

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang masalah

Tanah merupakan permukaan bumi yang memiliki dua dimensi dengan adanya dua satuan ukur yaitu panjang dan lebar. Tanpa disadari oleh manusia, tanah mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan karena segala aktivitas yang dilakukan oleh manusia membutuhkan dan dilakukan dengan bantuan tanah. Di samping itu, tanah juga dapat dinilai sebagai harta yang mempunyai sifat permanen karena dapat dijadikan investasi untuk kehidupan yang akan datang serta dapat dijadikan agunan/jaminan dalam permohonan kredit di Bank.

Mengingat pentingnya peran tanah dalam kehidupan manusia maka Negara berkewajiban untuk mengatur penggunaan dan peruntukan tanah yang juga merupakan sumber daya alam demi kemakmuran rakyat seperti yang telah diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pengertian menguasai bukan berarti memiliki melainkan Negara memiliki kewajiban untuk mengolah sumber daya alam yang ada yang hasilnya digunakan untuk kemakmuran rakyat.

Untuk melaksanakan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 maka pada tanggal 24 September 1960 disahkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960, yang sering dikenal dengan nama singkatan resmi UUPA.

Salah satu tujuan dibentuknya UUPA adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah. Hal ini dapat terwujud dengan adanya pendaftaran tanah yang ditentukan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, yakni untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

Tujuan pendaftaran tanah yang tercantum dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA diatur lebih lanjut dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yakni:

“Pendaftaran tanah bertujuan:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lainnya yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.”

Kepastian hukum tersebut meliputi kepastian mengenai subjek hak yang berupa badan hukum atau orang yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut dan kepastian mengenai objek hak yang meliputi letak, batas-batas tanah, dan luas tanah serta kepastian mengenai status hak atas tanah yang menjadi landasan hubungan-hubungan hukum antara tanah dengan orang/badan hukum tersebut. Dengan kata lain, kepastian hukum yang dimaksud adalah kepastian hukum menyangkut data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftarkan dan keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftarkan, pemegang hak dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebani tanah tersebut.¹

Data fisik dan data yuridis tersebut tercantum dalam sertifikat hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat seperti yang

¹ Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, (Jakarta: Visimedia, Juli 2007), hlm.21

dinyatakan dalam UUPA yakni Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 21 ayat (1) untuk hak milik, Pasal 32 ayat (2) untuk hak guna usaha, Pasal 38 ayat (2) untuk hak guna bangunan dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yakni Pasal 23 ayat (3) serta dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa:

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”

Sertipikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat tetapi bukan merupakan alat bukti yang mutlak yang di dalam sertipikat terdapat data fisik dan data yuridis yang termuat dalam surat ukur dan buku tanah. Hal ini berarti keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.²

Menurut Sudikno perlindungan hukum adalah upaya pemenuhan hak dan kewajiban seseorang yang diberikan oleh hukum melalui kewenangan

² Arie S. Hutagalung, *Penerapan Lembaga Rechtsverweking untuk Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Negatif Dalam Pendaftaran Tanah*, Hukum dan Pembangunan No. 4 (Oktober-Desember 2000), hlm. 328 dalam Andrian Sutedi S.H M.Hum, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2007), hlm. 113

penguasa dalam rangka memberikan kepastian hukum.³ Perlindungan hukum diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan bahwa:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata dikuasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau sertipikat tersebut”

Berdasarkan uraian di atas dapat diketahui syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemegang sertipikat hak atas tanah untuk memperoleh perlindungan hukum, yaitu:

1. Sertipikat hak atas tanah diperoleh dengan itikad baik dan pemegang hak atas tanah menguasai tanah secara nyata;
2. Sejak lima tahun diterbitkannya sertipikat hak atas tanah tidak ada keberatan dari pihak ke-3;
3. Pihak yang merasa memiliki tanah tidak mengajukan keberatan kepada pemegang hak atas tanah bersertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan atau Pengadilan.

Kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah diwujudkan dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah seperti yang

³ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2003), hlm. 10

telah ditentukan dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Diadakannya pendaftaran tanah juga bertujuan untuk menyediakan informasi maksudnya bahwa dengan adanya pendaftaran tanah tersebut akan tersedianya informasi yang diperlukan bagi pihak-pihak yang berkaitan dengan sebidang tanah dan/atau bangunan yang ada di atas tanah tersebut. Untuk melaksanakan fungsi informasi, data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah didaftarkan terbuka untuk umum seperti yang telah ditentukan dalam Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dengan didaftarkannya hak atas tanah maka diharapkan terwujud tertib administrasi pertanahan yang terdiri dari tertib hukum pertanahan, tertib penggunaan tanah, tertib administrasi pertanahan dan tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup. Untuk tercapainya tertib administrasi pertanahan maka setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib dilaksanakan pendaftaran seperti yang telah ditentukan dalam Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Salah satu hak atas tanah yang merupakan objek pendaftaran tanah adalah hak guna bangunan. Hak guna bangunan diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA jo Pasal 19 sampai dengan Pasal 38 Peraturan

Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Pengertian hak guna bangunan diatur dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA jo Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Pasal 35 ayat (1) menentukan 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.”

