

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Permasalahan

Indonesia sebagai negara kepulauan yang telah diatur di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 memiliki kedaulatan penuh atas daratan, perairan, dan ruang udara. Hal ini ditegaskan pada Pasal 33 ayat (3) bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, sehingga segala bentuk pemanfaatan ruang darat maupun ruang udara harus berlandaskan asas kemanfaatan dan keadilan.¹

Media sosial belakangan ini ramai memberitakan terkait hak guna bangunan di kawasan laut yang memicu perhatian publik, sehingga menjadi perbincangan hangat di berbagai media. Indonesia sebagai negara kepulauan yang memiliki garis Pantai dengan skala 1:25000 atau mencapai 81.290 km² memiliki peran strategis dalam pembangunan dalam infrastruktur. Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan salah satu implementasi hukum dalam sistem pertahanan di Indonesia yang diberikan kepada individu atau badan hukum yang digunakan untuk mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan miliknya dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Regulasi mengenai

¹ UUD 1945

²<https://tanahair.indonesia.go.id/sdi/dataset/garis-pantai-indonesia-skala-1-25000-tahun-2022> 5 Mei 2025

HGB sendiri telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA). Secara mendasar Hak Guna Bangunan (HGB) diatur dalam pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dengan memberikan hak kepada pemegangnya untuk mendirikan bangunan di atas tanah milik negara, atau milik orang lain dengan jangka waktu tertentu. Pemberian Hak Guna bangunan pada wilayah konservasi perairan menjadi isu kompleks, karena di satu sisi mendukung investasi dan Pembangunan, tetapi di sisi lain berpotensi menimbulkan konflik kepentingan serta kerusakan lingkungan pesisir.³

Dalam konteks kawasan laut, mekanisme pemberian HGB memiliki tantangan dan kompleksitas tersendiri dikarenakan kawasan pesisir memiliki karakteristik yang khas dari segi ekologi, sosial, ekonomi, maupun hukum. Hal ini telah terpampang jelas di dalam aturan yang dibuat oleh pemerintah melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau kecil yang mengatur pemanfaatan kawasan pesisir harus memperhatikan aspek keberlanjutan dan tidak boleh mengabaikan hak-hak masyarakat pesisir. Dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 32 Tahun 2019 tentang Rencana Tata Ruang Laut, disebutkan bahwa laut adalah ruang perairan yang menghubungkan daratan dengan daratan lain serta kesatuan geografis dan ekologis.

³ Adinegoro Randy, R. K. (2023). Analisis Yuridis Pemberian Hak Atas Tanah Di Sempadan Pantai (Analysis Regarding the Granting of Land Rights on the Coastal Border). Jurnal Pertanian, 13(2), 133–141.

Penerbitan sertifikat HGB di atas laut menimbulkan permasalahan hukum yang signifikan, karena laut dan daratan memiliki status hukum yang berbeda. Ketika kebijakan pemberian HGB diterapkan di Kawasan laut, berbagai persoalan hukum mulai muncul, dikarenakan laut merupakan ekosistem yang sangat sensitif terhadap perubahan tata ruang dan pembangunan. Pada Putusan MK No 85/PUU-XI/2013 telah melarang pemanfaatan wilayah perairan untuk kepentingan komersial berbasis Hak Guna Bangunan karena melanggar prinsip perlindungan lingkungan hidup, sehingga menimbulkan kontroversi karena dianggap melanggar aturan tata ruang dan Putusan MK. Regulasi terkait pemberian HGB di pesisir tidak hanya mempertimbangkan aspek investasi dan pembangunan infrastruktur, tetapi juga harus ada aspek keberlanjutan bagi ekosistem di laut dan perlindungan hak-hak masyarakat pesisir.

