

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 diatasnya, 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 beersumber 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 puna 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 setifikat 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

