

**ANALISIS YURIDIS TENTANG EKSISTENSI
PENERAPAN HAK GUNA BANGUNAN DI KOTA
BATAM**

SKRIPSI



**Oleh:
Oki Lukas Permana Purba
160710091**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2023**

**ANALISIS YURIDIS TENTANG EKSISTENSI
PENERAPAN HAK GUNA BANGUNAN DI KOTA
BATAM**

SKRIPSI

**Untuk memenuhi salah satu syarat
memperoleh gelar sarjana**



**Oleh:
Oki Lukas Permana Purba
160710091**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2023**

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Oki Lukas Permana Purba
NPM : 160710091
Fakultas : Sosial dan Humaniora
Program Studi : Ilmu Hukum

Menyatakan bahwa SKRIPSI yang saya buat dengan judul:

ANALISIS YURIDIS TENTANG EKSISTENSI PENERAPAN HAK GUNA BANGUNAN DI KOTA BATAM

Adalah hasil karya saya sendiri dan bukan "DUPLIKAT" dari karya orang lain. Sepengetahuan saya, didalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah atau pendapat yang pernah ditulis dan diterbitkan oleh orang lain. Kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan sumber pustaka. Apabila naskah skripsi ini terbukti terdapat unsur-unsur plagiasi, saya bersedia naskah skripsi ini digugurkan dan skripsi yang saya peroleh dibatalkan, serta di proses sesuai dengan peraturan Undang-undang yang berlaku. Demikianlah surat saya ini buat, dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Batam, 22 Agustus 2023



Oki Lukas Permana Purba
160710091

**ANALISIS YURIDIS TENTANG EKSISTENSI
PENERAPAN HAK GUNA BANGUNAN DI KOTA
BATAM**

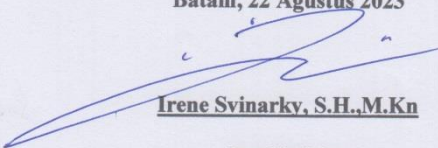
SKRIPSI

**Untuk emenuhi salah satu syarat
memperoleh gelar sarjana**

**Oleh
Oki Lukas Permana Purba
160710091**

**Telah disetujui Pembimbing pada tanggal
Seperti tertera dibawah ini**

Batam, 22 Agustus 2023


Irene Svinarky, S.H.,M.Kn

Pembimbing

ABSTRAK

Hal yang dilakukan dalam mendapatkan sertifikat tanah di Kota Batam, baik pengajuan pendaftaran, perubahan dan lainnya HGB terlebih perlu mendapatkan izin dari badan pengelola yang disebut dengan Otorita Batam. Aturan yang digunakan oleh otorita batam dalam melakukan pengelolaan lahan tidak terlepas dari aturan pemerintah pusat yaitu undang-undang, kemudian turunan dibuat di dalam perka. Sepanjang aturan tersebut tidak berubah, maka sampai hari ini Kota Batam termasuk wilayah FTZ. Setelah izin didapatkan di Otorita Batam, maka untuk pengurusan HGB dapat dilakukan di ATR/BPN Kota Batam, BP2RD dan kantor lainnya yang terkait. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis eksistensi penerapan Hak Guna Bangunan (HGB) di Kota Batam dalam memahami cara memperoleh Hak Guna Bangunan dan bagaimana Hak Guna Bangunan tersebut bisa menjadi Hak Milik dari segi hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Metode penelitian yang digunakan adalah studi kepustakaan dan analisis dokumen yang terkait dengan Hak Guna Bangunan di Kota Batam, yang bersumber dari jurnal, buku, karya ilmiah, skripsi dan dokumen resmi lainnya. Hasil penelitian yang peneliti peroleh yaitu: Pertama, Hak Guna Bangunan telah diatur dalam PP Nomor 40 Tahun 1996 yang memiliki jangka penggunaan 30 Tahun dan diperpanjang selama 20 Tahun dan untuk memperoleh Hak Guna Bangunan dapat mempersiapkan beberapa dokumen yang telah diatur dalam aturan PP tersebut. Hak Guna Bangunan di daftarkan ke kantor Pertanahan. Kedua, Hak milik adalah suatu hak yang diperoleh secara seutuhnya dan turun-temurun, yang dimana di Kota Batam Hak milik masih belum bisa terimplementasi dengan merata, dikarenakan di Kota Batam diberi wewenang oleh pemerintah kepada BP Batam sebagai Hak Pengelolaan untuk mengembangkan dan meningkatkan pertumbuhan ekonomi, sehingga di Kota Batam hanya bisa mengeluarkan Hak tanah kepada masyarakat setempat dengan menggunakan Hak Guna Bangunan berdasarkan Keputusan Presdiden Nomor 5 Tahun 2005 atas perubahan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 akan tetapi adapun aturan lain yang memberikan aturan tentang pemberian hak milik tanah kepada masyarakat berdasarkan Surat Edaran Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 500-3460 tertanggal 18 Februari 1999, sebelum aturan itu dirubah kawasan Kota Batam masih kawasan FTZ, Kesimpulan dari pembahasan Hak Guna Bangunan ini untuk memberikan wawasan pada masyarakat kota batam, untuk mengetahui aturan-aturan mengenai Hak Guna Bangunan di Kota Batam.

Kata kunci: Eksistensi, Yuridis, Hak Guna Bangunan

ABSTRACT

Things to do in obtaining land certificates in Batam City, whether submitting registration, changes and other HGB, first need to obtain permission from a management body called the Batam Authority. The rules used by the Batam Authority in carrying out land management are inseparable from central government regulations, namely laws, then derivatives are made in Perka. As long as these rules don't change, until today Batam City is included in the FTZ area. After the permit is obtained from the Batam Authority, HGB can be arranged at Batam City ATR/BPN, BP2RD and other related offices. This study aims to analyze the existence of the application of building use rights (HGB) in the city of Batam in understanding how to obtain building use rights and how these building use rights can become property rights from the perspective of applicable laws and regulations. The research method used is literature study and document analysis related to Building Use Rights in Batam City, which are sourced from journals, books, scientific papers, theses and other official documents. The results of the research that the researchers obtained were: First, Building Use Rights have been regulated in Government Regulation Number 40 of 1996 which has a term of 30 years and is extended for 20 years and to obtain Building Use Rights, several documents can be prepared according to the PP rules. Building use rights are registered at the Land Office. Second, Property rights are rights that are completely obtained and hereditary, which in Batam City Property rights still cannot be implemented evenly, because in Batam City the government has given authority to BP Batam as Management Rights to develop and increase economic growth. , so that in Batam City can only issue land rights to the local community by using Building Use Rights based on Presidential Decree No. 5 of 2005 on amendments to Presidential Decree No. 41 of 1973 but there are other regulations that provide rules regarding the granting of land ownership rights to the community based on the Letter Circular of the Minister of Agrarian Affairs/Head of the National Land Agency No. 500-3460 dated 18 February 1999, before the regulation was changed the Batam City area was still the FTZ area. The conclusion of the discussion on Building Use Rights is to provide insight to the people of Batam City, to find out the rules regarding Building Use Rights in Batam City.

