



Homepage Journal: <https://jurnal.unismuhpalu.ac.id/index.php/JKS>

Penerbitan Hak Guna Bangunan (Hgb) Di Atas Perairan (Studi Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 3/PUU-VIII/2010)

Issuance of Building Rights Title (HGB) on Waters (Study of Constitutional Court Decision Number 3/PUU-VIII/2010)

Zhafirah Zahra^{1*}, Lena Hanifah²

^{1,2}Universitas Lambung Mangkurat, Indonesia

*Corresponding Author: zhafirahzahra1601@gmail.com

Artikel Penelitian

Article History:

Received: 08 May, 2025

Revised: 24 Jun, 2025

Accepted: 30 Jun, 2025

Kata Kunci:

Hak Guna Bangunan

Di atas laut

Keywords:

*Building Rights Certificate
waters*

DOI: 10.56338/jks.v8i6.7866

ABSTRAK

Dalam Pasal 36 UUPA, Sertifikat Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan bangunan dan hak untuk memiliki bangunan di atas tanah yang bukan milik sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun. Hak Guna Bangunan (HGB) seluas kurang lebih 656 hektare ditemukan di atas laut di wilayah Sidoarjo melalui aplikasi Bhumi milik Kementerian ATR/BPN oleh Dosen Fakultas Ekonomi Bisnis Universitas Airlangga, Thanthowy Syamsuddin seluas kurang lebih 656 hektare yang berada di Laut Surabaya-Sidoarjo. Selain itu juga konflik agrarian lainnya yang terdapat HGB dan Hak Milik (HM) di atas perairan laut juga berada di perairan Kabupaten Tangerang yang terbit pada September 2023 dan juga terdapat pagar laut berupa bambu sepanjang 30,16-kilometer, yang dituturkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang dan Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nusron Wahid. HGB yang terlekat di atas laut bertentangan dengan Putusan Mahkamah Konstitusi (selanjutnya disebut Putusan MK) Nomor 3 /PUU-VIII/2010 yang menguji Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil. Dalam permohonan ke Mahkamah Konstitusi (MK), pemohon menyatakan bahwa pemberian Hak Pengusahaan Perairan Pesisir (selanjutnya disebut HP-3) dalam UU No. 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil. Hasil penelitian menunjukkan Keberadaan PP No 18/2021 tidak secara mutlak ada karena terbitnya Putusan MK No 3/PUU VIII/2010, karena fokus utama Putusan MK adalah terkait pengujian materiil Undang-Undang No 27/2007 dan BPN memiliki tanggung jawab terhadap cacat administrasi penerbitan HGB yang melanggar ketentuan hukum. Maka dari itu penerbitan HGB di atas perairan seharusnya tidak sah dan batal demi hukum.

ABSTRACT

In Article 36 of the UUPA, a Building Rights Title Certificate is a right to construct buildings and the right to own buildings on land that is not one's own with a maximum period of 30 (thirty) years, and can be extended for a maximum period of 20 (twenty) years. Thanthowy Syamsuddin, a lecturer at Airlangga University's Faculty of Business Economics, said that an HGB of approximately 656 hectares was found over the sea in the Sidoarjo area through the Bhumi application owned by the Ministry of ATR / BPN. In addition, other agrarian conflicts that have HGB and Hak Milik (HM) over sea waters are also located in the waters of Tangerang Regency which was issued in September 2023 and there is also a sea fence in the form of bamboo along 30.16 kilometres, which was shared by the Minister of Agrarian and Spatial Planning and Head of the National Land Agency, Nusron Wahid. The HGB attached to the sea is contrary to the Constitutional Court Decision (hereinafter referred to as MK Decision) No. 3/PUU-VIII/2010 which examined Law No. 27/2007 on the Management of Coastal Areas and Small Islands. In the application to the Constitutional Court (MK), the applicant stated that the granting of the Right of Exploitation of Coastal Waters (hereinafter HP-3) in Law No. 27/2007 on the Management of Coastal Areas and Small Islands. The results of the study show that the existence of PP No. 18/2021 does not absolutely exist due to the issuance of Constitutional Court Decision No. 3/PUU-VIII/2010, because the main focus of the Constitutional Court Decision is related to the material testing of Law No. 27/2007 and BPN has responsibility for administrative defects in the issuance of HGBs that violate legal provisions. Therefore, the issuance of HGB on the water is should be invalid and null and void.

PENDAHULUAN

Menurut Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2006, Indonesia adalah negara kepulauan dengan 17.508 pulau. Panjangnya sekitar 5.110 km dari Barat ke Timur dan 1.886 km dari Utara ke Selatan. 1996: Indonesian Water Resources Karena banyaknya pulau yang dimiliki oleh Indonesia, pemerintah membuat Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (juga dikenal sebagai UUPA) yang menjelaskan kekayaan tanah dan air di seluruh wilayah Indonesia untuk kemakmuran rakyatnya. Pasal 1 UUPA selaras dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945), yang dalam Pasal 33 ayat (3) menyatakan, "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya".

Ketentuan ini merupakan norma dasar bagi seluruh kebijakan dan regulasi terkait pengelolaan sumber daya agraria dan kelautan di Indonesia. Kekayaan alam yang terkandung di dalam negara Indonesia dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak Menguasai Negara dimuat dalam Pasal 2 Angka (2) yang memberi wewenang untuk: (a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa).

Untuk mewujudkan masyarakat, kesejahteraan, dan kemerdekaan yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur di Indonesia, wewenang yang dikuasai oleh negara bertujuan untuk mencapai tujuan ini. Hak Menguasai Negara dapat diberikan dan dimiliki oleh individu, baik secara individu maupun bersama-sama dengan orang lain, serta badan-badan hukum, menurut Pasal 4 UUPA. Dengan demikian, setiap warga negara Indonesia memiliki hak untuk memiliki dan menguasai bumi, air, dan ruang angkasa yang terkandung di dalamnya, baik secara pribadi maupun secara hukum, asalkan mereka memiliki sertifikat yang menunjukkan kepemilikan mereka. Yang dimaksud dengan "hak penguasaan atas tanah" adalah hak yang memberikan pemegang hak serangkaian wewenang, tanggung jawab, dan larangan untuk melakukan apa pun yang berkaitan dengan tanah yang dihaki.

Untuk memiliki sertifikat maka warga negara Indonesia harus mengajukan permohonan kepada pejabat yang berwenang mengeluarkan sertifikat, yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Dalam Hukum Tanah Nasional juga memiliki penguasaan terhadap tanah berdasarkan hierarki, yaitu: a. Hak Bangsa Indonesia atas tanah; b. Hak menguasai dari Negara atas tanah; c. Hak ulayat Masyarakat Hukum Adat; d. Hak Perseorangan atas tanah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kepemilikan tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur negatif. Itu artinya, sertifikat tanah bersifat kuat, tetapi negara tidak menjamin kebenaran data yang tercantum dalam sertifikat. Sertifikat atas tanah dibagi menjadi beberapa jenis, yaitu: a. Hak Milik; b. Hak Guna Usaha; c. Hak Guna Bangunan; d. Hak Pakai; e. Hak Atas Satuan Rumah Susun. Tiap-tiap sertifikat memiliki kepentingan dan penggunaannya masing-masing. Dalam hal pribadi atau perorangan, Hak Milik merupakan pilihan yang tepat untuk tujuan menikmati kegunaan dengan leluasa dan pemegang hak dapat berbuat bebas dan leluasa sepanjang tidak mengganggu hak orang lain.

Pada Bab 4 UUPA juga menyatakan bahwa selain orang pribadi, badan hukum juga merupakan subjek hukum yang berhak meminta sertifikat demi kepentingannya sendiri. Sistem hukum atau kelompok orang yang memiliki tujuan tertentu dan memiliki hak dan kewajiban tertentu. Negara dan Perseroan Terbatas (PT) adalah contoh organisasi atau kelompok manusia yang merupakan badan hukum. Biasanya, tujuan masing-masing badan hukum untuk mendapatkan hak atas tanah disesuaikan dengan kegiatan usaha sebagai syarat dari pendirian PT.

Selain melakukan kegiatan usaha, Perseroan Terbatas harus memenuhi syarat sebagai berikut: a. Merupakan Persekutuan modal; b. Didirikan berdasar perjanjian; c. Melakukan kegiatan usaha d. Lahirnya Perseroan melalui proses hukum dalam bentuk pengesahan pemerintah; Tanah yang bersertifikat hak milik yang dibeli oleh badan usaha berbadan hukum seperti PT statusnya akan

berubah menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Guna Usaha, menyesuaikan dari tujuan kegiatan usaha yang dilakukan oleh Perusahaan.

Perusahaan tidak diperbolehkan memperoleh Sertifikat Hak Milik karena pada dasarnya UUPA tidak memperbolehkan badan usaha yang berbentuk badan hukum memegang hak milik atas tanah kecuali untuk badan hukum tertentu yang ditetapkan pemerintah.¹⁰ Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah ialah : a. Bank-bank yang didirikan oleh negara; b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian; c. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama; d. Badan-Badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Pada ketentuan yang terjabar di atas tidak memuat adanya PT untuk memperoleh tanah hak milik. Pemberian HGB ini idealnya bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi investor dan pengembang dalam melakukan pembangunan, sekaligus menjaga kedaulatan negara atas tanah. Sehingga apabila PT membeli tanah yang bersertifikat hak milik maka statusnya akan berubah menjadi HGB/HGU/Hak Pakai/Hak Sewa Bangunan/Hak Pengelolaan yang disesuaikan oleh tujuan kegiatan usaha masing-masing Perusahaan. Dalam hal pendaftaran tanah bagi badan hukum, wajib melampirkan Akta Pendirian dan Akta Pemegang Saham perusahaan.

Dalam Pasal 36 UUPA, Sertifikat Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan bangunan dan hak untuk memiliki bangunan di atas tanah yang bukan milik sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah menggunakan kalimat lugas “selambat-lambatnya”, sedangkan PMNA/KBPB Nomor 9 Tahun 1999 memakai istilah “tenggang waktu” yang menyiratkan makna lebih longgar. Pada Penggunaan tanah yang diberi Hak Guna Bangunan tidak diperuntukkan untuk usaha pertanian. Dalam pasal 36 UUPA, Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada: a. Warga Negara Indonesia; b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Mengingat bahwa Hak Guna Bangunan terkait erat dengan bidang pembangunan, jelas bahwa bangunan harus didirikan di atas tanah. Karena itu, dalam kasus di mana Hak Guna Bangunan bermitra dengan pihak ketiga, hak tersebut dapat ditransfer dan dipindahkan kepada pihak lain melalui proses pewarisan. Tanah, menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi dalam batas tertentu yang penggunaannya terkait dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi secara langsung maupun tidak langsung. Karena itu, tidak disarankan untuk melakukan pembangunan tambahan dari lokasi tersebut. Lain dari tempat tersebut dimisalkan dengan laut. Sebagaimana diatur dalam Agenda 21 Chapter 17 Program (a) pada Tahun 1995, Pemerintah Indonesia telah Menyusun Agenda 21-Indonesia, dalam Bab 18 tentang Pengelolaan Terpadu Daerah Pesisir dan Laut, disebutkan bahwa orientasi Pembangunan dan pengelolaan wilayah pesisir dan laut menjadi prioritas pengembangan, khususnya yang mencakup aspek keterpaduan dan kewenangan kelembagaannya, sehingga diharapkan sumberdaya yang terdapat di Kawasan ini dapat menjadi produk unggulan dalam Pembangunan bangsa Indonesia di abad mendatang.

