

# **BABI**

## **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 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 mengelolah 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 legaliasi 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 liju, 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 latarbelakang yang diatas, Penulis/Peneliti tertarik mengambil Judul Skripsi yaitu **“ANALISIS YURIDIS**

## **TENTANG EKSISTENSI PENERAPAN HAK GUNA BANGUNAN DI KOTA BATAM”.**

### **1.2 Identifikasi 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.