Keywords: *Existence, Juridical, Building Use Rights*

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas berkat dan anugerah serta pertolongan Tuhan yang Maha Esa, yang telah memberikan kesempatan buat Peneliti untuk menulis skripsi ini yang berjudul **“ANALISIS YURIDIS TENTANG EKSISTENSI PENERAPAN HAK GUNA BANGUNAN DI KOTA BATAM”**. Peneliti bersyukur atas pertolongannya bisa menyelesaikan dengan baik dan lancar. Penelitian skripsi ini merupakan syarat untuk menyelesaikan program studi strata satu (S1) pada program studi ilmu hukum Universitas Putera Batam. Peneliti juga menyadari dalam penelitian skripsi yang dibuat, tidak luput dari kesalahan yang disengaja ataupun yang tidak disengaja, seperti dalam bentuk kekurangan kata, penelitian kalimat yang benar dan adanya kalimat yang menyinggung. Peneliti sangat berharap agar bisa dimaklumi, dan semoga setiap pembaca bisa memperoleh manfaat yang positif. Peneliti juga mengucapkan terima kasih kepada orang tua saya, dosen saya, dan teman-teman saya yang selalu memberikan dukungan dan dorongan yang sangat memotivasi. Sehingga, peneliti mengucapkan banyak 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 Dr. Michael Jibrael Rorong, S.T., M.I.Kom, Selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam.
4. Ibu Irene svinarky, S.H., M.Kn selaku Pembimbing Peneliti pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam, yang selalu memberikan motivasi dan arahan yang luar biasa.
5. Segenap Dosen Program Studi Ilmu Hukum yang selalu memberikan semangat dan dukungan selama menempuh pendidikan S1.
6. Kedua orang tua saya yang tercinta, Bpk.Gunerman Purba.S.H.,M.H dan Ibuk Friska Simanjuntak.S.Pd serta Kakak Saya Helen Paramitha Purba.S.H dan Riyanti Mandasari Purba.S.Kebyang selalu memberikan doa, semangat dan motivasi yang luarbiasa buat saya.
7. kepada keluarga Amang Boru Ir.Tonny Simaremare & Namboru Rosida Purba saya, Anggun P simanjuntak, teman saya Alfryni Halawa S.H, dan lainnya yang tidak dapat saya sebut satu persatu yang selalu memberikan dukungan dan semangat buat saya bisa menyelesaikan skripsi ini.

Akhir kata, peneliti menyampaikan banyak terima kasih dan semoga skripsi ini bisa bermanfaat dan membantu pembaca untuk bisa dijadikan sebagai referensi dalam penelitian skripsi.

Batam, 28 Juli 2023



Oki Lukas Permana Purba

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	I
HALAMAN JUDUL	II
SURAT PERNYATAAN	III
SURAT PENGESAHAN	IV
ABSTRAK	V
ABSTRACT	VI
KATA PENGANTAR	VII
DAFTAR ISI	VIII
DAFTAR TABEL	IX
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	6
1.3 Batasan Masalah.....	6
1.4 Rumusan Masalah	6
1.5 Tujuan Penelitian	7
1.6 Manfaat Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Kerangka Teoritis.....	9
2.1.1 Teori Hukum Agraria.....	9
2.1.2 Pengertian Hukum agraria Menurut Para Ahli Hukum.....	11
2.1.3 Pengertian Hak Guna Bangunan Menurut Para Ahli Indonesia.....	13
2.2 Tinjauan yuridis	14
2.2.1 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan.....	14
2.2.2 Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2022 tentang Retribusi Persetujuan bangunan Gedung.....	16
2.3 Penelitian Terdahulu	18
2.4 Kerangka Pemikiran.....	26
BAB III METODE PENELITIAN	27
3.1 Jenis Penelitian.....	27
3.2 Sifat Penelitian	27
3.3 Fokus Penelitian	28
3.4 Sumber Data.....	28
3.5 Teknik Pengumpulan Data.....	29
3.6 Metode Analisis Data	30
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	31
4.1 Hasil Penelitian	31
4.1.1 Cara memperoleh Hak Guna Bangunan di Kota Batam	31
4.1.2 Apakah Hak Guna di Kota Batam bisa berubah menjadi Hak Milik?	38
4.2 Pembahasan.....	44
4.2.1 Cara memperoleh Hak Guna Bangunan di Kota Batam	44
4.2.2 Apakah Hak Guna di Kota Batam bisa berubah menjadi Hak Milik?	48
BAB V PENUTUP	54
5.1 Kesimpulan	54
5.2 Saran.....	57

DAFTAR PUSTAKA	59
LAMPIRAN.....	63
Lampiran 1. Daftar Riwayat	
Lampiran 2. Surat Keterangan Penelitian	

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Batam adalah kota yang berada di Provinsi Kepulauan Riau, Indonesia. Kota yang merupakan salah satu kota terbesar di provinsi tersebut dan memiliki potensi untuk menjadi pusat perdagangan internasional. Perdagangan internasional yang selalu di tempuh oleh beberapa Negara seperti Singapura, Malaysia, dan Negara lainnya. Kota Batam yang memiliki lokasi yang strategis untuk ditinjau oleh berbagai Negara dan memiliki kawasan industri yang maju dan berkembang berkembang pesat. (Anugrahini, 2015)

Bahkan, banyak warga Negara Asing dan warga negara Indonesia diluar kota yang berdatangan ke Kota Batam. Kerap kali, Kedatangan warga atau masyarakat baru di luar Kota Batam berniat untuk bertempat tinggal beberapa lama dan bahkan tidak lagi pulang ketempat asalnya. Kedatangan warga negara tersebut memberikan pengaruh besar dalam investasi dalam pembangunan, baik pembangunan rumah, gedung dan hunian lainnya. Seiring dengan pertumbuhan ekonomi yang cepat, pembangunan infrastruktur dan properti semakin lama semakin pesat. Kebutuhan untuk bertempat tinggal sangat di butuhkan. Hal ini memicu semakin banyaknya permintaan akan tanah dan hunian di Kota Batam. Namun, menurut Peneliti mengenai tanah di Kota Batam harus dilihat terlebih dahulu tanah kosong atau hutan lindung yang tersedia di kota ini. Hal tersebut mendorong munculnya alternatif lain dalam memenuhi kebutuhan hunian, sehingga membuat harga tanah menjadi semakin mahal. (Eni, 2015)

Perkembangan Kota ini mendorong pemerintah Kota Batam dalam mengelola dan memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk memperoleh hak guna bangunan (HGB) sebagai bentuk pemanfaatan tanah yang dapat memberikan keuntungan ekonomi bagi masyarakat. Penggunaan tanah yang diberikan tidak diberikan akses sepenuhnya tetapi diberikan batasan tertentu karena adanya lahan yang terbatas. (Suprihanto, 2021)

Salah satunya dalam pemberian hak guna bangunan (HGB) atas tanah yang ada di Kota Batam. Tanah yang merupakan tempat untuk bertempat tinggal dan berusaha sangat penting untuk diatur dan diberikan legalisasi untuk masyarakat supaya dapat mempergunakan dengan baik. Untuk mengatasi hal tersebut, Pemerintah Indonesia mengeluarkan kebijakan yang memperbolehkan pemanfaatan tanah yang tidak dimiliki oleh seseorang melalui penerapan hak guna bangunan (HGB). Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan hak untuk memanfaatkan tanah yang tidak dimiliki untuk keperluan bangunan selama jangka waktu tertentu. (Mutiah, 2018)

Hak guna bangunan sendiri adalah hak untuk membangun dan memiliki bangunan di atas tanah milik pemerintah atau Hak Pengelolaan (Bp Batam) yang diberikan hak guna bangunan oleh pemerintah. Pengaturan mengenai hak guna bangunan diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan. (maria Iju, 2017).

