



Article History			
<b>Submitted :</b> 18 June 2025	<b>Reviewed :</b> 07 August 2025	<b>Accepted :</b> 17 September 2025	<b>Published :</b> 25 September 2025

## **Akibat Hukum Penerbitan Hak Guna Bangunan Di Atas Laut Dakam Perspektif Hukum Agraria Dan Tata Ruang**

**Yusuf Margo Prihandoyo**  
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya  
[ymp.yusufmargo@gmail.com](mailto:ymp.yusufmargo@gmail.com)

### **Abstract**

*The issuance of Building Use Rights (HGB) over marine areas has become a legal polemic in Indonesia because it contradicts the Basic Agrarian Law, which explicitly stipulates that the object of HGB is land. This study aims to examine the legal validity of the issuance of HGB over the sea and its resulting legal consequences, using normative legal methods with a conceptual and statutory approach. This study shows that the issuance of HGB over the sea constitutes a form of legal deviation because the sea is not included as an object of land rights. This action creates legal uncertainty, overlapping regulations between the Basic Agrarian Law and sectoral laws such as Law No. 32 of 2014 concerning Maritime Affairs and Law No. 1 of 2014 concerning the Management of Coastal Areas and Small Islands, and negatively impacts coastal community access and marine environmental sustainability. The case of the issuance of HGB in Kohod Village is a clear example of weak inter-agency coordination and legal loopholes exploited by certain individuals. The issuance of HGB is only valid if it is carried out on reclaimed land that has been designated as state land. Therefore, harmonization of regulations between agrarian and maritime law, strengthening oversight, law enforcement, and protecting the rights of coastal communities are needed. This study contributes to reforming Indonesia's land law system to align it with the principles of justice, legal certainty, and sustainable development, particularly in the context of managing marine and coastal areas, which are increasingly strategic in the era of future spatial utilization.*

**Keywords:** : *Building Use Rights Sea, Agrarian Law, Maritime Law, Reclamation, Overlapping Regulations, Spatial Law.*

### **Abstrak**

Penerbitan Hak Guna Bangunan di atas wilayah laut menjadi polemik hukum di Indonesia karena bertentangan dengan kebijakan Undang-Undang Pokok Agraria yang secara eksplisit menetapkan bahwa objek HGB adalah tanah. Studi ini ingin menguji keabsahan hukum diterbitkannya HGB di atas laut juga akibat hukum yang ditimbulkannya, secara bermetode hukum normatif dengan berpendekatan konseptual serta undang-undang. Studi ini menampilkan bila penerbitan HGB di atas laut merupakan bentuk penyimpangan hukum karena laut tidak termasuk objek hak atas tanah. Tindakan tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum, tumpang tindih regulasi antara UUPA dan undang-undang sektoral seperti Undang-Undang 32 tahun 2014 tentang Kelautan dan Undang-Undang 1 tahun 2014 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan pulau-pulau

kecil, serta berdampak negatif terhadap akses masyarakat pesisir dan kelestarian lingkungan laut. Kasus penerbitan HGB di Desa Kohod menjadi contoh nyata lemahnya koordinasi antarinstansi dan celah hukum yang dimanfaatkan oknum tertentu. Penerbitan HGB hanya sah apabila dilakukan di atas tanah hasil reklamasi yang telah ditetapkan sebagai tanah negara. Sehingga dibutuhkan harmonisasi regulasi antara hukum agraria serta kelautan, penguatan pengawasan, penegakan hukum, serta perlindungan terhadap hak masyarakat pesisir. Studi ini berkontribusi terhadap pembaruan sistem hukum pertanahan di Indonesia agar sejalan dengan prinsip keadilan, kepastian hukum, dan pembangunan berkesinambungan, khususnya dalam konteks pengelolaan wilayah laut serta pesisirnya yang semakin strategis di era pemanfaatan ruang untuk masa depan.

**Kata Kunci:** Hak Guna Bangunan Laut, Hukum Agraria, Hukum Kelautan, Reklamasi, Tumpeng Tindih Regulasi, Hukum Tata Ruang.

## PENDAHULUAN

Indonesia tergolong negara kesatuan yang mempunyai jumlah penduduk kurang lebih 200 juta penduduk yang dimana hidupnya bergantung dari hasil alam mulai dari Hutan, lahan pertanian, laut dan pesisir pantai, mengenai pantai serta kepulauan Indonesia menempati urutan teratas di karenakan negara berada dalam garis katulistiwa. Sebagai negara kepulauan yang mencakup sekitar 17.000 pulau memiliki garis pantai sepanjang kurang lebih 95.181 Km. Kondisi geografis Indonesia membawa potensi sumber daya alam.

Penduduk dari ketentuan “UUD 1945 Pasal 26 ayat 2 adalah warga negara Indonesia dan orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia, penduduk bisa didefinisikan menjadi dua, yaitu orang yang tinggal di daerah tersebut dan orang secara hukum berhak tinggal di daerah tersebut indikator tingkat pertumbuhan penduduk sangat berguna untuk memprediksi jumlah penduduk yang akan datang, diketahui pula kebutuhan dasar penduduk ini tidak hanya di bidang sosial dan ekonomi, tetapi juga di bidang politik akan tetapi prediksi tersebut belum dapat menunjukkan karakteristik penduduk di masa yang akan datang dan perlunya proyeksi penduduk dipisahkan umur dan jenis kelamin yang membutuhkan data yang lebih rinci”.

Kondisi Indonesia yang dikelilingi sumber daya alam berlimpah dari segi potensi sumber daya maipun tantangan pengelolaan wilayah, khususnya wilayah pesisir dan laut harus dilakukan regulasi mengenai kewenangan UUPA dan UU Kelautan. Sistem Hukum Agraria Nasional, hak diatur guna memberikan kerangka dasar pengelolaan hak atas tanah, khususnya HGB, HGU, Hak Milik, Hak pakai serta lainnya.

Tanah merupakan suatu obyek yang di nilai penting oleh negara, oleh karenanya

harus adanya regulasi untuk mengaturnya guna keberdayaan ekonomi masyarakatnya. Guna mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan perlunya memperhatikan dua hal, antara lain yaitu perlu adanya hukum tanah yang tertulis dan penyelenggaraan pendaftaran tanah, sebutan lainnya jika membicarakan pendaftaran tanah, akan dimaknai sebagai perbincangan mengenai suatu upaya untuk menciptakan kepastian hukum disektor pertanahan.

Secara mengamati konfigurasi kepulauan Indonesia juga letaknya yang strategis ada diposisi menyilang, dan diamati dari keadaan geologis serta lingkungannya, Indonesia mempunyai kelebihan komparatif daripada negara lain. Pertemuan arus dari samudra Hindia serta Pasifik. Berkonsep wawasan nusantara yang sudah diakui dunia internasional selaras dengan kebijakan laut internasional.<sup>1</sup> Membagikan konsekuensi pada penduduk indonesia untuk sanggup memanfaatkan serta mengelola dengan maksimal secara mengamati juga hal internasional dan tradisionalnya.

Pendaftaran tanah berupa rancangan aktivitas yang bermaksud untuk mengelola, menyajikan, menghimpun serta menyimpan data fisik juga diterbitkannya surat bukti kepemilikan. Pendaftaran tanah bisa diasumsikan sebagai aktivitas yang dilaksanakan dengan berkesinambungan, seperti dikumpulkannya suatu keterangan tentang tanah mengenai suatu tujuanya untuk diolah, diproses, disajikan serta diproses untuk mencukupi target dari pendaftaran tersebut.

Kegiatan pendaftaran ini berguna untuk mendapati jaminan hak serta hukum atas tanah. Supaya pemiliknya mudah membuktikan bila dialah yang mempunyai hak pada sebidang tanah tersebut. Jaminan hukum ini dimaksudkan sebagai pemilik hak yang sah atas tanah (subyek Hak), jaminan tentang luas, batas serta lokasi tanah hak (Subyek hak), jaminan atas haknya.

Pembangunan berkelanjutan guna perikanan serta kelautan kedepanya di inginkan menjadi bidang yang handal untuk menampung perekonomian negara sejak terjadinya perang dagang antar amerika serikat dengan china juga untuk mendukung perekonomian negara untuk pemberdayaan setiap warga yang beroperasi disektor perikanan atau kelautan menjadi sangat penting dan perlu dioptimalkan.menyadari hal tersebut ,maka

---

<sup>1</sup> Dosen dan Mahasiswa Internasional, *Pengaturan Kawasan (The Area) Dalam Hukum Laut Internasional, Hukum Laut Internasional Dalam Perkembangan*, vol. 3, 2015.

peran strategis dari beberapa elemen masyarakat dan negara untuk kestabilan ekonomi. bertujuan untuk melaksanakan riset yang sifatnya strategis yang bisa diselenggarakan oleh setiap penduduk khususnya disektor industri serta pesisir.

