.

HGB dapat beralih dan diperalihkan kepada pihak lain dengan izin dari instansi yang berwenang. HGB tidak dapat dibebani dengan hak lainnya, yang bertujuan agar pemegang hak tersebut itulah yang mendirikan bangunan diatas tanahnya dan memiliki tanah tersesbut, HGB dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan(Ismaya, 2015b).

Teori Hak Guna Bangunan untuk menganalisis mengenai proses Perpanjangan Hak Guna Bangunan di kota Batam.

2.2. Kerangka Yuridis

2.2.1. Hak Atas Tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

Hak atas tanah merupakan: Hak yang memberikan wewenang untuk mempergunakan permukaan bumi atau tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada diatasnya, sekedar diperlukan untuk keperluan yang langsung berhubungan dengan pengunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UU ini dan peraturan hukum lain yang hirarkinya lebih tinggi.

Hak menguasai dari negara memberikan wewenang kepada negara sebagai organisasi tertinggi dari masyarakat untuk mengatur dan menyelengarakan peruntukan, penggunaan, penyediaan dan pemeliharaan bumi air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung dalamnya tersebut. Menetapkan dan menagtur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya tersebut. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang

angkasa Artinya negara bukan pemilik dan negara hanya ditugaskan untuk mengatur segala sesuatu yang berhubungan dengan tanah, termasuk pendaftaran hak-hak atas tanah lainnya.

Berlakunya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 pada tanggal 24 september 1960 yang dikenal dengan UUPA yang memuat dasar-dasar bidang agraria yang merupakan landasan yuridis dalam hukum pertanahan dan pendaftaran tanah yang diharapkan memberi jaminan kepastian hukum bagi masyarakat terhadap tanah yang dimilikinya(Purbacaraka, 1984).

2.2.2. HGB Berdasarkan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 1996

HGB merupakan singaktan kata dari Hak Guna Bangunan selanjutnya di singkat (HGB) merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah dengan jangka waktu paling lama 30 Tahun dan tanahnya bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang sudah ditetapkan.

HGB dapat beralih dan diperalihkan kepada pihak lain dengan izin dari instansi yang berwenang(Ilyas Ismail, 2011). HGB tidak dapat dibebani dengan hak atas tanah lainnya, yang bertujuan agar pemegang hak baru itulah yang mendirikan bangunan diatasnya dan memiliki bangunan tersebut. Pembebanan Hak Tangunan dapat dilakukan dengan menjaminkan HGB sebagai jaminan hutang.

Hapusnya HGB disebabkan, jangka waktunya yang sudah berakhir, diberhentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena syarat tidak terpenuhi, dilepaskan oleh pemegang hak, dicabut untuk kepentingan umum, ditelantarkan, musnah dan karena ketentuan Pasal 36 ayat (2).

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemilik hak atas tanah untuk mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal: Fotocopy KTP, para pihak dan kuasanya, fotocopy akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, Sertipikat asli, Foto copy SPPT, PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, Tarif Pendaftaran (2 persen X nilai tanah) + Rp. 100.000,-; Waktu 30 hari dengan luas tanah < 2000 m2.

Hak dan Kewajiban Pemegang SHGB, antara lain:

a. Keharusan bagi pemegang Hak Guna Bangunan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 30 PP Nomor 40 Tahun 1996 untuk membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian hak tersebut.
b. Memanfaatkan dan Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukan tanah tersebut.
c. Menjaga dan memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya, serta menjaga kelestarian lingkungan hidup disekitarnya.
d. Sesudah hapunya Hak Guna Bangunan tersebut, maka bekas Pemegang Hak Guna Bangunan tersebut wajib menyerahkan kembali tanahnya yang diberikan oleh Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik.
e. Mengembalikan atau menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Pembebanan Hak Guna Bangunan:(Rahmat Ramadhani, 2018). Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan,

demikian dinyatakan dalam Pasal 39 UUPA jo Pasal 33 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. Hal tersebut sesuai dengan yang ditetapkan oleh Pasal 4 ayat (1) Undang Undang Hak Tangungan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan.