Hak tanah yang ada di Kota Batam sangat berbeda dengan Kota lainnya. Kota Batam, Hak tanah di berikan kepada BP Batam atas Hak Pengelolaan. Hak

Pengelolaan merupakan hak pemerintah setempat untuk mengelola, mengembangkan dan meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan industrial yang ada di wilayah tersebut. hak pengelolaan yang diberikan oleh pemerintah pusat kepada pemerintah daerah. Dengan adanya penetapan pemerintah tentang status Pulau Batam menjadi Kota Industrial berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 bahwa tanah-tanah di Kota Batam menjadi hak yang di pegang oleh Hak Pengelolaan yaitu BP Batam. Pada hal ini Hak Pengelolaan dapat memberikan kepada masyarakat (Pemohon) untuk memperoleh sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut.(Svinarky & Jamba, 2018)

Hak Guna Bangunan merupakan hak yang diberikan oleh negara kepada seseorang atau badan hukum untuk memiliki dan memanfaatkan tanah selama jangka waktu tertentu. Hak untuk memanfaatkan tanah seluas-luasnya untuk kepentingan bangunan yang dibangun di atasnya. Penerapan hak guna bangunan di Kota Batam telah menjadi salah satu solusi untuk mengatasi keterbatasan lahan kosong.(Dahen, 2000)

Hak guna bangunan (HGB) adalah hak yang diberikan oleh pemerintah kepada seseorang atau badan hukum untuk memanfaatkan tanah negara yang tidak dimiliki dengan jangka waktu tertentu dan memberikan hak atas bangunan yang didirikan di atasnya. Penerapan HGB di Kota Batam memiliki peran yang sangat penting dalam pengembangan kota ini, karena dapat memberikan manfaat ekonomi dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.Hak Guna Bangunan (HGB) seringkali menimbulkan permasalahan terutama dalam hal eksistensinya. Hal ini terjadi karena adanya perbedaan interpretasi terhadap UUPA serta

peraturan-peraturan yang terkait dengan HGB, terutama dalam hal perizinan dan kepemilikan.

Dalam konteks Kota Batam, permasalahan eksistensi HGB semakin kompleks karena kota ini memiliki karakteristik khusus sebagai kawasan perdagangan bebas dan kawasan industri. Oleh karena itu, analisis yuridis tentang eksistensi penerapan HGB di Kota Batam menjadi sangat penting untuk menjamin kepastian hukum dan mengoptimalkan pemanfaatan lahan dan bangunan di kota ini. Praktinya, Penerapan Hak Guna Bangunan di Kota Batam belum sepenuhnya dapat dijalankan dengan baik. Terdapat beberapa permasalahan terkait eksistensi penerapan HGB di Kota Batam yang perlu dianalisis secara yuridis.

Analisis yuridis tentang eksistensi penerapan HGB di Kota Batam akan melihat secara mendalam mengenai aspek-aspek hukum yang terkait dengan penerapan HGB, seperti peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang HGB di Kota Batam, persyaratan yang harus dipenuhi untuk memperoleh HGB, serta hak dan kewajiban yang dimiliki oleh pemegang HGB. Selain itu, analisis yuridis juga akan melihat dampak dari penerapan HGB di Kota Batam terhadap pengembangan kawasan dan investasi properti. Hal ini akan membantu dalam memperkuat perlindungan hukum bagi para pemegang HGB dan meningkatkan kepercayaan investor dalam berinvestasi di Kota Batam. Dengan adanya analisis yuridis tentang eksistensi penerapan HGB di Kota Batam, diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih jelas dan terperinci tentang implementasi HGB di Kota Batam, serta dapat memberikan masukan untuk penyempurnaan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan HGB di Kota Batam.

Selain itu, perlu juga diperhatikan implikasi sosial dan ekonomi dari penerapan hak guna bangunan di Kota Batam, seperti dampak terhadap pemilik tanah, pengembang, dan masyarakat umum. Dengan melakukan analisis yuridis tentang eksistensi penerapan hak guna bangunan di Kota Batam, diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih jelas tentang peraturan yang berlaku dan implikasi dari penerapan hak guna bangunan tersebut. Hal ini dapat membantu masyarakat, pengembang, dan pemerintah setempat dalam mengambil keputusan yang tepat terkait dengan penerapan hak guna bangunan di Kota Batam.(Cahyaningsih, 2022)

Dengan demikian, analisis yuridis tentang eksistensi penerapan HGB di Kota Batam dapat memberikan pandangan yang lebih jelas mengenai permasalahan yang terjadi dan solusi yang dapat dilakukan untuk meningkatkan efektivitas penerapan HGB sehingga dapat mendukung pembangunan kota yang lebih baik dan berkelanjutan.(Rangkuti, 2016)

Oleh karena itu, perlu dilakukan Analisis Yuridis Tentang Eksistensi Penerapan Hak Guna Bangunan Di Kota Batam yaitu bagaimana cara memperoleh hak guna bangunan dan apakah hak guna bangunan di kota Batam dapat menjadi hak milik?. Sehingga penulisan skripsi ini memberikan ketertarikan bagi Peneliti untuk menganalisis lebih dalam lagi. Supaya menjadi Landasan Hukum bagi setiap masyarakat dan upaya hukum bagi pemerintah untuk melaksanakan tugasnya dan memberikan kepastian hukum dan kenyamanan bagi setiap masyarakat yang bertempat tinggal di Wilayah Indonesia. Pada uraian latar belakang yang diatas, Penulis/ Peneliti tertarik mengambil Judul Skripsi yaitu **“ANALISIS YURIDIS**

TENTANG EKISTENSI PENERAPAN HAK GUNA BANGUNAN DI KOTA BATAM”.

1.2 Indentifikasi Masalah

Dengan demikian, identifikasi dari judul tersebut adalah bahwa penelitian ini akan menganalisis aspek hukum dan peraturan perundang-undangan terkait penerapan HGB di Kota Batam, serta mengidentifikasi keberadaan dan pelaksanaan penerapan HGB di kota tersebut.

1. Kurang adanya pemahaman pemerintah dan masyarakat dalam penggunaan Hak Guna Bangunan di Kota Batam
2. Kurang adanya sosialisasi dan peran pemerintah dalam menjamin efektivitas dan evaluasi penerapan Hak Guna Bangunan dalam memperoleh Hak Guna Bangunan.