Definisi laut dapat ditemukan dalam Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 2019, yang menyatakan bahwa laut adalah ruang perairan di muka bumi yang menghubungkan daratan dengan daratan dan bentuk alamiah lainnya, yang merupakan kesatuan geografis dan ekologis beserta segenap unsur terkait, dan yang batas sistemnya ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan hukum internasional. Laut memiliki banyak manfaat diantaranya adalah sebagai sumber daya alam, sarana transportasi, dan wilayah pertahanan keamanan. Melihat dari definisi tanah dan Dengan demikian, tidak sepatutnya sertifikat HGB dilekatkan pada laut maupun perairan. Dilansir dari

Instagram hukumonlinenewsroom, Menteri Kelautan dan Perikanan Sakti, Wahyu Trenggono menyatakan bahwa, “di dasar laut tidak boleh ada kepemilikan atau sertifikat. Oleh karena itu, HGB laut adalah ilegal”. Problematika serius muncul ketika Hak Guna Bangunan yang secara fundamental ditujukan untuk “tanah”, ditemuka penerbitannya di atas perairan laut.

Hak Guna Bangunan (HGB) seluas kurang lebih 656 hektare ditemukan di atas laut di wilayah Sidoarjo melalui aplikasi Bhumi milik Kementrian ATR/BPN. Dosen Fakultas Ekonomi Bisnis Universitas Airlangga, Thanthowy Syamsuddin menemukan HGB seluas kurang lebih 656 hektare yang berada di Laut Surabaya-Sidoarjo. Mengetahui hal tersebut, beliau bahkan sempat menanyakan kepada Menteri Kelautan dan Perikanan, Sakti Wahyu Trenggono melalui aplikasi WhatsApp dan dijawab bahwa keberadaan HGB tersebut tidak diketahui oleh Menteri dan menegaskan pemberian sertifikat tanah di laut itu tidak boleh, terkecuali untuk Masyarakat Suku Bajo, dan itu pun harus melalui Kajian Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Laut (KKPRL). Mengingat definisi laut yang diatur dalam Pasal 1 Angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 2019 yaitu “Laut adalah ruang perairan di muka bumi yang menghubungkan daratan dengan daratan dan bentuk-bentuk alamiah lainnya, yang merupakan kesatuan geografis dan ekologis beserta segenap unsur terkait, dan yang batas dan sistemnya ditentukan oleh peraturan perundang undangan dan hukum internasional.” Hal ini mengindikasikan bahwa secara hukum, perairan laut tidak dapat disamakan dengan “tanah” dalam konteks pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur dalam UUPA. Selain itu, mengacu pada UUD 1945 Pasal 33 Ayat (3) yang berbunyi “Bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Maka dari itu, penguasaan terhadap air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya hanya boleh dikuasai oleh negara sehingga keberadaan adanya “Hak” sebagai yang tertinggi pada suatu benda tidak diperbolehkan karena akan mengalahkan Negara sebagai penguasa mengacu pada UUD 1945 Pasal 33 Ayat (3). Ketentuan ini merupakan fondasi konstitusional bagi penguasaan negara atas sumber daya alam, yang berarti pemanfaatan laut, termasuk untuk keperluan HGB, harus tunduk pada prinsip kemakmuran rakyat dan tidak boleh mengesampingkan kepentingan umum. Namun, meskipun UU ini telah ada, praktik di lapangan terkadang masih diwarnai oleh penerbitan izin atau hak yang tidak sinkron dengan RZWP-3K atau bahkan diterbitkan sebelum RZWP-3K ditetapkan, seperti yang mungkin terjadi pada HGB di atas laut Sidoarjo yang terbit pada tahun 1996 dan Laut Tangerang yang terbit pada tahun 2023. Awal mula dari penerbitan HGB di atas laut ini dikarenakan saat Orde Baru, Sebagian lahan di laut diberikan untuk nelayan di sana yang belum memiliki tambak.¹⁸ Menurut salah satu pengakuan dari nelayan di sana, pada waktu itu mereka dibujuk oleh kades atau lurah yang menjabat agar mau menjual tambaknya ke salah satu Perusahaan dengan ganti uang senilai 3.000.000,00 (tiga juta rupiah), demikian juga 6 warga lain yang seharusnya memiliki 3 hektare lautan untuk dijadikan tambak.¹⁹ Kepala Kanwil BPN Jatim mengatakan bahwa Regulasi dan hukum menerbitkan HGB di atas laut tidak diperbolehkan kecuali tujuan HGB dikeluarkan untuk reklamasi, tetapi hal ini bukan reklamasi. HGB seluas 656 hektare yang terbagi menjadi 3 (tiga) sertifikat itu dikeluarkan pada tahun 1996 dan berakhir pada tahun 2026.

Dalam pemberitaan terbaru, dinyatakan bahwa HGB di atas laut Sidoarjo terbit pada tahun 1996 awalnya merupakan daratan berupa tambak yang berarti penerbitan HGB tersebut legal, namun dikarenakan adanya abrasi, wilayah daratan tersebut menjadi lautan. Abrasi adalah suatu proses pengikisan tanah di daerah pesisir pantai yang disebabkan oleh ombak dan arus laut yang bersifat merusak. Menteri Nusron menyatakan bahwa, “tiga bidang yang luasnya 285,16 hektare (terbit pada 2 Agustus 1996), 219,31 hektare (terbit pada 26 Oktober 1999), dan 152,36 hektare (terbit pada 15 Agustus 1996). Bulan Februari dan Agustus HGB-nya habis dan tidak akan diperpanjang, karena berdasarkan Undang-Undang juga memperbolehkan karena tanahnya sudah tidak ada, maka masuk kategori tanah musnah, bisa langsung dibatalkan.” (Nusron Wahid, 2025).

Fenomena kepemilikan hak atas tanah di atas laut bukanlah hal yang sepenuhnya baru, namun pengaturannya memerlukan kehati-hatian dan kejelasan untuk menghindari potensi sengketa dan

ketidak sesuaian dengan prinsip-prinsip hukum agraria dan pengelolaan wilayah pesisir dan pulau kecil. Kasus penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dan bahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) di area pagar pantai di Tangerang, sebagaimana diberitakan oleh Tempo.co menjadi contoh nyata dari kompleksitas dan potensi permasalahan dalam praktik pemberian hak atas tanah di wilayah pesisir selain di laut Sidoarjo, konflik agrarian lainnya yang terdapat HGB dan Hak Milik (HM) di atas perairan laut juga berada di perairan Kabupaten Tangerang yang terbit pada September 2023 dan juga terdapat pagar laut berupa bambu sepanjang 30,16 kilometer, yang dituturkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang dan Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nusron Wahid. Jumlah 266 SHGB terdiri dari 245 bidang yang dimiliki oleh PT IAM (disamarkan), 20 bidang yang dimiliki oleh PT CIS (disamarkan), dan 9 bidang yang dimiliki oleh individu. Pemasangan pagar laut tersebut diakui dilakukan oleh kelompok yang bernama Jaringan Rakyat Pantura untuk menahan abrasi dan sebagai mitigasi tsunami, namun karena adanya sertifikat Perusahaan yang terbit di atas laut tersebut, pengakuan mereka tidak dipercayai oleh nelayan sekitar.

Saat ini pagar laut tersebut telah dibongkar oleh tim gabungan dari TNI AL, Polri, Kementerian Kelautan dan Perikanan, dan nelayan setempat. HGB dan HM di kawasan pagar laut Tangerang, Banten terbit berdasarkan girik tahun 1982. Kemudian dari girik tersebut dilakukan pendaftaran tanah pertama kali atau pengakuan terbit pada tahun 2023 di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang. HGB yang terlekat di atas laut bertentangan dengan Putusan Mahkamah Konstitusi (selanjutnya disebut Putusan MK) Nomor 3 /PUU-VIII/2010 yang menguji Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil. Dalam permohonan ke Mahkamah Konstitusi (MK), pemohon menyatakan bahwa pemberian Hak Pengusahaan Perairan Pesisir (selanjutnya disebut HP-3) dalam UU No. 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil bertentangan dengan prinsip-prinsip berikut: non-diskrimansi, penguasaan negara atas sumber daya alam untuk kepentingan rakyat, jaminan konstitusi terhadap hak hidup dan mempertahankan kehidupan bagi masyarakat pesisir, dan kepastian hukum yang ada. Sebab, dengan adanya HP-3, penilaian akan membuat banyak pulau kecil dan pesisir menjadi milik perusahaan besar. Selain itu, hak-hak konstitusional para Pemohon juga dianggap melanggar ketika rencana strategis, zonasi, rencana pengelolaan, dan rencana aksi pengelolaan dibuat tanpa melibatkan masyarakat dalam musyawarah. Dalam penyelenggaraan ekonomi, termasuk pengelolaan sumber daya alam untuk keuntungan ekonomi, prinsip kebersamaan harus dimaknai. Pengelolaan sumber daya alam tidak boleh berfokus pada prinsip efisiensi untuk memperoleh hasil sebanyak mungkin yang dapat menguntungkan kelompok kecil pemilik modal, tetapi harus dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat secara keseluruhan.

METODE

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normative. Penelitian yuridis normative adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan Pustaka atau data sekunder belaka. Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normative adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Sifat penelitian ini bersifat preskriptif analisis, yaitu menurut Suhanadji dan Waspada Ts, persepektif adalah cara pandang atau wawasan yang digunakan untuk melihat dunia dari berbagai macam segi yaitu politik, ekonomi, dan budaya. Tipe penelitian ini berfokus pada analisis mendalam terhadap norma-norma hukum yang relevan dengan topik penelitian. Norma hukum yang dianalisis dapat berasal dari berbagai sumber, seperti undang-undang, peraturan perundang-undangan, yurisprudensi dan doktrin hukum. Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan terhadap permasalahan sosial, diantaranya menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan historis, dan pendekatan kasus untuk meneliti peristiwa yang terjadi di masa lampau.

HASIL

Prosedur Pengajuan Permohonan Hak Guna Bangunan Sebelum Dan Sesudah Adanya Putusan MK NO 3/PUU-VIII/2010

1. Prosedur Pengajuan HGB sebelum adanya Putusan MK Nomor 3/PUU VIII/2010

Kekuasaan negara Indonesia pada kekayaan alam di dalamnya diatur pada UUD 1945 Pasal 33 ayat 3 yang berbunyi "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat" sehingga berhubungan dengan lahirnya Peraturan tentang pertanahan di Indonesia dipayungi oleh Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang memuat keseluruhan tentang jenis-jenis hak pertanahan, subjek dan objek pertanahan, tata cara pengajuan hak, dan sebagainya. Adanya keyakinan terhadap hak atas tanah, yang memberikan dasar hukum untuk kepastian penguasaan tanah, merupakan salah satu sudut pandang yang diperlukan untuk alasan keberadaan pengaturan ini. 42 Dalam bagian bab ini, peneliti menuliskan tentang HGB yang merupakan salah satu hak yang dapat dilekati terhadap subjek hukum yaitu Warga Negara Indonesia dan Badan hukum yang didirikan dan berkedudukan di Indonesia. Dalam Pasal 21 tentang tanah yang dapat diberikan dengan HGB yaitu merupakan Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan, dan Tanah Hak Milik. Keputusan yang diberi oleh pejabat antara Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan pun berbeda-beda seperti, Tanah Negara diberi Keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk, dan Tanah Hak Pengelolaan diberi Keputusan pemberian oleh Menteri berdasarkan usul dari pemegang hak Pengelola.

