

**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 EKISTENSI
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**

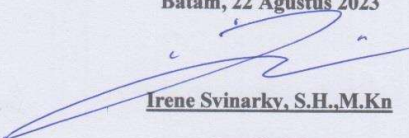
SKRIPSI

**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 Penelitipada 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 keluargaAmang 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 refrensi 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	