2.2.3. BP Batam Sebagai Pelaksana Pembangunan Industri

Batam merupakan suatu pulau yang termasuk dalam Daerah Tingkat 1 Kepri yang ditetapkan dengan Keputusan Presiden Selanjutnya di singkat Kepres sebagai Daerah Industri, selanjutnya diberi nama Daerah Industri Pulau Batam, sebagaimana dengan yang ditetapkan dalam Kepres ini, maka seluruh wilayah Pulau Batam adalah Lingkungan Kerja Daerah Industri Pulau Batam. BP Batam sebagai penangung jawab pelaksanaan pembangunan daerah industri pulau Batam, Rempang dan Galang sebagaimana yang dimaksud dalam Keputusan Presiden Nomor. 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industi Pulau Batam, Keputusan Mentri Dalam Negeri Nomor. 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan dan Pengunaan Tanah di Pulau Batam dan Keputusan Menteri Agraria/Ka. BPN Nomor 9/VIII/1993 tentang Pengelolaan dan Pengurusan Tanah di daerah industri Pulau Rempang, Pulau Galang dan pulau-pulau sekitarnya(Efridawati dan M, 2013).

2.2.4. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999

a. Pemberian Hak Guna Bangunan Berdasarkan Peraturan Pemerintah. Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan, diatur melalui PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Rumusan dari

Pasal 1, angka 8 PMNA/ KBPN Nomor 9 Tahun 1999 menjelaskan pengertian arti pemberian hak atas tanah adalah Penetapan Pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah Negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan hak, perubahan hak, termasuk pemberian Hak di atas Hak Pengelolaan terkait.

b. Sementara Pasal 41 PMNA/ KBPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, menetapkan bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diajukan oleh pemegang hak dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut.

2.2.5. Gambar PL Berdasarkan PERKA Nomor 27 Tahun 2017

Sesuai dengan prosedur pengajuan tanah, maka setiap pemohon yang mengajukan permohonan atas sebidang tanah, harus diawali dengan pengajuan permohonan dengan melampirkan Gambar Pentepan Lokasi, selanjutnya di singkat Gambar PL yang menyebutkan lokasi, luas dan peruntukan tanah yang diajukan tersebut, jika yang mengajukan adalah suatu perusahaan maka disertai biodata perusahaan yang bersangkutan. Pemohon menyerahkan surat permohonan alokasi lahan dan tembusannya beserta lampiran persyaratan yang dimasukkan kedalam map untuk diserahkan ke loket, petugas loket berwenang mengembalikan secara langsung dokumen tersebut untuk dilengkapi kembali oleh pemohon.

Apabila persyaratan telah dilengkapi oleh pemohon maka petugas loket akan memberikan tanda penerimaan surat permohonan alokasi tanah kepada pemohon atau pengantar surat sebagai bukti kelengkapan persyaratan pemohon alokasi tanah. Kemudian pihak BP Batam akan mengkaji dan menilai kesiapan

pemohon pengelolaan tanah dan akan meninjau kembali apakah tanah yang dimohonkan telah dialokasikan ke pihak lain atau belum. Untuk memperoleh jawaban dari pihak BP Batam, pemohon harus menunggu waktu yang belum bisa dipastikan berapa lamanya permohonan tersebut diterbitkan.

Terhadap permohonan alokasi tanah yang telah disetujui oleh BP Batam, maka akan menerima surat pemberitahuan persetujuan yang berisi hal-hal yang memuat luasan, peruntukan dan wilayah, perintah membayar UWT dan jangka waktunya, pemberitahuan dokumen alokasi tanah yang sedang diproses serta hal-hal lain yang disangupi oleh pemohon. Setelah pemohon melakukan pembayaran UWT dan biaya pengukuhan sesuai faktur yang dilampirkan beserta pemberitahuan tersebut dalam jangka waktu 14 hari dari waktu yang ditetapkan.

Setelah itu BP Batam akan menerbitkan izin prinsip yang ditandatangani oleh ketua BP Batam, izin prinsip berisi mengenai persetujuan pencadangan alokasi tanah kepada pemohon sesuai dengan luas, peruntukan, wilayah, tarif UWT dan cara pembayaran sesuia dengan syarat pernyataan yang sudah ditandatangani oleh pemohon.

