

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang masalah

Tanah bagi kehidupan manusia sangat penting karena manusia hidup dan tinggal di atas tanah. Tanah adalah tempat manusia melaksanakan hajat hidup, baik dahulu, sekarang, maupun waktu yang akan datang.¹ Manusia tidak hanya untuk hidup dan tinggal serta melaksanakan hajat hidup saja, tetapi juga memperoleh hasil pangan untuk kebutuhannya dengan cara memberdayakan tanah. Tanah sebagai permukaan bumi mempunyai peran yang sangat penting bagi kehidupan manusia khususnya di Indonesia, maka dari itu Negara ikut campur tangan. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang ada didalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, menentukan:

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

Untuk menindaklanjuti Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 maka dibuat Undang - Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - pokok Agraria atau yang sering dikenal dengan sebutan UUPA. Tanah merupakan permukaan bumi. Dalam perkembangannya tanah pun menjadi obyek sengketa yang sangat sering terjadi, maka dibuat peraturan mengenai

¹ H. Muchsin, 2008, *Aspek Kebijakan Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 46

pertanahan. Banyak orang merasa memiliki tanah dan berusaha untuk menguasainya.

Negara mempunyai hak untuk menguasai, namun menguasai dalam hal ini tidak berarti “memiliki”, Negara hanya menjadi badan penguasa, bukan sebagai pemilik. Pembatasan kekuasaan Negara atas tanah yang diberikan oleh UUPA diatur dalam Pasal 2 ayat (2) yaitu:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan - hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.²

Salah satu hak menguasai Negara adalah menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa. Berkaitan dengan hal itu maka hak atas tanah oleh Negara dapat diberikan kepada perseorangan baik warga Negara Indonesia maupun warga Negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.³ Hak atas tanah untuk bangunan yang dapat diberikan kepada perorangan atau badan hukum oleh

² Winahyu Erwiningsih, 2009, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Penerbit Total Media, Yogyakarta, hlm. 83.

³ Urip Santoso, 2009, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Penerbit Kencana, Jakarta, hlm. 87.

negara adalah Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan. Tujuan peraturan tidak lain adalah bagi kepentingan si pemegang hak dan kepentingan negara yang bermaksud melindungi kepentingan umum.⁴

Hak Pakai merupakan hak untuk menggunakan dan atau untuk memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA.⁵ Kata “menggunakan” menunjuk bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan kata “memungut hasil” menunjukkan bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, seperti pertanian, perikanan, perternakan, perkebunan.

Jangka waktu Hak Pakai dalam Pasal 41 ayat (2) UUPA tidak menentukan secara tegas berapa jangka waktu Hak Pakai sedangkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, jangka waktu Hak Pakai diatur dalam Pasal 45 sampai dengan Pasal 49. Jangka waktu Hak Pakai berbeda-beda sesuai dengan asal tanahnya, yaitu:⁶

⁴ H. Muchsin, *Op. Cit.*, hlm. 47

⁵ Urip Susanto, 2009, *Op. Cit.*, hlm. 114-115.

⁶ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Penerbit Kencana, Jakarta, hlm 121 - 122

a. Hak Pakai atas tanah negara

Jangka waktu Hak Pakai atas tanah negara untuk pertama kali paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.

b. Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan

Jangka waktu Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan untuk pertama kali paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun dan dapat di perbaharui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.

c. Hak Pakai atas Tanah Hak Milik

Jangka waktu Hak Pakai atas tanah Hak Milik untuk pertama kali paling lama 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang namun dapat diperbaharui dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah.