Ciri -ciri daerah pulau-pulau kecil atau pesisir menampilkan bila penggunaan sumber daya yang efektif serta berkelanjutan di wilayah tersebut hanya dapat dicapai melalui pendekatan gabungan yang memprioritaskan pembangunan berkelanjutan.<sup>2</sup> Tidak ada keraguan bila Indonesia akan mendapati berbagai keuntungan ekonomi atas terbentuknya zona komersial. Asumsi yang diterapkan jika makin bertambahnya zona komersial yang dibentuk, sehingga akan meningkatkan penghasilan asli daerah. Kemakmuran bisa diraih dari reklamasi, yang membantu setiap kota mendapati tanahnya dalam berbagai target misalnya perencanaan pesisir, ekspansi atau pariwisata. Tetapi perlu dipahami bila reklamasi berupa wujud intervensi manusia atas kekonsistenan lingkungan alami.

Dari “Pasal 34 Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 menjelaskan bahwa hanya dapat dilaksanakan jika manfaat sosial dan ekonomi yang diperoleh lebih besar dari biaya sosial dan biaya ekonominya, namun pelaksanaan reklamasi juga wajib menjaga dan memperhatikan keberlanjutan kehidupan dan penghidupan masyarakat, keseimbangan antara kepentingan pemanfaatan dan pelestarian lingkungan pesisir, serta persyaratan teknis pengambilan, pengerukan dan penimbunan material”.

Reklamasi menjadi hal yang lazim sebab sudah menjadi bagian hukum kebiasaan Internasional (*Customary International Law*). Ini selaras dengan “Kebiasaan dalam Hukum Internasional merupakan suatu praktersk yang diikuti oleh mereka yang berkepentingan karena mereka merasa secara hukum wajib berperilaku demikian”.<sup>3</sup>Praktek dilaksanakan hampir disetiap negara sebab tidak adanya tuntutan atau paksaan dari penduduk internasional maka keberadaanya menjadi sah

Wilayah pesisir merupakan sumberdaya milik bersama, dengan keberlanjutan lingkungan yang lestari, dan telah terjadi perubahan seperti pencemaran atau erosi bisa memberi dampak buruk pada sumber daya serta hayati alam<sup>4</sup>. Dari asumsi hardin jika

---

<sup>2</sup> Widi A Pratikto, “195590-ID-Kebijakan-Penataan-Pesisir-Dan-Pulau-Pul”. *Kebijakan Penataan Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil Di Indonesia*, 2003.

<sup>3</sup> Ali Maskur, “Rekonstruksi Pengaturan Hukum Reklamasi Pantai Di Kota Semarang”. *Law Reform* 6, no. 1 (2010): 67, <https://doi.org/10.14710/lr.v6i1.12505>.

<sup>4</sup> Garrett Hardin, “Commons 13”. no. June (1968).

dimanfaatkannya sumberdaya perlu membandingkan aspek ekternalitas serta internalitas lingkungan atau berperan untuk bertanggung jawab atau efek lingkungan yang bisa merugikan lingkungan serta manusia disekitarnya. Melainkan untuk segi ekternalitas yaitu sikap yang tidak bertanggungjawab atas aktivitas yang dilaksanakannya, yang membuat rugi lingkungan serta manusia sekitarnya.

Kawasan pantai dan disebagian pulau kecil diperlukan aktivitas misalnya penerokaan rizab minyak, perumahan bagi nelayan serta dibangunnya dok. Teknologi yang dipakai guna mengeksploitasikan gas serta minyak diperairan dangkal yaitu sudah ditentukan di Indonesia sejak 1971, karena banyak anjungan di daerah ini sangat cocok untuk operasi pada kedalaman laut kurang dari 150 meter. Indonesia mengimplementasikan perencanaan ruang di daerah pesisir dan pesisir untuk meningkatkan akumulasi sumber daya minyak dan gas di wilayah tersebut, mengikuti zaman modern dan kemajuan teknologi<sup>5</sup>.

Pemanfaatan sumber daya alam di Indonesia menjadi topik hangat di kalangan pelaku bisnis hingga memunculkan fenomena penerbitan Hak Guna Bangunan (HGB) di atas laut sebagai cara untuk memanfaatkan ruang laut dalam rangka pembangunan untuk usaha atau kegiatan bisnis perusahaan yang bertujuan untuk meningkatkan ekonomi perusahaan tersebut. Penerbitan HGB di laut memiliki potensi untuk membahayakan beberapa pihak yang berlokasi di komunitas pesisir dan pesisir Indonesia.

Orang Indonesia terkejut tahun lalu ketika mereka menemukan tiang pagar yang telah ada sejak 2016 di wilayah laut Bekasi dan Tangerang. Informasi viral menyebabkan keheranan di berbagai sektor, seperti komunitas dan nelayan, dihadapkan dengan berita ini. Menempatkan pagar di laut adalah tugas yang menantang yang menuntut sumber daya keuangan yang signifikan. Fenomena penerbitan HGB dan SHGB di atas laut membuat banyak orang bertanya-tanya di masyarakat Indonesia.

Laut merupakan obyek dari hukum kelautan yang telah sah menjadi obyek hukum sedangkan tanah merupakan obyek hukum dari UUPA yang telah sah dan berlaku berdasarkan hal tersebut terjadi ketidakpastian hukum. Oleh karena itu kategori laut dalam hal ini mencakup laut zona teritorial, zona landasan kontinen, zona ekonomi ekonomi

---

<sup>5</sup> Erdina Arianti and Abd Ghofur, "Teknologi Decommissioning Anjungan Lepas Pantai Terpancang Pasca-Operasi". *Inovtek Polbeng* 9, no. 2 (2019): 271, <https://doi.org/10.35314/ip.v9i2.1040>.

eksklusive (ZEE)<sup>6</sup> berbeda dengan laut yaitu tanah dalam UU RI No 99 tahun 1965 mendefinisikan bahwa tanah menurut fungsinya dipergunakan untuk rakyat sesuai UUD 1945 pasal 33 mengenai bumi tanah dan laut Merupakan milik negara yang diperuntukan sebesar-besarnya untuk kepentingan rakyat.

Dengan adanya penerbitan sertifikat HGB di atas laut beberapa tahun belakangan ini menjadi pertanyaan di kalangan masyarakat dan menimbulkan sebuah potensi tumpang tindih aturan hukum / regulasi pertanahan dan kelautan yang semestinya kedua hal tersebut tidak bisa di satukan seperti peribaratannya suatu air dengan minyak yang tidak mungkin bisa menjadi satu oleh karena itu setiap obyek atas tanah di atur oleh UUPA sedangkan setiap obyek atas laut di atur oleh UU Kelautan.

Dari KBBI (1994), tanah yaitu:

1. lapisan atau bagian bumi paling teratas.
2. kondisi bumi disuatu wilayah.
3. batas permukaan bumi.
4. bahan bumi seperti napal, pasir, cadas serta lainnya)<sup>7</sup> Mengenai penerbitan HGB di atas laut belakangan ini tidak secara eksplisit mengatur HGB diatas laut.

Tanah merupakan obyek hukum dalam “Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria yang bisa disebut dengan (UUPA) dan pada ketentuan pasal 2 Ayat (2) UUPA hal kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah termasuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah dan juga menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah atas dasar kewenangan tersebut maka berdasarkan Pasal 4 UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan oleh negara (pemerintah) kepada dan dipunyai oleh

---

<sup>6</sup> Abdul Qodir Jaelani, “Illegal Unreported and Unregulated (IUU) Fishing: Upaya Mencegah Dan Memberantas Illegal Fishing Dalam Membangun Poros Maritim Indonesia”. *Supremasi Hukum: Jurnal Kajian Ilmu Hukum* 3, no. 1 (2014), <https://doi.org/10.14421/sh.v3i1.1958>.

<sup>7</sup> Masfi Syafiatul Ummah, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Sustainability (Switzerland)*, vol. 11, 2019, [http://scioteca.caf.com/bitstream/handle/123456789/1091/RED2017-Eng-8ene.pdf?sequence=12&isAllowed=y%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2008.06.005%0Ahttps://www.researchgate.net/publication/305320484\\_SISTEM\\_PEMBETUNGAN\\_TERPUSAT\\_STRATEGI\\_MELESTARI](http://scioteca.caf.com/bitstream/handle/123456789/1091/RED2017-Eng-8ene.pdf?sequence=12&isAllowed=y%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2008.06.005%0Ahttps://www.researchgate.net/publication/305320484_SISTEM_PEMBETUNGAN_TERPUSAT_STRATEGI_MELESTARI).

subyek hukum dan sebagian hak atas tanah yang diberikan kepada subyek hukum yaitu orang atau badan hukum yang dipersamakan dengan orang adalah hak-hak atas tanah yang bersifat keperdataan sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUPA HGB merupakan hak atas tanah yang diatur dalam UUPA HGB memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri selama jangka waktu 20 tahun namun penerbitan HGB di atas laut memunculkan tumpang tindih aturan karena laut secara hukum tidak termasuk dalam pengertian tanah di dalam UUPA. namun dalam prakteknya beberapa oknum telah menerbitkan HGB di atas laut dengan tujuan memperkaya diri sendiri”.

