

PENULISAN HUKUM/SKRIPSI

**PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK
PENGELOLAAN DALAM RANGKA MEWUJUDKAN KEPASTIAN
HUKUM DAN PERLINDUNGAN HUKUM BERDASARKAN PERATURAN
PEMERINTAH (PP) NO. 24 TAHUN 1997 DI KOTA BATAM PROVINSI
KEPULAUAN RIAU**



Disusun oleh:

Helfrikh Sudarmady Simamora

NPM : 04 05 08902
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

Fakultas Hukum

2009

HALAMAN PERSETUJUAN

**PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK
PENGELOLAAN DALAM RANGKA MEWUJUDKAN KEPASTIAN
HUKUM DAN PERLINDUNGAN HUKUM BERDASARKAN PERATURAN
PEMERINTAH (PP) NO. 24 TAHUN 1997 DI KOTA BATAM PROVINSI
KEPULAUAN RIAU**

Diajukan oleh:

Helfrikh Sudarmady Simamora

NPM : 04 05 08902
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

**Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing
pada tanggal 26 November 2009**

Dosen Pembimbing I



S.W. Endah Cahyowati, S.H., M.S.

Dosen Pembimbing II



Maria Hutapea, S.H., M.Hum.

HALAMAN PENGESAHAN

Penulisan Hukum/Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Ujian Penulisan Hukum/Skripsi Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta dalam sidang akademik yang diselenggarakan pada:

Hari : Kamis

Tanggal : 10 Desember 2009

Tempat : Ruang Dosen Lantai II

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Jl. Mrican Baru No. 28 Yogyakarta


Susunan Tim Penguji:

Ketua : S.W. Endah Cahyowati, S.H., M.S.

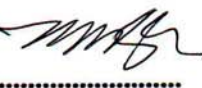
Sekretaris : Hj Mulyani Morisco, S.H., M.Hum.

Anggota : Maria Hutapea, S.H., M.Hum.

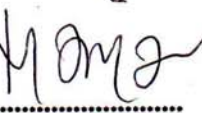
Tanda Tangan



.....



.....



.....

Mengesahkan
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta



(Dr. J. Gunarto Suhardi, S.H.)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulisan Hukum/Skripsi ini merupakan sebuah karya yang tercipta karena adanya dorongan untuk membuktikan keyakinan, kesanggupan diri, dan tanggung jawab saya kepada orang-orang yang saya sayangi, saya cinta dan orang-orang yang telah memberikan kepercayaan kepada saya sehingga Penulisan Hukum/Skripsi ini dapat terselesaikan.

Penulisan Hukum/Skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. Bapa yang di surga, Tuhan Yesus Kristus, yang telah memberikan berkat, anugerah, kebijaksanaan, kesehatan terlebih umur yang panjang kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan penulisan hukum ini.
2. Kedua orang tua yang sangat aku sayangi (Bapak dan Mama' "Si gendot"). Terima kasih atas semua doa, cinta kasih, nasehat dan dukungannya yang telah diberikan selama ini.
3. Kak Roma, Kak Lina, Abang Girel dan Abang Tepan, terima kasih atas semua nasehat, dukungan, doa dan cinta kasih kalian semua yang telah diberikan selama ini. Semua itu sangat berarti dan merupakan pembelajaran yang sangat berharga.
4. Adek Iwan, terima kasih atas dukungan dan doanya.
5. Romauli dan Gireli, tetap selalu riang dan tersenyum ya. You are my little angels.
6. Frista Siregar, terima kasih buat semua doa, kesabaran, dukungan, semangat terlebih sayang yang diberikan kepada penulis dan selalu setia membantu penulis baik dalam suka maupun duka. Without you this wings can't winged and go up

in the air. You are trully the wind beneath my wings. You are the one who makes me never walk alone. LuvU

7. Sahabat-sahabat yang telah setia menemani dan mengingatkan aku untuk selalu semangat. Bobby, Paul, Elyas, Joe, Gabe, Vicky, Danang, Evan, Sony (terima kasih buat abstractnya), Amelia, Marien, Wompy, Vanie, Naposo Aritonang Yogyakarta, KMBA (Komunitas Mahasiswa Batak AtmaJaya) Yogyakarta dan semua yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Terima kasih buat semuanya.
8. Teman-teman seperjuangan selama bimbingan Penulisan Hukum/Skripsi ini. Feny, Eriskha, Adit, Ratna, dan Ricky. Terima kasih teman-teman buat semangat, dukungan, perhatian terlebih doa-doanya sehingga sampai pada tujuan yaitu selesainya Penulisan Hukum/Skripsi ini.
9. Mbak Ning, yang telah berjasa dalam penulisan hukum ini. Terima kasih mbak buat ocehan, pelitnya, terlebih nasehat-nasehatnya yang sangat membangun sehingga terwujudnya penulisan ini.