1.3 Batasan Masalah

Sesuai dengan latarbelakang dan indentifikasi masalah yang telah peneliti tulis, adapun beberapa batasan masalah yang digunakan peneliti untuk membatasi penelitian yang bersangkutan dengan judul penelitian yang peneliti teliti, antara lain adalah:

1. Fokus pada analisis aspek hukum dan peraturan perundang-undangan terkait penerapan Hak Guna Bangunan (HGB) di Kota Batam.
2. Menganalisis bagaimana cara memperoleh Hak Guna Bangunan di Kota Batam.
3. Membahas apakah Hak Guna Bangunan di Kota Batam dapat menjadi Hak milik?.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dituliskan diatas, peneliti menemukan rumusan masalah dalam penelitian ini, yang dapat memberikan analisa penting untuk dikaji, sehingga memberikan manfaat dan tujuan dalam membangun Kota Batam yang lebih maju. Rumusan masalah tersebut, sebagai berikut:

1. Bagaimana cara memperoleh Hak Guna Bangunan di Kota Batam?
2. Apakah Hak Guna Bangunan di Kota Batam dapat berubah menjadi Hak Milik?

1.5 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis eksistensi penerapan Hak Guna Bangunan (HGB) di Kota Batam dari segi hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta menganalisis keberadaan Hak Guna Bangunan di Kota Batam dapat menjadi Hak Milik.

1.6 Manfaat Penelitian

Berkaitan dengan penelitian mengenai permasalahan dengan judul penelitian peneliti, maka peneliti juga menjelaskan manfaat dari penelitian ini antara lain:

1. Memberikan pemahaman yang lebih baik tentang HGB dan implementasinya di Kota Batam.
2. Memberikan informasi yang berguna bagi pemerintah daerah dan masyarakat dalam meningkatkan efektivitas penerapan HGB di Kota Batam.
3. Memberikan rekomendasi dan solusi yang bermanfaat bagi pemerintah

daerah dan masyarakat dalam meningkatkan eksistensi penerapan HGB di Kota Batam.

4. Menjadi acuan bagi penelitian selanjutnya tentang HGB dan implementasinya di wilayah lain.

Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi peningkatan pemahaman dan efektivitas penerapan HGB di Kota Batam dan wilayah lainnya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Kerangka Teoritis

2.1.1 Teori Hukum Agraria

Menurut Boede Harsono bahwa kata Agraria berasal dari kata *agrarius*, kata *ager* bahasa latin dan *agros* bahasa yunani, dan *Akker* bahasa belanda yang diartikan sebagai tanah pertanian. Ia mengatakan bahwa ruang lingkup agrari bukanya hanya hukum perdata akan tetapi bagian hukum *public* dibidang Administrasi Negara. Adapun Agraria dalam arti sempit dan arti luas. Pengertian Agraria dalam arti sempit adalah merupakan wilayah yang berbatasan antara Tanah Permukiman dan Tanah Perkotaan dan lebih spesifik disebut sebagai masalah Pemecahan atau Pembagian (Distribusi) Tanah. Sedangkan, hukum agraria dalam pengertian lebih luas yaitu hal yang berhubungan dengan tanah seperti bumi, air, dan luar angkasa.(Sudiarta et al., 2017)

Teori hukum agraria adalah teori yang memberikan pengetahuan tentang hal-hal yang berkaitan dengan tanah dan air, seperti hak atas tanah dan hak guna bangunan. Sebagai acuan dalam mempelajari kebijakan dan undang-undang yang berkaitan dengan Hak Guna Bangunan, serta implikasinya bagi kepentingan masyarakat, dapat diberikan teori hukum agraria ini. Teori hukum agraria mempunyai peran penting dalam membentuk dan memberikan hubungan hukum antara pemilik tanah, pengguna tanah, pemerintah dan masyarakat luas dalam mengelola sumber daya alam dan lingkungan hidup yang berkelanjutan. Hukum Agraria diartikan dalam dua pengertian yaitu dalam arti sempit dan arti luas.

Pengertian dalam arti sempit yaitu Hukum agraria artinya hukum tanah, yaitu suatu bidang hukum positif yang mengatur hak-hak penguasaan tanah. Sedangkan, Hukum agraria dalam arti luas yaitu hukum agraria yang mengatur tentang unsur-unsur alam seperti hukum tanah, hukum air, hukum pertambangan, hukum pertambangan, hukum perikanan, hukum kehutanan, dan hukum ruang angkasa. (Sudiarta et al., 2017)

Teori hukum agraria ini memiliki tujuan pokok yaitu salah satunya untuk memberikan kejelasan hukum dalam mengelola tanah dan sumber alam yang ada dengan adil dan jelas. Kemudian, sangat penting untuk menjaga keberlanjutan hidup manusia, sehingga memberikan perlindungan hak asasi manusia, melindungi keanekaragaman hayati, memberikan pandangan positif kepada masyarakat agar lebih bisa memperbaiki kualitas diri dalam mengelola tanah dan sumber daya alam dan memberikan kemampuan dalam meningkatkan produksi sumber daya alam seperti dalam pertanian dan perkebunan dan Hukum agraria harus dengan jelas mendefinisikan hubungan antara bangsa, individu, dan masyarakat umum dalam suatu wilayah tertentu. (Fitri, 2018)

Adapun teori agraria yang digunakan yaitu teori perlindungan dari kepentingan hukum. Teori Perlindungan Hukum ini dikemukakan oleh Soetpjipto Raharjo yang mengatakan bahwa adanya perlindungan hukum kepada seseorang dengan memberikan suatu kuasa untuk melakukan sesuatu hal untuk kepentingannya dengan tujuan sekaligus memberikan perlindungan kepada masyarakat. Perlindungan hukum tersebut harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum. (Svinarky & Jamba, 2018)

2.1.2 Pengertian Hukum Agraria Menurut Para Ahli Hukum

Secara pengertiannya bahwa hukum agraria berkaitan dengan hukum tanah, hukum agraria terbagi dalam dua istilah yaitu dalam arti yang sempit dan arti yang luas. Hukum agraria dalam arti sempit yaitu adanya pengaturan mengenai penguasaan hak atas tanah, sedangkan dalam arti luas adalah hukum yang mengatur penguasaan tanah yang meliputi air, bumi, dan ruang angkasa. (Suripno. & Gafur, 2015)

Adapun beberapa pendapat atau definisi yang dipaparkan oleh para ahli hukum dalam hukum agraria yaitu:

1. Mr. Boedi Harsono

Menurutnya bahwa hukum agraria dalam UUPA bukan lagi hanya satu bidang perangkat hukum melainkan sekelompok perangkat hukum yang mengatur hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang ada didalamnya. Adapun kelompok bidang hukum meliputi:

- a. Hukum tanah yang mengatur permukaan bumi
- b. Hukum air yang mengatur hak penguasaan tanah atas air
- c. Hukum pertambangan, hak yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian.
- d. Hukum perikanan, hukum yang mengatur hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung didalamnya.
- e. Hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur hak penguasaan ruang angkasa (bukan "*Space Law*"). (hastuti, 2020)

2. Subekti/Tjitrosoedibjo

Menurut bahwasanya hukum agraria adalah urusan tanah dan segala yang ada didalamnya dan di atasnya, yang telah diatur dalam aturan hukum Undang-undang Pokok Agraria, LN 1960-104, Hukum Agraria (agrarisch recht. Bld) yaitu keseluruhan dari aturan-aturan hukum, baik Hukum Perdata, Hukum Tata Negara (staatsrecht), maupun Hukum Tata Usaha Negara (dministratifrecht) yang mengatur tentang hubungan antara orang dan badan hukum, dengan air, bumi dan ruang angkasa yang ada dalam seluruh wilayah Negara serta mengatur kewenangan yang bersumber dari hubungan-hubungan tersebut.(Wiguna, Budiarta, & Seputra, 2020)