Beberapa polemik muncul di awal tahun 2025 pada bulan Januari, bahwa ditemukan permasalahan terkait penerbitan Hak Guna Bangunan di daerah desa Segoro Tambak, Sedati, Sidoarjo seluas 656 hektare (ha) di wilayah laut⁴. Dalam kasus tersebut telah muncul SHGB yang dimiliki oleh dua Perusahaan swasta yaitu PT. Surya Inti Permata dan PT. Semeru Cemerlang, dengan dua bidang tersebut memiliki Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 00182 memiliki luas 2.851.652 meter persegi dan mencakup wilayah daratan Kecamatan Sedati, sehingga ke arah laut lepas dan bidang kedua dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 00030 memiliki luas 1.523.655

⁴ [Menteri Nusron: SHGB di Laut Sidoarjo Legal | IDN Times](#) 5 Mei 2025

PEMBERIAN IZIN HAK GUNA BANGUNAN DI WILAYAH PERAIRAN LAUT”

1.2 Rumusan Permasalahan

Berdasarkan pemaparan latar belakang tersebut, adapun rumusan masalah yang dapat diangkat sebagai berikut:

1. Apakah dapat dibenarkan pemberian izin hak guna bangunan di atas perairan laut di Peraturan Agraria?
2. Bagaimana pembatalan pemberian izin hak guna bangunan pada perusahaan atau perorangan di atas perairan laut?

1.3 Tujuan

Berdasarkan latar belakang di atas, tujuan penelitian ini diantaranya sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui apakah dapat dibenarkan pemberian izin hak guna bangunan di atas perairan laut di Peraturan Agraria
2. Untuk mengetahui bagaimana pembatalan pemberian izin hak guna bangunan pada Perusahaan atau perorangan diatas perairan laut.

1.4 Kegunaan

Adapun kegunaan dari hasil kegiatan penelitian ini yaitu terdapat dua manfaat yaitu kegunaan teoritis dan kegunaan praktis sebagai berikut:

1.4.1 Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoritis yang signifikan dalam pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum, khususnya dalam

konteks pemberian izin hak guna bangunan di wilayah perairan laut. Dengan demikian, penelitian ini dapat menjadi sumber inspirasi dan referensi bagi para peneliti, akademisi, dan praktisi hukum dalam memahami dan menyelesaikan pemberian izin hak guna bangunan di wilayah perairan laut. Selain itu, hasil penelitian juga diharapkan dapat memberikan wawasan dan pemikiran baru dalam mengembangkan teori dan konsep hukum yang lebih komprehensif dan efektif dalam menyelesaikan pemberian izin hak guna bangunan di wilayah perairan laut.

1.4.2 Kegunaan Praktis

Hasil Penelitian ini secara praktis diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran yang berharga bagi praktisi hukum, pemerintah, masyarakat, serta lembaga-lembaga sehubungan tema kepastian hukum pemberian izin hak guna bangunan di wilayah perairan laut.

1.5 Keaslian Penelitian

Tabel 1. 1 Keaslian Penelitian

No .	Judul Penelitian Sebelumnya	Rumusan Penelitian Sebelumnya	Isu Hukum Penelitian Sebelumnya	Perbedaan dengan Tugas Akhir Yang Diusulkan
1.	Aspek Hukum Administratif atas Hak Guna Bangunan Dalam Kasus	1. Bagaimana pengaturan penerbitan Hak Guna Bangunan pada Pantai?	Membahas aspek hukum administrative dalam penerbitan Hak Guna Bangunan (HGB) di wilayah pesisir,	Pada judul yang dijadikan TA, perbedaannya pada judul ini

	Pagar Laut dibeberapa daerah di Indonesia Skripsi Oleh Muhammad Hisham Kabbani, Fakultas Hukum, Universitas Trunojoyo Madura, 2025.	2. Bagaimana maladministrasi sertifikat yang diterbitkan oleh ATR/BPN pada persoalan pagar laut?	khususnya Pembangunan pagar laut yang menimbulkan konflik di beberapa daerah di Indonesia. Pemberian Hak guna Bangunan di wilayah Pantai menimbulkan konflik karena bertentangan dengan sejumlah peraturan perundang- undangan.	membahas bagaimana kepastian hukum terhadap pemberian hak guna bangunan di wilayah perairan laut serta bagaimana pembatalan yang dilakukan dalam pemberian izin hak guna bangunan di atas perairan laut.
2.	Perlindungan Hukum Atas Pemberian Izin Hak Guna Usaha Terhadap Komunal Menurut Hukum Agraria. Tesis oleh	1. Bagaimana pengaturan hukum agrarian di Indonesia terkait dengan hak komunal dan pemberian izin HGU?	Membahas mengenai eksplorasi pengaturan hukum agraria di Indonesia khususnya mengenai hak komunal dan izin hak guna usaha (HGU) dengan	Pada judul yang dijadikan TA, perbedaannya pada judul ini membahas bagaimana