KATA PENGANTAR

Puji syukur dengan segala kerendahan hati penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa Penyangga atas segala berkat, kasih dan karuniaNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini, yang berjudul PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN DALAM RANGKA MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DAN PERLINDUNGAN HUKUM BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH (PP) NO. 24 TAHUN 1997 DI KOTA BATAM PROVINSI KEPULAUAN RIAU.

Penulisan Hukum/Skripsi ini ditulis guna melengkapi persyaratan dalam menyelesaikan program strata satu program studi ilmu hukum, dengan program kekhususan hukum pertanahan dan lingkungan hidup pada Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulis menyadari dengan kemampuan yang terbatas penulis tidak dapat menyelesaikan penulisan hukum ini tanpa adanya bantuan dari pihak-pihak yang membantu baik secara langsung maupun tidak langsung dan telah memberikan dorongan semangat hingga akhirnya penulisan hukum ini dapat terwujud. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. J. Gunarto Suhardi, S.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta.

2. Ibu S.W. Endah Cahyowati, S.H., M.S., selaku Dosen Pembimbing I atas bimbingan dan pengarahan serta telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran hingga penulisan ini terwujud.
3. Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing II, yang telah dengan sabar memberikan bimbingan, nasehat, pengarahan serta telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran hingga penulisan hukum ini terwujud.
4. Bapak Helidorus Chandra, S.H., M.Hum., selaku dosen pembimbing akademik.
5. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
6. Bapak Denny Tondano, S.H., selaku Kepala Seksi Peralihan Hak Atas Tanah Otorita Batam yang telah memberikan perhatian, informasi dan data-data hingga penulisan hukum ini terwujud.
7. Bapak Amdani, S.H., selaku Kepala Sub Seksi Bidang Penetapan Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kota Batam yang telah merelakan, meluangkan waktu dan membimbing serta memberikan perhatian yang besar dan sangat berguna dalam pengumpulan informasi dan data-data hingga penulisan hukum ini terwujud.
8. Bapak Sugiyanto Tampubolon, S.H., selaku Kepala Sub Seksi Bidang Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan Kota Batam yang telah meluangkan waktunya serta memberikan perhatian yang besar dan sangat berguna dalam pengumpulan informasi dan memberikan data-data hingga penulisan hukum ini terwujud.

9. Bapak Toro, selaku staff BAPPEKO Batam yang telah meluangkan waktunya dalam pengumpulan informasi dan data-data yang diperlukan hingga penulisan hukum ini terwujud.

10. Serta semua pihak yang telah membantu dan tidak dapat disebutkan satu persatu.

Disadari sepenuhnya bahwa Penulisan Hukum/Skripsi ini masih jauh dari sempurna, karena keterbatasan pengetahuan dan pemahaman yang dimiliki penulis, untuk itu kritik dan saran yang bersifat membangun dari pembaca akan membantu dalam penyempurnaan Penulisan Hukum/Skripsi ini.

Akhir kata diharapkan semoga Penulisan Hukum/Skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang telah membacanya dan dapat memberikan pengetahuan, khususnya dalam bidang hukum.

Yogyakarta, 26 November 2009

Penulis

ABSTRACT

In writing this law thesis titled “GIVING THE RIGHT OF TENURE OF A BUILDING UPON THE RIGHT ORGANIZING IN ORDER TO CREATE ASSURANCE OF LAW AND PROTECTION OF LAW BASED ON GOVERNMENT REGULATION NO. 24, 1997 IN BATAM CITY, RIAU ARCHIPELAGO PROVINCE”. The purpose of this research is to acknowledge whether Giving the Right of Tenure of a Building upon the Right Organizing has been put in practice of assurance of Law and Protection of Law based on Government Regulation No. 24,1997 in Batam City, Riau Archipelago’ Province. The method used in this research is empirical legal research which means research focused on Law in Action which need primary data as a main data beside the secondary data (Material of Law).