Sebelum terbitnya Putusan MK Nomor 3/PUU-VIII/2010, pengaturan mengenai hak atas tanah di wilayah pesisir diatur dalam Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau Pulau Kecil. Pada masa itu, konsep Hak Pengusahaan Perairan Pesisir (HP 3) menjadi landasan bagi pemberian hak atas bagian-bagian tertentu dari perairan untuk kegiatan pemanfaatan. Hal-hal yang dapat diketahui dari HP 3 diantaranya adalah HP-3 memberikan peluang bagi pihak-pihak tertentu untuk memperoleh hak atas pemanfaatan wilayah perairan pesisir, proses pemberian HP-3 melibatkan perizinan dari instansi terkait, dengan mempertimbangkan aspek lingkungan dan pemanfaatan ruang. Namun, konsep HP-3 menuai kritik karena dianggap berpotensi menimbulkan eksklusivitas penguasaan wilayah pesisir, yang dapat merugikan Masyarakat lokal dan nelayan tradisional. Perubahan penerbitan SHGB Setelah Putusan MK Nomor 3/PUU-VIII/2010 membawa perubahan signifikan dalam pengaturan hak atas tanah di wilayah pesisir. Mahkamah Konstitusi membatalkan konsep HP-3 dalam UU Nomor 27 Tahun 2007, dan menegaskan bahwa pengelolaan wilayah pesisir harus memperhatikan prinsip-prinsip keadilan, keberlanjutan, dan aksesibilitas bagi masyarakat luas. Pembatalan HP-3 oleh MK menghapus dasar hukum bagi pemberian hak eksklusif atas pemanfaatan wilayah perairan pesisir. Putusan MK ini menekankan pentingnya peran negara dalam mengatur dan mengelola wilayah pesisir untuk kepentingan masyarakat luas. Akibat putusan MK tersebut berimbas pada proses pengajuan SHGB di atas perairan.

Pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 19 UUPA dan berasal dari kata "kadaster", yang merupakan istilah khusus untuk catatan yang menunjukkan wilayah, nilai, dan kepemilikan bundel tanah. Ini juga dapat mencakup penjelasan berbeda tentang hak istimewa⁴³. Kata "capitasrum" berasal dari bahasa Latin, yang berasal dari "reister", "kapita", atau "satuan" yang digunakan untuk menunjukkan muatan tanah Romawi (Capitatio Torrens). Dari perspektif yang parah, cadastre adalah catatan yang mencakup informasi tentang tanah, kualitas tanah, dan pemegang hak istimewa untuk tujuan biaya⁴⁴. Secara keseluruhan, pendaftaran tanah adalah jenis tindakan yang dilakukan oleh negara atau pemerintah secara teratur dan rutin untuk mengumpulkan data dan informasi yang berkenaan dengan tanah di zona tertentu, penanganan, penyisihan dan pengenalan dalam melayani daerah setempat, di bidang tanah, dan memastikan kepastian hukumnya. Yang dimaksud dengan "rangkaian kegiatan" adalah kumpulan berbagai tindakan pengurusan pendaftaran tanah yang ada, yang saling berhubungan dan berangkaian secara silih berganti untuk membuat tersedianya data yang

diperlukan. Dengan demikian terciptanya kepastian hukum tentang luas tanah dapat mengurangi ketidaksepakatan di masyarakat. Kata "Konsisten" mengacu pada proses menyelesaikan sesuatu yang dimulai dan tidak akan berakhir setelah dimulai. Karena data akan disinkronkan dengan perubahan yang akan terjadi di kemudian hari, penting untuk memastikan bahwa data yang telah dikumpulkan dan tersedia tetap konsisten dengan kondisi saat ini.

Kepemilikan hak atas tanah Dasar hukum yang mengatur tentang pendaftaran tanah terdapat dalam Pasal 19 UUPA, yang berbunyi: 1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. 2. Peraturan tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi: a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah; b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) mengatur tentang kekuasaan Negara untuk menguasai bumi, air dan kekayaan di dalamnya semata-mata untuk kepentingan dan kemakmuran rakyat. Maka dari itu konsep ini juga menunjukkan terdapat mandat kepada Negara untuk mengadakan kebijakan, pengurusan, pengaturan, pengelolaan, dan pengawasan untuk tujuan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Menurut Ibnu Sina Chandranegara, Guru Besar Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah, bentuk penguasaan yang berdasarkan penguasaan negara memiliki manifestasi antara lain perusahaan dan penguasaan yang dilakukan sendiri oleh negara atau pemerintah secara langsung. Perusahaan atau penguasaan yang dilakukan oleh perusahaan yang dimiliki oleh Negara dalam satu kesatuan tindakan serta penguasaan dan perusahaan yang dilakukan oleh swasta dengan pendekatan penguasaan negara yang bertingkat dan sepanjang negara masih memegang kendali. Maka dari itu, manifestasi yang tidak sesuai Pasal 33 ayat (3) jika perusahaan dan penguasaan sumber-sumber produksi yang menguasai hajat hidup orang banyak sepenuhnya diserahkan ke swasta dengan menghilangkan kontrol negara atau sepenuhnya menyerahkan kepada mekanisme pasar.

Lebih lanjut, hak menguasai dari negara yang diatur pada Pasal 33 ayat (3) kembali dijabarkan lebih jelas kedalam UUPA Pasal 2 ayat (2) yang memberi wewenang untuk: a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Dengan Pasal 2 ayat (4) UUPA sebagai batasannya yang berbunyi, "Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah."

Sebelum adanya Putusan MK No 3/PUU-VIII/2010, Pendaftaran tanah di Indonesia dimuat dalam Pasal 19 UUPA, kemudian diatur lebih lanjut oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997. Sedangkan untuk PP No 40 Tahun 1996 mengatur tentang ketentuan-ketentuan mengenai HGU, HGB, dan Hak Atas Tanah. Peraturan yang diterbitkan dari tahun ke tahun seringkali tidak konsisten mengenai urutan prosedur permohonan haknya dan juga tidak memuat secara rinci bagaimana prosedur permohonan pembuatan HGB, hanya menampilkan tata cara pendaftaran tanah secara umum. Prosedur penerbitan HGB mengikuti pola umum pendaftaran hak atas tanah. Pada Pasal 1 ayat (2) UUPA disebutkan bahwa "Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional". Pasal ini merupakan berdasar pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Pada ayat (4) disebutkan bahwa maksud dari bumi adalah selain permukaan bumi, maka termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Dilanjutkan dengan ayat (5) yang menyatakan bahwa air merupakan perairan pedalaman maupun laut

wilayah Indonesia.

Pada Bab II Hak-Hak atas Tanah, Air dan Ruang Angkasa Serta Pendaftaran Tanah di Pasal 16 ayat (1), disebutkan bahwa hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) adalah, hak milik; hak guna usaha; hak guna bangunan; hak pakai; hak sewa; hak membuka tanah; hak memungut hasil hutan; hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53. Dalam Pasal 16 ayat (2) hak-hak atas air dan ruang angkasa adalah hak guna air; hak pemeliharaan dan penangkapan ikan; dan hak guna ruang angkasa. Penting untuk mencermati dalam Pasal 4 ayat (1) menunjuk "permukaan bumi, yang disebut tanah" sebagai objek dari berbagai hak yang dapat dipunyai oleh subjek hukum. Secara harfiah, tanah merujuk pada bagian padat dari permukaan bumi yang dapat dipijak, digarap, dan di atasnya dapat didirikan bangunan. Karakteristik fisik inilah yang dapat dilaksanakan hak hak atas tanah, terlebihnya pada HGB, yang memerlukan fondasi yang stabil dan permanen untuk pembangunan fisik. Logika di balik penentuan objek ini untuk memastikan kepastian hukum dan kepastian pelaksanaan hak.

Oleh karena itu, penempatan HGB secara spesifik di atas "tanah" dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA adalah pemisahan yang jelas antara pertanahan dan kelautan/perairan. UUPA dirancang untuk mengatur hubungan antara manusia dengan bumi, air, dan ruang angkasa, namun penekanan Pasal 4 ayat (1) secara jelas menyasar bagian padat dari permukaan bumi. Memberikan HGB di atas perairan tanpa melalui proses transformasi fisik yang menjadikannya 'tanah' akan mengaburkan definisi fundamental yang telah ditetapkan UUPA dan berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum. Diperkuat oleh Pasal 16 yang mana perairan memiliki hak tersendiri. Sehingga penerbitan HGB pada perairan tidak diperbolehkan karena perairan memiliki hak tersendiri, yaitu hak guna air; hak pemeliharaan dan penangkapan ikan; dan hak guna ruang angkasa.

Secara umum, pendaftaran tanah yang meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dsb, diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Pendaftaran tanah bukan hanya sekadar proses administratif pencatatan hak atas tanah, melainkan juga instrument penting dalam mewujudkan tujuan hukum agrarian yang diamankan oleh UUPA yaitu, memberi kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, menyediakan informasi yang dibutuhkan untuk berbagi kepentingan, serta menciptakan tata tertib administrasi pertanahan. Pasal 19 ayat (1) UUPA menjamin kepastian yang sah menyatakan bahwa, "Untuk menjamin keyakinan yang sah oleh otoritas publik, pendaftaran tanah dilaksanakan di semua daerah di Indonesia seperti yang ditunjukkan oleh pengaturan yang ditentukan dalam PP". Regulasi yang mengatur tentang pendaftaran tanah sebelum adanya Putusan MK Nomor 3/PUU-VIII/2010 diantaranya terdapat UUPA, UU No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran (tidak berlaku), Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 tentang HGU, HB dan Hak Pakai, serta Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Perbedaan Prosedur pendaftaran tanah sebelum Penerbitan Putusan MK Nomor 3/PUU-VIII/2010 secara umum dengan mengacu pada regulasi yang ada, tertulis seperti table 2.1 di bawah ini:

Tabel 1. Prosedur Pendaftaran Hak Atas Tanah Sebelum Putusan MK No 3/PUU-VIII/2010

UU No 5 Tahun 1960	UUPA UU No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah	Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah ntang Pendaftaran Tanah	Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
--------------------	--	--	--

Pengukuran Perpetaan dan pembukuan tanah	Penyelidikan riwayat bidang tanah	Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk (Pasal 22 ayat (1))	Pengumpulan dan pengolahan data fisik
Pendaftaran hak-hak dan peralihan	Penetapan batas-batasnya	Hak Guna Bangunan atas tanah Pengelolaan diberikan dengan keputusan Menteri atau pejabat berdasarkan usul pemegang Hak Pengelola (Pasal 22 ayat (2))	Pembuatan peta dasar pendaftaran
Pemberian surat-surat tanda bukti hak	Dibuat peta-peta dalam desa yang memuat perbandingan dengan batas-batas	Tata cara dan syarat permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut oleh Keputusan Presiden (Pasal 22 ayat (3))	Penetapan atas-batas bidang tanah
	Peta dan daftar isian ditempatkan di Kantor Kepala Desa guna pengaduan bagi pihak yang berkepentingan		Pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran
	Hak-hak dibukukan dalam daftar buku-tanah		Pembuatan daftar tanah
	Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit, disebut sertifikat dan diberikan kepada yang berhak		Pembuatan Surat ukur

Pada Pengaturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 yang memuat secara langsung Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah diturunkan kepada Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dengan dirincikan tata cara permohonan HGB bagi non-fasilitas penanaman modal dan fasilitas penanaman modal dengan tabel 2.2 berikut:

Tabel 2. Tata Cara Perolehan HGB atas Tanah Pengelolaan berdasarkan Permen No 9 Tahun 1999

Non fasilitas Penanaman Modal	Fasilitas Penanaman Modal
Mengenai pemohon jika perorangan: fotocopy surat identitas, surat bukti kewarganegaraan. Apabila badan hukum: fotocopy akta pendirian sesuai ketentuan perundang-undangan.	Fotocopy identitas pemohon atau akta pendirian yang memperoleh pengesahan sebagai badan hukum.
Mengenai tanahnya dari data yuridis yaitu, sertifikat, girik, surat kapling, dan surat-surat bukti perolehan lainnya. Data fisik yaitu: surat ukur, gambar situasi dan IMB. Dan surat lain yang dianggap perlu.	Rencana pengusahaan tanah jangka pendek atau jangka panjang
Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki.	Izin lokasi sesuai dengan Rencana tata ruang wilayah
	Bukti perolehan tanah berupa pelepasan kawasan hutan atau pelepasan hak milik adat, dsb
	Persetujuan penanaman Modal Dalam Negeri atau Penanaman Modal Asing
	Surat Ukur apabila ada

Tahapan-tahapan yang dapat penulis identifikasi, meski tidak selalu tercantum secara eksplisit dalam satu pasal perundang-undangan, adalah sebagai berikut.