Dari berita acara pengukuran akan diketahui terkait luas tanah dan BP Batam akan menerbitkan faktur UWT yang harus dibayar oleh pemohon. Pembayaran UWT dapat dilakukan dengan cara sekaligus lunas atau dengan cara angsur. Setelah melaksanakan pembayaran UWT

2.3. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu ini menjadi acuan penulis dalam melakukan penelitian sehingga penulis dapat memperkaya teori yang digunakan dalam mengkaji penelitian yang dilakukan, dari penelitian terdahulu penulis tidak menemukan penelitian dengan judul yang sama seperti judul penelitian penulis. Namun peneliti mengangkat beberapa penelitian sebagai referensi dalam memperkaya bahan kajian pada penelitian penulis. Berikut merupakan penelitian terdahulu berupa beberapa jurnal terkeit penelitian yang dilakukan penulis.

a. Agus Riyanto dan Padrisan Jamba yang dimuat dalam jurnal Selat Volume. 5 Nomor 1 Tahun 2017 halaman 105-122 e-ISSN 2579-5767. Judul Penelitian "Studi Kasus Kampung Tua/Nelayan Diatas Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam". Rumusan masalahnya adalah bagaimanakah peran negara dalam penyelesaian konflik agraria (Studi Kasus Kampung Tua/Nelayan di Atas Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam)? Dengan Hasil penelitiannya adalah Konflik agraria yang terjadi di Kampung Tua/Nelayan di Kota Batam terjadi karena terdapat perbedaan persepsi antara warga masyarakat dengan pemerintah (OB/BP Batam). Warga masyarakat merasa bahwa kampung yang ia tempati adalah warisan nenek moyang atau leluhurnya, sedangkan di sisi lain, OB/BP Batam bersikukuh bahwa berdasarkan Keppres Nomor 41 Tahun 1973, OB/BP Batam adalah pemegang hak pengelolaan di Kota Batam sehingga memiliki kewenangan.

   Perbedaan: Penelitian yang dilakukan oleh Agus Riyanto dan Padrisan Jamba mengenai konflik agraria antara warga masyarakat kampung tua di kota Batam

dengan BP Batam sebagai pemegang hak pengelolaan berdasarkan Kepres No. 1 Tahun 1973, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh penulis mengenai gambar PL sebagai Syarat Administrative perpanjangan HGB yang diterbitkan oleh BP Batam.

b. Padrisan Jamba dan Ireney Svinarky dalam jurnal Cahaya Keadilan Volume 6 Nomor 2 Tahun 2018 halaman 110-134 ISSN: 2339-1693 Judul Penelitian "Tinjauan Yuridis Kapling Siap Bangun di Kota Batam" Rumusan masalahnya adalah bagaiman Kepastian hukum terhadap KSB di Kota Batam? hasil penelitiannya adalah Bahwa Kaveling Siap Bangun dapat dimiliki oleh masyarakat asalkan dapat menjalankan perjanjian dan aturan yang berlaku mengenai KSB dengan Badan yang berlaku mengenai KSB dengan Badan Pengusaha Batam. Bahwasannya pemerintah Kota Batam mempunyai kepedulian kepada masyarakat, meskipun ada dualisme hukum tetapi dualisme hukum ini bertujuan untuk membantu masyarakat dalam melakukan pengurusan administrative, sehingga masyarakat tidak boleh langsung berfikiran negatif terhadap kerja pemerintah, berfikiranlah positif dan masyarakat juga harus mendukung program kerja pemerintah daerah, sehingga pemerintah daerah dapat bekerja dengan baik dan menjaga amanah masyarakat sesuai dengan Undang-Undang Dasar 1945.