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menentukan bahwa:

“Hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria”

Berdasarkan kedua ketentuan tersebut di atas seorang pemegang hak guna bangunan mempunyai hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri seperti tanah Negara, tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik perseorangan dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

Hak guna bangunan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun seperti yang telah diatur dalam Pasal 35 ayat (2) UUPA yang menentukan bahwa:

“Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunan, jangka waktu tersebut dalam ayat 1 dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.”

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut di atas bahwa hak guna bangunan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun sejak berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan yang telah berakhir atas dasar permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan-keadaan bangunan yang didirikan.

Hak guna bangunan merupakan salah satu hak atas tanah yang wajib didaftarkan. Mengenai wajib daftar hak guna bangunan diatur dalam Pasal 38 ayat (1) UUPA jo Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996. Pasal 38 ayat (1) UUPA menentukan bahwa:

“Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19”

Dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1960 ditentukan bahwa pemberian hak guna bangunan di atas tanah tanah Negara dan tanah hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 didaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

Berdasarkan Pasal 19 UUPA jis Pasal 3 dan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dengan maksud agar salah satu tujuan dari pendaftaran tanah yakni memberikan kepastian hukum dapat dicapai. Dengan adanya kepastian hukum maka diperoleh kepastian mengenai subjek, objek

dan hak atas tanah. Kepastian mengenai subjek, objek dan hak atas tanah dituangkan dalam sertipikat karena memuat mengenai subjek, objek dan hak atas tanah maka sertipikat hak guna bangunan merupakan tanda bukti hak yang dimiliki oleh pemegang hak guna bangunan tersebut.

Dengan adanya sertipikat hak guna bangunan maka pemegang hak guna bangunan dapat membebani hak guna bangunan tersebut dengan hak tanggungan dengan menjaminkan sertipikat tersebut sebagai jaminan utang seperti yang telah diatur dalam Pasal 39 UUPA jo Pasal 33 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang menentukan bahwa hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Hak tanggungan diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Hak guna bangunan merupakan salah satu hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menentukan bahwa:

“Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah:

- a) Hak milik
- b) Hak guna usaha
- c) Hak guna bangunan”

Di Kelurahan Buliang, Kecamatan Batu Aji, Kota Batam terdapat Perumahan Citra Pandawa Asri. Ada pemegang hak guna bangunan atas tanah di perumahan tersebut yang mengajukan permohonan kredit kepada sebuah

bank atau dengan kata lain akan membebani hak guna bangunan dengan hak tanggungan tetapi permohonan tersebut ditolak.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut terdapat dua rumusan masalah, yaitu:

1. Apakah pensertipikatan hak guna bangunan atas tanah di Perumahan Citra Pandawa Asri di Kota Batam telah memberikan kepastian hukum berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997?
2. Mengapa pengajuan permohonan pinjaman kredit oleh pemegang hak guna bangunan atas tanah di Perumahan Citra Pandawa Asri ditolak?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan di atas maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui apakah pensertipikat hak guna bangunan atas tanah pemilik rumah di Perumahan Citra Pandawa Asri di Kota Batam telah memberikan kepastian hukum menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
2. Untuk mengetahui mengapa pengajuan permohonan pinjaman kredit oleh pemegang hak guna bangunan atas tanah di Perumahan Citra Pandawa Asri ditolak.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian diharapkan memberikan manfaat:

1. Bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan bidang hukum pertanahan pada khususnya tentang pendaftaran tanah dan hak guna bangunan agar dengan penulisan hukum ini dapat menambah khasanah ilmu pengetahuan.
2. Bagi masyarakat luas pada umumnya dan pemegang hak guna bangunan atas tanah di Perumahan Citra Pandawa Asri di Kota Batam pada khususnya.
3. Bagi Pemerintah Kota Batam khususnya Kantor Pertanahan Kota Batam.

E. Batasan Konsep

1. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat (Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA). Sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)
2. Kepastian hukum adalah kepastian menyangkut data fisik dan data yuridis penguasaan tanah. Dengan demikian kepastian hukum tersebut meliputi kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak yang disebut juga kepastian mengenai subjek hak dan kepastian mengenai

letak, batas-batas serta luas bidang-bidang tanah yang disebut juga kepastian mengenai objek hak, serta kepastian mengenai hak atas tanahnya. Kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah diwujudkan dalam sertipikat.

3. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun (Pasal 35 ayat (1) UUPA).
4. Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996)
5. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi prasarana dan sarana lingkungan (Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman)
6. Kota Batam merupakan daerah otonom (Pasal 1 butir a Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam Tahun 2004-20014)
7. Wiraswasta adalah orang yang pandai atau berbakat mengenali produk baru, menemukan cara produksi baru, menyusun operasi untuk pengadaan produk

baru, memasarkannya serta mengatur permodalan operasinya (Kamus Besar Bahasa Indonesia)

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian adalah penelitian hukum empiris yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung kepada responden dan narasumber. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu pemecahan masalah yang diteliti dengan menggambarkan atau melukiskan apa yang dinyatakan oleh narasumber secara tertulis dan lisan serta tingkah laku yang nyata yang diteliti dan dipelajari secara utuh.⁴

2. Sumber Data

Data penelitian terdiri dari data primer dan data sekunder

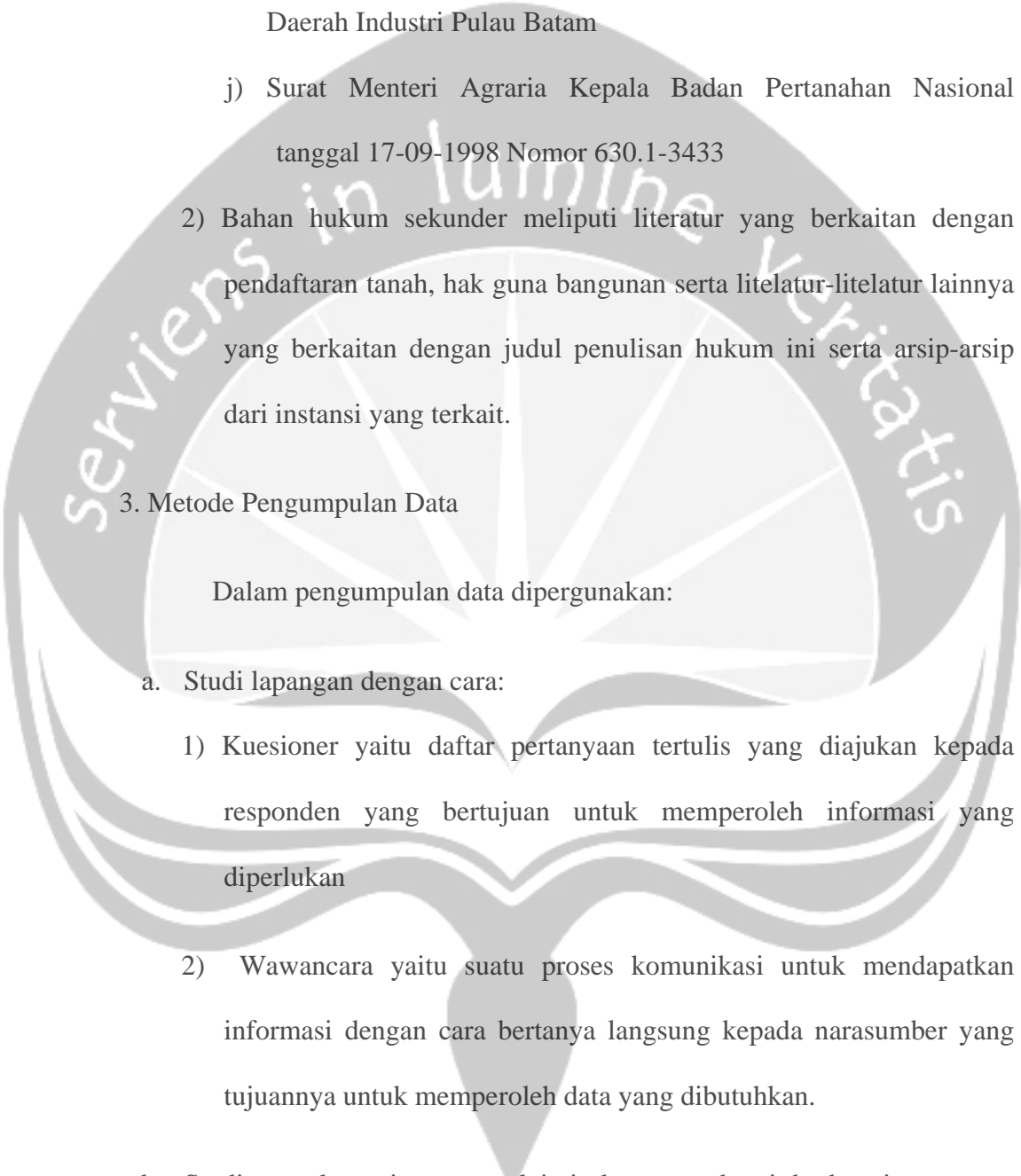
- a. Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari responden dan narasumber dengan cara mengajukan kuesioner dan wawancara langsung. Menurut Soerjono Soekanto data primer diperoleh secara langsung dari sumber pertama yaitu perilaku masyarakat melalui penelitian.⁵
- b. Data sekunder yaitu data yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 1986), hlm. 250