- a) Permohonan Hak: Pihak yang ingin memperoleh HGB mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan setempat. Permohonan ini disertai dengan dokumen-dokumen persyaratan, seperti identitas pemohon, rencana penggunaan tanah, dan dokumen pendukung lainnya. Untuk permohonan HGB di atas tanah negara, biasanya diperlukan permohonan izin prinsip atau penetapan lokasi terlebih dahulu.
- b) Penelitian Kelengkapan Berkas: Kantor Pertanahan memeriksa kelengkapan dan keabsahan dokumen permohonan.
- c) Pengukuran dan Pemetaan: Jika permohonan disetujui secara administrasi, dilakukan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang dimohonkan untuk penerbitan HGB. Hal ini untuk menentukan batas-batas dan luas tanah yang akan menjadi objek HGB.
- d) Penetapan Hak: Berdasarkan hasil pengukuran dan penelitian, diterbitkan surat keputusan pemberian HGB oleh pejabat yang berwenang (Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala wilayah BPN).
- e) Pendaftaran Hak: Hak Guna Bangunan yang telah ditetapkan kemudian didaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran ini mencakup pencatatan fakta fisik dan data yuridis tanah.
- f) Penerbitan Sertifikat HGB: Sebagai bukti hak, diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan. Sertifikat ini adalah tanda bukti hak yang kuat dan sah.

Tidak ada prosedur khusus yang diatur secara eksplisit mengenai tata cara pengajuan HGB. Sebelum Putusan MK No 3/PUU-VIII/2010 pun prosedur penerbitan HGB memang tidak diatur secara rinci dalam regulasi yang disebutkan, bahkan sampai tingkat peraturan teknisnya. UUPA, UU No. 10 Tahun 1961, PP No. 40 Tahun 1996, dan PP No. 24 Tahun 1997 mengatur dasar hukum dan prinsip pendaftaran hak, namun tidak menyediakan panduan teknis langkah demi langkah yang eksplisit untuk mengajukan HGB. Bahkan untuk HGB di atas perairan terdapat kekosongan hukum bagi karena memang perairan tidak untuk dilekati HGB. Perlu koordinasi tambahan dengan instansi yang mengelola perairan seperti dinas kelautan atau perhubungan untuk mendapatkan izin atau rekomendasi penggunaan ruang perairan, namun tidak ada prosedur baku tertulis yang bisa dijadikan rujukan.

2. Prosedur pengajuan HGB Sesudah Adanya Putusan MK Nomor 3/PUUVIII/2010

Penerbitan Hak Guna Bangunan (HGB) di Indonesia merupakan salah satu instrumen penting dalam pengaturan penguasaan dan pemanfaatan tanah. Hak Guna Bangunan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu tertentu. Konsep ini krusial dalam mendorong investasi dan pembangunan, baik untuk sektor properti, industri, maupun infrastruktur. Namun, kompleksitas muncul ketika objek pembangunan itu berada di atas perairan, sebuah dimensi yang secara historis seringkali berada dalam wilayah abu-abu pengaturan hukum pertanahan di Indonesia. Isu mengenai HGB di atas perairan menjadi relevan seiring dengan meningkatnya kebutuhan akan ruang untuk pembangunan, termasuk di wilayah pesisir dan laut. Permasalahan ini bukan hanya menyangkut aspek teknis pembangunan, tetapi juga dimensi yuridis yang mendalam, terutama terkait dengan konsep penguasaan negara atas air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya, sebagaimana yang diamanatkan oleh Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

Perjalanan pengaturan HGB di Indonesia sebelum adanya Putusan MK No 3/PUU-VIII/2010 dapat dikatakan cenderung berfokus pada tanah daratan. Regulasi seperti PP No 10/1961, PP No 40/1996, PP No 24/1997, dan PP No 18/2021, yang memberikan kerangka umum untuk pendaftaran dan penerbitan HGB. Namun, terkait dengan perairan, regulasi ini seringkali tidak memberikan arahan yang detail. Hal ini menimbulkan tantangan dalam praktik administrasi pertanahan, di mana sesuatu

yang tidak diatur dalam perundang-undangan seringkali menjadi penentu dalam penanganan permohonan HGB di atas perairan. Ketidadaan pedoman yang jelas dapat menciptakan ketidakpastian hukum, kekosongan hukum dan potensi masalah di kemudian hari, terutama jika pembangunan yang dilakukan berbenturan dengan kepentingan publik atau prinsip keberlanjutan lingkungan. Terbitnya Putusan MK No 3/PUU-VIII/2010 merupakan pemahaman dan penerapan konsep yang penting dalam penguasaan negara atas air yang berdampak signifikan pada penerbitan hak-hak di atas perairan dan memberikan landasan yang kuat mengenai prinsip penguasaan negara atas air dengan tujuan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Implikasi dari Putusan MK Nomor 3/PUU-VIII/2010 ini sangat mendalam, khususnya bagi perizinan dan penerbitan hak di atas perairan. Putusan ini secara tidak langsung mempertegas bahwa setiap pemanfaatan ruang di atas perairan, termasuk untuk pendirian bangunan yang akan menjadi objek HGB, harus tunduk pada prinsip penguasaan negara dan memperhatikan aspek lingkungan serta kepentingan umum. Ini berarti, meskipun Putusan MK tersebut tidak secara langsung mengubah pasal-pasal dalam UUPA atau PP terkait HGB, namun ia memberikan interpretasi dan batasan baru yang harus diinternalisasi dalam prosedur administratif penerbitan HGB.

Secara administratif, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) seperti Permen ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi, dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota dan Rencana Detail Tata Ruang mengatur prosedur pendaftaran hak, namun ia cenderung berfokus pada pengumpulan data dan informasi tahapan secara umum.

Permen ATR/BPN, pada umumnya, memiliki fungsi untuk menjabarkan amanat dari Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah ke dalam level implementasi. Namun, penjabaran ini seringkali tidak sampai pada level manual operasional langkah demi langkah yang sangat detail bagi pemohon. Penelitian ini telah menganalisis prosedur penerbitan hak atas tanah (umum) sesudah terbitnya Putusan MK dengan menelaah secara mendalam PP No 24/1997 dan PP No. 18/2021 dengan rincian seperti tabel 2.3 berikut:

Tabel 3 Prosedur Penerbitan Hak Atas Tanah Sesudah No 3/PUU-VIII/2010

Sebelum	Sesudah	Perbedaan
Pengumpulan dan pengolahan data fisik (PP No 24/1997)	Penyelenggaraan berupa data, informasi elektronik, dan/atau dokumen elektronik (PP No 18/2021)	Penyelenggaraan dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah dapat dilakukan secara elektronik.
Penerbitan sertifikat (PP No 24/1997)	Pengumuman hasil pengumpulan data dapat dilihat melalui website yang disediakan oleh kementerian (PP No 18/2021)	Informasi dapat diakses melalui website kementerian ATR/BPN juga bisa didapatkan secara fisik oleh pemohon.
Penyajian data fisik dan data yuridis (PP No 24/1997)	Seluruh data dokumen disimpan dalam bentuk dokumen elektronik	Perubahan dari penyimpanan fisik ke penyimpanan digital.
Penyimpanan daftar umum dan dokumen (PP No 24/1997)		

Lebih jelas lagi tata cara pengajuan HGB diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 18 Tahun 2021 tentang dengan menjabarkan syarat permohonan HGB dari tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik dengan tabel 2.4 berikut:

Tabel 4 Prosedur Perolehan HGB pada Peraturan Menteri ATR/BPN No 18 Tahun 2021

Tanah Negara	Tanah hak Pengelolaan	Tanah Hak Milik
Identitas pemohon atau identitas pemohon dan kuasanya jika dikuasakan. Akta pendirian dan perubahan terakhir	Identitas pemohon atau identitas pemohon dan kuasanya jika dikuasakan.	Identitas pemohon, atau identitas pemohon dan kuasanya jika dikuasakan

dalam beserta pengesahan jika pemohon badan hukum.	Akta pendirian dan perubahan terakhir dalam beserta pengesahan jika pemohon badan hukum	Akta pendirian dan perubahan terakhir dalam hal pemohon badan hukum
Dasar penguasaan berupa sertifikat, akta pemindahan hak, atau surat bukti perolehan tanah lainnya. Berita acara penyerahan hasil pengadaan tanah jika hasil kegiatan bagi pembangunan. Surat pernyataan penguasaan fisik bidang yang disaksikan 2 orang saksi jika syarat 2 di atas tidak ada sama sekali.	Perjanjian pemanfaatan tanah kesanggupan melaksanakan CSR jika badan hukum menjalankan kegiatan usahanya di bidang sumber daya alam. Perjanjian tidak mengurung/menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air Perjanjian bersedia mengelola mempertahankan fungsi konservasi sempadan badan air.	Akta pemberian Hak Guna Bangunan yang dibuat oleh PPAT Peta Bidang Tanah
Dokumen perizinan berupa KKPR, penetapan lokasi jika tanah merupakan hasil kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, dan perizinan berusaha untuk pelaksanaan reklamasi jika tanah tersebut merupakan reklamasi	Peta bidang tanah	Dokumen perencanaan peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah
Dokumen perencanaan peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah	Sertifikat Laik Fungsi	Sertifikat Laik Fungsi, jika di atasnya dibangun satuan rumah susun
Sertifikat Laik Fungsi	Bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah	Bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah
Bukti Perpajakan yang berkaitan dengan tanah		

Peraturan Menteri ini lahir sebagai turunan dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran tanah. Sebagaimana diatur dalam regulasi tersebut, penempatan HGB selalu berakar pada konsep tanah sebagai objek utama hak tersebut. Regulasi ini hadir dengan merinci setiap tahapan dan persyaratan pendaftaran hak atas tanah, termasuk HGB. Tidak ada ketentuan dalam peraturan ini yang mengindikasikan adanya HGB yang dilekatkan pada perairan sebagai objek hak. Peraturan ini dirancang untuk memberikan kepastian hukum dan administrasi pendaftaran hak atas tanah dengan tidak memasukkan perairan sebagai objek HGB sehingga menutup celah penafsiran pada Pasal 4 UUPA yang berbunyi "Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air." Fokus utama dari Putusan MK secara spesifik membatalkan beberapa Pasal dalam UU No. 27/2007 yang berkaitan dengan Hak Pengusahaan Perairan Pesisir (HP-3). Mahkamah Konstitusi berpendapat bahwa konsep HP-3 bertentangan dengan prinsip penguasaan negara atas sumber daya alam sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Meskipun tidak secara langsung mengatur tentang HGB, pertimbangan hukum dalam Putusan MK No 3/PUU-VIII/2010, seperti penguatan hak-hak masyarakat dan keadilan dalam pengelolaan sumber daya alam, dapat menjadi salah satu pendorong bagi perubahan regulasi pertanahan di kemudian hari.