   Perbedaan: penelitian yang dilakukan oleh Padrisan Jamba dan Ireney Svinarky mengenai kepedulian pemerintah Kota Batam kepada masyarakat, meskipun ada dualisme hukum tetapi dualisme hukum ini bertujuan untuk membantu masyarakat dalam melakukan pengurusan administrative, sehingga

masyarakat tidak boleh langsung berfikiran negatif terhadap kerja pemerintah, berfikiranlah positif dan masyarakat juga harus mendukung program kerja pemerintah daerah, sehingga pemerintah daerah dapat bekerja dengan baik dan menjaga amanah masyarakat sesuai dengan Undang-Undang Dasar 1945, sedangkan penelitian yang yang dilakukan oleh penulis mengenai kewenangan BP Batam sebaga instansi pemerintah berdasarkan Kepres No. 41 Tahun 1873 tentang Daerah Industri Pulau Batam.

c. Deska Natalia Tesis Universitas Indonesia Tahun 2012. Judul Penelitian "Tinjauan Yuridis Gambar Penetapan Lokasi Dalam Kaitannya Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Di Kecamatan Batu Aji Kota Batam ". Rumusan masalahnya adalah:

   1. Apakah Gambar Penetapan Lokasi merupakan salah satu syarat kepemilikan tanah di Kota Batam?
   2. Apakah jual beli yang dilakukan menggunakan Gambar Penetapan Lokasi sudah sah menurut ketentuan yang diatur dalam ketentuan peralihan Hak Atas Tanah di Kota Batam?

   hasil penelitiannya adalah Pengunaan gambar penetapan lokasi dalam transaksi jual beli tanah bukan merupakan jual beli yang dimaksud dalam wewenang PPAT yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PP no. 37 Tahun 1998. Karena dasar bukti yang dipergunakan bukan sertifikat melainkan gambar penetapan lokasi yang merupakan salah satu dokumen bukti peralihan tanah yang diterbitkan oleh BP Batam selaku pemegang hak pengelolaan. Maka BP Batam berhak mengatur

peruntukan dan bagaimana peralihan tanah tersebut sesuai hak pengelolaan yang dipegangnya. Dalam surat perjanjian yang diterbitkan oleh BP Batam menerangkan bahwa tanah tersebut dapat didaftarkan haknya sehingga diterbitkan sertifikat. Untuk tanah yang telah bersertifikat peralihan tanah kepada pihak ketiga harus melelui PPAT sedangkan tanah yang belum bersertifikat seperti dokumen gambar penetapan lokasi peralihannya melalui Notaris. Sepanjang perbuatan hukum mengenai perjanjian tersebut tidak menjadi wewenang pejabat lain maka notaris dapat membuat aktanya.

Perbedaan: Penelitian yang dilakukan oleh Deska Natalia membahas mengenai Gambar Penetapan Loakasi kaitannya Dalam Jual Bei Tanah Di Kecamatan Batu Aji Kota Batam, sedangkan Penulis mengenai Gambar Penetapan Lokasi Sebagai Syarat Perpanjangan Hak Guna Bangunan Di Kota Batam.

d. Dwi Afni Maileni(Meileni, 2019) dalam jurnal Hukum De'Rechtsstaat Volume 5 Tahun 2019 e-ISSN 2549-9874. Judul Penelitian "Kepastian Hukum Hak Milik Diatas Hak Pengelolaan Di Kota Batam". Rumusan masalahnya adalah bagaimana kepastian Hukum Hak Milik diatas Hak Pengelolaan di Kota Batam? Hasil penelitiannya adalah Pemegang Sertipikat Hak Milik diatas Hak Pengelolaan memiliki kekuatan hukum yang sah sepanjang BP Batam selaku institusi yang memiliki wewenang terkait Hak Pengelolaan memberikan Rekomendasi mengenai hak tersebut, dimana Rekomendasi tersebut merupakan syarat wajib sebagai dasar diterbitkannya sertipikat HGB di Kota Batam. Sertipikat Hak Milik tersebut juga tetap sah

demi hukum dan mendapatkan kepastian hukum apabila tidak adanya gugatan dari pihak manapun juga, sepanjang kebenaran data fisik dan yuridisnya sesuai dengan ketentuan maupun prosedur yang berlaku.