Laut termasuk ke dalam ranah hukum kelautan serta ada dibawah pengelolaan negara selaras dengan UU RI No 32 Tahun 2014 mengenai Kelautan serta UU RI No 1 tahun 2014 atas dirubahnya UU RI No 27 tahun 2007 mengenai dikelolanya daerah pulau kecil serta pesisir. Terdapat kekosongan hukum ketika wilayah laut yang mestinya di atur dalam UU kelautan kemudian dipergunakan untuk pembangunan infrastruktur darat seperti pelabuhan, reklamasi, atau resort wisata dari situasi tersebut HGB seringkali dijadikan untuk instrumen legalitas guna mendirikan bangunan tetap, yang secara fisik berada di atas wilayah laut atau hasil reklamasi di wilayah laut.

Penerbitan Hak Guna Bangunan (HGB) yang paling mencolok terjadi di desa Kohod, di mana warga mengajukan gugatan kepada sejumlah pihak, termasuk presiden Republik Indonesia, Kementerian Dalam Negeri, Gubernur Banten, Bupati Tangerang, Kepala Desa Kohod, serta Agung Sedayu Group. Terlepas dari keluhan masyarakat sebelumnya tentang pagar kelautan sebelum masalah ini menjadi populer, pemerintah tidak diyakini melindungi warga yang terkena dampak proyek Pantai Indah Kapuk (PIK) 2 yang dimiliki oleh Agung Sedayu Group, menurut pengacara kelompok itu. Yang lebih mengejutkan, laut yang telah dipagari itu ternyata sudah terbit sertifikat HGB di atasnya, dan peristiwa ini menjadi perbincangan di kalangan masyarakat saat berita ini menyebar, sedangkan laut seharusnya tidak menjadi objek menurut UUPA.

Penemuan ini berawal dari pengaduan warga yang merupakan anggota Himpunan Nelayan Seluruh Indonesia (HNSI) pada bulan Agustus 2024. Kepala Dinas Kelautan dan Perikanan (DKP) Provinsi Banten, Eli Susiyanti, menyampaikan bahwa laporan pertama diterima pada tanggal 14 Agustus 2024 dari Ketua HNSI Ranting Mauk. tim DKP Banten

mengunjungi lokasi sejak 19 Agustus 2024 guna melaksanakan pemeriksaan. Pada waktu itu, total panjang pagarnya sekitaran 7 kilometer.

Direktorat Jenderal Sumber Maritim dan Sumber Perikanan Sumber(DG PSDKP) KKP dan Polis Khas (Polsus) terlibat dalam penyiasatan semula yang dijalankan oleh pasukan Banten DKP pada 4-5 September. Pada kunjungan ini, tim dikelompokkan menjadi 2 bagian: satu berperan mengecek lokasi pagar dengan langsung serta satunya bekerjasama dengan kepala desa serta Camat setempat. Hasilnya menampilkan bila pemagaran itu tidak mempunyai perizinan dari pemerintah daerah.

DKP Banten terus melakukan pemantauan terhadap persoalan pagar ini. Dalam patroli selanjutnya sejak 18 September 2024, gabungan tim yang mencakup HNSI, Dinas Perikanan Kab Tangerang, Polairud, TNI AL, Kementerian PUPR serta TNI AL mendapati bila panjang pagar sudah bertambah menjadi 13,12 kilometer. “Ketika kami terakhir kali melakukan inspeksi bersama pada bulan September, panjang pagar sudah melebihi kilometre dan hingga saat ini, tampaknya telah mencapai lebih dari kilometer, tim tersebut menemukan bahwa pagar laut tersebut melintasi 16 desa di enam kecamatan, mulai dari Desa Muncung hingga Desa Paku Haji dan struktur pagar itu terbuat dari bambu setinggi enam meter, dilengkapi dengan anyaman bambu, paranet, dan pemberat berupa karung berisi pasir, Terlihat dari atas, perairan kurang lebih tiga meter, di atasnya dipasang ancang, anyaman bambu, paranet, dan diberikan pemberat berupa karung berisi pasir, di beberapa area, di dalam kawasan pagar laut itu juga telah dibuat kotak-kotak yang bentuknya lebih sederhana dibandingkan pagar laut itu sendiri”.

Dari “Peraturan Daerah (Perda) Nomor 1 Tahun 2023 tentang Rencana Zonasi Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (RZWP3K) menyebutkan bahwa area yang dipagari tersebut termasuk dalam berbagai zonasi yang seharusnya terbuka untuk aktivitas public, dimana kawasan tersebut mencakup zona pelabuhan laut, zona perikanan tangkap, zona pariwisata, zona pelabuhan perikanan, zona pengelolaan energi, zona perikanan budidaya, dan juga beririsan dengan rencana pembangunan waduk lepas pantai yang diinisiasi oleh Bappenas dan aktivitas pemagaran ini, menurut mereka, secara langsung berdampak kepada ribuan masyarakat pesisir ada 3,888 nelayan dan 502 pembudidaya yang terganggu aktivitasnya dan hak-hak mereka untuk mengakses wilayah perairan pesisir telah dilanggar”.

Hari Kamis, 9 Januari 2025, KKP memutuskan untuk menutup pagar misterius yang memiliki panjang 30,16 km. Tindakan ini diambil sebagai respons terhadap arahan Presiden Prabowo Subianto, yang meminta KKP untuk turun tangan serta mengatasi permasalahan ini. Dirjen PSDKP, Pung Nugroho, menegaskan bila penutupan tersebut dilaksanakan sesudah mereka menjamin bila pagar tersebut dibangun tidak dengan perizinan yang sah. “Pagar ini tidak memiliki izin PKK-PRL dari KKP, mengikuti arahan Menteri, kami harus bertindak tegas dan dengan cara yang terukur, negara tidak boleh kalah, ujar Pung kepada wartawan di atas Kapal Pengawas Orca pada hari Kamis, 9 Januari 2025 dan diasumsikannya bila pagar bambu setinggi enam meter ini tidak hanya ilegal, tetapi juga menghambat kegiatan para nelayan kecil, dimana beberapa nelayan mengeluhkan kesulitan untuk melaut karena aksesnya terhalang oleh pagar, terutama pada malam hari”.

Adanya tiga instrumen hukum yang mengatur mengenai tata ruang yaitu ada hukum pidana, hukum perdata, serta hukum administrasi namun dalam praktiknya terjadinya penerbitan HGB di atas laut akibat tidak jelas akan pengaturan UUPA dalam kasus tersebut ini menjadi masalah di karenakan aturan yang tumpah tindih akan obyek HGB maka penulis bermaksud mengangkatnya menjadi penelitian.

## **METODE**

Studi ini bermetode hukum normatif (*Normatif Legal Research*), atau berlandaskan pada suatu kaidah serta norma hukum, kebijakan yang berlaku, doktrin serta teori hukum, serta sebagian bahan pustaka yang relevan dengan topik pembahasan. Dari asumsi Peter Marzuki Mahmud, metode studi ini berguna untuk mendapati sebuah kebijakan, doktrin serta prinsip hukum untuk merespon isu hukum<sup>8</sup>.

Studi ini berpendekatan Perundang-Undangan (*statute approach*) yaitu untuk mengkaji dasar hukum berkaitan dengan penerbitan sertifikat HGB di Laut dengan proses menelusuri dan mengidentifikasi kebijakan HGB, mencermati kebijakan laut, analisa disharmoni antar UUPA dengan UU Tata Ruang serta kelautan. Lalu studi ini juga berpendekatan konseptual untuk mengkaji dasar hukum berkaitan dengan penindakan

---

<sup>8</sup> LL.M. (Teaching Material) Prof. Dr. Peter Mahmud Marzuki, S.H., M.S. and Penelitian, “Peter Mahmud Marsudi”. *Kaos GL Dergisi* 2, no. October (1970): 765–70.

terhadap Penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan di Laut, mengkaji konsep hak atas tanah, menganalisis makna ruang laut, memahami doktrin-doktrin hukum pertanahan dalam kaitannya kawasan reklamasi atau pesisir, menelusuri prinsip keadilan kepastian hukum dan kemanfaatan pembangunan berkesinambungan didaerah pulau kecil serta pesisir. Untuk pendekatan undang-undang berguna mengkaji landasan hukum untuk isu yang sedang dikaji. Lalu pendekatan konseptual berguna menganalisa rerangka konsep serta pikir dalam membahas isu hukum yang dikaji. Dari asumsi Peter Mahmud Marzuki, dengan mencermati doktrin atau pandangan hukum ini, peneliti bisa mendapati ide yang menerbitkan suatu defenisi, asas serta konsep hukum yang selaras dengan isu terkait.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Hak Guna Bangunan tergolong suatu hak atas tanah dalam UUPA yang sudah jelas akan aturan dan perlindungan hukumnya ada dalam “Pasal 35 ayat (1) UUPA adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan selanjutnya dalam ayat (2) pasal tersebut, dinyatakan bahwa atas, permintaan pemegang hak dan dengar mengingat kondisi bangunan-bangunannya maka HGB dapat diperpanjang jangka waktunya paling lama 20 tahun”.