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan - bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan bisa diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.⁷ Jangka waktu Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 26 sampai dengan Pasal 29 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996. Jangka waktu Hak Guna Bangunan berbeda sesuai dengan asal tanahnya, yaitu:

a. Hak Guna Bangunan atas tanah negara

⁷ Urip Susanto, 2012, *Op. Cit.*, hlm. 109

Jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah negara untuk pertama kali paling lama 30 tahun, dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

b. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan

Jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan sama halnya dengan jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah negara, yaitu untuk pertama kali paling lama 30 tahun, dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

c. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik

Jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik paling lama 30 tahun dan tidak ada perpanjangan waktu, namun dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Guna Bangunan yang baru yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Tujuan pemberian Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan pada dasarnya agar setiap orang atau badan hukum yang ada di Indonesia dapat menempati bangunan yang ada wilayah Indonesia, untuk rumah tinggal dan atau usaha, serta membantu masyarakat ekonomi lemah yang belum memiliki hak milik atas suatu bangunan. Mendirikan bangunan untuk rumah tinggal adalah hak bagi setiap orang, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 yang menentukan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera

dan lahir batin bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.

Pasal 1 butir 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman menentukan bahwa:

“Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak dihuni, sarana pembinaan keluarga cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya”

Rumah merupakan suatu kebutuhan manusia agar terwujud kesejahteraan rakyat, di samping terpenuhinya kebutuhan sandang pangan bagi setiap warga Negara Indonesia. Oleh karena itu perlu pembangunan rumah tinggal sehingga dapat mengembangkan kehidupan individu di dalam suatu keluarga. Hal ini tidak berarti bahwa mendirikan bangunan hanya untuk memenuhi kebutuhan manusia saja, tetapi mendirikan bangunan juga untuk mewujudkan pembangunan nasional yang pada hakekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya.⁸

Rumah sebagai tempat tinggal begitu penting bagi kehidupan manusia, karena fungsi dari rumah tinggal adalah tempat untuk mengembangkan kehidupan individu serta kehidupan keluarga⁹, sehingga setiap orang akan berusaha untuk mempunyai tempat tinggal yang layak untuk mereka tempati, berusaha untuk menyewa sebuah rumah atau mendirikan sebuah rumah. Ada anggota masyarakat justru melihat jika ada tanah yang kosong, masyarakat

⁸JW.Muliawan, 2009, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*, Penerbit Cardas Pustaka Publisher, Jakarta, hlm. 2.

⁹*Ibid*

segera membangun rumah di atas tanah kosong tersebut. Tidak hanya tanah kosong, masyarakat yang tinggal baik di daerah pantai maupun di perairan laut, juga ada yang membangun rumah tinggal di atas laut tersebut. Kamus Besar Bahasa Indonesia memberi pengertian Laut adalah kumpulan air asin yang sangat luas di permukaan bumi yang memisahkan atau menghubungkan suatu benua dengan benua lainya dan suatu pulau dengan pulau lainya. Pengertian dari laut mempunyai makna bahwa laut juga merupakan permukaan bumi layaknya seperti tanah yang juga merupakan permukaan bumi yang dapat didirikan bangunan / rumah tinggal bagi setiap masyarakat yang membutuhkan. Bagi mereka yang membangun rumah tinggal atas tanah negara, baik di atas tanah maupun di atas laut, harus berdasarkan hak atas tanah yaitu Hak Pakai untuk rumah tinggal atau Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal oleh negara.

Kabupaten Natuna merupakan salah satu Kabupaten yang ada di Provinsi Kepulauan Riau. Kabupaten Natuna memiliki 15 kecamatan. Salah satu kecamatan yang ada adalah Kecamatan Bunguran Barat dengan ibu kotanya Pulau Sedanau. Pulau Sedanau adalah salah satu pulau yang anggota masyarakatnya banyak mendirikan atau membangun rumah tinggal di atas laut. Pulau Sedanau terletak di bagian utara Indonesia, sebagian Pulau Sedanau merupakan perairan laut (90%) dan hanya sebagian kecil mempunyai daratan (10%). Karena sebagian wilayah Pulau Sedanau adalah perairan laut maka penduduk yang tinggal di sekitaran pelabuhan, membangun rumah

mereka di atas laut dengan memasang patok-patok kayu di atas laut sebagai penyanggah rumah. Rumah yang dibangun di atas laut tersebut sering disebut Rumah Panggung di atas Laut.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka dirumuskan permasalahan yaitu Bagaimanakah Kepemilikan Rumah Panggung sebagai rumah tinggal di Pulau Sedanau, Kabupaten Natuna?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis mengenai Pelaksanaan Kepemilikan hak atas tanah yang ada di Pulau Sedanau.