Putusan MK No 3/PUU-VIII/2010 menghadirkan Undang-Undang No. 1 Tahun 2014 atas Perubahan UU No. 27 Tahun 2007 dengan perubahan yang ada pada tabel 2.5 berikut:

Tabel 5 Perubahan Kalimat "Hak" menjadi "Izin"

UU No. 27 Tahun 2007	UU No. 1 Tahun 2014	Keterangan
Hak Pengusahaan Perairan Pesisir, selanjutnya disebut HP-3, adalah atas bagian-bagian tertentu dari perairan pesisir untuk usaha kelautan dan perikanan, serta usaha lain yang terkait dengan pemanfaatan Sumber Daya Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil yang mencakup atas permukaan laut dan kolom air sampai dengan permukaan dasar laut pada batas keluasan tertentu.	Izin Lokasi adalah izin yang diberikan untuk memanfaatkan ruang dari sebagian Perairan Pesisir yang mencakup permukaan laut dan kolom air sampai dengan permukaan dasar laut pada batas keluasan tertentu dan/atau untuk memanfaatkan sebagian pulau-pulau kecil.	Pasal 1 Angka 18
Pemanfaatan perairan pesisir diberikan dalam bentuk HP-3	Setiap Orang yang melakukan pemanfaatan ruang dari sebagian Perairan Pesisir dan pemanfaatan sebagian pulau-pulau kecil secara menetap wajib memiliki Izin Lokasi.	Pasal 16 ayat (1)
HP-3 dapat beralih, dialihkan, dan dijadikan jaminan utang dengan dibebankan hak tanggungan.	Pemerintah dan Pemerintah Daerah wajib memfasilitasi pemberian Izin Lokasi dan Izin Pengelolaan kepada Masyarakat Lokal dan Masyarakat Tradisional.	Pasal 20 ayat (1)
	Izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada Masyarakat Lokal dan Masyarakat Tradisional, yang melakukan pemanfaatan ruang dan sumber daya Perairan Pesisir dan perairan pulau-pulau kecil, untuk pemenuhan kebutuhan hidup sehari-hari.	Ayat (2), (3) dan (4) dihapus, kemudian ditambahkan ayat (2)
Dalam Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, Masyarakat mempunyai hak untuk: a. memperoleh akses terhadap perairan yang telah ditetapkan HP-3; b. memperoleh kompensasi karena hilangnya akses terhadap Sumber Daya Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil yang menjadi lapangan kerja untuk memenuhi kebutuhan akibat pemberian HP-3 sesuai dengan peraturan perundang-undangan; c. melakukan kegiatan pengelolaan Sumber Daya Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil berdasarkan hukum adat yang berlaku dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan;	untuk: a. memperoleh akses terhadap bagian Perairan Pesisir yang sudah diberi Izin Lokasi dan Izin Pengelolaan; b. mengusulkan wilayah penangkapan ikan secara tradisional ke dalam RZWP-3- K; c. mengusulkan wilayah Masyarakat Hukum Adat ke dalam RZWP-3-K;	Pasal 60 ayat (1) huruf a, b, dan c

Dapat ditarik kesimpulan bahwa keberadaan PP No 18/2021 sebagai landasan hukum terbaru administrasi pertanahan, tidak secara mutlak merupakan konsekuensi langsung dari Putusan MK No 3/PUU-VIII/2010. Namun 68 keberadaan UU No 1 Tahun 2014 atas Perubahan UU No. 27 Tahun

2007 lah merupakan konsekuensi langsung dari Putusan MK. Hak menguasai adalah bentuk hubungan hukum atas penguasaan yang nyata terhadap suatu benda untuk digunakan atau dimanfaatkan bagi kepentingannya sendiri. Dikarenakan hak adalah hal yang mutlak memberikan kekuasaan langsung kepada pemegangnya atas suatu objek, sehingga pemegang memiliki kewenangan penuh untuk menguasai, menggunakan, menikmati, dan bahkan mengalihkan haknya sesuai dengan regulasi yang ada. Sedangkan izin lebih mendapat persetujuan dan perkenan dari pihak yang berwenang untuk melakukan suatu tindakan tertentu yang secara umum dilarang atau memerlukan persetujuan.⁵⁴ Bersifat relatif dengan hanya berlaku antara pemberi dan penerima izin, dan juga dapat bersifat sementara jika syarat-syarat yang ditetapkan tidak dipenuhi atau terdapat kebijakan yang berubah sehingga dapat dicabut.

Dengan izin, pemerintah tetap memegang penuh kendali atas objek yang diizinkan. Seperti terbitnya UU No. 1 Tahun 2014 yang menegaskan bahwa negara tetap menguasai perairan secara mutlak. IP-3 hanyalah izin administrasi untuk memanfaatkan perairan dalam batas-batas tertentu dengan tujuan yang telah ditetapkan, di mana negara sewaktu-waktu dapat mencabutnya jika tidak sesuai dengan kepentingan umum atau jika ada pelanggaran. Hak dalam hukum administrasi diberikan oleh negara melalui suatu keputusan administrasi negara menciptakan status hukum yang sah bagi individu atau badan hukum untuk melakukan sesuatu yang sebelumnya mungkin tidak diizinkan. Ini juga berdampak langsung pada status hukum dan kepastian berusaha bagi pihak-pihak yang sebelumnya telah memiliki HP-3, khususnya yang berkaitan dengan penerbitan hak-hak atas tanah seperti Hak Guna Bangunan (HGB) di atas perairan.

Dalam PP No. 18 Tahun 2021, tanah reklamasi yang dapat dibebani hak tertulis dalam Pasal 17 ayat (1) dengan bunyi, “Tanah reklamasi dapat diberikan Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah dengan syarat telah memperoleh izin reklamasi.” Perbedaan prosedur penerbitan HGB pada tanah Hak Milik dan pada tanah reklamasi yang juga disebut sebagai tanah negara, dituliskan pada tabel 2.6 di bawah ini dengan mengacu pada jurnal dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Tabel 6 Prosedur Pengajuan HGB di Tanah Hak Milik dan Tanah Reklamasi

Pengajuan HGB pada Hak Milik	Pengajuan HGB pada Tanah Negara/reklamasi
Surat permohonan pendaftaran HGB atas Hak Milik diajukan secara tertulis berupa identitas	Permohonan pendaftaran HGB oleh pelaku reklamasi berupa identitas diajukan secara tertulis
Sertifikat Hak Milik yang dibebani dengan HGB	Keterangan mengenai tanah yang meliputi data yuridis dan data fisik
Akta PPAT yang bersangkutan	Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah, luas, dan status tanah-tanah yang dimohon
Surat kuasa tertulis dari pemohon, apabila diajukan oleh orang lain	Surat kuasa tertulis dari permohonan, apabila diajukan oleh orang lain

Tabel di atas merupakan alur pendaftaran tanah dengan mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 18/2021 dan prosedur pengajuan terbitnya HGB pada tanah Hak Milik dan Tanah Negara dengan mengacu pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Pendaftaran tanah yang tertuang dalam PP No 24/1997 merupakan regulasi yang terbit sebelum adanya Putusan MK No 3/PUU-VIII/2010, sedangkan PP No 18/2021 merupakan lanjutan dari PP 24/1997 yang terbit setelah tahun 2010 atau setelah Putusan MK diterbitkan. Keberadaan PP No 18/2021 tidak secara mutlak ada karena terbitnya Putusan MK No 3/PUU-VIII/2010, karena fokus utama Putusan MK adalah terkait pengujian materiil

Undang-Undang No 27/2007, putusan ini membawa perubahan administrasi pertanahan secara umum yang kemudian diimplementasikan lebih lanjut melalui regulas-regulasi selanjutnya.

Proses pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam peraturan tersebut melibatkan serangkaian tahapan yang sistematis dimulai dari pengumpulan dan pengolahan data fisik melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah, hingga pengumpulan data yuridis yang meliputi penelitian dokumen kepemilikan dan penetapan hak. Kedua jenis data ini disajikan dalam bentuk peta pendaftaran dan Buku Tanah yang menjadi dasar bagi penerbitan sertifikat hak atas tanah. Dalam pemberian HGB oleh Kantor BPN (Badan Pertanahan Negara) dituliskan pada Pasal 3 Peraturan Menteri ATR Nomor 16 Tahun 2021 juga disediakan pelayanan yang berupa pertimbangan teknis pertanahan, pengukuran bidang tanah dan Kawasan, penetapan hak atas tanah, pendaftaran Keputusan hak atas tanah, dan pengelolaan lingkungan tanah.

Pemberian HGB yang umumnya diterbitkan atas tanah juga memiliki ketentuan lain Ketika pemberian itu ditujukan untuk selain dari pada tanah biasa, contohnya pada tanah reklamasi. Tanah reklamasi yaitu proses perluasan lahan baru dari dasar laut, Sungai, atau danau dengan cara pengurugan atau penimbunan dengan material seperti pasir, batu, atau tanah, sehingga membentuk lahan baru di atas permukaan air.

Maka dari itu, pemberian hak atas tanah diperbolehkan pada tanah yang direklamasi. Kegiatan reklamasi dan pemberian hak atas tanah hasil reklamasi harus memperhatikan aspek perlindungan lingkungan dan sosial. Adapun beberapa regulasi yang mengatur reklamasi di Indonesia antara lain terdapat dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 27 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2021 tentang Izin Lingkungan, Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2012 tentang Reklamasi di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, Peraturan Menteri Kelautan dan Perikanan Nomor 25/PERMEN-KP/2019 tentang Izin Pelaksanaan Reklamasi di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil⁶⁵. Untuk meminimalisir dampak dari reklamasi, maka perlu diperhatikan beberapa hal tertentu seperti⁶⁶: a. Keberlanjutan kehidupan dan penghidupan masyarakat; b. Kesimbangan antara kepentingan pemanfaatan dan pelestarian lingkungan pesisir; c. Persyaratan teknis pengambilan, pengerukan, dan penimbunan material.

Kegiatan Pembangunan yang dilakukan oleh siapapun harus sesuai dan berdasar kepada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang telah ditetapkan. Status tanah reklamasi adalah milik negara, dan oleh siapa pun yang melakukan reklamasi berhak untuk mengajukan hak atas tanah melalui permohonan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang meliputi letak tanah bersangkutan. Jika permohonan pemberian hak atas tanah dikabulkan, kemudian terbitlah Penetapan Pemerintah dalam bentuk Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau pejabat yang diberi kewenangan. Kemudian dalam waktu yang ditentukan, pihak yang melakukan reklamasi sebagai pemohon mendaftarkan SKPH kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan agar dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai surat tanda bukti hak.

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 3/PUU-VIII/2010, meskipun tidak mengubah secara langsung pasal-pasal dalam UUPA atau PP terkait HGB, memberikan penafsiran yang kuat mengenai penguasaan negara atas air dan ruang di atasnya. Putusan ini pada dasarnya mengamanatkan bahwa pemanfaatan ruang perairan harus tunduk pada prinsip kepentingan umum, keberlanjutan lingkungan, dan harus sesuai dengan rencana tata ruang yang ditetapkan.

Dalam konteks prosedural, implikasi Putusan MK ini tidak diterjemahkan menjadi Permen ATR/BPN yang mengatur secara teknis detail bagaimana HGB di atas perairan diajukan. Sebaliknya, Permen ATR/BPN tetap pada koridor utamanya, yaitu pendaftaran hak atas tanah. Namun,

persyaratan yang harus dipenuhi pemohon menjadi lebih berlapis dan kompleks untuk mendapatkan izin di atas perairan. Kantor Pertanahan kini akan mensyaratkan adanya:

- a) Izin Pemanfaatan Ruang Laut/Perairan Ini adalah prasyarat yang paling signifikan pasca Putusan MK. Permen ATR/BPN tidak mengatur tata cara mendapatkan izin ini karena itu adalah kewenangan Kementerian Kelautan dan Perikanan (KKP) atau Pemerintah Daerah yang mengeluarkan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Laut (KKPRL) atau izin terkait lainnya. BPN hanya akan meminta bukti izin ini sebagai salah satu kelengkapan berkas.
- b) Dokumen Lingkungan Hidup Sesuai dengan peraturan perundang-undangan lingkungan hidup (misalnya PP No. 22 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup), proyek di atas perairan yang berpotensi menimbulkan dampak besar harus memiliki AMDAL. Proses penyusunan dan persetujuan dokumen lingkungan ini juga berada di luar ranah teknis Permen ATR/BPN.
- c) Kesesuaian Tata Ruang Meskipun Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2021 mengatur tata cara penyusunan rencana tata ruang, implementasinya dalam pendaftaran HGB adalah bahwa permohonan harus secara substansi sesuai dengan rencana tata ruang yang telah disahkan. Ini adalah prinsip kepatuhan, bukan prosedur teknis pengajuan.