	Doni Sahroni Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024.	2. Sejauh mana perlindungan hukum terhadap komunal dalam konteks pemberian izin HGU? 3. Apa saja Upaya yang dapat dilakukan untuk meningkatkan perlindungan hukum terhadap hak komunal dalam pemberian izin HGU?	tujuan menilai efektivitas perlindungan hukum terhadap hak komunal dalam konteks pemberian izin HGU.	kepastian hukum terhadap pemberian hak guna bangunan di wilayah perairan laut serta bagaimana pembatalan yang dilakukan dalam pemberian izin hak guna bangunan di atas perairan laut.
3.	Penegakan Hukum Atas Penguasaan Hak Guna Bangunan Yang telah Berakhir Jangka Waktunya Di Kawasan Pecinan Bangkalan. Skripsi Oleh Fartin	1. Bagaimana pelaksanaan penguasaan obyek dengan Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya di Kawasan Pecinan Bangkalan?	Isu hukum yang membahas mengenai penguasaan objek Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah berakhir jangka waktunya di kawasan Pecinan Bangkalan, serta penegakan hukum terkait permasalahan	Pada judul yang dijadikan TA, perbedaannya pada judul ini membahas bagaimana kepastian hukum

	Tartila, Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura, tahun 2021.	2. Bagaimanakah penegakan hukum bagi pemegang Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya di Kawasan Pecinan Bangkalan?	tersebut. Penelitian ini menyoroti bagaimana pemegang HGB di kawasan tersebut masih menguasai tanah negara meskipun haknya telah habis, yang berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) seharusnya mengubah status tanah menjadi Tanah Negara dan mewajibkan pembongkaran bangunan. Selain itu, skripsi ini juga mengkaji kurangnya tindakan tegas dari aparat hukum dan ketidakefektifan Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan dalam menjalankan fungsinya sebagai otoritas pendaftaran tanah untuk mengatasi masalah ini.	terhadap pemberian hak guna bangunan di wilayah perairan laut serta bagaimana pembatalan yang dilakukan dalam pemberian izin hak guna bangunan di atas perairan laut.
--	---	---	---	---

Sumber: Hasil Penelusuran Website Universitas

1.6 Metode Penelitian

Metode berasal dari Bahasa Yunani *methods* yang merupakan kombinasi kata *meta* (melalui) dan *hodos* (jalan), dan dalam bahas inggris arti metode berarti *method* yang artinya cara.⁹ Pada dasarnya pemahaman penelitian hukum mengarah pada suatu kegiatan terencana dengan menggunakan metode ilmiah guna menelusuri.¹⁰

1.6.1 Jenis Penelitian

Berdasarkan permasalahan dan tujuan penelitian diatas jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian yang berfokus pada kajian hukum yang berlaku dengan menelaah peraturan perundang-undangan. Pada prinsipnya penelitian ini merupakan penelitian hukum kepustakaan dengan menggunakan data sekunder berupa bahan-bahan publikasi tentang hukum meliputi literatur hukum, kamus hukum, jurnal hukum ataupun opini ahli hukum.¹¹ Penelitian ini mempunyai tujuan guna memberikan argumentasi hukum yang digunakan sebagai dasar penentu apakah suatu peristiwa telah benar atau salah serta bagaimana sebaiknya peristiwa itu menurut hukum.¹²

Menurut Peter Mahmud Marzuki¹³, penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu arahan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun

⁹ Jonh M. Echols dan hasan Shadily, kamus inggris indonesia, (jakarta: gramedia, 2000),

¹⁰ Meray Hendrik Mezak, "Jenis, Metode Dan Pendekatan Dalam Penelitian Hukum," *Law Review*

¹¹ (Soekanto, 2007)

¹² kti Fajar and Yulianto Achmad, "Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris, Cetakan IV," *Yogyakarta: Pustaka Pelajar* 280 (2017): 36.