Based on research that had been done, that Law aspect upon the Right Organizing the developmental authority of Batam Island’s Industry Area (Batam Authority) at last form Right of Ground Law with all its aspects that is as what has written down in Basic Agrarian Law No. 5, 1960 and other regulations. Right Petition and the Right of Tenure of a Building upon the Right Organizing especially in Batam Island land matters office in practicing the law appropriate with recommendation; letter of attorney, determining sketch location, letter decision land allocation including period time of (Authority Annual Basic Fee) made of developmental authority of Batam Island’s Industry Area (Batam Authority). It’s means the basic of process of Right Petition and the Right of Tenure of a Building upon the Right Organizing that been used are issued by developmental authority of Batam Island’s Industry Area (Batam Authority).

Key words : Legal Certainty, Legal Protection, Right of Organizing, right of Tenure of a Building, the developmental authority of Batam Island’s Industry Area (Batam Authority).

DAFTAR LAMPIRAN

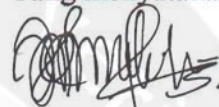
- Lampiran 1 Surat Izin Penelitian Badan Kesatuan Bangsa, Politik dan Perlindungan Masyarakat Kantor Bersama Pemerintah Kota Batam No. 308/Kesbangpol/VIII/2009.
- Lampiran 2 Surat Keterangan Pelaksanaan Penelitian Kantor Pertanahan Kota Batam No. 000/308/VIII/2009.
- Lampiran 3 Surat Keterangan Pelaksanaan Penelitian Badan Pusat Statistik Kota Batam No. 21/711/809.
- Lampiran 4 Surat Keterangan Pelaksanaan Penelitian Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam No. 136/SKET/PEG/9/2009.
- Lampiran 5 Surat Permohonan, Surat Keputusan, Surat Perjanjian, Gambar Penetapan Lokasi, Tanda Daftar Perusahaan (TDP), Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP), Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO), Akta Perubahan Perseroan Terbatas Notaris dan PPAT.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa Penulisan Hukum/Skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika Penulisan Hukum/Skripsi ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 26 November 2009

Yang menyatakan



Helfrikh Sudarmady Simamora

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	vi
<i>ABSTRACT</i>	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
PERNYATAAN KEASLIAN.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar belakang masalah	1
B. Rumusan masalah	17
C. Tujuan penelitian	17
D. Manfaat penelitian.....	17
E. Batasan konsep	18
F. Metode penelitian	20
1. Jenis penelitian.....	20
2. Sumber data	20
3. Metode pengumpulan data.....	22
4. Lokasi penelitian.....	22
5. Populasi dan Sampel.....	23
6. Responden dan narasumber	23

7. Metode analisis data.....	24
G. Sistematika penulisan	25
BAB II PEMBAHASAN	26
A. Tinjauan tentang pendaftaran tanah.....	26
1. Pengertian pendaftaran tanah.....	26
2. Tujuan pendaftaran tanah.....	27
3. Asas pendaftaran tanah	28
4. Objek pendaftaran tanah	29
5. Kegiatan pendaftaran tanah.....	29
6. Sertipikat.....	31
B. Tinjauan tentang tanah hak pengelolaan	33
1. Pengertian hak pengelolaan	33
2. Subjek hak pengelolaan	35
C. Tinjauan tentang hak guna bangunan	37
1. Pengertian hak guna bangunan	37
2. Subjek hak guna bangunan	37
3. Terjadinya hak guna bangunan	37
4. Pendaftaran hak guna bangunan	38
5. Hapusnya hak guna bangunan	40
D. Tinjauan tentang Kota Batam, Otorita Batam dan Kantor Pertanahan Kota Batam	41
1. Kota Batam	41
a. Sejarah Kota Batam	41
b. Letak geografis Kota Batam.....	42

c. Penduduk	43
d. Industri.....	43
e. Visi dan Misi Kota Batam	44
2. Otorita Batam.....	47
a. Periode pembangunan	49
b. Visi dan Misi	54
c. Tugas dan wewenang Otorita Batam.....	55
3. Kantor Pertanahan Kota Batam	56
4. Hubungan antara Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam / Otorita Batam dengan Kantor Pertanahan Kota Batam	60
E. Hasil penelitian	62
1. Tanah hak pengelolaan di Batam	62
2. Identitas Responden	63
3. Pemberian hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan	65
a. Proses.....	65
b. Persyaratan	67
4. Permasalahan / hambatan-hambatan dalam pemberian hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan di Batam.....	71
BAB III KESIMPULAN DAN SARAN.....	73
A. Kesimpulan	73
B. Saran	74
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	