Dengan demikian, terlihat jelas bahwa Permen ATR/BPN, dalam hal ini termasuk Permen ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2021, tidak berfungsi sebagai "manual teknis" yang komprehensif bagi pemohon HGB, apalagi HGB di atas perairan. Perannya lebih sebagai kerangka administratif yang mengatur persyaratan dan proses internal di BPN. Permasalahan prosedur yang lebih rinci dan teknis, terutama yang berkaitan dengan HGB di atas perairan, seringkali harus dicari dan diatasi oleh pemohon melalui pemenuhan prasyarat dari sektor lain, yang masing-masing memiliki regulasi dan prosedur teknisnya sendiri. Hal ini mengindikasikan bahwa sistem perizinan di Indonesia, khususnya untuk proyek-proyek kompleks yang melibatkan berbagai sektor, memerlukan integrasi dan harmonisasi yang lebih kuat di tingkat peraturan pelaksana agar dapat memberikan kepastian hukum dan efisiensi birokrasi yang lebih baik bagi masyarakat.

Pertanggung Jawaban Hukum Atas Penerbitan Hgb Di Atas Perairan Yang Bertentangan Dengan Putusan MK NO 3/PUU-VIII/2010

1. Pertanggung Jawaban SHGB yang bertentangan dengan Putusan Mahkamah Konstitusi

Pengertian dari SHGB dituangkan dalam Pasal 35 UUPA yang secara jelas menuliskan bahwa bangunan dapat dibangun di atas 'TANAH', yang bukan miliknya atau 'TANAH' milik negara. Dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) menyatakan "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat." Hal ini merupakan konstitusional utama yang mana konsep "dikuasai oleh negara" berarti negara memiliki kewenangan tertinggi untuk mengatur, mengelola, dan menentukan peruntukan, penggunaan, dan persediaan sumber daya agraria, termasuk air dan ruang laut. Definisi tanah menurut Hardjowigeno, merupakan sekumpulan dari benda alam di permukaan bumi yang tersusun dalam horizon-horizon, terdiri dari campuran bahan mineral, bahan organik, air, udara, dan merupakan media untuk tumbuhnya tanaman.

Pesisir adalah daerah di tepi laut yang masih mendapat pengaruh laut seperti pasang surut, angin laut dan perembesan air laut (Triatmodjo, 1999). Pesisir laut diatur oleh Pemerintah di dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 atas perubahan Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil. Dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) menyatakan "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat." menjadi landasan mengapa tidak ada "Hak" atas air atau ruang laut itu sendiri, melainkan hak-hak penggunaan atau pengelolaan yang diberikan oleh negara di atasnya, atau hak atas tanah yang timbul dari permukaan bumi, termasuk hasil

reklamasi. Makna "dikuasai oleh negara" menegaskan bahwa negara berhak mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, dan persediaan bumi, air, dan ruang angkasa.

SHGB di atas perairan, terutama pada wilayah yang seharusnya merupakan ruang publik atau memiliki fungsi ekologis penting, dapat menimbulkan berbagai permasalahan hukum dan sosial. Beberapa permasalahan yang sering muncul antara lain: 1) Tumpang Tindih dengan Hak Pengelolaan Perairan: Wilayah perairan seringkali telah ditetapkan sebagai wilayah pengelolaan oleh negara atau pemerintahan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang kelautan dan perikanan. Penerbitan SHGB di atas wilayah tersebut dapat menimbulkan tumpang tindih kewenangan dan konflik kepentingan. 2) Dampak Lingkungan: Pembangunan di atas perairan yang didasarkan pada SHGB dapat menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan pesisir dan laut, seperti kerusakan ekosistem mangrove, terumbu karang, dan penurunan kualitas air. 3) Akses Masyarakat Pesisir: Penerbitan SHGB yang memberikan hak eksklusif kepada pemegangnya dapat membatasi akses masyarakat pesisir terhadap sumber daya alam dan ruang publik yang selama ini menjadi tumpuan hidup mereka.

Dalam konteks pertanggungjawaban penerbitan SHGB di perairan, beberapa aspek penting perlu dipertimbangkan: 1. Kewenangan Penerbitan: Penting untuk memastikan bahwa yang menerbitkan SHGB memiliki kewenangan yang sah untuk menerbitkan hak atas tanah di wilayah perairan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketidaksesuaian dengan rencana zonasi wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil atau peraturan terkait lainnya dapat menjadi dasar untuk mempertanyakan keabsahan dan pertanggungjawaban penerbitan SHGB. 2. Prosedur Penerbitan: Proses penerbitan SHGB di perairan harus dilakukan secara transparan dan partisipatif, dengan melibatkan pihak-pihak terkait seperti masyarakat pesisir, pemerintahan daerah, dan ahli lingkungan. Pelanggaran terhadap prosedur yang telah ditetapkan dapat menjadi dasar untuk mengajukan gugatan pembatalan sertifikat dan menuntut pertanggungjawaban yang menerbitkan. 3. Due Diligence: yang menerbitkan SHGB memiliki kewajiban untuk melakukan due diligence atau kehati-hatian yang memadai dalam memproses permohonan, termasuk melakukan verifikasi lapangan dan memastikan tidak adanya tumpang tindih dengan hak atau kepentingan pihak lain serta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan terkait lingkungan dan pengelolaan wilayah pesisir. Kelalaian dalam melakukan pertanggungjawaban due diligence dapat menjadi dasar

Permohonan pengujian UU Nomor 27/2007 diajukan oleh Pemohon yang berdiri sebagai badan privat dan perorangan warga negara Indonesia (Individu), yang bergerak, berminat dan didirikan atas dasar kepedulian untuk dapat memberikan perlindungan dan penegakan keadilan sosial, hukum dan hak asasi manusia, termasuk hak-hak pekerja di Indonesia, yang berbadan hukum didirikan berdasarkan akta notaris. Mengutip dari Putusan MK Nomor 3/PUU-VIII/2010, Badan hukum tersebut memenuhi syarat sebagai pemohon karena telah memenuhi syarat dalam UU maupun yurisprudensi, yaitu: 1. Berbentuk badan hukum; 2. Dalam AD/ART secara tegas menyebutkan tujuan didirikan organisasi tersebut; 3. Secara rutin telah melakukan kegiatan yang telah diamanatkan oleh AD/ART tersebut;

Adapun Pemohon yang mengajukan Uji Materiil terhadap UU Nomor 27/2007 yang telah mendapatkan status hukum sebagai badan hukum, adalah sebagai berikut: 1. Koalisi Rakyat Untuk Keadilan Perikanan (KIARA) 2. Indonesia Human Right Committee for Social Justice (IHCS) 3. Pusat Kajian Pembangunan Kelautan dan Peradaban Maritim (PK2PM) 4. Yayasan Konsorsium Pembangunan Agraria (KPA) 5. Serikat Petani Indonesia (SPI) 6. Yayasan Bina Desa Sadajiwa 7. Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia (YLBHI) 8. Yayasan Wahana Lingkungan Hidup Indonesia (WALHI) 9. Aliansi Petani Indonesia (API)

Adapun para pemohon dari nomor sepuluh (10) sampai dua puluh enam (26), merupakan perorangan sebagai nelayan yang kesehariannya Sebagian besar tinggal dan mencari penghidupan di wilayah pesisir. Para Pemohon individual yang professional di bidang pekerjaannya sebagai nelayan

dan memahami apa yang terjadi di lapangan tersebut merupakan yang paling terkena dampaknya dengan terancamnya sumber penghidupan seperti menurunnya penghasilan sehari-hari dan berpotensi melanggar hak atas pekerjaan yang layak. Permohonan pengujian UU Nomor 27/2007 ini dilakukan karena adanya perkiraan oleh para pemohon yang memahami bagaimana kondisi di lapangan dengan kaitannya yang tertulis di dalam UU, yang kemungkinan besar akan berdampak pada nelayan-nelayan kecil dikarenakan mereka terbatas modal untuk pengelolaan dibandingkan badan badan hukum yang memiliki kepentingan.

Dengan mengutamakan investasi dan mendukung dunia usaha, Undang Undang Nomor 27 Tahun 2007 menghilangkan ruang bagi Masyarakat, terutama nelayan kecil tradisional dan Masyarakat ada, untuk mengajukan rencana pengelolaan, dan menempatkan masalah kedaulatan wilayah territorial pada Tingkat Peraturan Pemerintah. Undang-Undang ini mengatur Hak Pengusahaan Perairan Pesisir (HP-3), yang mencakup hak atas bagian-bagian tertentu dari perairan pesisir untuk usaha kelautan dan perikanan, serta usaha lain yang terkait dengan pemanfaatan sumber daya pesisir dan pulau-pulau kecil, yang mencakup dari permukaan laut dan kolom air sampai dengan permukaan dasar laut dalam batas keluasan tertentu.

Pasal 1 angka 4 yang berbunyi, "Sumber Daya Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil adalah sumber daya hayati, sumber daya nonhayati; sumber daya buatan, dan jasa-jasa lingkungan; sumber daya hayati meliputi ikan, terumbu karang, padang lamun, mangrove dan biota laut lain; sumber daya nonhayati meliputi pasir, air laut, mineral dasar laut; sumber daya buatan meliputi infrastruktur laut yang terkait dengan kelautan dan perikanan, dan jasa-jasa lingkungan berupa keindahan alam, permukaan dasar laut tempat instalasi bawah air yang terkait dengan kelautan dan perikanan serta energi gelombang laut yang terdapat di Wilayah Pesisir."

Angka 7 berbunyi, "Perairan Pesisir adalah laut yang berbatasan dengan daratan meliputi perairan sejauh 12 (dua belas) mil laut diukur dari garis pantai, perairan 86 yang menghubungkan Pantai dan pulau-pulau, estuary, teluk, perairan dangkal, rawa payau, dan laguna." Pasal-pasal yang disebutkan di atas bertentangan dengan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 yang berbunyi "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan umum." Angka 18 berbunyi, "Hak Pengusahaan Perairan Pesisir, selanjutnya disebut HP-3, adalah hak atas bagian-bagian tertentu dari perairan pesisir untuk usaha kelautan dan perikanan, serta usaha lain yang terkait dengan pemanfaatan Sumber Daya Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil yang mencakup atas permukaan laut dan kolom air sampai dengan permukaan dasar laut pada batas keluasan tertentu." Pasal 16 ayat (1) berbunyi, "Pemanfaatan perairan pesisir diberikan dalam bentuk HP-3." Pasal 17 ayat (1) berbunyi, "HP-3 diberikan dalam luasan dan waktu tertentu." Ayat (2) berbunyi, "Pemberian HP-3 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mempertimbangkan kepentingan kelestarian Ekosistem Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, masyarakat adat, dan kepentingan nasional serta hak lintas damai bagi kapal asing." Pasal 18 ayat (1) berbunyi, "HP-3 dapat diberikan kepada: (a) Orang Perseorangan Warga Negara Indonesia; (b) Badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia; atau (c) Masyarakat Adat." Pasal 19 ayat (1) berbunyi, "HP-3 diberikan untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun." ayat (2) berbunyi, "Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperpanjang tahap kesatu paling lama 20 (dua puluh) tahun." Ayat (3) berbunyi, "Jangka waktu sebagaimana dimaksud ayat (2) dapat diperpanjang lagi untuk tahap kedua sesuai dengan peraturan perundang undangan."

Pasal 20 ayat (1) berbunyi, "HP-3 dapat beralih, dialihkan, dan dijadikan jaminan utang dengan dibebankan hak tanggungan." Ayat (2) berbunyi, "HP-3 diberikan dalam bentuk sertifikat HP-3." Ayat (3) berbunyi, "HP-3 berakhir karena: (a) jangka waktunya habis dan tidak diperpanjang lagi; (b) ditelantarkan; atau (c) dicabut untuk kepentingan umum." Ayat (4) berbunyi, "tata cara pemberian, pendaftaran, dan pencabutan HP-3 diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah." Pasal 21 ayat (1) berbunyi, "Pemberian HP-3 wajib memenuhi persyaratan teknis, administratif, dan operasional." Ayat (2) berbunyi, "Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: (a) kesesuaian

dengan rencana Zona dan/atau rencana Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil; (b) hasil konsultasi publik sesuai dengan besaran dan volume pemanfaatannya; serta (c) pertimbangan hasil pengujian dari berbagai alternatif usulan atau kegiatan yang berpotensi merusak Sumber Daya Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.” Ayat (3) berbunyi, ” Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pad ayat (1) meliputi: (a) penyediaan dokumen administratif; (b) penyusunan rencana dan pelaksanaan pemanfaatan Sumber Daya Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil sesuai dengan daya dukung ekosistem; (c) pembuatan sistem pengawasan dan pelaporan hasilnya kepada pemberi HP-3; serta (d) dalam hal HP-3 berbatasan langsung dengan garis pantai, pemohon wajib memiliki hak atas tanah.” Pasal 23 ayat (2) berbunyi, “Pemanfaatan Pulau-Pulau Kecil dan perairan di sekitarnya diprioritaskan untuk salah satu atau lebih kepentingan berikut: a) Konservasi; b) Pendidikan dan pelatihan; c) Penelitian dan pengembangan; d) Budidaya laut; e) Pariwisata f) Usaha perikanan dan kelautan dan industry perikanan secara Lestari; g) Pertanian organic; dan/atau h) Peternakan.

