

TESIS

**TERBITNYA SERTIPIKAT HAK GUNA
BANGUNAN DI PERAIRAN (STUDI
KASUS DESA KOHOD)**



Diajukan Oleh
MUHAMMAD AMIN RIFAI
NIM. 2420216310015

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
BANJARMASIN
Mei 2026

**TERBITNYA SERTIPIKAT HAK GUNA
BANGUNAN DI PERAIRAN (STUDI
KASUS DESA KOHOD)**

TESIS

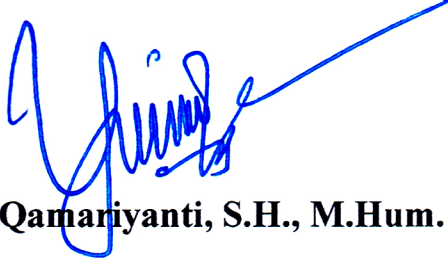
**Untuk Memperoleh Gelar Magister
Dalam Program Magister Kenotariatan
Pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat**

**Diajukan Oleh
MUHAMMAD AMIN RIFAI
NIM. 2420216310015**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
BANJARMASIN
Mei 2026**

Tesis ini
telah diperbaiki dan disetujui
pada Tanggal...19 Mei 2026.....

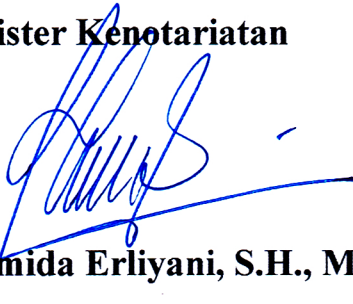
PEMBIMBING



Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum.

NIP. 19690716 199403 2 002

Diketahui Oleh
Koordinator Program Studi
Magister Kenotariatan



Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.

NIP. 19730420 200312 2 002

Diketahui Oleh
Dekan Fakultas Hukum

Universitas Lambung Mangkurat



Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.

NIP. 19750615 200312 1 001

Tesis ini telah dipertahankan di depan
Sidang Panitia Penguji
pada tanggal 12 Mei 2026

Susunan panitia penguji Tesis

Ketua : Dr. Diana Haiti, S.H., M.H.
Sekretaris : Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum.
Anggota : Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum.

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Amin Rifai, S.H.

NIM : 2420216310015

Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung
Mangkurat

Judul Tesis : Terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan di Perairan (Studi
Kasus Desa Kohod)

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Tesis yang saya buat ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan bebas dari unsur plagiatisme.
2. Pada penulisan tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari diketahui tesis ini terbukti meniru atau menjiplak hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi sebagai akibat dari perbuatan tersebut.

Banjarmasin, 30 April 2026

Yang membuat pernyataan



Muhammad Amin Rifai, S.H.



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM**

SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

diberikan kepada :

**MUHAMMAD AMIN RIFAI
NIM. 2420216310015**

**MAHASISWA PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**

Judul Tesis :

**TERBITNYA SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN DI PERAIRAN
(STUDI KASUS DESA KOHOD)**

Telah dideteksi tingkat plagiasinya sebesar : 14%
sesuai dengan kriteria toleransi ≤ 20% dan dinyatakan bebas plagiasi

Banjarmasin, 25 Mei 2026

Mengetahui,

Dekan

Prokan Bidang Akademik,



**Suprudin, S.H., LL.M.
NIP. 19820610 200501 1 002**

*Koordinator Jurnal Tugas Akhir Mahasiswa
Fakultas Hukum ULM*

**Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.
NIP. 19830903 200912 1 002**

RINGKASAN

TERBITNYA SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN DI PERAIRAN (STUDI KASUS DESA KOHOD)

Oleh:

Muhammad Amin Rifai¹, Yulia Qamariyanti²

Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat, 125 Halaman

Di Desa Kohod, dari garis pantainya sampai wilayah perairan laut, telah memiliki Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB). Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, menyebutkan area yang telah memiliki SHGB di Desa Kohod luasnya 300 hektare. HGB sendiri merupakan hak atas tanah seperti pada Pasal 16 ayat (1) UUPA. Konsep hak atas tanah di atas perairan laut sebenarnya merupakan hal yang lumrah. Pemerintah bersama Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) membagikan 525 SHGB kepada masyarakat suku Bajo yang bermukim di atas perairan. Penerbitan SHGB di perairan pada Desa Kohod sebenarnya boleh saja secara hukum, namun karena penerbitannya cacat administrasi, maka SHGB di perairan Desa Kohod dicabut BPN. Pembatalan penerbitan SHGB oleh Menteri ATR/BPN mengakibatkan tanahnya kembali ke pemilik semula. Hal tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 47 PP No. 18 Tahun 2021. Upaya hukum yang dapat dilakukan untuk menyelesaikan sengketa pertanahan atas pembatalan SHGB yaitu gugatan melalui PTUN dan PN. Dilihat dari prosedurnya, penyelesaian sengketa pertanahan oleh badan pertanahan lebih praktis dibandingkan penyelesaian sengketa melalui badan peradilan. Tidak dapat dipungkiri bahwa secara objektif dan manusiawi, masyarakat atau pencari keadilan akan menyerahkan penyelesaian sengketa kepada badan yang lebih menguntungkan baginya. Diserahkan penyelesaiannya kepada badan peradilan atau kepada badan eksekutif tersebut masing-masing mempunyai akibat hukum yang berbeda.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dapat atau tidaknya SHGB diterbitkan di perairan dan untuk menganalisis akibat hukum dari penyelesaian sengketa terkait dengan SHGB yang diterbitkan di perairan oleh Kementerian ATR/BPN dan pemegang HGB. Hasil dari penelitian ini diharapkan bisa memberikan sumbangan pemikiran kepada masyarakat dan Kementerian ATR/BPN yang sedang dalam sengketa agraria.

¹ NIM: 2420216310015

² Pembimbing

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Tipe penelitian yaitu penelitian doktrinal. Sifat penelitiannya preskriptif. Pendekatan yang dilakukan pada penelitian ini menggunakan tiga pendekatan yaitu: pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Bahan hukum terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Teknik pengumpulan bahan hukum menggunakan studi kepustakaan. Penelitian ini menggunakan teknik analisis data dengan logika deduktif (umum ke khusus).

Hasil penelitian adalah, pertama SHGB dapat diberikan di perairan tetapi dengan syarat SHGB tersebut diberikan kepada masyarakat yang sudah mendirikan bangunan yang menunjang kehidupan masyarakat di sekitar perairan dan bukan dari domisili luar perairan. Terdapat frasa “yang tertutup air” pada pengertian tanah di Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, sehingga HGB yang merupakan hak atas tanah dapat dilekatkan pada tanah yang tertutup air. Kedua, mendapatkan bahwa akibat hukum dari penyelesaian sengketa oleh Kementerian ATR/BPN, yaitu dapat diajukan gugatan oleh pihak yang merasa dirugikan haknya atas keputusan tersebut. Akibat hukum dari penyelesaian sengketa terkait dengan pembatalan SHGB di perairan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) tergantung pada putusan PTUN. Apabila putusan PTUN menyatakan gugatan terhadap keputusan tentang pembatalan SHGB yang diterbitkan di perairan bahwa gugatan ditolak, tidak diterima, atau gugatan gugur, maka SHGB yang diterbitkan di perairan menjadi kembali ke pemilik semula yaitu negara. Apabila putusan PTUN menyatakan gugatan pembatalan terhadap keputusan tentang SHGB yang diterbitkan di perairan bahwa gugatan dikabulkan dan menyatakan batal keputusan tentang pembatalan SHGB. Maka status SHGB kembali kepada pemilik SHGB sebelumnya. Selain melalui gugatan pada PTUN, pihak pemegang HGB yang dibatalkan oleh Kementerian ATR/BPN dapat menggugat Menteri ATR/BPN dengan dasar gugatan PMH melalui Pengadilan Negeri (PN). Akibat hukum dari penyelesaian sengketa melalui PN terkait dengan SHGB di perairan yang dibatalkan Menteri ATR/BPN tergantung putusan PN. Apabila putusan PN menyatakan gugatan PMH mengenai pembatalan SHGB yang diterbitkan di perairan ditolak, tidak diterima, atau gugatan gugur, maka gugatan ganti ruginya tidak diterima. Apabila putusan PN menyatakan gugatan PMH mengenai pembatalan SHGB yang diterbitkan di perairan dikabulkan. Maka Menteri ATR/BPN harus membayar ganti rugi kepada pihak pemegang HGB di perairan yang dibatalkan.

TERBITNYA SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN DI PERAIRAN (STUDI KASUS DESA KOHOD)

Oleh:

**Muhammad Amin Rifai¹, Yulia Qamariyanti²
Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat, 125 Halaman**

ABSTRAK

Kata Kunci: Sertipikat Hak Guna Bangunan, Perairan

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dapat atau tidaknya SHGB diterbitkan di perairan dan untuk menganalisis akibat hukum dari penyelesaian sengketa terkait dengan SHGB yang diterbitkan di perairan oleh Kementerian ATR/BPN dan pemegang HGB. Hasil dari penelitian ini diharapkan bisa memberikan sumbangan pemikiran kepada masyarakat dan Kementerian ATR/BPN yang sedang dalam sengketa agraria. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif.