Perbedaan: penelitian yang dilakukan oleh Dwi Afni Maileni mengenai kepastian hukum terhadap hak milik diatas hak pengelolaan di Kota Batam, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh penulis mengenai kepastian hukum gambar penetapan lokasi sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi guna perpanjangan hak guna bangunan di Kota Batam.

e. Dian Aries Mujiburohman(Mujiburohman, 2016) dalam jurnal Bhumi Vol. 4 Nomor 1 Tahun 2018 halaman 90-103. p-ISSN 2442-6954 (Cetak), e-ISSN 2580-2151 (Online). DOI: dx.doi.org/10.31292/jb.v4i1.209 judul Jurnal "Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap". Rumusan masalahnya adalah bagaiman penerapan asas kontradiktur delimitasi. Hasil penelitiannya adalah dengan cara memperkuat regulasi PTSL dalam bentuk Paraturan Pemerintah (PP) baik dengan cara merevisi PP No. 24 Tahun 1997 maupun dengan membentuk PP tersendiri mengenai PTSL yang pada pokoknya pengaturan isi-nya salah satunya memperjelas permasalahan-permasalahan yang diuraikan diatas.

   Perbedaan penelitian yang dilakukan oleh Dian Aries Mujiburohman mengenai Potensi Permasalahan Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sedangkan Penelitian yang dilakukan oleh penulis mengenai Kepastian Hukum Gamabar Penetapan Lokasi sebagai bagian dari Dokumen

Lahan yang diterbitkan oleh BP Batam selaku Pemegang Hak Pengelolaan Lahan di Kota Batam.

f. Julius Sembiring (Julius Sembiring, 2016) dalam jurnal Bhumi Vol. 2 Nomor 2 Tahun 2015 halaman 119-132 DOI: https://doi.org/10.31292/jb.v2i2.65 judul Jurnal "Hak Menguasasi Negara Atas Sumber Daya Agraria" Rumusan masalahnya adalah:

   1. Atas dasar apa negara mempunyai wewenang untuk menguasai SDA?
   2. Wewenang apa sajakah yang dimiliki oleh negara atas penguasaan SDA itu?

   Dari rumusan masalah tersebut, maka dapat diketahui perpedaan yang mendasar antara penelitian yang dilakukan penulis dengan Jurnal tersebut. Pada penelitian ini penulis membahas mengenai Kekuatan Hukum Gambar Penetapan Lokasi yang diterbitkana oleh BP Batam dan Kendala dalam Proses Perpanjangan Hak Guna Bagunan di Kota Batam, sementara penelitian pada Jurnal tersebut berfokus pada kewenagan Negara dalam Pengusaan Sumber Daya Agraria, dan Kewenangan apa sajakah yang dimiliki oleh Negara atas penguasaan Sumber daya Agraria

g. Suharyono(Suharyono, 2016) dalam jurnal kajian Syari'ah dan Masyarakat Vol. 16 Nomor 1 Tahun 2016 halaman 69-88 p-ISSNe-ISSN 1693-8437, 2460-9105 DOI: https://doi.org/10.19109/nurani.v16i1.698 Judul jurnal "Transplantasi Kepastian dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Pendaftaran Hak Atas Tanah Yang Berkeadilan". Rumusan masalahnya adalah:

1. Bagaimana Kepastian Hukum dalam Sistem Pendaftaran Hak Atas Tanh yang Berkeadilan?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum dalam Sistem Pendaftaran Hak Atas Tanh yang Berkeadilan?

Dari rumusan masalah tersebut dapat diketahui perbedaan yang mendasar antara penelitian yang dilakukan oleh penulis dengan jurnal tersebut. Pada penelitian ini penulis membahas mengenai kepastian hukum gambar penetapan lokasi yang diterbitkan oleh BP Batam dan kendala-kendala dalam proses perpanjangan hak guna bangunan di Kota Batam. Sementara pada jurnal tersebut berfokus pada kepastian dan perlindunga hukum Dalam Sistem Pendaftaran Hak Atas Tanah Yang Berkeadilan.

h. Dian Arier Mujiburohman(Mujiburohman, 2016) dalam jurnal Bhumi Vol.2 Nomor 2 Tahun 2016 halaman 151-164 p-ISSN 2442-6954 e-ISSN 2580-2151. Judul Jurnal "Problematika Pengaturan Tanah Negara Bekas hak Yang Telah Berakhir". Rumusan masalahnya adalah Bagaimana Pengaturan Tanah Negara Bekas hak Yang Telah Berakhir?