Ayat (4) berbunyi, “Pemanfaatan Pulau-Pulau Kecil dan perairan di sekitarnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan memenuhi persyaratan pada ayat (3) wajib mempunyai HP-3 yang diterbitkan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya”.

Pasal-pasal yang disebutkan di atas bertentangan dengan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi, ”Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” sederhananya makna dari Pasal 33 ayat (3) adalah negara memiliki kewenangan untuk menguasai cabang cabang produksi berkaitan dengan hajat hidup orang banyak termasuk halnya, bumi, air yang pengelolaannya perlu dioptimalkan seoptimal mungkin agar dapat dimanfaatkan bagi sebesar-besarnya kemakmuran dan kesejahteraan rakyat.

Pembatalan Ketentuan HP-3 dalam UU Nomor 27 Tahun 2007 dengan penerbitan Putusan MK Nomor 3/PUU-VIII/2010 yang membatalkan Pasal 1 angka 18, Pasal 14 ayat (1), Pasal 16 ayat (1) ayat (2), Pasal 20 ayat (1), Pasal 23 ayat (4) ayat (5) ayat (6), Pasal 60 ayat (1) huruf b. Dengan dibatalkannya beberapa pasal pada UU Nomor 27 Tahun 2007, maka ketentuan HP-3 tidak berlaku dengan sendirinya.

Penguasaan negara dalam Pasal 33 UUD 1945 menurut Mahkamah Konstitusi dalam pertimbangan pengujian UU Nomor 2 Tahun 2002 terhadap Pasal 33 UUD 1945 menyatakan bahwa penguasaan negara dalam Pasal 33 UUD 1945 mengandung pengertian yang lebih tinggi daripada kepemilikan dalam konsepsi hukum perdata. Konsepsi penguasaan negara merupakan konsepsi hukum publik yang berkaitan dengan kedaulatan penduduk. Salah satu mekanisme penting dalam sistem hukum Tata Negara Indonesia adalah adanya jalur konstitusional bagi warga negara untuk menguji keabsahan Undang-Undang melalui permohonan uji materiil ke Mahkamah Konstitusi. Mekanisme ini memberikan ruang bagi rakyat yang merasa hak-hak konstitusionalnya dirugikan oleh keberlakuan suatu Undang-Undang untuk mengajukan permohonan agar Undang-Undang tersebut ditinjau Kembali dan diuji kesesuaiannya dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam konteks penerbitan Hak Guna Bangunan di atas perairan atas berita yang ramai diperbincangkan pada awal tahun 2025 tersebut, sebagaimana yang menjadi fokus pada Putusan MK Nomor 3/PUU-VIII/2010, mekanisme ini menjadi krusial. Apabila terdapat ketentuan dalam Undang-Undang yang dianggap melanggar hak-hak konstitusional Masyarakat, maka para pihak yang dirugikan memiliki hak untuk mengajukan permohonan uji materiil. Tujuan dari pengajuan permohonan ini adalah agar Mahkamah Konstitusional dapat melakukan penilaian secara komprehensif terhadap konstitusionalitas norma Undang-Undang yang dipersoalkan. Apabila Mahkamah Konstitusional mengabulkan permohonan tersebut, maka implikasinya adalah bahwa ketentuan Undang-Undang yang dinyatakan bertentangan dengan konstitusi tidak lagi memiliki kekuatan hukum mengikat.

Penerbitan HGB di atas perairan yang bertentangan dengan Putusan MK Nomor 3/PUU-VIII/2010 jelas menunjukkan adanya cacat administrasi yang signifikan pada Kantor Pertanahan atau Badan Pertanahan Negara (BPN). Ketidakcermatan dalam penelitian dan pengukuran yang merupakan salah satu proses penerbitan HGB mengindikasikan pengabaian terhadap kondisi fisik objek yang dimohonkan haknya. Seharusnya BPN dapat mengenali bahwa objek tersebut merupakan perairan dan bukan "tanah" dalam pengertian hukum agraria. Akibat dari cacat administratif dalam penerbitan HGB di atas perairan, Kantor Pertanahan dapat melakukan bentuk tanggung jawab dalam beberapa bentuk seperti: a. Pertanggungjawaban administratif: Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 94 Tahun 2020 tentang Disiplin Pegawai Negeri Sipil Pasal 8 ayat (1) memuat adanya Hukuman Disiplin ringan, Hukuman Disiplin Sedang, dan Hukuman Disiplin Berat pada PNS yang melanggar larangan yang dituliskan pada Pasal 5 Undang-Undang tersebut. b. Pertanggungjawaban perdata: Pihak-pihak yang dirugikan akibat penerbitan HGB tersebut dapat mengajukan gugatan perdata kepada BPN untuk mengganti kerugian c. Pertanggungjawaban pidana: dalam kasus tertentu, jika terbukti adanya unsur kesengajaan, penyalahgunaan wewenang, atau praktik korupsi dalam penerbitan HGB atas perairan, maka pihak-pihak terkait di BPN dapat dijerat dengan sanksi pidana sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku d. Kewajiban membatalkan HGB: Pada Pasal 30 ayat (2) Permen Agraria Nomor 21 Tahun 2020 Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pembatalan karena adanya cacat administrasi dan/atau cacat yuridis terhadap produk hukum oleh Kantor Pertanahan, atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang membatalkan produk hukum yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah Pertanahan.

2. Status HGB yang Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan

Regulasi yang mengatur terkait hierarki Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia ada pada Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Pasal 7, dan telah diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 yang menyatakan bahwa jenis dan hierarki peraturan Perundang-Undangan terdiri atas:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Merupakan dasar hukum tertulis, sumber dari segala sumber hukum negara, dan menempati posisi tertinggi dalam hierarki peraturan perundang-undangan di Indonesia.
- b) Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Produk hukum yang dikeluarkan oleh MPR, yang kedudukannya berada di bawah UUD NRI 1945. Meskipun banyak TAP MPR yang telah dicabut atau dinyatakan tidak berlaku, namun beberapa masih relevan, terutama yang berkaitan dengan ketatanegaraan.
- c) Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Undang-Undang dibentuk oleh Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) bersama Presiden. Perpu dikeluarkan oleh Presiden dalam hal ihwal kegentingan yang memaksa dan memiliki kekuatan hukum setara dengan undang-undang.
- d) Peraturan Pemerintah Ditetapkan oleh Presiden untuk melaksanakan undang-undang sebagaimana mestinya. PP berfungsi sebagai aturan pelaksana dari undang-undang.
- e) Peraturan Presiden Ditetapkan oleh Presiden untuk menjalankan perintah peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau dalam menyelenggarakan kekuasaan pemerintahan.
- f) Peraturan Daerah Provinsi Dibentuk oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Provinsi bersama Gubernur dalam rangka menyelenggarakan otonomi daerah provinsi dan tugas pembantuan.
- g) Peraturan Daerah Kabupaten/Kota Dibentuk oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kabupaten/Kota bersama Bupati/Wali Kota dalam rangka 96 menyelenggarakan otonomi daerah kabupaten/kota dan tugas pembantuan.

Hierarki peraturan perundang-undangan merupakan urutan kekuatan hukum dari peraturan perundang-undangan, di mana peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan

yang lebih tinggi. Konsep ini sangat fundamental dalam sistem hukum Indonesia untuk menjaga kepastian, ketertiban, dan keadilan hukum. Selain jenis Peraturan Perundang-Undangan di atas, terdapat juga keberadaan jenis peraturan perundang-undangan lainnya yang diakui pada Pasal 8 Ayat (1): (1. *Majelis Permusyawaratan Rakyat*; 2. *Dewan Perwakilan Rakyat*; 3. *Dewan Perwakilan Daerah*; 4. *Mahkamah Agung*; 5. *Mahkamah Konstitusi*; 6. *Badan Pemeriksa Keuangan*; 7. *Komisi Yudisial*; 8. *Bank Indonesia*; 9. *Menteri*; 10. *Lembaga, badan, atau komisi yang setingkat yang dibentuk dengan Undang-Undang atau Pemerintah Undang-Undang*; 11. *Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi*; 12. *Gubernur*; 13. *Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota*; 14. *Bupati/Wali Kota*; 15. *Kepala Desa atau yang setingkat*).

Pengakuan terhadap jenis peraturan perundang-undangan lainnya ini sangat penting karena mencerminkan dinamika pembentukan peraturan di berbagai institusi negara yang memiliki kewenangan atribusi atau delegasi dalam membentuk peraturan. Meskipun tidak termasuk dalam hierarki pokok, keberadaannya diakui dan memiliki kekuatan hukum sepanjang diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan.

Pelanggaran terhadap prinsip ini dapat menyebabkan peraturan yang lebih rendah tersebut batal demi hukum atau dapat diuji melalui mekanisme uji materi. Uji materi terhadap undang-undang dilakukan oleh Mahkamah Konstitusi, sedangkan uji materi terhadap peraturan di bawah undang-undang (seperti PP, Perpres, Perda) dilakukan oleh Mahkamah Agung.

Pada Pasal 46 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, Hak Guna Bangunan hapus karena:

- a) Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya
- b) Dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena: 1) Tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dan/atau Pasal 43; 2) Tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan; 3) Cacat administrasi; atau 4) Putusan Pengadilan yang telah memperoleh hukum tetap. c. Diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain; d. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir; e. Dilepaskan untuk kepentingan umum; f. Dicabut berdasarkan Undang-Undang; g. Ditetapkan sebagai Tanah Terlantar; 101 h. Ditetapkan sebagai Tanah Musnah; i. Berakhirnya perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan tanah untuk hak guna bangunan di atas hak milik atau hak pengelolaan; dan/atau j. Pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak Putusan MK No 3/PUU-VIII/2010 secara substansif menyatakan bahwa perairan, termasuk perairan pesisir dan pulau-pulau kecil, dikuasai oleh negara dan pemanfaatannya harus ditujukan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Implikasi dari putusan ini adalah bahwa penerbitan HGB di atas perairan yang dilakukan sebelum putusan MK tersebut tidak sesuai dengan konstitusi dan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat itu. Jika proses penerbitan HGB di atas perairan tersebut tidak memenuhi prosedur atau substansi hukum yang benar, atau bahkan bertentangan dengan prinsip penguasaan negara atas perairan, maka dapat dikategorikan sebagai: 1. Cacat administrasi yang berupa penerbitan yang tidak berdasar hukum yang jelas untuk pemberian HGB di atas perairan sebelum adanya putusan MK, atau dasar hukumnya kemudian dibatalkan oleh MK. 2. Prosedur yang tidak tepat karena adanya pelanggaran dalam prosedur pengajuan atau persetujuan penerbitan HGB yang seharusnya melibatkan pertimbangan lingkungan, hak masyarakat adat/lokal, dan kepentingan umum.

Dalam konteks hukum pertanahan, putusan MK yang membatalkan atau menyatakan tidak sah suatu peraturan perundang-undangan atau tindakan administratif yang berkaitan dengan penerbitan hak atas tanah, termasuk HGB, mempengaruhi kepastian hukum atas tanah dan dapat

menjadi dasar bagi pembatalan HGB yang terbit berdasarkan peraturan atau tindakan yang bertentangan dengan konstitusi.