⁵ *Ibid*, hlm. 12

1) Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang terdiri dari:

- a) Undang-Undang Dasar 1945
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara 1960-104
- c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah
- g) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- h) Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah Di Daerah Industri Pulau Batam

- 
- i) Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1983 tentang Hubungan Kerja Antara Kotamadya Batam dengan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam
 - j) Surat Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 17-09-1998 Nomor 630.1-3433
- 2) Bahan hukum sekunder meliputi literatur yang berkaitan dengan pendaftaran tanah, hak guna bangunan serta literatur-literatur lainnya yang berkaitan dengan judul penulisan hukum ini serta arsip-arsip dari instansi yang terkait.

3. Metode Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data dipergunakan:

- a. Studi lapangan dengan cara:
 - 1) Kuesioner yaitu daftar pertanyaan tertulis yang diajukan kepada responden yang bertujuan untuk memperoleh informasi yang diperlukan
 - 2) Wawancara yaitu suatu proses komunikasi untuk mendapatkan informasi dengan cara bertanya langsung kepada narasumber yang tujuannya untuk memperoleh data yang dibutuhkan.
- b. Studi pustaka yaitu mempelajari dan memahami berbagai peraturan perundang-undangan serta buku-buku yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian dilaksanakan di Kota Batam. Dari 12 kecamatan di Kota Batam diambil satu kecamatan secara *purpose sampling* yaitu Kecamatan Batu Aji. Di Kecamatan Batu Aji tersebut terdapat empat kelurahan sehingga diambil satu kecamatan secara *purpose sampling* yaitu Kelurahan Buliang karena di kelurahan tersebut terletak Perumahan Citra Pandawa Asri.

5. Populasi dan sample

Populasi adalah keseluruhan obyek yang menjadi pengamatan peneliti. Populasi dalam penulisan hukum ini adalah pemegang hak guna bangunan atas tanah di Perumahan Citra Pandawa Asri yang terletak di Kelurahan Buliang, Kecamatan Batu Aji, Kota Batam yang berjumlah 1000 orang

Sample adalah bagian dari populasi. Pengambilan sampelnya dengan menggunakan *random sampling* yakni pemilihan sample yang dilakukan secara acak. Sample dalam penelitian hukum ini adalah pemegang hak guna bangunan atas tanah di Perumahan Citra Pandawa Asri yang terletak di Kelurahan Buliang, Kecamatan Batu Aji, Kota Batam.

6. Responden dan Narasumber

a) Responden

Responden dalam penelitian ini adalah 120 responden pemegang hak guna bangunan atas tanah di Perumahan Citra Pandawa Asri yang terletak di Kelurahan Buliang, Kecamatan Batu Aji, Kota Batam.

b) Narasumber

Sebagai narasumber:

- 1) Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam;
- 2) Notaris PPAT;
- 3) Kepala Kantor Badan Pusat Statistik;
- 4) Pengembang Perumahan Citra Pandawa Asri.

G. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh dianalisis secara analisis kualitatif yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu menganalisis, meneliti dan mempelajari secara utuh apa yang dinyatakan dan perilaku nyata responden

Dalam analisis ini dipakai metodologi berpikir induktif yaitu menarik kesimpulan dengan proses awal yang khusus (sebagai hasil pengamatan) dan berakhir dengan suatu kesimpulan (pengetahuan baru) berupa asas umum.⁶

⁶ Bambang Sugono, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 10

H. Sistematika Penulisan

Penulisan hukum ini terdiri dari tiga bab, yaitu:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan konsep dan metode penelitian.

BAB II PEMBAHASAN

Bab ini terdiri dari tinjauan mengenai hak guna bangunan, pendaftaran tanah, OPDIPB (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam), Kota Batam dan Kantor Pertanahan Kota Batam serta hasil penelitian.

BAB III PENUTUP

Bab ini terdiri dari kesimpulan dan saran.