

**PENELITIAN HUKUM / SKRIPSI**

**PENSERTIPIKATAN DAN PEMBEBANAN HAK GUNA BANGUNAN  
ATAS TANAH DI PERUMAHAN CITRA PANDAWA ASRI DALAM  
RANGKA MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM BERDASARKAN  
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 DI KOTA  
BATAM**



Disusun oleh:

**ANTONIUS ADITYO ARIWIBOWO**

NPM : 05 05 09145  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

**Fakultas Hukum**

**2009**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**PENSERTIPIKATAN DAN PEMBEBANAN HAK GUNA BANGUNAN ATAS  
TANAH DI PERUMAHAN CITRA PANDAWA ASRI DALAM RANGKA  
MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM BERDASARKAN PERATURAN  
PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 DI KOTA BATAM**

Diajukan oleh:  
**ANTONIUS ADITYO ARIWIBOWO**

NPM : 05 05 09145  
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 dihadapan Tim Penguji 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  
Jl. Mrican Baru No. 28, Yogyakarta

Susunan Tim Penguji :

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

### **Ku persembahkan Penulisan Hukum / Skripsi ini untuk:**

1. Bapa di Surga, Tuhanku Yesus Kristus beserta seluruh orang Kudus;
2. F.A Didi Soedarnadi (Papa), Dr. Susana Endang Susilowati (Mama) terima kasih atas kasih sayang, doa, didikan dan bimbingan serta adek-adekku, dek Boni dan dek Catrin;
3. Keluarga besar Eyang Danang dan Eyang Tarno, terlebih lagi Petus Danang Agus Wiseso S.H, M.Kn (om) yang menjadi motivatorku untuk bergelut di bidang hukum;
4. Seseorang yang spesial buatku Theresia Ansi Virda Arizona, yang menjadi motivator dan inspirasiku; sahabat-sahabatku: Widianto (Batam), Budiansyah, S.H (Alumni FH-UGM), Bagus (FE-UGM), Eduard, Martinus, Feby (FH-UAJY), terima kasih atas doa, dukungan, semangat serta canda tawanya;
5. Kawan-kawan Persma 'das Sein' (Riko, Dwipa, Heru, Fidy, Angel, dkk), KKN Alternatif 2009 Kelompok IX (Frans, Lilyn, Ayu) Lazio Indonesia Region Yogyakarta, Arsenal Indonesian Suppoter Region Yogyakarta dan F4F (Futsal For Fun), terima kasih atas dukungan dan semangatnya;
6. Kawan-kawan PK 3 khususnya Hukum Pertanahan (Kak Tesa, Riska '03, Darma '04, Vendy, Ricky, Ratna, Fenny, Linda dkk), terima kasih atas bantuan, dukungan dan tukar pikirannya;

7. Kawan-kawanku: Nilam, Harry Raymond, Louis, Tio, Alfon, Sony, Trias, Bagus dan semua kawan-kawan yang tidak bisa disebutkan satu per satu.
8. Alamamterku SD Kartini I, SMPK Yos Sudarso, SMAK Yos Sudarso (Batam) dan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.



## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan berkat dan rahmat-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum / skripsi yang berjudul Pensertipikatan Dan Pembebanan Hak Guna Bangunan Atas Tanah Di Perumahan Citra Pandawa Asri Dalam Rangka Mewujudkan Kepastian Hukum Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kota Batam.

Meskipun demikian, penulis menyadari masih banyak kekurangan yang terdapat pada Penulisan Hukum / Skripsi ini. Hal ini tersebut disebabkan karena keterbatasan kemampuan penulis. Penulisan hukum / skripsi ini disusun guna memperoleh gelar kesarjanaan, khususnya Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta.