3. J. Valkhof

Menurut J. Valkhof tentang hukum agraria adalah bukan semua ketentuan yang berhubungan dengan pertanian yang disebut dengan agraria tetapi hanya mengatur lembaga-lembaga hukum mengenai penguasaan tanah. Menurutnya bahwa yang dikatakan dengan hukum agraria itu adalah aturan-aturan kepada lembaga-lembaga hukum dalam penguasaan tanah dan bukan semua yang berhubungan dengan pertanian. (Wiguna et al., 2020)

4. Sudargo Gautam

Menurut Sudargo Gautam tentang Hukum Agraria adalah hukum yang memberikan lebih banyak kekeluasan untuk mencakup berbagai hal yang memiliki kaitan pula dengan, tetapi tidak sepenuhnya dengan tanah. Pada hal ini bisa saja misalnya berkaitan dengan persoalan tentang jaminan tanah utang seperti ikatan kredit.(Sudiyono & Elisa, 2018)

5. E. Utrecht

Menurut E. Utrecht tentang hukum agraria adalah hukum yang menjadi bagian dari hukum tata usaha Negara yang menguji perhubungan-hubungan hukum khusus yang diadakan dan para pejabat bertanggung jawab mengurus di bidang tanah/agraria.(Sudiyono & Elisa, 2018)

6. W.L.G Lemaire (Het Recht In Indonesia 1952)

Hukum agraria adalah sebagai satu kesatuan hukum yang meliputi hukum privat dan hukum administrasi nasional.

2.1.3 Pengertian Hak Guna Bangunan menurut Para Ahli Indonesia

Hak Guna Bangunan adalah hak guna bangunan yang mengkaji tentang aturan penggunaan tanah dalam jangka waktu tertentu. Beberapa ahli hukum Indonesia memiliki pandangan dan teori tentang Hak Guna Bangunan (HGB), di antaranya:

1. Mania S.W Sumardjono

Menurut Mania S.W Sumardjono, pengertian dari hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan atas permintaan hak dapat diperpanjang dengan dua puluh tahun. Menurutnya bahwa hak pemegang hak guna bangunan adalah sekaligus pemegang hak atas tanah dan bangunannya.(Azis, 2022)

2. G. Kartasapoetra

Menurutnya bahwa hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya

sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Selain tanah yang dikuasai oleh Negara, hak guna bangunan juga dapat diberikan atas tanah milik seseorang.(Etta Siahaan, 2017)

2.2 Tinjauan Yuridis

2.2.1 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan

Beberapa tinjauan yuridis tentang Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan antara lain:

1. Legalitas Hak Guna Bangunan

Legalitas merupakan salah satu asas fundamental yang harus ditetapkan demi kepastian hukum, sebagaimana telah dirumuskan dalam undang-undang hukum pidana. Adanya legalitas, maka akan melindungi hak dan kepentingan setiap orang. Adapun kesamaan pandangan para ahli dari makna legalitas yaitu dengan istilah *nullum delictum, nulla poena sine praevia lege punali* yang artinya bahwa tidak ada perbuatan yang dipidana kecuali atas dasar kekuatan pidana menurut undang-undang hukum pidana terlebih dahulu.(Sri Rahayu, 2014)

Legalitas hak guna merupakan aturan yang mendasari dalam penggunaan hak guna bangunan. legalitas Hak Guna Bangunan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan memiliki dasar hukum yang kuat. Hak guna bangunan berdiri Dalam praktiknya, Hak Guna Bangunan banyak digunakan dalam pengembangan properti dan investasi di Indonesia. Legalitas kepemilikan tanah atau

properti merupakan hal yang sangat penting yaitu untuk meningkatkan status tanah hak guna bangunan menjadi hak milik. Salah satunya yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) merupakan jenis sertifikat properti yang sangat kuat dan melegalkan kepemilikan properti dalam rentang waktu tertentu. (Sunyoto & fatmawati Octarina, 2023)

2. Syarat-syarat Hak Guna Bangunan

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 juga mengatur syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk mendapatkan hak guna bangunan, antara lain:

1. kepemilikan lahan oleh negara atau pemerintah daerah, dan pengajuan permohonan hak guna bangunan oleh pihak yang berkepentingan.
2. Subjek hukum dalam penggunaan hak guna bangunan ini yaitu yang memiliki status kewarganegaraan Indonesia, dan Badan Hukum yang berdiri berdasarkan hukum Indonesia dan berada dalam wilayah Indonesia.
3. Hak Guna Bangunan dibuat oleh Pejabat Pembuatan Akta Tanah dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
4. Objek Hak Guna Bangunan adalah Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan, dan Tanah Hak Milik.

3. Jangka waktu HGB

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang jangka waktu penggunaan hak guna bangunan yaitu diberikan waktu paling lama

tiga puluh tahun dan diberikan waktu penambahan penggunaan atau bisa diperpanjang selama dua puluh tahun. Kemudian setelah berakhirnya penggunaan waktu penggunaan hak guna bangunan selama tiga puluh tahun dan tambahanya dua puluh tahun, maka akan dilakukan pembaharuan hak pemegang hak guna bangunan diatas tanah yang sama.

4. Pembatasan hak atas tanah

Meskipun memiliki hak atas tanah, pemegang Hak Guna Bangunan tetap terikat dengan pembatasan-pembatasan tertentu, seperti tidak boleh mengubah fungsi lahan tanpa persetujuan pihak yang berwenang dan tidak boleh menjual atau mengalihkan hak tersebut tanpa persetujuan terlebih dahulu.

2.2.2 Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2022 tentang Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung (diubah jadi Kepres 41 Tahun 1973)

Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2022 tentang Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung adalah peraturan yang mengatur tentang besarnya retribusi yang harus dibayarkan oleh pemilik atau pengembang gedung untuk mendapatkan persetujuan bangunan gedung dari pemerintah daerah. Beberapa tinjauan yuridis tentang Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2022 tentang Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung antara lain:

1. Legalitas Retribusi

Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2022 dan memiliki dasar hukum yang kuat. Pemerintah

daerah berwenang untuk menetapkan besarnya retribusi yang harus dibayarkan oleh pemilik atau pengembang gedung untuk mendapatkan persetujuan bangunan gedung.

2. Tujuan Retribusi

Tujuan utama dari pengenaan retribusi ini adalah untuk mendapatkan pendapatan asli daerah (PAD) yang akan digunakan untuk membiayai pembangunan dan penyediaan layanan publik bagi masyarakat.

3. Besarnya Retribusi

Besarnya retribusi yang harus dibayarkan oleh pemilik atau pengembang gedung diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2022 dan ditetapkan berdasarkan ukuran dan tipe bangunan gedung yang akan dibangun.

4. Pembayaran Retribusi

Retribusi harus dibayarkan sebelum izin pembangunan gedung diberikan oleh pemerintah daerah. Jika pemilik atau pengembang gedung tidak membayar retribusi, maka permohonan persetujuan bangunan gedung tidak akan diproses oleh pemerintah daerah.