   Dari rumusan masalah tersebut dapat diketahui perbedaan yang mendasar antara penelitian yang dilakukan oleh penulis dengan jurnal tersebut. Pada penelitian ini penulis membahas mengenai kedala-kendala dalam proses perpanjangan HGB di Kota Batam, sementara pada jurnal tersebut berfokus pada pendayagunaan tanah Negara bekas hak yang telah berakhir.

i. Eko Cahyono(Cahyono, 2015) dalam jurnal Kajian Sosial dan Budaya jurnal Kajian Ruang Sosial dan Budaya Vol. 1 Nomor 1 Tahun 2017 halaman 65-79.

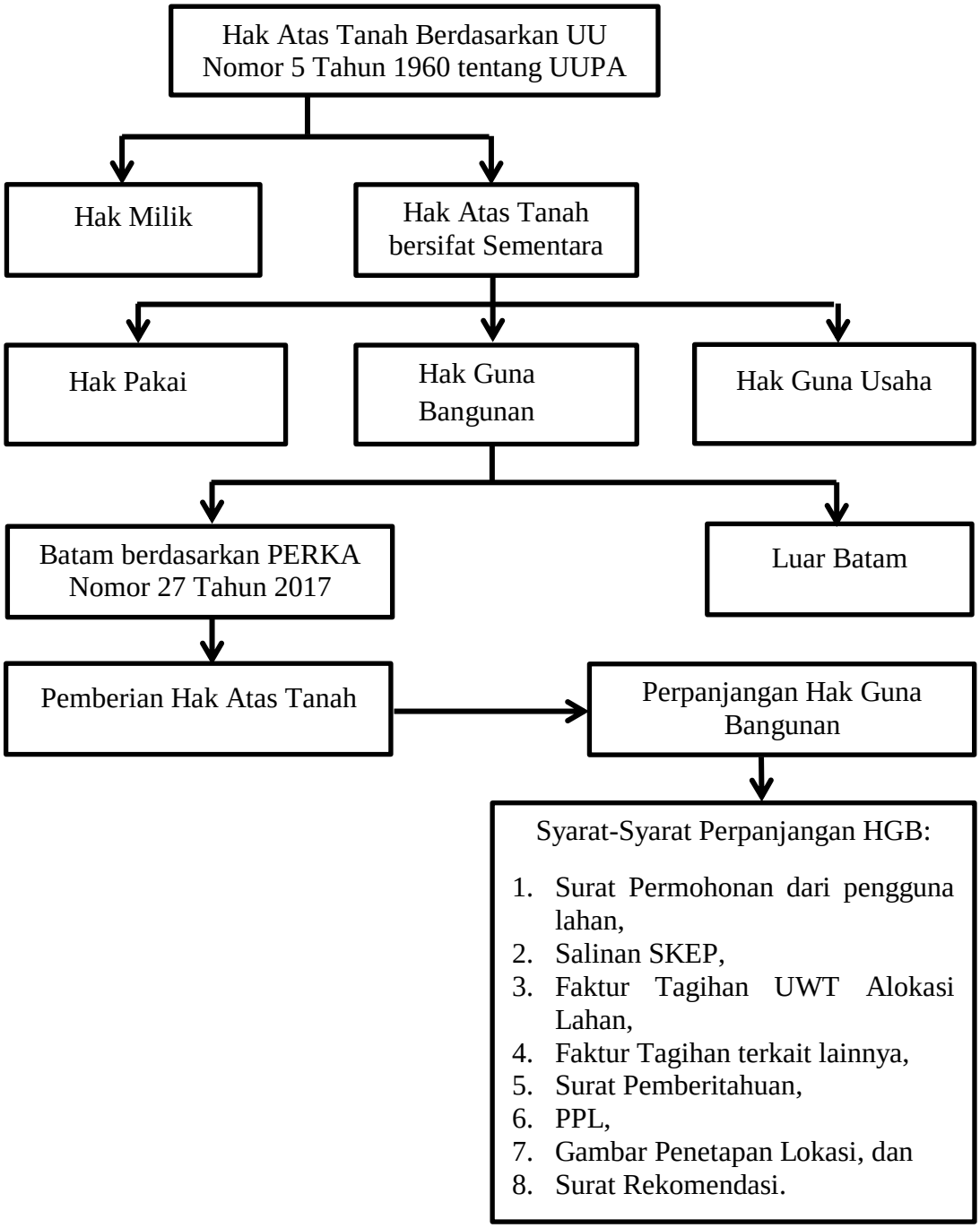
Judul "Gemah Ripah Loh Jinawi, Untuk Siapa? Makin Jauhnya Cita-Cita Kedaulatan Agraria". Rumusan masalahnya adalah bagaimana mengatasi ketimpangan-ketimpangan struktur agraria secara konsekuen dan menyeluruh? Dari rumusan masalah tersebut dapat diketahui perbedaan yang mendasar antara penelitian yang dilakukan oleh penulis dengan jurnal tersebut. Pada penelitian ini penulis membahas mengenai kendala-kendala dalam perpanjangan HGB, sementara pada jurnal tersebut berfokus pada upaya untuk mengatasi ketimpangan-ketimpangan struktural agraria secara konsekuendan menyeluruh.