Kepastian hukum menjamin individu atau badan hukum kemampuan untuk menggunakan tanah melalui sistem sewa atau penggunaan jangka panjang, tanpa memilikinya. Dimungkinkan untuk menafsirkan ini sebagai izin untuk membangun dan menggunakan, tunduk pada hukum yang berlaku. Reklamasi, yang melibatkan transformasi laut menjadi tanah baru, telah didorong oleh meningkatnya kebutuhan untuk pembangunan berkelanjutan di wilayah pesisir dan laut. Tantangan tantangan muncul ketika area hasil reklamasi tersebut digunakan sebagai objek hak atas tanah, termasuk HGB. Ada perselisihan hukum tentang apakah ketentuan HGB berlaku untuk tanah yang dulunya merupakan bagian dari lautan.

Sistem pertanahan menurut UUPA, HGB hanya bisa diperuntukan bagi tanah hak pengelolaan, kepemilikan pribadi serta tanah milik negara. Karena laut bukanlah tanah, maka tidak bisa langsung menjadi objek HGB. Ketika laut telah direklamasi dan area reklamasi dinyatakan sebagai tanah negara, maka area yang sama dapat digunakan

sebagai objek HPL. Selanjutnya, berdasarkan HPL, tanah tersebut dapat diberikan kepada pihak ketiga dalam bentuk HGB. Dari “Peraturan Presiden Nomor 51 tahun 2016 tentang Reklamasi di Daerah Pesisir dan Kepulauan Kecil memberikan pengakuan hukum atas tanah reklamasi sebagai tanah negara, yang dapat digunakan untuk menyerahkan HGB secara legal”.

Segala hal tersebut harus terlebih dahulu sesuai dengan legalitas formal dan material. Legalitas formal dari pemberian HGB di atas laut tercapai melalui pemenuhan syarat administratif dan hukum yang tercantum dalam suatu kebijakan. Di lain sisi, legalitas material fokus pada kesesuaian dengan prinsip-prinsip hukum agraria, tata ruang, serta perlindungan lingkungan dan hak-hak masyarakat pesisir. Sebelum legalitas formal dan material diperoleh, harus dilakukan kajian mengenai dampak lingkungan (AMDAL), konsultasi publik, partisipasi masyarakat, dan kepatuhan terhadap rencana tata ruang wilayah (RTRW) sehingga statusnya menjadi jelas selaras dengan kebijakan yang ada.

Subjek HGB yaitu pihak-pihak yang secara sah memiliki hak untuk menerima dan menjaga hak tersebut. Aturan tentang subjek HGB termuat dengan jelas dalam Pasal 36 ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996, yang menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada warga negara Indonesia dan badan hukum yang dibentuk sesuai hukum Indonesia dan berlokasi di Indonesia. Warga Negara Indonesia (WNI) dapat memiliki HGB atas tanah negara atau tanah hak pengelolaan (HPL). Pemegang hak HGB sering menggunakannya untuk tujuan perumahan atau bisnis, seperti membangun rumah, bisnis, pusat perbelanjaan, atau kantor, di mana tanah masih dimiliki oleh orang lain atau negara, tetapi hak untuk mengelola properti dipegang oleh pemilik hak HGB.

Badan Hukum Indonesia yang memenuhi kriteria berdasarkan peraturan yang ada dan berlokasi di Indonesia yang dapat menjadi pemegang HGB meliputi Koperasi, Perseroan Terbatas (PT), BUMN, BUMD serta Yayasan. Jenis subjek hukum ini biasanya memanfaatkan HGB untuk kepentingan bisnis, pembangunan industri, perkantoran, pabrik, sampai pusat perbelanjaan.

Setiap WNA atau badan hukum asing tidak diperbolehkan mempunyai HGB. Namun, menurut undang-undang, mereka diizinkan untuk beroperasi melalui kerja sama

dengan perjanjian bisnis, seperti sistem build operate transfer (BOT)<sup>9</sup>. BOT berupa skema kolaborasi antar pihak swasta (pemodal atau perusahaan) membangun sebuah proyek infrastruktur, mengoperasikannya untuk jangka waktu tertentu agar bisa balik modal dan dapat keuntungan, lalu setelah masa perjanjian selesai, aset atau fasilitas itu diserahkan (ditransfer) kepada pemerintah atau pihak pemberi konsesi.

Tanah HPL tergolong hak kuasa dari negara yang diberikan pada lembaga atau entitas hukum tertentu, seperti BUMN dan BUMD. Dalam konteks ini, HGB bisa diperuntukan diatas tanah HPL dengan persetujuan pemegang hak pengelola, contohnya HGB bisa diterima oleh seorang pengusaha untuk mendirikan hotel di atas aset milik pemerintah kota yang berdasarkan kerja sama. Di sisi lain, HGB dapat dibagi atas kepemilikan tanah dari kesepakatan antar pemegang HGB serta pemilik tanahnya. Ini tercantum dalam “Pasal 21 PP Nomor 40 tahun 1996 yang mengindikasikan bahwa penyerahan Hak Guna Bangunan di atas hak milik dilakukan dengan akta notaris yang mencakup kesepakatan antara pemilik hak milik dan pihak yang menerima HGB”. Dalam hal ini, HGB dianggap bersifat perdata karena berdasarkan kontrak. Umumnya, mekanisme ini digunakan dalam kerjasama jangka panjang antara pemilik tanah dan investor atau pengembang. Di samping itu, ia boleh memberi pengurusan kepada pihak berkuasa untuk tugas yang ditugaskan melalui pengganti<sup>10</sup>.

Dalam bahasa Belanda, “*Beheerrecht*” mengacu pada hak -hak manajemen dan diterjemahkan ke dalam hak penguasaan. Selaras dengan asumsi A. P. Parlindungan, Supriadi menguraikan jika Hak Pengelolaan diambil dari tafsiran bahasa Belanda yang dimaknai Hak Penguasaan. Hak tersebut tercantum dalam Permen No 8 Tahun 1953 mengenai Penguasaan Tanah-Tanah Negara. Maria Sumadjono menguraikan jika Hak Penguasaan ada di Surat Edaran Menteri Agraria No. Ka 3/1/1 yang dikeluarkan pada 1 Maret 1962 serta Putusan Menteri Agraria No. SK VII/5/Ka yang diterbitkan pada 20 Juni 1962.

Domain publik dalam Hukum administrasi serta Tata Negara merujuk pada area atau sumber daya yang berada di bawah kendali negara dan ditujukan seluas-luasnya

---

<sup>9</sup> Anita Kamilah, *Kedudukan Perjanjian Bangun Guna Serah (Build Operate and Transfer/Bot) Dalam Hukum Tanah Nasional, Litigasi*, vol. 15, 2016, <https://doi.org/10.23969/litigasi.v15i1.73>.

<sup>10</sup> Urip Santoso, “Eksistensi Hak Pengelolaan Dalam Hukum Tanah Nasional”. *Mimbar Hukum Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 24, no. 2 (2012): 275–88.

untuk kepentingan masyarakat. Konsep ini melibatkan tanah milik negara, agensi air, atmosfera, dan ruang, termasuk lautan. Karena statusnya sebagai domain publik, wilayah laut tidak dimiliki oleh individu mana pun dalam 150.000 Indonesia dan dikelola oleh negara untuk manfaat dan kepentingan rakyat Indonesia. Parlindungan, Supriadi menegaskan bila Hak Pengelolaan sebenarnya didapati dari terjemahan dalam bahasa Belanda yang berarti Hak Penguasaan. Kewenangan negara tidak berarti bahwa negara adalah pemilik, tetapi lebih sebagai pengelola dan pelindung untuk kepentingan rakyat Indonesia (doktrin pengelolaan publik). Ide ini tercantum di “pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yang menyatakan bahwa Bumi dan air serta sumber daya alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.<sup>11</sup>

Laut sebagai domain publik dalam hukum internasional (UNCLOS 1982) dalam sistem hukum internasional, laut sebagai domain publik diatur dalam UNCLOS 1982, yang sudah diratifikasikan Indonesia dari UU No 17 Tahun 1985 UNCLOS membagi wilayah laut ke dalam Zona dengan tingkat kedaulatan atau yuridiksi yang berbeda Laut teritorial ( Negara memiliki kedaulatan penuh), Zona Tambahan ( Negara berwenang mencegah pelanggaran hukum bea cukai dan imigrasi, ZEE (Negara mempunyai hak kedaulatan atas eksploitasi serta eksplorasi SDA, Landasan Kontinen ( Negara mempunyai hak eksklusif atas SDA dasar tanah serta laut di bawahnya, laut lepas (merupakan domain publik internasional yang tidak dimiliki oleh negara manapun.

Ada dua prinsip dalam hukum laut internasional yaitu *mare liberum* dan *mare clausum*, dalam *mare liberum* menurut Hugo Grotius, menyatakan bahwa laut tidak dapat dimiliki dan terbuka untuk semua bangsa Grotius mendasarkan argumennya pada prinsip bahwa laut adalah milik semua umat manusia (*res communis*) karena sifatnya yang tidak dapat dimiliki atau dikuasai secara eksklusif. Dia mengacu pada hukum alam, yang menyatakan bahwa sumber daya yang tidak terbatas, seperti udara dan laut, harus dapat diakses oleh semua. Grotius menekankan pentingnya kebebasan navigasi sebagai landasan bagi perdamaian internasional dan perdagangan yang adil.