Secara keseluruhan, Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2022 tentang Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung memiliki arti penting dalam pengembangan bangunan gedung di daerah dan juga dalam meningkatkan PAD pemerintah daerah. Namun, perlu diingat bahwa pemilik atau pengembang gedung harus membayar retribusi sesuai dengan ketentuan yang berlaku agar dapat memperoleh persetujuan bangunan gedung dari pemerintah daerah.

2.3 Penelitian Terdahulu

Penelitian ini adalah penelitian yang telah dilakukan oleh penelitian-penelitian lain yang berhubungan dengan penelitian peneliti yang teliti antara lain yaitu:

1. Penelitian ini adalah penelitian yang di tulis oleh DwiAfniMaileni dalam jurnal penelitiannya yang berjudul **KEPASTIAN HUKUM TERHADAP HAK MILIK DIATAS HAK PENGELOLAAN DIKOTA BATAM**. Penelitiannya menyampaikan bahwahak pengelolaan yang diberikan oleh BP batam adalah Hak guna bangunan dan hak pakai yang dimana prosesnya didaftarkan di kantor Badan Pertanahan Kota Batam. Pengaturan prosedur yang dilakukan berbeda dengan prosedur pendaftaran yang ada di Kota lainnya. yang dimana kota lain langsung melaksanakan proses pendaftaran langsung ke Kantor Badan Pertanahan Nasional. Akan tetapi, di Batam pertama harus mengajukan permohonan ke BP Batam untuk disetujui dan kemudia baru mendaftarkan ke Badan Pertanahan Kota Batam yang dimana sesuai dengan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 yang keseluruhan otoritas tanah berada di bawah kepemimpinan BP batam atas hak pengelolaan. Selain itu sertifikat tanah di Batam hanya berlaku sertifikat Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dan untuk sertifikat Hak Milik dalam peraturan yang dikeluarkan tida ada hak atas naha tersebut. Status kepemilikan Hak Milik diatas Hak Pengelolaan adalah akan diberikan jika BP Batam sendiri sudah memberikan surat rekomendasi dan sah telah disetujui oleh BP Batam untuk memperoleh sertifikat hak milik diatas hak pengelolaan dan dapat dijadikan bukti yang

sah dan memiliki kepastian hukum secara fisik dan data yuridis yang otentik dan sama dari BP Batam.(Maileni, 2019)

2. Penelitian ini dilakukan oleh Ciptono, Parnigotan Malau, Dian Arianto, Tuti Herningtyas, Adelia Widya Pramesti dari Prodi Hukum Fakultas Hukum Universitas Riau Kepulauan dengan judul jurnal penelitian tentang **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI RUMAH DALAM PENGALIHAN HAK GUNA BANGUNAN DILAKUKAN BERDASARKAN PERJANJIAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN**. Penelitian peneliti menyampaikan bahwa status sahnya melakukan perjanjian jual beli rumah yang dilakukan berdasarkan perjanjian di bawah tangan jika telah sesuai dengan Undang-undang yang berlaku yaitu telah sesuai dengan pasal 1320 KuhPerdata. Yang dimana dalam pasal tersebut para pihak telah melaksanakan sesuai dengan isi perjanjian dan tidak bertentangan dengan isi pasal 1320 tersebut. namun, secara aturan Khusus dalam jual beli rumah harus di buat lebih otentik yang seharusnya didaftarkan di Kantor Notaris sebagai Badan Hukum Resmi yang memiliki Legalitas Hukum yang kuat. Sehingga perjanjian jual beli rumah di bawah tangan tidak dapat dilaksanakan. dikarenakan Hak Gunan Bangunan memiliki syarat Otentik yang wajib didaftarkan dihadapan Notaris dan kemudian jika satu hari diperjualbelikan atau dialihkan dapat diurus dan di berikan secara pasti dan dilindungi oleh Undang-undang. Hak Guna Bangunan yang dapat dialihkan dengan memenuhi semua surat permohonan yang telah diberikan oleh pemerintah

dan disetujui oleh pemerintah.(Ciptono, Malau, Arianto, Herningtyas, & Pramesti, 2021)

3. Penelitian ini diteliti oleh Budi Setyo Aji, Ngadino, Adya Paramita Prabandari dari Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas di Ponegoro. Judul penelitiannya yaitu tentang **ANALISIS YURIDIS PEMINDAHTANGANAN HAK GUNA BANGUNAN (HGB) DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN (HPL) DAN APLIKASINYA**. Penelitiannya menjelaskan bahwa Hak Pengelolaan Lahan (HPL) yang termuat dalam teks, dan penjelasan yang diberikan tidak diberikan secara jelas dan menyeluruh. Namun dalam praktiknya, memang ada Hak Pengelolaan di dalam undang-undang yang semakin banyak digunakan dan digunakan untuk memenuhi kebutuhan manusia dengan berbagai akses dan solusinya. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah penerapan Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pengelolaan (HPL) mampu memprediksi pertumbuhan ekonomi masyarakat. Dalam situasi ini, Metode Pendekatan adalah metode pendekatan normatif. Hasil kajian menunjukkan bahwa HGB dapat dilakukan pada HPL dan pendewasaannya telah disetujui oleh preseden hukum positif yang ada. Oleh karena itu, dapat diimplikasikan bahwa HGB pada HPL dapat dilaksanakan dengan pengertian bahwa pemegang hak yang bersangkutan harus membuat penetapan itu dengan cara yang jelas dan tidak ambigu. Pemindahtanganan Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Pengelolaan dalam penggunaan hak bangunan, antara hak

dengan tanahnya dimungkinkan adanya hubungan, tetapi dapat juga ada tujuan dari hak pengelolaan apabila dilakukan sesuai dengan batasan waktu, penetapan status hak, dan hak tanggungan terhadap HGB yang bersangkutan.(Ciptono et al., 2021)

4. Penelitian ini diteliti oleh Adjeng Widya Nursanti, Lia Fadjriani dari Prodi Hukum Fakultas ilmu hukum Universitas Putera Batam. Penelitian ini berjudul tentang **ANALISIS YURIDIS PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DAN IMPLIKASI HUKUM ATAS HAK TANAH SEBAGAI OBJEK JAMINAN PERBANKAN (STUDI PENELITIAN DI PT. BPR INDOBARU FINANSIA BATAM)**. Penelitian ini menjelaskan bahwa Hak Tanggungan dilaksanakan adanya berdasarkan perjanjian utang piutang yang dilakukan oleh kreditur dan debitur. Di sisi lain, Hak tanggungan memiliki *accecoir*, yang merupakan perjanjian khusus atau kesepakatan yang dirancang untuk menandingi pokok. Hal ini tercermin dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yang didirikan dengan maksud untuk meniadakan utang yang telah ditetapkan oleh Bank sebagai Pemegang Hak Tanggungan dari Debitur. Apabila Debitur cidera janji, maka tanah yang dibebani Hak Tanggungan dapat dijual oleh Menabung Hak Tanggungan melalui pelelangan umum. Sebagai bagian dari proyek Hak Tanggungan, Bank memberikan Hak Tanggungan pinjaman yang menguntungkan baik dari strategi moneter maupun ekonomi.(Nursanti & Fadjriani, 2020)
5. Penelitian ini diteliti oleh Wira Franciska dari Fakultas Hukum Universitas