j. Andi Rendra Rangkuti(Rangkuti, 2016) dalam jurnal Of Law and Policy Transformation Vol. 1 Nomor 2 Tahun 2016 halaman 131-167. Jurdul jurnal "Efektivitas Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar di Kota Batam". Rumusan masalahnya adalah:

1. Faktor peneyebab banyaknya tanah terlantar di Kota Batam, dan
2. Bagaimana efektifitas penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar di Kota Batam?

Dari rumusan masalah tersebut dapat diketahui perbedaan yang mendasar antara penelitian yang dilakukan oleh penulis dengan jurnal tersebut. Pada penelitian ini penulis membahas mengenai eksistensi gambar penetapan lokasi sebagai syarat perpanjangan Hak Gunan Bangunan di Kota Batam, sementara peda jurnal tersebut memfokuskan diri pada penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar di Kota Batam.

2.4. Kerangka Pemikiran



(Sumber: Data Penelitian 2019)
Gambar 2.1

BAB III
METODE PENELITIAN

3.1. Jenis Penelitian dan Sifat Penelitian

Jenis dari penelitian ini adalah penelitian hukum empiris (yuridis empiris atau sosiologis), yaitu penelitian yang mengutamakan penelitian lapangan untuk memperoleh data primer sebagai data utamanya. Selain melakukan penelitian lapangan dalam penelitian ini juga dilakukan penelitian kepustakaan untuk memperoleh data sekunder sebagai data pendukung dan tambahan.

Penelitan ini bersifat penelitian terapan (*applied research*) dilakukan dengan tujuan menerapkan, menguji dan mengevaluasi kemampuan suatu teori yang diterapkan dalam memecahkan masalah-masalah praktis(Sugiyono, 2016).

Aspek yuridis dalam penelitian hukum ini meliputi hukum agraria dan dimulai dengan mengkaji Peraturan Perundang Undangan yang berkaitan dengan penelitian ini, yaitu:

a. Hak Atas Tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria(UU Nomor. 5, 1960),
b. Hak Guna Bangunan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Umum(Presiden Republi Indonesia, 1996),
c. BP Batam Sebagai Pelaksana Pembangunan Industri Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 25 tahun 2005 tentang Perubahan Kelima Atas keputusan

Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam(Presiden Republik Indonesia, 2005a),

d. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Penggelolaan(Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, 1999), dan

e. Gambar Penetapan Lokasi Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 27 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Pengalokasian Lahan di Kota Batam (Batam, 2017).

Adapun aspek empirisnya terkait gambar penetapan lokasi yang diterbitkan BP Batam sebagai salah satu syarat perpanjangan hak guna bangunan di Kota Batam.