Dalam kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Ir. A. Koesmargono, MCM., Ph.D selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
2. Bapak J. Gunarto Suhardi, S.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
3. Ibu S.W Endah Cahyowati, S.H, M.S selaku Dosen Pembimbing I yang telah sabar membimbing, memberikan nasehat, pengarahan dan telah meluangkan waktu, tenaga serta pikiran dari awal hingga penulisan hukum ini dapat terselesaikan;

4. Ibu Maria Hutapea, S.H, M.Hum selaku Dosen Pembimbing II yang telah dengan sabar membimbing, memberikan nasehat, pengarahan dan telah meluangkan waktu, tenaga serta pikiran dari awal hingga penulisan hukum ini dapat terselesaikan;
5. Ibu Muljani Morisco, S.H, M.Hum selaku Dosen Pembimbing Akademi serta Ibu/Bapak Dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah membimbing serta memberikan ilmunya kepada penulis;
6. Karyawan Tata Usaha dan Perpustakaan serta Petugas Satpam, Parkir dan *Cleaning Service* Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
7. Bapak Amdani, S.H selaku Kasubsei Penetapan Hak Tanah Kantor Pertanahan Kota Batam yang telah memberikan informasi kepada penulis;
8. Bapak Sugiyanto Tampubolon, S.H selaku Kasubsie Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan Kota Batam yang telah memberikan informasi kepada penulis;
9. Bapak Wasrial, S.H selaku Kasubsie Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kota Batam yang telah memberikan informasi kepada penulis;
10. Ibu Lina, selaku Direktur PT Bareleng Wiguna Indonesia yang telah memberikan informasi serta data-data yang diperlukan kepada penulis;
11. Bapak Baroni, S.H dan Bapak Machfud Hidayat selaku staf Notaris PPAT Hatma Wigati Kartono, S.H yang telah memberikan informasi kepada penulis;

12. Warga Perumahan Citra Pandawa Asri RW III, Kelurahan Buliang, Kecamatan Batu Aji, Kota Batam yang telah bersedia mengisi kuesioner yang dibagikan oleh penulis;

13. Semua pihak baik yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung yang ikut terlibat sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum / Skripsi ini.

Akhir kata, penulis berharap bahwa penulisan hukum / skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembaca pada umumnya dan bagi rekan-rekan mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta pada khususnya.

Yogyakarta, November 2009

Antonius Adityo Ariwibowo



## ABSTRACT

This legal writing entitled “Certification and Securing of Right to Build on the Land in Citra Pandawa Asri Housing in Order to Actualize the Legal Certainty Based on Government Regulation Number 24, 1997 in Batam City”. The problem was whether the establishment of certificate of right to build on the land in Citra Pandawa Asri Housing in Batam City had gave legal certainty based on Government Regulation Number 24, 1997 and why the certificate of building right on the land in Citra Pandawa Asri Housing could not be burdened by right of security. The purpose of this legal writing was to know whether the establishment of certificate of building right on the land of house owner in Citra Pandawa Asri Housing in Batam City had gave legal certainty according to the Government Regulation Number 24, 1997 and to know why certificate of right to build on the land of house owner in Citra Pandawa Asri Building could not be burdened right of security. The method legal research used empirical legal rescarch. The result is certification of building right on the land in Citra Pandawa Asri Housing had actualized legal certainty based on Government Regulation Number 24, 1997 in Batam City and the reason of resistance of securing of building right is caused by reason of the respondent does not fulfil one of the criteria of 5C, i.e capacity. The recommendation submitted from this research is order the Development Authority of Industrial Area of Batam Island compile SOP (Standard Operational Procedure) in order the proposal on right of land is not conducted through the extensive process and takes longer time, as well as in order the proposal of credit is accepted by reason of there is still other criteria of 5C, i.e collateral (warranty)

*Keyword:* right to build, security rights and legal certainty

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	vi
<i>ABSTRACT</i> .....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
PERNYATAAN KEASLIAN.....	xvii
<b>BAB I</b> <b>PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Batasan Konsep.....	12
F. Metode Penelitian.....	13
G. Metode Analisis data.....	17