D. Manfaat Penelitian

Sejalan dengan tujuan penelitian diatas, maka diharapkan penelitian akan memberikan kegunaan, baik secara teoritis maupun praktis.

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan akan bermanfaat bagi perkembangan hukum pada umumnya, Hukum Pertanahan khususnya.
2. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi:
 - a. Pemerintah Kabupaten Natuna dan Pulau Sedanau dalam memberikan hak atas tanah bagi rumah tinggal di atas laut di Pulau Sedanau.
 - b. Penduduk Pulau Sedanau khususnya yang memiliki rumah tinggal di atas laut di Pulau Sedanau.

E. Keaslian Penelitian

Penulis menyatakan bahwa penulisan dengan judul “Pelaksanaan Kepemilikan Rumah Panggung sebagai Rumah Tinggal di Pulau Sedanau, Kabupaten Natuna” bukanlah plagiasi atau duplikasi dari hasil karya penelitian lain. Keaslian materi ini dapat dibuktikan dengan membandingkannya terhadap penelitian yang pernah dilakukan oleh peneliti lainnya, yaitu:

1. a. Judul : Pelaksanaan Perubahan (Peningkatan) Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal dengan Berlakunya KMNA / KBPN Nomor 6 Tahun 1998 di Kabupaten Tabanan Provinsi Bali

b. Identitas

- 1) Nama : Luh Ayu Swandari
- 2) Tahun : 2009
- 3) Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup
- 4) Fakultas Hukum : Universitas Atma Jaya Yogyakarta

c. Rumusan Masalah : 1) Bagaimana pelaksanaan atau proses perubahan (Peningkatan) Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara untuk

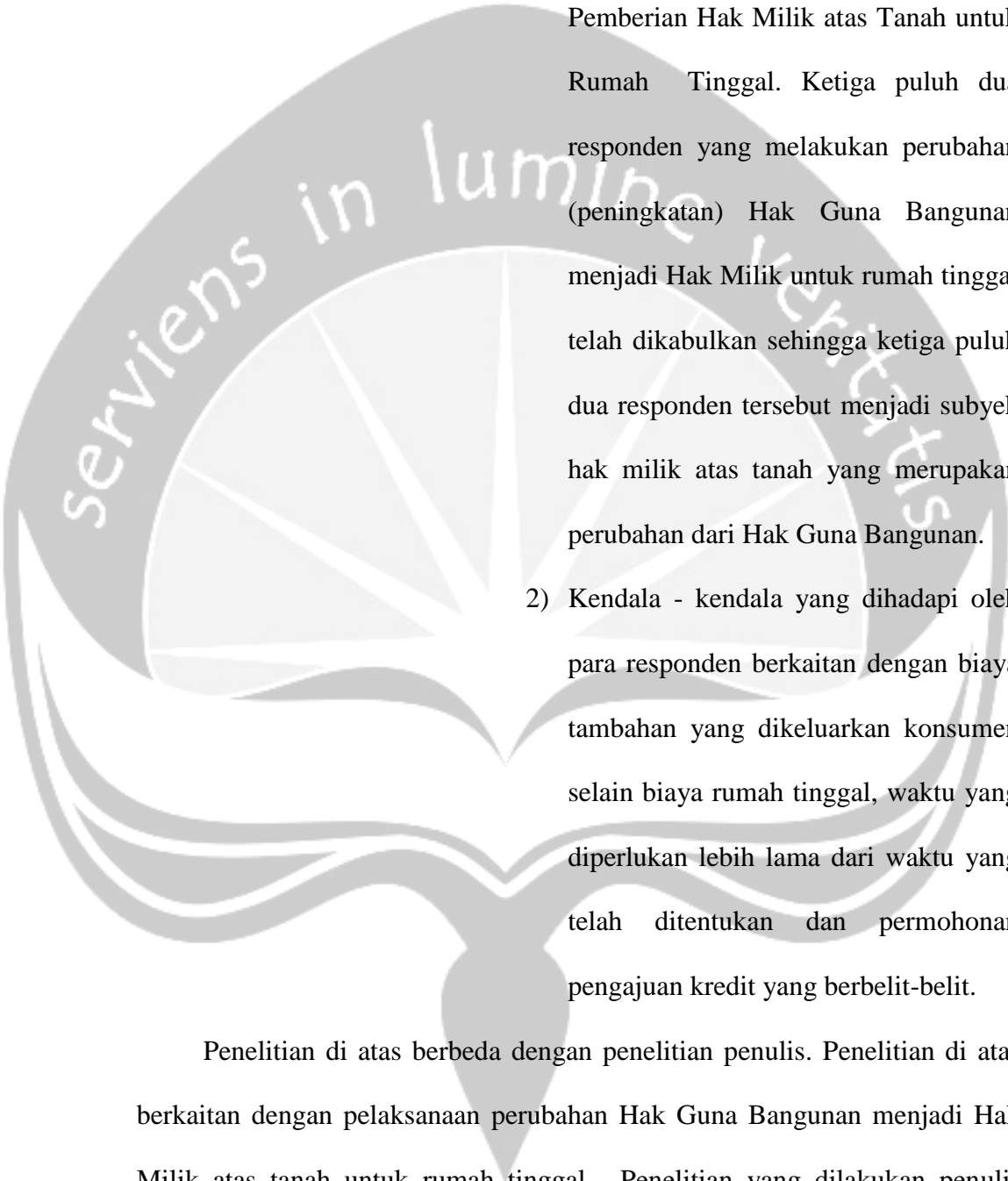
rumah tinggal menjadi hak milik di Kabupaten Tabanan?