Jayabaya, Magister Kenotariatan. Penelitian yang berjudul **PERJANJIAN PENJAMINAN KREDIT PERBANKAN TERHADAP OBJEK HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN**. Penelitian ini menjelaskan bahwa 1), pelaksanaan praktek penjaminan HGB di atas HPL dapat dilaksanakan sebagai obyek permohonan kredit bagi bank, yang dimana pemegang HPL dapat merekomendasikan untuk diterbitkan Hak Guna Bangunannya. Penjaminan HGB di HPL dapat dilepaskan jika penggunaan tanah sesuai dengan fungsinya yang dimaksudkan. Kedua, pengurus HPL sangat mengkhawatirkan dampak jangka panjang hak atas tanah di depan perusahaan, sehingga tidak mungkin melakukan perpanjangan peralihan dan penjaminan tanpa adanya seijin (perjanjian tertulis). Karena itu, harus ada semacam kode etik terkait hukum antara investor dan bank agar penjaminan HGB dilakukan terhadap HPL selama perpanjangan kredit bank. Hal ini sesuai dengan UUCK (Undang-Undang Cipta Kerja) No. 11 Tahun 2020 yang baru disahkan dan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang hak untuk mengajukan dan mendaftarkan hak atas tanah. (Franciska, 2022)

6. Penelitian ini diteliti oleh Nasrudin, Laily Washliati, dan Fadlan, dari Prodi Ilmu Hukum Fakultas hukum Universitas Putera Batam. Penelitian yang berjudul **ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK MILIK DIATAS TANAH HAK PENGELOLAAN LAHAN UNTUK MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM (STUDI PENELITIAN KANTOR PERTANAHAN KOTA BATAM)**.

Penelitian ini menjelaskan bahwa Pengaturan Hukum Untuk Menentukan Status Hukum Atas Penerbitan Sertipikat Terhadap Lahan Kavlingan adalah pengajuan surat-surat perlengkapan dari BP Batam yang sudah dilengkapi dilanjutkan dengan melakukan pendaftaran hak atas di atas tanah pengelolaan dan hak dapat di daftarkan ke Kantor Pertanahan. Untuk mempersembahkan Hak Atas Tanah yang pribadi dan langsung di atas nama pemohon dan mulai dari pengukuran, Tata cara mempersembahkan Hak Atas Tanah di atas Tanah Hak Pengelolaan. Izin diberikan dengan pengungkapan penuh semua informasi yang relevan, termasuk rekomendasi dari BP Batam, fotokopi Surat Keputusan dan Surat Perjanjian, fotokopi Penetapan Lokasi, fotokopi Faktur UWTO, fotokopi Pajak Bumi dan Bangunan, dan fotokopi Kartu Tanda Pengenal.(Nasrudin, Washliati, & Fadlan, 2020)

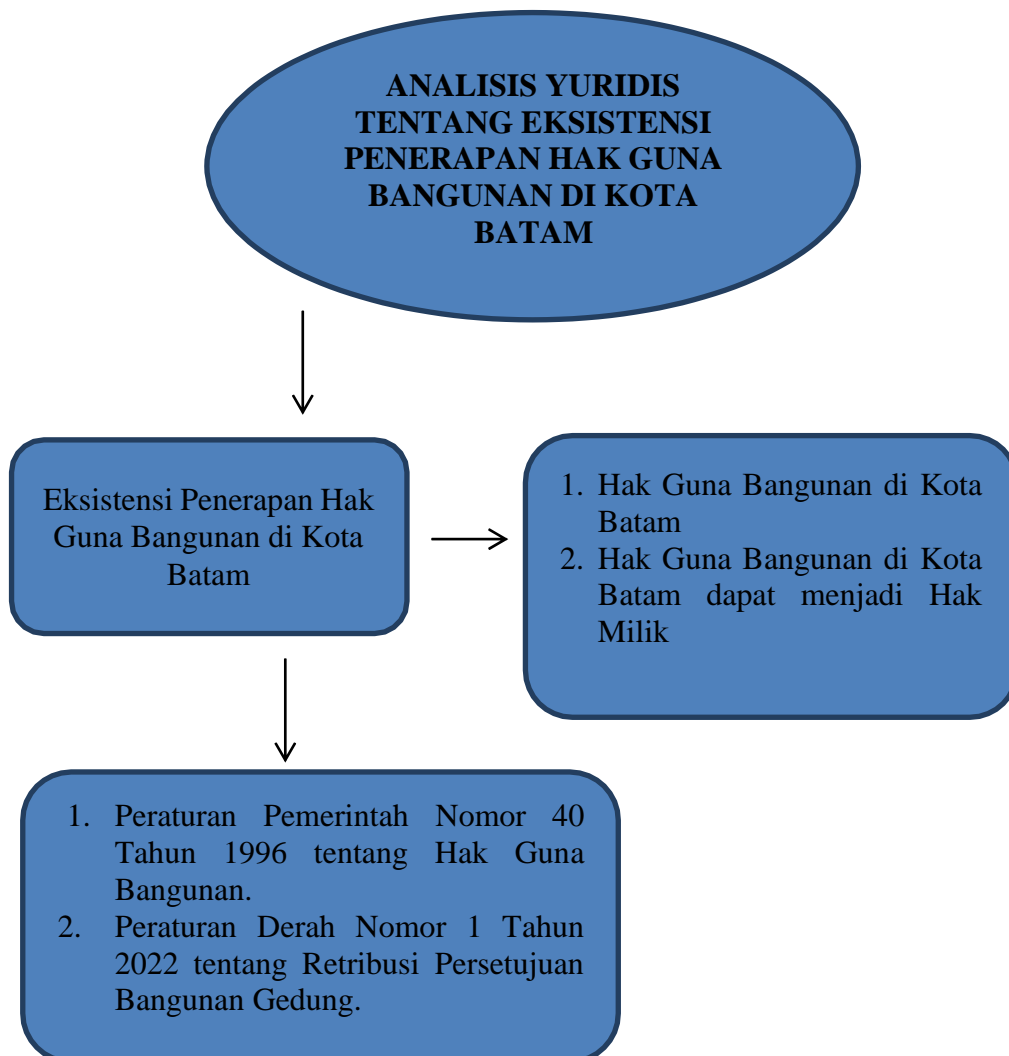
7. Penelitian oleh Dian Arianto, Wasden Turnip, Seftia Azrianti, Leli Herma Yanti, Prodi Magister Hukum, Program Pascasarjana, Universitas Riau Kepulauan, Indonesia. Penelitian yang berjudul **TINJAUAN HUKUM TERHADAP STATUS KEPEMILIKAN DAN CARA PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DI BATAM MENURUT UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960** yang menjelaskan bahwa adanya pengalihan hak atas tanah di Batam yang tidak memenuhi prosedur dan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, Ketentuan yang ditetapkan oleh pihak Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam selaku Pemegang Hak Pengelolaan karena