H. Sistematika Penulisan.....	18
-------------------------------	----

## BAB II PEMBAHASAN

### A. Tinjauan mengenai Hak Guna Bangunan

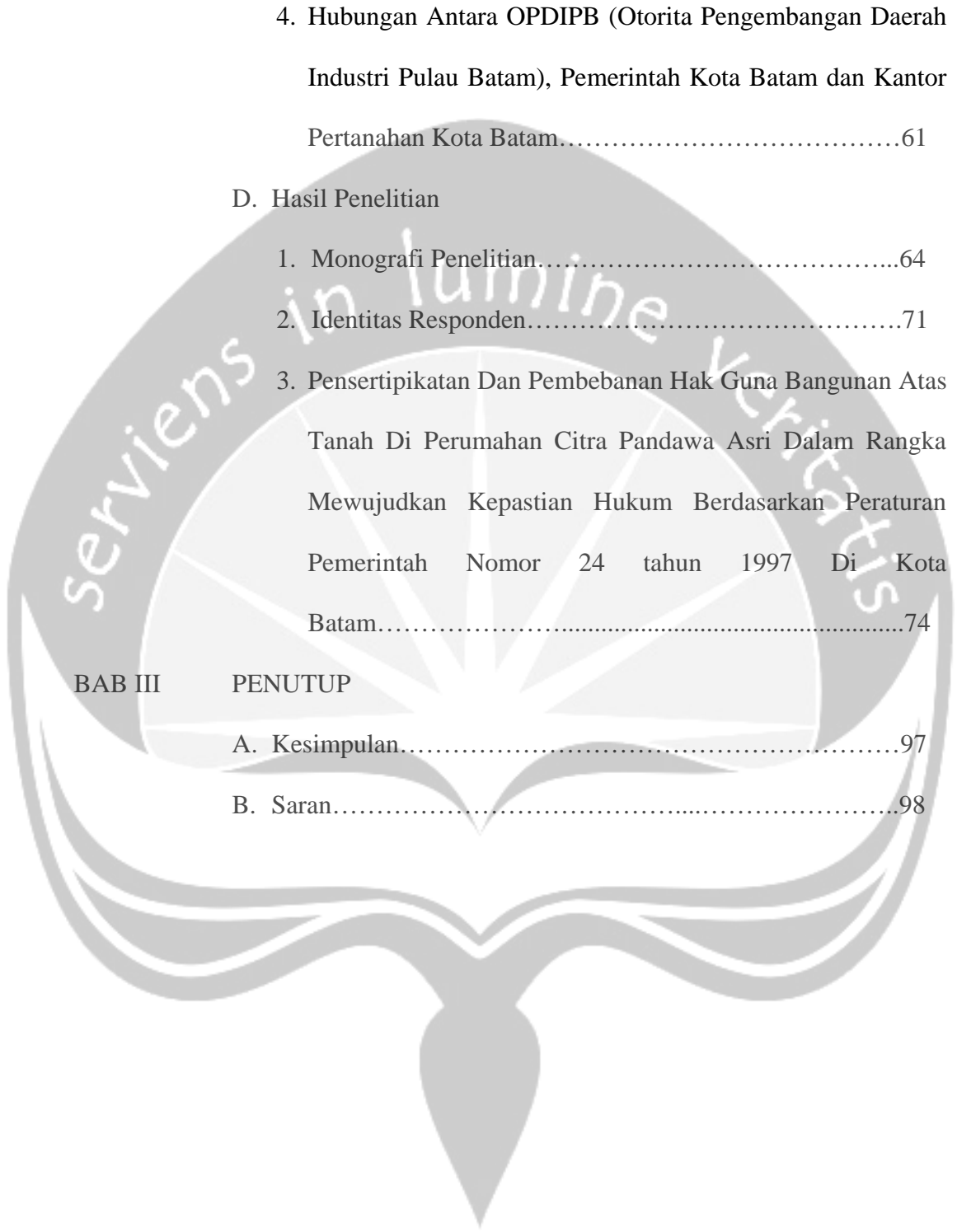
1. Pengertian Hak Guna Bangunan.....	19
2. Subjek Hak Guna Bangunan.....	20
3. Pendaftaran Hak Guna Bangunan.....	22
4. Terjadinya Hak Guna Bangunan.....	23
5. Peralihan Hak Guna Bangunan.....	25
6. Pembebanan Hak Guna Bangunan.....	29
7. Hapusnya Hak Guna Bangunan.....	32

### B. Tinjauan mengenai Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	33
2. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	35
3. Objek Pendaftaran Tanah.....	39
4. Asas Pendaftaran Tanah.....	40
5. Kegiatan Pendaftaran Tanah.....	42

### C. Tinjauan mengenai OPDIPB (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam) dan Kota Batam

1. Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (OPDIPB).....	45
2. Kota Batam.....	52
3. Kantor Pertanahan Kota Batam.....	58



4. Hubungan Antara OPDIPB (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam), Pemerintah Kota Batam dan Kantor Pertanahan Kota Batam.....61