2) Apakah kendala-kendala dalam perubahan (Peningkatan) Hak Guna Bangunan tersebut?

d. Tujuan Penelitian : 1) Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis pelaksanaan perubahan (peningkatan) Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara untuk rumah tinggal menjadi Hak Milik di Kabupaten Tabanan.

2) Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis kendala-kendala yang dalam perubahan (peningkatan) Hak Guna Bangunan tersebut.

e. Hasil Penelitian : 1) Pelaksanaan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal dilakukan dikantor Pertanahan Kabupaten Tabanan sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertahanan



Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal. Ketiga puluh dua responden yang melakukan perubahan (peningkatan) Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal telah dikabulkan sehingga ketiga puluh dua responden tersebut menjadi subyek hak milik atas tanah yang merupakan perubahan dari Hak Guna Bangunan.

- 2) Kendala - kendala yang dihadapi oleh para responden berkaitan dengan biaya tambahan yang dikeluarkan konsumen selain biaya rumah tinggal, waktu yang diperlukan lebih lama dari waktu yang telah ditentukan dan permohonan pengajuan kredit yang berbelit-belit.

Penelitian di atas berbeda dengan penelitian penulis. Penelitian di atas berkaitan dengan pelaksanaan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal . Penelitian yang dilakukan penulis adalah mengenai Pelaksanaan Kepemilikan Rumah Panggung sebagai rumah tinggal yang ada di Pulau Sedanau, Kabupaten Natuna.