Para masyarakat Kota Batam kurang memahami Status Kepemilikan Tanah di Kota Batam dan tata cara peralihan haknya. Untuk itu, diharapkan pihak pemberi alokasi lahan beserta pemerintah setempat yang berwenang dapat berusaha memberikan sosialisasi dan pendidikan dalam hal Status Kepemilikan Tanah di Kota Batam dan cara peralihan haknya kepada masyarakat sehingga semua masyarakat dapat mengetahui, memahami dan melaksanakan pengalihan hak atas tanah dengan menggunakan cara yang tepat sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.(Arianto, Turnip, Azrianti, & Yanti, 2022)

8. Penelitian oleh Mutia Evi Kristhy dan Astri Putri Aprilla, Program Studi Ilmu Hukum Universitas Palangka Raya. Penelitian yang berjudul **Jurnal HAK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN BAGI WARGA NEGARA ASING BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021**. Penelitian ini menjelaskan bahwa Sesuai dengan Ketuan Pasal 71 ayat (1) Huruf B Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021, tempat tinggal satu kamar bagi orang asing dilarang. Warga negara asing dapat merujuk pada bangunan yang dibangun di wilayah milik negara lain, wilayah yang dikuasai negara lain, atau wilayah yang dikuasai negara lain. Namun Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dianggap tidak efektif untuk memberikan kepastian hukum karena bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 sebagai peraturan dengan batas batas yang lebih tinggi. Pasal 71 ayat (1) huruf b Peraturan

Pemerintah Nomor 18 Tahun 2020 tidak cukup menyatakan bahwa warga negara asing dapat menggunakan hak guna bangunan sebagaimana dalam Pasal 37 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.(Kristhy & Aprilla, 2020)

2.4 Kerangka Pemikiran



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Jenis Penelitian ini adalah jenis penelitian yang melakukan pendekatan dengan cara mencari dan menemukan data serta mengumpulkan data tersebut menjadi suatu informasi yang diperoleh dari berbagai sumber data. Tujuannya adalah melihat dan mengevaluasi teori dengan penerapannya di lapangan apakah memiliki perbedaan atau kesamaan dalam penerapan Hak Guna Bangunan yang ada di Kota Batam.

Jenis penelitian terbagi atas dua bagian antara lain yaitu jenis penelitian normatif dan jenis penelitian empiris. Jenis penelitian normatif adalah jenis penelitian yang mengkaji dan menganalisis suatu penelitian yang sumber datanya diambil dari berbagai sumber data seperti dari jurnal, skripsi, karya ilmiah, buku, dan berbagai dokumen resmi lainnya. Sedangkan, penelitian empiris adalah penelitian yang dilakukan secara langsung atau meninjau secara langsung kelapangan untuk melihat dan mengumpulkan data yang terjadi dilapangan.

Jadi, jenis penelitian peneliti ini adalah jenis penelitian normatif yang dimana melakukan kajian data melalui studi kasus yang di peroleh dari sumber data seperti jurnal, skripsi, buku, karya ilmiah dan sumber data lainnya.

3.2 Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan oleh peneliti dalam analisis yang dilakukan yaitu dengan deskriptif Analisis. Deskriptif Analisis adalah sifat penelitian yang menggambarkan peraturan hukum yang telah dibuat baik peraturan daerah maupun

peraturan pemerintah yang berhubungan dengan teori hukum yang terikat terhadap pelaksanaan peraturan Hak Guna Bangunan yang ada di Kota Batam kepada masyarakat. Peneliti menggunakan jenis penelitian ini karena cocok dengan penelitian peneliti yang ditulis yang bisa menggambarkan bentuk objek penelitian dalam peraturan dan kebijakan yang berlaku dalam Hak Guna Bangunan di Kota Batam. Sehingga, penelitian ini bisa memberikan kesimpulan dari hasil deskriptif analisis yang berkaitan dengan Analisis Yuridis Tentang Eksistensi Penerapan Hak Guna Bangunan Di Kota Batam.

3.3 Fokus Penelitian

Fokus penelitian dalam penelitian ini adalah peneliti berfokus pada Analisis Yuridis Tentang Eksistensi Penerapan Hak Guna Bangunan Di Kota Batam, yang dimana fokus tersebut adalah cara memperoleh Hak Guna Bangunan dan apakah Hak Guna bangunan di Kota Batam dapat menjadi Hak milik. Peraturan yang di gunakan yaitu melalui peraturan perundang-undangan seperti peraturan daerah dan peraturan pemerintah tentang Hak Guna Bangunan.

3.4 Sumber Data

Sumber data adalah suatu bentuk sumber informasi yang di peroleh dari berbagai sumber data yang diambil baik secara langsung maupun tidak secara langsung. Sumber Data yang diambil secara langsung adalah sumber data yang dilakukan secara langsung atau wawancara kepada subjek hukum dan melihat dan mendengar secara langsung informasi data yang dijadikan sebagai hasil penelitian. Sedangkan, sumber data tidak langsung adalah sumber data yang di peroleh dari kajian beberapa studi kepustakaan baik yang diambil dari jurnal, buku, skripsi,

karya ilmiah dan dokumen resmi lainnya

Sumber data penelitian yang peneliti ambil adalah sumber penelitian yang tidak langsung dalam arti melakukan analisis dan melakukan kajian terhadap data yang diperoleh dan membandingkan sumber data tersebut dengan sumber data lainnya sehingga memperoleh kesimpulan dari penelitian yang dilakukan.

3.5 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah salah satu cara pengumpulan data dari hasil pengambilan data dari berbagai sumber data baik itu secara langsung maupun tidak secara langsung. Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam hal ini yaitu melakukan teknik pengumpulan data tentang Analisis Yuridis Tentang Eksistensi Penerapan Hak Guna Bangunan Di Kota Batam, yang dilakukan secara tidak langsung yaitu melalui kajian teori yang bersumber dari buku, jurnal, artikel, karya ilmiah, skripsi dan dokumen resmi lainnya.

3.5.1 Sumber Data Primer

Sumber data primer yang diperoleh dalam penelitian ini yaitu:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan.
2. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2022 tentang Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung.

3.5.2 Sumber Data Sekunder

Sumber Data Sekunder adalah sumber data atau sumber informasi yang diambil secara tidak langsung tetapi melalui sumber data dari literatur hukum dan pendapat ahli, yang diantaranya adalah dari

jurnal, buku, artikel, skripsi, karya ilmiah, dan pendapat ahli.

3.5.3 Sumber Data Tersier

Sumber data tersier adalah sumber data tambahan yang diambil peneliti dari sumber data seperti kamus bahasa Indonesia dan wikipedia

3.6 Metode Analisis Data

Metode analisis data adalah suatu cara menganalisis setiap data yang dikumpulkan dan menemukan inti permasalahan yang terkait dengan penelitian peneliti tentang Analisis Yuridis Tentang Eksistensi Penerapan Hak Guna Bangunan Di Kota Batam serta menarik kesimpulan dari hasil analisis yang peneliti ambil. Metode analisis ini, peneliti melakukan dengan penuh kehati-hatian dan dengan seksama dalam memahami, mengevaluasi, dan mengambil kesimpulan hasil penelitian yang dilakukan. Sehingga, memberikan Uraian yang valid terhadap analisis data dan memberikan penarikan kesimpulan/verifikasi.