D. Hasil Penelitian

1. Monografi Penelitian.....64

2. Identitas Responden.....71

3. Pensertipikatan Dan Pembebanan Hak Guna Bangunan Atas Tanah Di Perumahan Citra Pandawa Asri Dalam Rangka Mewujudkan Kepastian Hukum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Di Kota Batam.....74

BAB III PENUTUP

A. Kesimpulan.....97

B. Saran.....98

## DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Data Jumlah Penduduk per Kecamatan Di Batam Tahun 2007

Tabel 2 : Jumlah Pencari Kerja Yang Terdaftar Pada Dinas Tenaga Kerja Kota  
Batam Tahun 2005-2007

Tabel 3 : Data Jumlah Rumah dan Toko per Kecamatan Di Kota Batam Tahun  
2007

Tabel 4 : Pengelolaan Rumah Susun Di Kota Batam Tahun 2007

Tabel 5 : Usia Responden

Tabel 6 : Tingkat Pendidikan Responden

Tabel 7 : Pekerjaan Responden

Tabel 8 : Jumlah Rumah dan Toko per Kelurahan Di Kecamatan Batu Aji, Kota  
Batam Tahun 2007

Tabel 9 : Tahun Pembelian Rumah

Tabel 10 : Cara Responden Memiliki Rumah Di Perumahan Citra Pandawa Asri

Tabel 11 : Jangka Waktu Kredit

Tabel 12 : Jumlah Responden Yang Telah Lunas dan Belum Lunas  
Kredit/Angsuran Rumah

Tabel 13 : Keteraturan/Ketertiban Membayar Kredit/Angsuran Rumah

Tabel 14 : Jumlah Responden Yang Telah Memiliki Seripikat Hak Guna  
Bangunan

Tabel 15 : Jumlah Responden Yang Mengajukan Kredit/Agunan



## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Rekomendasi Penelitian Kesbanglinmas D.I Yogyakarta
- Lampiran 2 : Surat Rekomendasi Penelitian Kesbanglinmas Kota Batam
- Lampiran 3 : Surat Keterangan Melakukan Penelitian dari Kantor Pertanahan  
Kota Batam
- Lampiran 4 : Surat Keterangan Melakukan Penelitian dari Kantor Badan Pusat  
Statistik Kota Batam
- Lampiran 5 : Surat Keterangan Melakukan Penelitian dari PT Barelang Wiguna  
Indonesia
- Lampiran 6 : Surat Rekomendasi Penelitian RW III Perumahan Citra Pandawa  
Asri
- Lampiran 7 : Surat Perjanjian (SPJ) dan Perubahan Surat Perjanjian (SPJ)
- Lampiran 8 : Surat Keputusan (SKEP)
- Lampiran 9 : Faktur Tagihan UWTO dan Tanda Bukti Pembayaran UWTO
- Lampiran 10 : Gambar Penetapan Lokasi (PL)
- Lampiran 11 : Fatwa Planologi
- Lampiran 12 : Site Plan Perumahan Citra Pandawa Asri
- Lampiran 13 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Induk PT Rezeki Pandawa Utama

Lampiran 14 : Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan (SKMHT)

Lampiran 15 : Sertipikat Hak Tanggungan

Lampiran 16 : Buku Tanah Hak Tanggungan

Lampiran 17 : Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT)

Lampiran 18 : Denah RW III Perumahan Citra Pandawa Asri





## **PERNYATAAN KEASLIAN**

Dengan ini penulis menyatakan bahwa Penulisan Hukum / Skripsi ini yang berjudul “PENSERTIPIKATAN DAN PEMBEBANAN HAK GUNA BANGUNAN ATAS TANAH DI PERUMAHAN CITRA PANDAWA ASRI DALAM RANGKA MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 DI KOTA BATAM” merupakan karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi maupun plagiasi dari karya penulis lain. Skripsi ini berbeda dengan skripsi-skripsi yang telah ada karena dalam skripsi dibahas mengenai pensertipikatan dan pembebanan hak guna bangunan atas tanah bagi pemilik rumah di Perumahan Citra Pandawa Asri dalam rangka mewujudkan kepastian hukum menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kota Batam. Jika Penulisan Hukum / Skripsi ini terbukti merupakan karya duplikasi maupun plagiasi dari karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan / atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, November 2009

Yang menyatakan,



Antonius Adityo Ariwibowo