2. a. Judul : Pelaksanaan Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal di Perumahan Dinas Pemukiman dan Prasarana Wilayah oleh Pegawai Negeri dalam Menjamin Kepastian Hukum dan Pelindungan Hukum setelah Berlakuknya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta

b. Identitas

1) Nama : Maria Presilia

2) Tahun : 2009

3) Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

4) Fakultas Hukum : Universitas Atma Jaya Yogyakarta

c. Rumusan Masalah : Apakah pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal (oleh pegawai negeri) pada perumahan Dinas KimPrasWil (Pemukiman dan Prasarana Wilayah) di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta telah menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum setelah berlakunya

KMNA/ KBPN No. 2 Tahun 1998?

d. Tujuan Penelitian : Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis apakah pelaksanaan pemberian hak milik atas tanah untuk rumah tinggal (oleh pegawai negeri) pada pemukiman Dinas KimPrasWil (Permukiman dan Prasarana Wilayah) di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta telah menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum setelah berlakunya KMNA/ KBPN No. 2 Tahun 1998

e. Hasil Penelitian : Pelaksanaan pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal (oleh pegawai negeri) pada pemukiman Dinas KimPrasWil (Permukiman dan Prasarana Wilayah) di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta telah menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum setelah berlakunya KMNA/ KBPN No. 2 Tahun 1998 telah menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum. Sebagian besar PNS

yang melakukan permohonan pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal tersebut sudah melaksanakan pendaftaran Hak Milik atas tanah dan diperoleh sertifikat Hak Milik atas tanah sehingga telah menjadi kepastian hukum dan perlindungan Hukum.

Penelitian di atas berbeda dengan penelitian penulis. Penelitian di atas berkaitan dengan pelaksanaan pemberian hak milik atas tanah untuk rumah tinggal di perumahan dinas pemukiman dan prasarana wilayah oleh Pegawai Negeri. Penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah mengenai pelaksanaan kepemilikan rumah panggung sebagai rumah tinggal di Pulau Sedanau, Kabupaten Natuna.

3. a. Judul : Peralihan Hak Guna Bangunan (Karena Jual-Beli) untuk Rumah Tinggal dan Perubahan menjadi Hak Milik dalam Mewujudkan Kepastian Hukum di Kota Yogyakarta

b. Identitas

- 1) Nama : Anita Puspa Lestari Wibowo
- 2) Tahun : 2011

3) Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

4) Fakultas Hukum : Universitas Atma Jaya Yogyakarta

c. Rumusan Masalah : 1) Bagaimana peralihan Hak Guna

Bangunan (karena Jual-Beli) untuk Rumah Tinggal dan Perubahan menjadi Hak Milik dalam mewujudkan kepastian hukum di Kota Yogyakarta?

2) Apakah peralihan Hak Guna Bangunan (karena jual-beli) untuk rumah tinggal dan perubahan menjadi Hak Milik telah mewujudkan Kepastian Hukum di kota Yogyakarta?


d. Tujuan Penelitian : 1) Mengetahui, mengkaji dan

menganalisis bagaimana peralihan Hak Guna Bangunan (karena jual-beli) untuk rumah tinggal dan perubahan menjadi Hak Milik dalam mewujudkan Kepastian Hukum di kota Yogyakarta.

2) Mengetahui, mengkaji dan menganalisis apakah peralihan Hak Guna Bangunan (karena jual-beli)

untuk rumah tinggal dan perubahan menjadi Hak Milik telah mewujudkan Kepastian Hukum di kota Yogyakarta.

- e. Hasil Penelitian : 1) Peralihan Hak Guna Banguna (karena jual-beli) untuk rumah tinggal telah mewujudkan kepastian hukum di Kota Yogyakarta dengan melakukan pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal menggunakan akta otentik yang dibuat oleh PPAT sebagai dasar perubahan data pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 38 ayat (1) dan (2) UUPA jo. Pasal 34 ayat (3) dan (4) PP Nomor 40 Tahun 1996 dan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997. Dari 15 responden (12,8%) yang melakukan peralihan Hak Guna Bangunan (karena jual-beli) untuk rumah tinggal di Kota Yogyakarta, semua responden (100%) melakukan pendaftaran peralihan Hak