UNCLOS mengakomodasi keduanya secara seimbang memberikan hak kedaulatan terbatas kepada negara atas wilayah laut tertentu, namun tetap menjaga sebagian laut (laut

---

<sup>11</sup> Hugo Grotius, “The Free Sea”. *The Free Sea*, 2012, 1–145, <https://doi.org/10.2307/j.ctv11cw995.6>.

lepas) sebagai res communis (milik seluruh umat manusia). Bagian VII UNCLOS, laut lepas diakui sebagai domain publik global dimana tidak boleh diklaim sebagai wilayah negara manapun; digunakan untuk kepentingan damai; menjamin kebebasan navigasi, penerbangan, penelitian ilmiah dan penangkapan ikan ( syarat konservasi ); aktivitas eksplorasi sumber daya alam diawasi oleh *International Seabed Authority* (ISA).

Indonesia sebagai negara kepulauan yang di kelilingi pantai harus menyesuaikan antara hukum nasional dengan ketentuan internasional. Ratifikasi UNCLOS memperkuat posisi hukum nasional Indonesia dalam menjaga dan mengelola laut sebagai domain publik terlihat dalam pengakuan laut teritorial 12 mil dan ZEE 200 mil dalam UU No 6 tahun 1996 serta UU No 32 Tahun 2014, penyusunan rencana zonasi daerah pulau kecil serta pesisir berdasarkan prinsip tata ruang laut, pelarangan perampasan laut untuk kepentingan privat yang merusak ekosistem dan akses publik, seperti praktik penerbitan sertifikat HGB diatas laut yang merugikan nelayan dan masyarakat yang terjadi pada tahun ini.

### **Penerbitan Hak Guna Bangunan di atas laut**

Dari “Pasal 4 ayat (1) UUPA mengungkapkan bahwa berdasar pada hak penguasaan yang dimiliki negara, sebagaimana tertera pada pasal 2, terdapat berbagai jenis hak atas bumi yang referensinya adalah tanah dan dalam ketentuan UUPA, tidak ada perbedaan istilah antara tanah di darat dan yang berada di perairan”. Dalam konteks UUPA, kata (tanah) mengacu kepada permukaan bumi yang mencakup baik daratan maupun area perairan yang dapat dimanfaatkan secara sah.

Namun, ketika norma berkembang di peraturan turunan seperti PP No 16 Tahun 2004 dan UU No 27 Tahun 2007 juncto UU Nomor 1 Tahun 2014, terlihat bila tanah perairan seperti pesisir dan laut teritorial memiliki pendekatan hukum yang berbeda karena status dan fungsinya dalam suatu kawasan. Tanah daratan didefinisikan sebagai tanah yang secara fisik terletak di permukaan bumi dan tidak mengalami genangan air secara permanen, termasuk dalam sektor-sektor seperti permukiman, pertanian, dan hutan. Ciri utama tanah daratan adalah adanya batas yang jelas secara administrasi dan geografis, kebebasan dari genangan air permanen, serta dapat menjadi objek seperti untuk HGU, HGB, Hak pakai serta Hak Milik. Hak-hak ini sepenuhnya menjadi wewenang negara sesuai dengan Pasal 2 UUPA, dan negara berhak memberikan berbagai jenis hak

kepada individu maupun badan hukum. Sebagian besar tanah daratan telah dicatat dan terdaftar dalam sistem pendaftaran tanah, yang menjadi dasar hukum negara dalam pengaturannya.

Negara bertanggung jawab untuk mengelola penguasaan atau pemberian hak atas tanah daratan berdasarkan Pasal 2 UUPA, di mana tanah daratan sebagian besar telah terdaftar. Hak-hak yang dibebankan pada tanah daratan oleh negara termasuk Hak Milik yang tercantum di Pasal 20 UUPA, atau berupa hak yang dapat diwariskan, paling penuh serta kuat yang bisa dikuasai penduduk Indonesia. HGU ada di Pasal 28 UUPA, yang memberikan hak untuk memanfaatkan tanah yang dikuasai negara. Lalu HGB ada di Pasal 35 UUPA, memfasilitasi hak untuk mempunyai bangunan serta mendirikan di atas tanah yang bukan miliknya, di mana status tanah dapat milik individu atau milik negara. Hak Pakai, ada di Pasal 41 UUPA, memberikan hak untuk memanfaatkan serta mendapatkan hasil dari tanah yang negara kuasai.

Tanah perairan dalam konteks UUPA menunjuk kepada area permukaan bumi yang secara fisik terendam oleh air, baik secara permanen maupun temporer. Area ini mencakup pantai, danau, sungai, rawa, serta zona pesisir dan laut hingga wilayah tertentu dalam hukum Indonesia. Ciri khas dalam UUPA adalah adanya kawasan yang terendam air, tidak semua wilayah perairan dapat dimiliki atau diberikan hak atas tanah, dan seringkali pengaturannya tumpang tindih antara aspek agraria, kelautan, dan lingkungan hidup.

Tanah perairan tetap berada di bawah kekuasaan negara sebagaimana diatur dalam Pasal 2 UUPA. Namun, karena sifatnya yang khusus, tidak semua tanah perairan dapat diberikan hak seperti pada tanah daratan. Misalnya seperti Tanah reklamasi pantai atau laut bisa diberi hak atas tanah, misalnya seperti Hak Pakai atau HGB, setelah proses penetapan status hak atas tanah oleh pemerintah daerah dan Kementerian ATR/BPN. Namun dalam prosesnya banyak permasalahan yang belum masuk tanah reklamasi masih dalam bentuk laut di paksa terbitnya sertifikat HGB dan sering terjadi konflik antara masyarakat lokal, pengembang, pemerintah dalam penggunaan wilayah perairan, Tidak semua wilayah perairan memiliki status hukum yang jelas. Misalnya, tanah timbul yang muncul akibat sedimentasi belum tentu langsung menjadi tanah negara dan perlu proses penetapan.

Penguasaan negara seperti yang tercantum di “Pasal 33 UUD NRI 1945 mengenai kekayaan dan sumber daya alam tidak hanya didarat, laut, melainkan juga di udara serta ruang angkasa, meskipun cabang hukum internasional memiliki ketentuan-ketentuan dan prinsip-prinsip berkaitan dengan hukum udara dan ruang angkasa (Air and Outer space Law) akan tetapi, Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 semestinya memberikan jaminan penguasaan negara terhadap kekayaan alam atas udara dan ruang angkasanya”. Regulasi ruang angkasa serta udara dianggap sebagai bagian yang cukup baru daripada pengaturan internasional di bumi yang lain misalnya laut, namun ruang angkasa serta udara nyatanya bernilai ekonomis yang berefek pada regulasi. Sehingga saat negara mulai sadar bila wilayah udara bernilai strategis serta ekonomis untuk kepentingan keamanan serta pertahannya, sehingga negara tersebut akan merancang instrument hukumnya untuk menjaga kepentingannya tersebut, maka nantinya akan terbit berbagai kesepakatan internasional disektor hukum udara<sup>12</sup>.

Jika dihubungkan dengan konsep kemakmuran negara juga peran negara dari asumsi W.Friedmann, bisa didapati suatu studi kritis seperti berikut: hak penguasaan negara yang tercantum di “Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 memposisikan negara sebagai pengatur serta penjamin kesejahteraan rakyat, sehingga makna (dikuasai negara) oleh negara tidak harus dimiliki oleh negara artinya boleh dimiliki oleh usaha swasta ataupun asing namun dapat diterima dalam konteks jiwa Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 yang maksudnya pemerintah benar-benar memegang kendali, sehingga ayat (3) Pasal 33 undang-undang dasar Negara Republik Indonesia 1945 terlaksana”.

Berikutnya dari “Pasal 4 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 yaitu pada hal tanah yang dimohon adalah tanah Hak Pengelolaan, pemohon wajib terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah menurut pemegang Hak Pengelolaan”. Sesudah dibentuk kesepakatan mengenai pemakaian tanah antar pihak ketiga dengan hak pengelolaanya, sehingga akan terbit “hubungan hukum antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga”. Maria S.W Sumardjono menguraikan jika: “hubungan hukum yang menjadi

---

<sup>12</sup> Athari Farhani and Ibnu Sina Chandranegara, “Penguasaan Negara Terhadap Pemanfaatan Sumber Daya Alam Ruang Angkasa Menurut Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945”. *Jurnal Konstitusi* 16, no. 2 (2019): 235, <https://doi.org/10.31078/jk1622>.

dasar pemberian hak atas tanah oleh pemegang Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dinyatakan dalam Surat Perjanjian Penggunaan Tanah (SPPT), dalam praktiknya SPPT tersebut dapat disebut dengan nama lain, misalnya perjanjian penyerahan, penggunaan, dan pengurusan hak atas tanah dan dengan telah dibuatnya perjanjian penggunaan tanah, maka lahir hak, kewajiban dan larangan bagi pemegang Hak Pengelolaan dan pihak pihak ketiga dari Hak atas tanah yang lahir dari penyerahan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan oleh pemegang Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga melalui perjanjian penggunaan tanah adalah “gak guna bangunan dan hak pakai”. Atas didapatinya status HGB yang bersumber dari Hak Pengelolaan “tidak serta merta memutus hubungan hukum antara pemegang Hak Pengelolaan dengan tanahnya karena manakala melakukan perpanjangan jangka waktu, pembaruan hak, peralihan hak, dan pembebanan hak tanggungan atas tanah Hak Guna Bangunan tetap diharuskan mendapatkan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan”. Kesepakatan yang sudah dibentuk tidak akan merubah status dari HGB tersebut. Dalam merubah status HGB sehingga pemegangnya perlu mengusulkan permohonan Hak Pengelolaan ke Kantor pertanahan kota/kabupaten setempat. Saat permohonannya disepakati, sehingga Kepala Kantor tersebut akan mengeluarkan surat putusan pemberian Hak Pakai atau HGB. Suratnya lalu akan diverifikasi dikantor terkait untuk dikeluarkan sertifikat HGB<sup>13</sup>.