3.2. Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini mengunakan metode pendekatan kualitatif, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif-analitis. Data deskriptif yaitu meneliti dan mempelajari suatu gejala sebagai sesuatu yang holistik yang didapat dari responden secara tertulis maupun lisan dan perilakunya secara nyata apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata(Soerjono Soekanto, 1986). Penelitian ini akan menggali pendapat-pendapat, ide-ide, pikiran-pikiran dari pelaku peristiwa secara langsung dan mendalam sehingga diperoleh informasi dan data-data yang akurat, yang penulis perlukan dalam penulisan ini. Apabila dilihat dari bentuknya, pada penelitian ini termasuk

ke dalam jenis penelitian evaluatif, yang dimaksud dengan penelitian yang berbentuk evaluatif adalah penelitian yang dimaksudkan untuk menilai program-program yang dijalankan oleh BP Batam.

3.2.1. Jenis Data

Jenis data dapat dilihat dari sumbernya, dapat dibedakan antara data yang didapat langsung dari msayarakat/pejabat terkait dan dari bahan pustaka.

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini bersumber dari dua jenis, yaitu:

a. Sumber Data Primer merupakan sumber data yang penulis peroleh dari observasi dilapangan yang menyangkut pokok bahasan skripsi ini, dalam hal ini data diperoleh dari pejabat di BP Batam, dan masyarakat yang mengurus dokumen di BP Batam.
b. Sumber Data Sekunder adalah data yang diperoleh penulis dari dari buku-buku diperpustakaan yang berhubungan dengan pertanahan khususnya Hak Guna Bangunan.

3.2.2. Alat Pengumpulan Data

a. Observasi yaitu dasar dari kesemua ilmu pengetahuan, para ilmuan hanya dapat bekerja berdasarkan data, data yaitu fakta terkait dunia kenyataan yang diperoleh melalui observasi(Nasution, 1988). observasi yang dimaksud adalah penelitian yang dilakukan secara langsung terhadap objek penelitian guna memperoleh data dan informasi yang diperlukan. Adapun tujuan dari observasi antara lain:(Soerjono Soekanto, 2018)

1. Untuk mendapatkan data terkait perilaku manusia, sebagaimana adanya terjadi dengan sebenarnya,
2. Untuk mendapatkan data perihal perilaku nyata dalam prosesnya,
3. Untuk mendapatkan suatu gambaran sejenak dan koprehensihf mengenai perilaku manusia,
4. Untuk mendapatka ekplorasi atau penjelajahan, dan
5. Untuk memberikan kemungkinan-kemungkinan baru, dalam mengadakan penelitian, yang mungkin tidak ditemukan dalam bahan pustaka, untuk mendapatkan dasar dalam perumusan masalah, yang tidak ditemukan dalam teori, dan sekaligus memberikan ruang lingkup tertentu bagi perumusan masalah penelitian.

b. Wawancara yaitu melakukan tanya jawab secara langsung dengan narasumber penelitian mengenai permasalahan dalam penelitian. dalam kaitannya dengan penelitian ini maka wawancara ini berjenis wawancara terarah (*direct interview*)(Soerjono Soekanto, 2018). Adapun tujuan dari dilakukannya wawancara adalah untuk mendapatkan data yang cukup sebagai dasar dari penelitian, dan

c. Studi dokumen, yaitu mengkaji, menelaah dan mempelajari bahan-bahan hukum yang ada kaitannya dengan penelitian ini. Studi ini dilakukan untuk memperoleh sebanyak mungkin data dasar teori yang dapat dipergunakan untuk dasar pedoman berfikir dalam pembahasan penelitian.

3.2.3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan di BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM/BP Batam yang beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No. 1 Batam Center, Pulau Batam. Kode Pos 29400.

3.3. Metode Analisis Data

Adapun metode analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif, yaitu data yang diperoleh dari penelitian disajikan secara deskriptif dan diolah secara kualitatif dengan langkah-langkah sebagai berikut :

3.1.1. Data yang diperoleh dari penelitian diklasifikasikan sesuai dengan permasalahan dalam penelitian,

3.3.2. Hasil klasifikasi selanjutnya disistematisasikan, dan

3.3.3. Data yang telah disistematisasikan kemudian dianalisis dengan metode berpikir deduktif untuk dijadikan dasar dalam pengambilan kesimpulan.