Guna Bangunan (karena jual-beli) untuk rumah tinggal ke Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. Sebelas responden yang mendaftarkan peralihan tersebut tidak melakukan perubahan (peningkatan) HGB menjadi Hak Milik dengan mempertimbangkan beberapa hal seperti responden tinggal sementara di Kota Yogyakarta dengan melihat jangka waktu kepemilikan HGB masih cukup untuk memutuskan meneruskan usaha dan untuk menetap atau tidak, merupakan investasi yang menguntungkan yang bisa dijual setiap saat, jangka waktu yang diperlukan untuk melakukan perubahan (peningkatan) menjadi Hak Milik dirasa cukup lama dan membutuhkan biaya yang cukup besar tergantung pada lokasi dan luas tanah tersebut sehingga mereka merasa sudah cukup bila HGB

yang diperoleh dari adanya peralihan jual beli didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta untuk dicatat pemindahan hak tersebut dalam sertipikat, buku tanah dan daftar umum lainnya kemudian dikeluarkan sertipikat HGB atas nama pemegang hak yang baru.

- 2) Perubahan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal menjadi Hak Milik atas tanah belum mewujudkan kepastian hukum di kota Yogyakarta. Dari 15 responden (pembeli) ada empat responden (26,6%) yang melakukan perubahan (peningkatan) menjadi Hak Milik atas tanah dengan alasan menyadari dan mengetahui bahwa Hak Milik atas tanah merupakan hak atas tanah paling kuat, terpenuh dan dapat diwariskan turun-temurun. Perubahan (peningkatan) HGB menjadi Hak Milik

atas tanah didaftarkan dengan berdasarkan pada keputusan pemberian Hak Milik oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta untuk dicatat hapusnya Hak Guna Bangunan dalam buku tanah, sertipikat dan daftar umum lainnya dan dicatatnya pemberian Hak Milik dalam buku tanah, sertipikat dan daftar umum lainnya dan diterbitkannya sertipikat Hak Milik bekas Hak Guna Bangunan atas nama pemegang hak.

Penelitian di atas berbeda dengan penelitian penulis. Penelitian di atas berkaitan dengan peralihan Hak Guna Bangunan (karena jual-beli) untuk rumah tinggal dan perubahan menjadi Hak Milik. Penelitian yang dilakukan penulis adalah mengenai Pelaksanaan Kepemilikan Rumah Panggung sebagai rumah tinggal yang ada di Pulau Sedanau, Kabupaten Natuna.

F. Batasan Konsep

1. Kepemilikan adalah kekuasaan yang didukung secara sosial untuk memegang kontrol terhadap sesuatu yang dimiliki secara eksklusif dan menggunakannya untuk tujuan pribadi. (Kamus Besar Bahasa Indonesia)

2. Rumah panggung adalah rumah yang tinggi (lantainya bertiang); rumah kolong (Kamus Besar Bahasa Indonesia Web)
3. Rumah Tinggal adalah yang hanya digunakan untuk tempat tinggal (Kamus Besar Bahasa Indonesia)
4. Pulau Sedanau merupakan salah satu pulau di Provinsi Kepulauan Riau, Kabupaten Natuna, Kecamatan Bunguran Barat yang letaknya di bagian utara Indonesia.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris merupakan penelitian yang berfokus pada fakta sosial, meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat. Penelitian ini dilakukan secara langsung kepada responden dan narasumber sebagai data utama yang didukung data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

2. Sumber Data

Data dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden dan narasumber mengenai objek yang diteliti dan akan menjadi data utama. Data sekunder adalah data yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier yang berkaitan dengan penelitian.

3. Cara Pengumpulan Data

- a. Data primer dikumpulkan melalui kuesioner dan wawancara.

Kuesioner adalah alat riset atau *survey* yang terdiri atas serangkaian pertanyaan tertulis¹⁰. Kuesioner tersebut ditujukan kepada pemilik rumah panggung di atas laut sebagai rumah tinggal.

Wawancara adalah tanya jawab dengan pejabat yang diperlukan untuk dimintai keterangan atau pendapatnya mengenai suatu hal¹¹. Dalam penelitian ini peneliti mewawancarai aparat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kepulauan Riau, aparat Kantor Pertanahan Kabupaten Natuna, dan aparat Pemerintahan daerah Pulau Sedanau.