Pemanfaatan ruang bisa dimaknai sebagai defenisi, wadah atau konsep atas suatu penekanan. Ruang sebagai wadah, atau dikatakan; dengan *space* (Inggris), *ruimte* (Belanda), *spatium* (Latin) serta *raum* (Jerman) yang awalnya dimaknai sebagai bidang datar (*planologi-planum*) yang sekarang ini memiliki 3 dimensi atau dimaknai sebagai tempat tinggal (*dwelling house*) yang perlu ditata dengan baik untuk kelestarian, kemakmuran serta kebahagiaan sesama. Ruang mencakup udara, air serta unsur bumi dengan 3 dimensi<sup>14</sup>. Dari “Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang penataan ruang, ditegaskan bahwa ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, laut, dan udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah tempat manusia dan mahluk hidup lain melakukan kegiatan dan memelihara langsung hidupnya dan

---

<sup>13</sup> Budi Setyo Aji, Ngadino Ngadino, and Adya Paramita Prabandari, “Analisis Yuridis Pemindahtanganan Hak Guna Bangunan (HGB) Di Atas Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Dan Aplikasinya”. *Notarius* 14, no. 2 (2021): 747–57, <https://doi.org/10.14710/nts.v14i2.43726>.

<sup>14</sup> Taryono, “Penataan Ruang Berwawasan Lingkungan Hidup”. *Forum Geografi* VI, no. 11 (1992): 82–92.

rumusan ini menunjukkan bahwa ruang itu sebagai wadah memiliki arti yang luas, mencakup tiga dimensi yakni darat, laut, dan udara yang disoroti baik secara horizontal maupun vertical”. Sehingga tata ruang akan menjangkau 3 dimensi tersebut dengan horizontal serta vertikal dari beragam unsur yang berkaitan seperti budaya, ekologi, ekonomi serta sosial.

Menciptakan daerah nasional yang berkesinambungan, nyaman, aman serta produktif, suatu tata ruang akan berfokus pada keakuratan pendekatan dalam perancangannya untuk menjaga kestabilan, keterpanduan, keserasian serta keselarasan antarpusat, sector serta daerah. Hal ini tercantum dalam “Peraturan Pemerintah 47 Tahun 1997 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah nasional Pasal 2 PPTR Tahun 2008 menyatakan ruang lingkup Peraturan Pemerintah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional mencakup strategi dan arahan kebijakan pemanfaatan ruang wilayah nasional sampai dengan 100 meter di bawah permukaan bumi, satu kilometer di atas permukaan bumi dan batas luar ZEE”.

UUPA tidak mengatur ruang untuk penerbitan HGB di atas laut, wilayah perairan harus mempertimbangkan berbagai aspek regulasi terkait pengelollan sumber daya laut dan pemanfaatan ruang perairan. Ketidakharmisan antara hukum Agraria dan hukum kealutan menimbulkan permasalahan dalam implementasi kebijakan, mengingat laut memiliki karakteristik yang berbeda dengan tanah yang menjadi obyek utama dalam UUPA. penerbitan HGB di atas laut harus melalui kajian lingkungan yang komprehensif guna memastikan bahwa dampak ekologisnya dapat diminimalisir, sehingga tidak mengancam keberlanjutan sumber daya pesisir dan kesejahteraan masyarakat setempat. UUPA tidak memberikan ruang hukum untuk penerbitan HGB di atas laut. Jika ada penerbitan HGB di wilayah laut atau zona pasang surut, maka itu merupakan penyimpangan hukum dan berpotensi dibatalkan secara administratif atau melalui putusan pengadilan.

Tidak adanya dasar hukum dalam UUPA menjadikan penerbitan HGB di atas laut menjadi ilegal dan melanggar UUPA sedangkan laut berada di bawah rezim hukuk kelautan dan lingkungan ketidakharmisan regulasi ini menyebabkan ketidakpastian hukum serta potensi sengketa antara pemegang hak dengan masyarakat pesisir serta

ancaman terhadap ekosistem laut akibat pembangunan yang tidak terkendali sebagaimana dimaksud dalam kasus pagar laut yang memicu konflik sosial dan hukum<sup>15</sup>.

Pengantar UUPA adalah undang-undang dasar yang mengelola tentang hak-hak atas tanah di Indonesia. Namun, dalam perjalanannya, UUPA memiliki keterbatasan dalam mengakomodasi pengaturan hak atas wilayah perairan, UUPA mendefinisikan tanah sebagai permukaan bumi Pasal 4 ayat (1), tanpa menyebut wilayah laut atau perairan sebagai bagian dari objek yang dapat diberikan hak. UUPA hanya mengelola Hak penguasaan, atas tanah daratan, serta pemilikan atas tanah yang secara fisik berada di darat, kewenangan negara atas permukaan bumi termasuk air dan ruang di atasnya namun tidak secara detail menyusun rezim hukum agraria atas laut. Ini menimbulkan keterbatasan normatif karena meskipun UUPA menyebut permukaan bumi, ia tidak memberikan pengaturan teknis maupun substantif mengenai pemanfaatan wilayah perairan untuk pendirian bangunan atau infrastruktur.

Laut menjadi domain non agraria yang tercantum dalam “Undang-Undang sektoral diantaranya UU Nomor 32 Tahun 2014 tentang kelautan, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan pulau-Pulau Kecil, Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau kecil”. Peraturan-peraturan ini lebih menekankan aspek pengelolaan lingkungan hidup, perizinan pemanfaatan ruang laut serta SDA, dan bukan hak tanah sesuai apa yang tercantum di UUPA. Akibatnya, tidak ada dasar langsung dalam UUPA untuk memberi hak tanah (seperti HGB) di daerah laut. Keterbatasan norma UUPA untuk mengatur hak atas laut menunjukkan bahwa hukum Indonesia belum sepenuhnya siap menghadapi kompleksitas pemanfaatan ruang laut untuk pembangunan. Hal ini menyebabkan Ketergantungan pada mekanisme reklamasi sebagai prasyarat pemberian hak, Ketiadaan landasan hukum agraria yang tegas untuk pemberian hak langsung di atas perairan, Potensi konflik antarinstansi dan antaraturan sektoral.

Keterbatasan norma dalam UUPA terkait dengan pengaturan hak atas laut, hak atas laut tercantum dalam “Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2014 tentang kelautan dan peraturan pelaksanaannya Peraturan pemerintah Nomor 32 Tahun 2003 yang mendasari

---

<sup>15</sup> Syahril Hidayat, Melly Rifa, and Rizki Nurdiansyah, “Analisis Keabsahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Yang Terbit Diatas Laut”. 2 (2025).

pengelolaan ruang dan pengelolaan sumber daya alam yang melimpah di daerah pesisir seluruh Indonesia sesuai dengan domain laut sebagai hak yang dapat dikelola oleh negara”. Ki Hoon Lee (2020) menguraikan bila aspek ekonomi biru mempunyai kaitan dengan Sustainable Development Global, terutama pada indikator 14-17, seperti: menjaga ekosistem darat, sumber daya laut yang dilestarikan, hutan dikelola dengan berkesinambungan, mencegah degradasi lahan atau penggurunan serta menjaga keberagaman hayati, menciptakan situasi kedamaian untuk pembangunan yang berkesinambungan, menyajikan akses yang akuntabel serta efisien untuk setiap penduduk; menyempurnakan fasilitas kemitraan yang mendorong pembangunan berkesinambungan. Sehingga ada kaitan antar SDG dengan model ekonomi biru, sehingga setiap pihak terkait perlu berperan untuk memakmurkan segi pembangunan serta perekonomian dengan basis kelautan<sup>16</sup>.

Dari “Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan Nomor Kep 10/Men/2003 tentang Pedoman Perencanaan Pengelolaan Pesisir Terpadu” dijelaskan bahwa Wilayah pesisir didefinisikan sebagai wilayah peralihan antara ekosistem darat dan laut yang saling berinteraksi, dimana ke arah laut 12 mil dari garis pantai dan sepertiga dari wilayah laut untuk Kabupaten/Kota dan ke arah darat hingga batas administrasi Kabupaten atau Kota”. Lalu dari kebijakan “Pasal 1 ayat (5) Keputusan Gubernur Sulawesi Selatan Nomor 71 Tahun 2002 Tentang Pedoman Pemanfaatan Dan Pendayagunaan Tanah Pantai dan Pulau Kecil Propinsi Sulawesi Selatan” dijelaskan bahwa Tanah Pantai adalah ruang yang terletak di atas dan di bawah permukaan daratan termasuk permukaan perairan darat dan sisi darat dari garis laut terendah”.