Dalam PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Paragraf 6 yaitu, Perubahan Data Pendaftaran Tanah Berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan dijabarkan bahwa Panitera Pengadilan wajib memberitahu kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi Putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap yang mengakibatkan terjadinya perubahan data pada bidang tanah yang sudah terdaftar. Langkah-langkah yang perlu dilakukan ketika terdapat putusan pengadilan yang membatalkan penerbitan HGB di perairan yaitu adanya kewajiban Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk menerbitkan surat pembatalan terhadap HGB yang telah dinyatakan batal oleh pengadilan. Kemudian ditindaklanjuti oleh para pihak yang terlibat untuk mengajukan gugatan permohonan eksekusi putusan kepada pengadilan agar pembatalan HGB tersebut dilakukan secara administratif. 105 Singkatnya, pencatatan hapusnya hak atas tanah yang dibatalkan oleh pengadilan, memerlukan surat keputusan dari Menteri atau pejabat yang berwenang. Proses ini menunjukkan adanya tahapan administratif yang harus dilalui setelah adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Namun, dalam sistem hukum Indonesia, penetapan "batal demi hukum" seringkali memerlukan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Meskipun secara teoretis suatu perbuatan hukum bisa batal demi hukum tanpa putusan pengadilan, dalam praktiknya, untuk memberikan kepastian hukum dan menghindari tindakan sepihak, seringkali diperlukan putusan 108 hakim yang menyatakan pembatalan tersebut. Hal ini berarti, pihak yang berkepentingan, baik itu pemerintah (misalnya Kementerian ATR/BPN, Kementerian Kelautan dan Perikanan), atau bahkan masyarakat sipil yang merasa dirugikan, dapat mengajukan gugatan ke pengadilan tata usaha negara atau pengadilan umum (tergantung pada sifat gugatannya) untuk memohon pembatalan HGB yang dianggap tidak sah. Putusan pengadilan inilah yang akan memberikan legitimasi dan kepastian hukum terhadap status batal demi hukum tersebut.

Dalam hal contoh kasus yang peneliti tuliskan di latar belakang, penerbitan HGB di atas laut Sidoarjo pada tahun 1996 adalah legal karena objek yang dilekati HGB dulunya merupakan daratan atau tambak yang 109 kemudian seiring berjalannya waktu terkena abrasi sehingga sekarang menjadi lautan. Prosedur pengajuan HGB di laut Sidoarjo tentu mengikuti regulasi yang ada dan tidak melanggar aturan karena penerbitan HGB yang dulunya di daratan sudah sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh UUPA yang mana HGB merupakan hak untuk mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sebagaimana diatur dalam UUPA. Berbeda dengan HGB di atas laut Sidoarjo, pada kasus penerbitan HGB di laut Tangerang yang pengakuan haknya terbit pada tahun 2023 tentu terdapat cacat administrasi dan ketidakpatuhan terhadap hierarki peraturan perundang-undangan yang melanggar UUPA yang menyatakan bahwa HGB diberikan pada tanah yang bukan miliknya, dan air yang memiliki hak tersendiri. Kemudian juga melanggar PP No 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang merupakan turunan dari UUPA yang dengan jelas mengenal hakikat bangunan (HGB) berada di tanah dan bukan di air, dan Putusan MK No 3/PUU-VIII/2010 yang tegas menyatakan bahwa laut sebagai bagian dari wilayah perairan Indonesia yang dikuasai oleh negara dan diperuntukkan kemakmuran rakyat.

KESIMPULAN

1. Penerbitan HGB di atas perairan memang sudah dari sebelum dan sesudah putusan MK terdapat kekosongan hukum, meskipun pada Pasal 1 ayat (4) bahwa bumi itu selain yang berada di permukaannya, termasuk di bawahnya serta yang berada di bawah air. Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, dapat ditarik kesimpulan bahwa Keberadaan PP No 18/2021 tidak secara mutlak ada karena terbitnya Putusan MK No 3/PUU VIII/2010, karena fokus utama Putusan MK adalah terkait pengujian materiil Undang-Undang No 27/2007. Meskipun putusan ini secara spesifik menyangkut isu pengelolaan wilayah pesisir, implikasi yuridisnya memiliki cakupan yang lebih

luas terutama dalam konteks administrasi pertanahan secara umum. Demikian, tidak adanya perubahan prosedur penerbitan HGB yang drastis dan langsung setelah Putusan MK No 3/PUU-VIII/2010 dan dalam hal HGB di atas perairan tetap pada kekosongan hukum, namun putusan ini memberikan kontribusi terhadap perubahan administrasi pertanahan secara umum, yang kemudian diimplementasikan lebih lanjut melalui regulasi seperti PP No. 18/2021.

2. Pertanggungjawaban Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan mempertimbangkan penerbitan Putusan Mahkamah Konstitusi No. 3/PUU-VIII/2010 yang mendapatkan kesimpulan bahwa BPN memiliki tanggung jawab terhadap cacat administrasi penerbitan HGB yang melanggar ketentuan hukum. Maka dari itu penerbitan HGB di atas perairan dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum karena hal tersebut melanggar ketentuan peraturan yang ada sehingga dianggap tidak pernah ada dari awal dan mengandung cacat administrasi yang pencabutan haknya harus melewati putusan pengadilan untuk pencabutan hak yang terbit di atas perairan.

SARAN

1. Diharapkan pemerintah, khususnya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, untuk melakukan kajian yang lebih komprehensif terhadap seluruh peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Kajian ini bertujuan untuk mengidentifikasi potensi ketidaksesuaian dengan prinsip-prinsip yang diamanatkan oleh Putusan Mahkamah Konstitusi, termasuk Putusan MK No. 3/PUU-VIII/2010, meskipun fokus utama tersebut tidak mengatur secara langsung mengenai HGB.
2. Dalam kasus HGB yang terbukti terbit di atas perairan dan dinyatakan tidak sah, BPN perlu mengedepankan sistem administrasi yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dan memiliki koordinasi lebih teratur lagi pada Menteri yang berhubungan dengan pembangunan seperti Menteri Infrastruktur dan Pembangunan Kewilayahan, dan Menteri Kelautan dan Perikanan. Solusi yang diambil harus sesuai dengan prinsip prinsip hukum dan memberi kepastian bagi semua pihak.

KETERBATASAN

Pada penelitian ini tidak adanya perubahan prosedur penerbitan HGB yang drastis dan langsung setelah Putusan MK No 3/PUU-VIII/2010 dan dalam hal HGB di atas perairan tetap pada kekosongan hokum. Pertanggungjawaban Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan mempertimbangkan penerbitan Putusan Mahkamah Konstitusi No. 3/PUU VIII/2010 yang mendapatkan kesimpulan bahwa BPN memiliki tanggung jawab terhadap cacat administrasi penerbitan HGB yang melanggar ketentuan hukum. Maka dari itu penerbitan HGB di atas perairan dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum karena hal tersebut melanggar ketentuan peraturan yang ada sehingga dianggap tidak pernah ada dari awal dan mengandung cacat administrasi yang pencabutan haknya harus melewati putusan pengadilan untuk pencabutan hak yang terbit di atas perairan.

DAFTAR PUSTAKA

- Aji, Budi Setyo. Ngadino, dkk. 2021. Analisis Yuridis Pemindahtanganan Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Pengelolaan dan Aplikasinya. Notarius, Volume 14 Nomor 2 (2021).
- Anggreani, Stevy. Budi Santoso. 2024. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan Setelah Berakhirnya Jangka Waktu. Notarius, Volume 17 Nomor 1
- Argawati, Utami. 01 Februari 2024. Mahkamah Konstitusi Repbulik Indonesia. Konsep Penguasaan Negara dalam Pasal 33 UUD 1945 Harus Dimaknai Secara Luas. <https://www.mkri.id/index.php?page=web.Berita&id=19982&menu=2>.

- Arifin, Mahmud, dkk. Juli 2018. Pengaruh Posisi Lereng terhadap Sifat Fisika dan Kimia Tanah pada Inceptisols di Jatinagor. *Soilrens*, Volume 16 No. 2.
- Aspan, Zulkifli. 2017. "Tinjauan Yuridis Izin Reklamasi Pantai Makassar Dalam Mega Proyek Centre <https://doi.org/10.24970/jbhl.v1n2.14> Point of Indonesia". Gischa, Serafica. 17 November 2022.
- B, Adi. 2019. Dampak Reklamasi Terhadap Ekosistem Pesisir dan Implikasi Hukumnya. *Jurnal Lingkungan Tata dan Ruang*, 14(2).
- Bahtiar, Effendy. 1993. "Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah", Bandung: Alumni.
- Basri, Hasan. 2020. Pengelolaan, Pengawasan Kawasan Pesisir dan Laut di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum Reusam*. Volume VIII Nomor 2.
- Fuady, Munir. 2002. *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Ginting, Yohanes. Erlina. Saprudin. 2024. Pendaftaran Hak Atas Tanah bagi PT. Perorangan dalam Perspektif Hukum Pendaftaran Tanah. Volume 8 Nomor 2.
- Hatta, Moh. 2014, *Bab-Bab Tentang Perolehan dan Hapusnya Hak Atas Tanah*, Yogyakarta: Liberty Yogyakarta
- Hidayat, Syahril, dkk. Januari 2025. Analisis Keabsahan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang Terbit di Atas Laut. *Amandemen: Jurnal Ilmu Pertanahan, Politik dan Hukum Indonesia* Volume 2, Nomor 1
- HR, Ridwan. 2018, *Hukum Administrasi Negara*, Depok: Rajawali Pers
- Indra Lorenly Nainggolan. 2014. Analisis Yuridis Perubahan Ketentuan HP-3 menjadi IP-3 dalam Perubahan UU No. 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil. Tesis. Semarang: Universitas Diponegoro
- Kusuma, Shofi Nur Fajriana. 2019. Proses Pemberian Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Milik. *Pena Justitia: Media Komunikasi dan Kajian Hukum*, Vol. 18, No. 1
- Maryyant, Septina dan Yudha Prabawa. November 2018. "Optimalisasi Faktor Faktor yang Mempengaruhi Keberhasilan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap", *Bhmu, Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 4, Nomor 2
- Marzuki, Peter Mahmud. 2007. *Penelitian Hukum*. Jakarta:Kencana Group
- Masjchoen S, Sri Soedewi, 1981, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Yogyakarta: Liberty
- Patrik, Purwahid. 1987. Beberapa Segi Tanggung Gugat Perdata dalam Perbuatan Melawan Hukum. *Dewan Kerjasama Ilmu Hukum Belanda dengan Indonesia Proyek Hukum Perdata*. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah
- Salinding, Marthen B. November 2017. Karakteristik Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Milik. *Fakultas Hukum Universitas Borneo Tarakan*. Akta Yudisia Vol. 2 No. 2
- Santoso. 2015. Perolehan Hak Atas Tanah yang Berasal dari Reklamasi Pantai. *Mimbar Hukum* Volume 27, Nomor 2
- Sinaga, Sahat HMT, 2009, *Notaris dan Badan Hukum Indonesia*, Jakarta: Jala Permata Aksara
- Soeroso, 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*, Pt. Sinar Grafika, Jakarta.
- Subekti, 1995, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa
- Suhanadji, dan Waspada TS. 2004. *Modernisasi dan Globalisasi: Studi Pembangunan dalam Perspektif Global*. Malang: Insan Cendikia

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 atas perubaham
Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan
Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria
Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1996 tentang Perairan
Yusuf, M. 2015. Hukum Pertanahan Indonesia. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup
Zainal, Asikin, 2012, Pengantar Tata Hukum Indonesia, Rajawali Press, Jakarta
Zainuddin, Zainuddin. Zaki Ulya, 2018, Domein Verklaring Dalam Pendayagunaan Tanah di Aceh,
Jurnal Hukum Samudra Keadilan, 13.1