¹³ Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum: Edisi Revisi* (Prenada Media, 2017), 35.

doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Karenanya, sangat cocok penelitian dalam skripsi ini mengenai “Kepastian Hukum Pemberian Izin Hak Guna Bangunan di Wilayah Perairan Laut”.

1.6.2 Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan untuk memperoleh informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicari jawabannya.¹⁴ Dalam penelitian ini, metode pendekatan penelitian yang digunakan adalah metode pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*).

Pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang regulasi yang bersangkutan dengan permasalahan yang sedang ditangani. Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan dengan menggunakan legislasi dan regulasi.¹⁵

1.6.3 Sumber Bahan Hukum

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum atau bahan Pustaka. Adapun bahan hukum yang digunakan:

1. Bahan Hukum Primer

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

¹⁴ Fajar and Achmad, “Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris, Cetakan IV,” 36.

¹⁵ Fajar and Achmad, 157.

- b. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- c. Undang – Undang No. 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja
- d. Undang-Undang No. 32 Tahun 2014 Tentang Kelautan
- e. Undang-Undang No. 1 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil
- f. Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- g. Peraturan Pemerintah No. 32 Tahun 2019 Tentang Rencana Tata Ruang Laut.
- h. Peraturan Menteri Kelautan dan Perikanan No 54/PERMEN-KP/2020 Tentang ketentuan umum, izin Lokasi, izin Lokasi di laut, izin pengelolaan, fasilitas izin Lokasi dan izin pengelolaan bagi Masyarakat lokal dan Masyarakat tradisional, penetapan Lokasi, penyajian dan pemeliharaan data, pengawasan dan sanksi.
- i. Putusan MK No. 85/PUU-XI/2013 2013 tentang melarang pemberian Hak Guna Bangunan di wilayah perairan laut karena bertentangan dengan prinsip perlindungan lingkungan hidup dan tata kelola ruang yang berkelanjutan.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang membantu dan memperkuat bahan hukum primer untuk memberikan penjelasan mengenai bahan hukum

primer yang ada sehingga dapat dilakukan analisa serta pemahaman yang lebih mendalam.¹⁶

Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penulisan penelitian ini dijadikan sebagai bahan hukum yang tidak mengikat akan tetapi merupakan bahan hukum yang dapat menjelaskan bahan hukum primer, yang meliputi:

1. Penjelasan undang-undang, studi kepustakaan, literatur, jurnal, dan artikel yang berkaitan dengan penelitian.
2. Pendapat para sarjana serta hasil-hasil dari penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian ini.

1.6.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan 2 (dua) metode yaitu:

1. Studi Kepustakaan (*Library Research*)\

Studi kepustakaan merupakan alat pengumpulan bahwa yang dilakukan melalui bahan hukum tertulis dengan menggunakan content analysis. Pada penelitian ini peneliti menggunakan pendekatan perundang-undangan maka hal yang pertama dilakukan dalam rangka pengumpulan bahan-bahan hukum yaitu mencari peraturan perundang-undangan yang mengkaji isu yang dibahas.¹⁷

¹⁶ Soekanto, Soerjono. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.

¹⁷ Marzuki, *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*, 21

Teknik ini berguna untuk mendapatkan landasan teori dengan mengkaji dan mempelajari peraturan perundang-undang, buku-buku, jurnal dan penelitian lainnya yang berkaitan dengan tema yang akan diteliti.

2. Internet

Teknik pengumpulan bahan-bahan hukum dalam penelitian yang dilakukan dengan cara mengakses website, jurnal-jurnal, dan berita yang telah dipublikasikan secara *Online* yang berkaitan dengan tema isu hukum yang diteliti.

1.6.5 Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum yaitu teknik bagaimana untuk memanfaatkan sumber-sumber bahan hukum yang telah terkumpul untuk digunakan dalam memecahkan suatu permasalahan di dalam penelitian ini. Menggunakan berbagai bahan hukum untuk menganalisis permasalahan terkait kepastian hukum pemberian izin hak guna bangunan di wilayah laut.