Berikutnya dari PP Nomor 18 Tahun 2021 bersama dengan Permen ATR No 18 Tahun 2021 HGB hanya bisa diterbitkan untuk tanah yang terletak di daerah pesisir pantai, bukan di atas laut hal ini selaras dengan penjabaran Undang-Undang di atas yang mengatur tentang tata kelola wilayah pesisir serta reklamasi pun untuk tujuannya harus seizin pihak berwenang guna memastikan tidak merusak ekosistem laut.

Celah hukum terdapat antara UUPA dengan UU Kelautan dan PP 18 Tahun 2021 serta UU No 27 Tahun 2007 terdapat cara daerah laut dijadikan sebagai obyek HGB untuk

---

<sup>16</sup> Ki Hoon Lee, Junsung Noh, and Jong Seong Khim, “The Blue Economy and the United Nations Sustainable Development Goals: Challenges and Opportunities”. *Environment International* 137, no. October 2019 (2020): 105528, <https://doi.org/10.1016/j.envint.2020.105528>.

statusnya menjadi sah dimata hukum. Namun ada cara lain seperti kasus pagar laut yang terdapat bukti bahwa sertifikat HGB di atas laut telah terbit dan disahkan oleh beberapa pejabat yang berwenang dalam kepengurusan pertanahan, setelah kasusnya meledak di sosial media nasional pihak berwenang segera menyelidiki dan ditemukan sertifikat tersebut di terbitkan oleh oknum yang mencari kekayaan dari menerbitkan sertifikat HGB tersebut. Untuk saat ini sertifikat tersebut di cabut statusnya dan terdakwa yang menerbitkan dokumen bisa terkena sanksi administratif sampai 100jt rupiah dalam UU Pengelolaan pulau-pulau kecil serta wilayah pesisir.

Dari kebijakan Pemerintah 40 Tahun 1996 mengenai HGU, HGB serta Hak Pakai dapat memperluas objek HGB ke laut dengan syarat memenuhi pasal 16 HGB diberi diatas tanah hpl atau negara Subjek serta Objek HGB menurut UUPA tanah harus di reklamasi dan memenuhi ketentuan Yurisprudensi dan Praktik Pertanahan Badan Pertanahan Nasional (BPN) umumnya hanya menerbitkan HGB di atas daratan atau reklamasi (tanah hasil reklamasi di laut yang sudah berstatus tanah). Untuk wilayah perairan, izin yang digunakan adalah izin pemanfaatan ruang laut, bukan sertifikat HGB.

Keabsahan Penerbitan HGB di Atas Laut Jika merujuk pada ketentuan normatif HGB hanya dapat diterbitkan di atas tanah, bukan di atas laut laut bukan objek hak atas tanah menurut UUPA. Penerbitan sertifikat HGB di atas laut tidak sah secara hukum karena melampaui kewenangan hukum pertanahan. Pemanfaatan ruang laut memerlukan izin khusus, bukan pemberian hak kepemilikan/penguasaan seperti HGB. Sehingga diterbitkannya HGB di atas laut akan bersimpangan dengan ketentuan hukum agraria dan tidak memiliki dasar hukum yang sah. Pemanfaatan laut untuk kepentingan komersial harus mengikuti izin pemanfaatan ruang laut, bukan penguasaan hak atas tanah.

UUPA hanya mengakui tanah sebagai objek pemberian hak atas tanah. Laut bukanlah tanah dalam defenisi UUPA. Laut yaitu wilayah perairan yang diatur oleh hukum kelautan, bukan hukum pertanahan. Menurut UU Kelautan, laut adalah wilayah negara, tetapi bukan tanah yang dapat diberikan hak atasnya seperti HGB. Laut tunduk pada rezim hukum publik (hukum pengelolaan negara) dan bukan hukum privat pertanahan. Pengaturan ruang laut tunduk pada hukum kelautan (*lex specialis*) dibanding hukum pertanahan. Pemanfaatan ruang laut memerlukan izin lokasi perairan (*marine spatial planning*) bukan sertifikasi hak seperti HGB.

Semua izin ini berbeda dari sertifikat hak atas tanah. Artinya, jika suatu kegiatan berada di atas laut (misalnya restoran terapung), pemiliknya tidak mendapatkan HGB, melainkan izin penggunaan ruang laut. Menjuru pada topik mengenai aturan pemerintah untuk sector perizinan usaha serta keselarasan aktivitas pemanfaatan ruang juga hasil mengkaji teori studi serta pemilihan lokasi, dilihat ada keselarasan. Dari ketepatan aturan, sehingga pengusaha akan mendapati jaminan hukum untuk melaksanakan bisnisnya. Daerah industri serta usaha tidak bersimpangan dengan daerah pertanian, penghijauan serta pemukiman, maka bisa dikendalikan dampak lingkungannya. Sehingga setiap pengusaha wajib cermat untuk menentukan lokasi bisnisnya, sebab akan berkontribusi pada konsekwensi biaya operasional serta investasinya.

Secara yuridis, pengaturan tentang HGB berada di lingkup hukum agraria yang diatur dalam “UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan berdasarkan Pasal 16 UUPA, HGB adalah salah satu hak atas tanah yang diberikan negara kepada pihak tertentu untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah negara atau tanah hak pengelolaan”. Kewenangan pemberian HGB secara administratif berada di bawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), yang berwenang mengatur, mengelola, dan menerbitkan sertifikat hak atas tanah.

Sementara itu, kawasan perairan laut, termasuk pesisir, zona ekonomi eksklusif (ZEE), dan landas kontinen, tercantum dalam UU No 32 Tahun 2014 mengenai Kelautan juga UU No 27 Tahun 2007 jo. UU No 1 Tahun 2014 mengenai dikelolanya daerah pulau kecil serta pesisir. Di sini, kewenangan pengelolaan, pemanfaatan, dan pengawasan kawasan laut diberikan kepada Kementerian Kelautan dan Perikanan, termasuk dari skema perizinan berbasis pemanfaatan ruang laut, seperti Izin Pengelolaan Perairan serta Izin Lokasi Perairan (ILP).

Secara tegas, UUPA mendefinisikan objek HGB sebagai tanah, bukan laut. Artinya, secara normatif, laut sebagai badan air yang secara fisik dan hukum bukan bagian dari tanah daratan tidak termasuk dalam rezim hak atas tanah, termasuk HGB. Namun, dalam praktiknya, terdapat kasus-kasus (seperti di Desa Kohod) di mana HGB diterbitkan di atas kawasan laut, khususnya di zona pesisir, yang sering kali merupakan area transisi antara darat dan laut.

Inilah yang memunculkan *overlapping* kewenangan (tumpang tindih) antara

ATR/BPN dan KKP. ATR/BPN mengatur *land tenure* (penguasaan dan hak atas tanah), sedangkan KKP mengatur *marine tenure* (penguasaan, pemanfaatan, dan perlindungan ruang laut). Ketika kawasan pesisir mengalami reklamasi atau pembangunan struktur buatan (misalnya dermaga, tambak, atau bangunan yang menjorok ke laut), muncul pertanyaan apakah lahan hasil reklamasi itu termasuk objek tanah yang dapat diberikan HGB oleh ATR/BPN, atau tetap masuk dalam domain ruang laut yang harus diatur KKP.

Praktik reklamasi sering menjadi titik tumpang tindih antara investor atau pemda langsung mengurus sertifikat HGB di BPN tanpa sinkronisasi dengan KKP, padahal wilayah perairan tersebut secara hukum masih berada dalam otoritas KKP. Hal ini menciptakan *dualism of authority*. Hingga sekarang, tidak terdapat satu kebijakan yang dengan eksplisit mengharmonisasi batas objek agraria (tanah) dengan batas objek kelautan (laut), terutama di kawasan pesisir yang merupakan zona transisi. Celah ini membuka ruang multitafsir. Di satu sisi, ATR/BPN menganggap bahwa begitu ada struktur bangunan atau reklamasi, maka area itu menjadi tanah yang bisa di-HGB-kan. Di sisi lain, KKP tetap menganggap bahwa kawasan tersebut adalah bagian dari ruang laut yang harus tunduk pada rezim pengelolaan wilayah pesisir. Akibatnya, kedua kementerian sama-sama merasa berwenang mengeluarkan izin, tanpa koordinasi yang memadai.

Penting bagi Indonesia sebagai negara kepulauan untuk menyusun kerangka hukum terpadu yang tidak hanya memisahkan pengaturan darat dan laut, tetapi juga mengintegrasikan keduanya secara komprehensif. Penanganan kasus seperti di Desa Kohod harus menjadi pelajaran penting agar kebijakan pemanfaatan ruang laut ke depan tidak hanya berpihak pada kepentingan ekonomi, namun menghormati hak penduduk lokal serta keberlanjutan ekosistem.