- b. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

- 1) Bahan Hukum Primer yaitu peraturan perundang-undangan yang dalam hal ini:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3);
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

¹⁰ Kamus Besar Bahasa Indonesia

¹¹ Ibid

- 
- c) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman
 - d) Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 tentang Pembentukan Rokan Hilir, Kabupten Siak, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Singingi dan Kota Batam
 - e) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah
 - f) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - g) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah
 - h) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara
 - i) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
 - j) Peraturan Daerah Kabupaten Natuna Nomor 10 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Natuna Tahun 2011 - 2031

- 2) Bahan Hukum Sekunder dalam penelitian ini adalah buku-buku, hasil penelitian dan pendapat hukum mengenai Pelaksanaan Kepemilikan Rumah Panggung sebagai Rumah Tinggal.
- 3) Bahan Hukum Tersier dalam penelitian ini yaitu Kamus Besar Bahasa Indonesia

4. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Pulau Sedanau, Kabupaten Natuna. Kabupaten Natuna memiliki 15 kecamatan. Salah satu kecamatan yang ada di Kabupaten Natuna adalah Kecamatan Bunguran Barat dimana Pulau Sedanau merupakan ibu kota Kecamatan Bunguran Barat. Pulau Sedanau terdiri dari 35 RT dan 10 RW. Dari 35 RT tersebut tersebar 30 RT yang memiliki rumah panggung di atas laut sebagai rumah tinggal. Rumah panggung di atas laut sebagai rumah tinggal yang ada di Pulau Sedanau berjumlah 1.209 buah rumah yang meliputi 30 Rukun Tetangga (RT) dengan 1.475 Kepala Keluarga

5. Populasi dan Sampel

- a. Populasi adalah keseluruhan unit atau manusia (dapat juga berbentuk gejala, atau peristiwa) yang mempunyai ciri-ciri yang sama¹². Dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah pemilik rumah panggung di atas laut yang tersebar di 3 Rukun Tetangga (RT) yaitu RT 1 berjumlah

¹²Amiruddin dan H. Zainal Asikin, 2008, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Penerbit RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 95.

90 kepala rumah tangga, RT 2 berjumlah 40 kepala rumah tangga dan RT 3 berjumlah 60 kepala rumah tangga. Total keseluruhan adalah 190 kepala rumah tangga.

- b. Sampel adalah himpunan bagian atau sebagian dari populasi¹³. Sampel diambil 10% dari populasi secara *rundom sampling* yaitu pengambilan sampel secara acak tanpa melihat unsur yang sama.

6. Responden dan Narasumber

- a. Responden

Responden dalam penelitian ini berjumlah 19 responden pemilik rumah panggung sebagai tempat tinggal di Pulau Sedanau yang telah menempati rumah tinggal mereka sejak mereka membangunnya. Kesembilanbelas responden diambil secara *rundom sampling* yaitu sembilan kepala rumah tangga di RT 1, empat kepala rumah tangga di RT 2, dan enam kepala rumah tangga di RT 3.

- b. Narasumber

Sebagai narasumber adalah:

- 1) Kepala Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kepulauan Riau yaitu Bapak Albiferri, S.H., M.H.

¹³ Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, Penerbit RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 119.

- 2) Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Natuna yaitu Bapak Manat P. Purba, S.H.,
- 3) Camat Pulau Sedanau yaitu Bapak Asmara Juana Suhardi, S.T., S.IP., M.Si
- 4) Lurah Pulau Sedanau yaitu Bapak Mukhrizal

5. Analisis Data

Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif yaitu dengan memahami data yang sudah diperoleh secara detil sehingga dapat diperoleh suatu gambaran mengenai masalah atau keadaan yang diteliti. Untuk menarik kesimpulan digunakan metode berpikir secara induktif, yaitu bertolak dari proposisi umum yang kebenarannya telah diketahui (diyakini/aksiomatik) dan berakhir pada suatu kesimpulan (pengetahuan baru yang bersifat khusus).