Titik Tumpang Tindih Kewenangan ATR/BPN dan KKP Kewenangan Kementerian ATR/BPN Mengatur pertanahan nasional berdasarkan UUPA Memberikan hak atas tanah, termasuk HGB, melalui sistem pendaftaran tanah. Menyusun kebijakan tata ruang wilayah darat. Kewenangan Kementerian KKP Mengatur pemanfaatan ruang laut berdasarkan UU No. 32 Tahun 2014 mengenai Kelautan dan UU No. 27 Tahun 2007 mengenai Pengelolaan Wilayah Pesisir. Memberikan izin pemanfaatan ruang laut (IPRL). Menjaga keberlanjutan ekosistem laut.

## KESIMPULAN

Hak Guna Bangunan (HGB) dalam perspektif UUPA merupakan salah satu hak atas tanah yang secara tegas diatur dalam Pasal 35, yang memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya dengan jangka waktu tertentu. Subjek HGB terbatas pada Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum Indonesia, sedangkan objek HGB secara normatif adalah tanah yang berasal dari tanah negara, tanah hak pengelolaan (HPL), atau tanah hak milik berdasarkan kesepakatan. Laut, sebagai bagian dari domain publik yang diatur oleh hukum kelautan dan lingkungan, bukanlah objek langsung dari HGB. Secara hukum, penerbitan HGB di atas laut tidak memiliki dasar yang sah karena bertentangan dengan UUPA yang membatasi objek HGB hanya pada tanah. Pemanfaatan ruang laut diatur melalui rezim perizinan khusus seperti Izin Lokasi Perairan (ILP) dan Izin Pemanfaatan Ruang Laut (IPRL) di bawah kewenangan Kementerian Kelautan dan Perikanan, bukan melalui hak atas tanah oleh ATR/BPN. Pengecualian hanya terjadi ketika wilayah laut telah direklamasi, dinyatakan sebagai tanah negara, dan diberikan HPL sebelum kemudian dapat menjadi objek HGB. Kondisi di lapangan, seperti pada kasus Desa Kohod, menunjukkan adanya tumpang tindih kewenangan antara ATR/BPN dan KKP akibat belum adanya harmonisasi regulasi antara hukum agraria dan hukum kelautan.

Celah hukum ini membuka peluang terbitnya HGB di kawasan laut secara ilegal, yang berpotensi menimbulkan sengketa dengan masyarakat pesisir, merugikan nelayan, dan mengancam ekosistem laut. Oleh karena itu, ke depan diperlukan kerangka hukum terpadu yang mengintegrasikan pengaturan ruang darat dan ruang laut secara komprehensif, memperjelas batas objek agraria dan objek kelautan, serta memastikan setiap pemberian hak atau izin mempertimbangkan prinsip keberlanjutan lingkungan, partisipasi masyarakat, dan perlindungan hak-hak publik. Tanpa integrasi tersebut, penerbitan HGB di atas laut akan terus menjadi praktik yang rawan sengketa dan inkonsistensi hukum.

## Saran

Pemerintah perlu segera melakukan sinkronisasi peraturan serta peraturan turunannya guna memperjelas batas obyek segingga tidak ada tumpang tindih

kewenangan. Guna mencegah interpretasi obyek HGB terbatas hanya untuk tanah daratan dan tanah hasil reklamasi saja bukan memperluas HGB ke wilayah hukum laut. Pemanfaatan ruang laut, mekanisme perizinan seperti Izin Lokasi Perairan (ILP) dan Izin Pemanfaatan Ruang Laut (IPRL) harus dipertegas sebagai satu-satunya instrumen legal, dengan sistem pengawasan yang efektif untuk mencegah penerbitan sertifikat hak atas tanah di wilayah perairan secara ilegal. Pemerintah perlu memperluas kebijakan “*One Map Policy*” dengan memasukkan peta integrasi ruang darat dan laut. Dengan demikian, batas-batas kawasan yang dapat menjadi objek HGB dan kawasan yang hanya dapat dikelola melalui izin kelautan akan lebih jelas. Masyarakat pesisir dan nelayan harus dilibatkan dalam proses perencanaan dan pemberian izin, untuk memastikan kegiatan pembangunan tidak mengganggu mata pencaharian mereka dan tetap memperhatikan keberlanjutan ekosistem laut. Pemerintah perlu membentuk mekanisme sanksi tegas bagi pihak yang menerbitkan atau memanfaatkan HGB ilegal di laut, termasuk pencabutan sertifikat, denda administratif, dan proses hukum pidana bila terdapat indikasi korupsi atau penyalahgunaan kewenangan.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Aji, Budi Setyo, Ngadino Ngadino, and Adya Paramita Prabandari. “Analisis Yuridis Pemindahtanganan Hak Guna Bangunan (HGB) Di Atas Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Dan Aplikasinya.” *Notarius* 14, no. 2 (2021): 747–57. <https://doi.org/10.14710/nts.v14i2.43726>.
- Arianti, Erdina, and Abd Ghofur. “Teknologi Decommissioning Anjungan Lepas Pantai Terpancang Pasca-Operasi.” *Inovtek Polbeng* 9, no. 2 (2019): 271. <https://doi.org/10.35314/ip.v9i2.1040>.
- Dosen dan Mahasiswa Internasional. *Pengaturan Kawasan (The Area) Dalam Hukum Laut Internasional. Hukum Laut Internasional Dalam Perkembangan*. Vol. 3, 2015.
- Farhani, Athari, and Ibnu Sina Chandranegara. “Penguasaan Negara Terhadap Pemanfaatan Sumber Daya Alam Ruang Angkasa Menurut Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.” *Jurnal Konstitusi* 16, no. 2 (2019): 235. <https://doi.org/10.31078/jk1622>.
- Grotius, Hugo. “The Free Sea.” *The Free Sea*, 2012, 1–145. <https://doi.org/10.2307/j.ctv11cw995.6>.
- Hardin, Garrett. “Commons 13,” no. June (1968).
- Hidayat, Syahril, Melly Rifa, and Rizki Nurdiansyah. “Analisis Keabsahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Yang Terbit Diatas Laut” 2 (2025).
- Jaelani, Abdul Qodir. “Illegal Unreported and Unregulated (IUU) Fishing: Upaya Mencegah Dan Memberantas Illegal Fishing Dalam Membangun Poros Maritim Indonesia.” *Supremasi Hukum: Jurnal Kajian Ilmu Hukum* 3, no. 1 (2014). <https://doi.org/10.14421/sh.v3i1.1958>.

- Kamilah, Anita. *Kedudukan Perjanjian Bangun Guna Serah (Build Operate and Transfer/Bot) Dalam Hukum Tanah Nasional. Litigasi*. Vol. 15, 2016. <https://doi.org/10.23969/litigasi.v15i1.73>.
- Lee, Ki Hoon, Junsung Noh, and Jong Seong Khim. "The Blue Economy and the United Nations' Sustainable Development Goals: Challenges and Opportunities." *Environment International* 137, no. October 2019 (2020): 105528. <https://doi.org/10.1016/j.envint.2020.105528>.
- Maskur, Ali. "Rekonstruksi Pengaturan Hukum Reklamasi Pantai Di Kota Semarang." *Law Reform* 6, no. 1 (2010): 67. <https://doi.org/10.14710/lr.v6i1.12505>.
- Pratikto, Widi A. "195590-ID-Kebijakan-Penataan-Pesisir-Dan-Pulau-Pul." *Kebijakan Penataan Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil Di Indonesia*, 2003.
- Prof. Dr. Peter Mahmud Marzuki, S.H., M.S., LL.M. (Teaching Material), and Penelitian. "Peter Mahmud Marsudi." *Kaos GL Dergisi* 2, no. October (1970): 765–70.
- Taryono. "Penataan Ruang Berwawasan Lingkungan Hidup." *Forum Geografi* VI, no. 11 (1992): 82–92.
- Ummah, Masfi Sya'fiatul. *Kamus Besar Bahasa Indonesia. Sustainability (Switzerland)*. Vol. 11, 2019. [http://scioteca.caf.com/bitstream/handle/123456789/1091/RED2017-Eng-8ene.pdf?sequence=12&isAllowed=y%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2008.06.005%0Ahttps://www.researchgate.net/publication/305320484\\_SISTEM\\_PEMBETUNGAN\\_TERPUSAT\\_STRATEGI\\_MELESTARI](http://scioteca.caf.com/bitstream/handle/123456789/1091/RED2017-Eng-8ene.pdf?sequence=12&isAllowed=y%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2008.06.005%0Ahttps://www.researchgate.net/publication/305320484_SISTEM_PEMBETUNGAN_TERPUSAT_STRATEGI_MELESTARI).
- Urip Santoso. "Eksistensi Hak Pengelolaan Dalam Hukum Tanah Nasional." *Mimbar Hukum Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 24, no. 2 (2012): 275–88.
- Wirawan, Angeline, and Yoan Nursari Simanjuntak. "Analisis Pemberian Sertifikat Hak Guna Bangunan Di Atas Air Berdasarkan Teori Utilitarianisme," 2025, 228–40.