Hasil penelitian adalah, pertama SHGB dapat diberikan di perairan tetapi dengan syarat SHGB tersebut diberikan kepada masyarakat yang sudah mendirikan bangunan di sekitar perairan. Kedua, akibat hukum dari penyelesaian sengketa oleh Kementerian ATR/BPN, yaitu dapat diajukan gugatan oleh pihak yang merasa dirugikan haknya atas keputusan tersebut. Akibat hukum dari penyelesaian sengketa terkait dengan pembatalan SHGB di perairan melalui PTUN tergantung pada putusan PTUN. Apabila putusan PTUN menyatakan gugatan keputusan tentang pembatalan SHGB dikabulkan. Maka status SHGB kembali kepada pemilik SHGB sebelumnya. Pihak pemegang HGB yang dibatalkan oleh Kementerian ATR/BPN dapat juga menggugat Menteri ATR/BPN dengan dasar gugatan PMH. Akibat hukum dari penyelesaian sengketa melalui PN terkait dengan SHGB di perairan yang dibatalkan Menteri ATR/BPN tergantung putusan PN. Apabila putusan PN menyatakan gugatan PMH dikabulkan. Maka pihak Menteri ATR/BPN harus membayar ganti rugi kepada pihak pemegang HGB di perairan yang dibatalkan.

¹ NIM: 2420216310015

² Pembimbing

ISSUANCE OF CERTIFICATE OF RIGHT TO BUILD AT WATER AREAS (STUDY ON KOHOD VILLAGE)

By:

Muhammad Amin Rifai¹, Yulia Qamariyanti²
Master of Notary, Lambung Mangkurat University, 125 pages

ABSTRACT

Keywords: Certificate of Right to Build, Water Areas

This research is aimed at analyzing whether Certificate of Right to Build (SHGB) can be issued or not for water areas and analyzing the legal consequence of dispute resolution related to Certificate of Right to Build issued for water areas by Ministry of Agrarian and Spatial Affairs/ National Land Agency and legal consequence to the Certificate holders. The results of this research are expected to provide contribution of thoughts to the society and the Ministry of Agrarian and Spatial Affairs/ National Land Agency to cope with agrarian disputes. The method of this research is normative legal one. The results of the research are as follows, *firstly*, Certificate of Right to Build can be provided for water areas but the condition that the said Certificate of Right to Build is provided to the society members who have built buildings around the said water areas. *Secondly*, the legal consequence of dispute resolution related to Certificate of Right to Build issued for water areas by Ministry of Agrarian and Spatial Affairs/ National Land Agency, is that such case can be sued to the court by the party who feels that his right has been harmed by the decision of the institution. The legal consequence of of dispute resolution related to revocation of Certificate of Right to Build at water areas through Administrative Court depends on the judgment of the said Court. If the verdict of the Administrative Court is to declare that the lawsuit against the decision on revocation of Certificate of Right to Build is granted, then the status of Certificate of Right to Build is recovered back to the owner of the Certificate. The party as holder of Certificate of Right to Build which has been revoked by Ministry of Agrarian and Spatial Affairs/ National Land Agency can also sue the said Ministry/ Agency with the legal ground of tort. The legal consequence of dispute resolution through District Court related to Certificate of Right to Build for water areas which has revoked by the Ministry of Agrarian and Spatial Affairs/ National Land Agency depends on the judgment of the District Court. In the event that the District Court rules that the lawsuit of tort is granted, then the Ministry of Agrarian and Spatial Affairs/ National Land Agency must pay compensation to the holder of Certificate of Right to Build at water areas whose certificate has been revoked.

Certified by,



¹ Student Number: 2420216310015

² Supervisor

Drs. Werhan Asmin, S.H., M.H., M.Div
Authorized Sworn Translator

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah Robbil Alamin, segala puji bagi Allah SWT Tuhan semesta alam yang telah memberikan Rahmat, taufik, dan hidayahnya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini, walaupun penulis sadar bahwa dalam tesis ini masih jauh dari kata sempurna, selanjutnya shalawat dan salam kepada Nabi dan Rosul Muhammad SAW sebagai contoh tauladan dalam kehidupan manusia. Karya ilmiah tesis yang sederhana ini telah selesai dan dipersembahkan bagi orang-orang yang saya cintai dan sayangi:

1. Ayahanda dan ibunda, sebagai tanda bakti, hormat dan sembah sujud Ananda yang tiada terhingga, saya persembahkan kepada ayah dan bunda saya Bapak Ghozali dan Ibu Aida Harum Mubarakah, yang telah melahirkan, merawat, menjaga dan mendidik saya sejak bayi hingga dewasa menjadi anak yang saleh dan berguna bagi agama, nusa, dan bangsa, cucuran keringat dan tangismu tidak dapat saya balas, doa serta harapanmu semoga dapat terwujud. Sekiranya karya ini menjadi kebajikan, hendaknya dilimpahkan kepada orang tua kami. Setidaknya kelulusan ini menjadi langkah awal bagi Ananda untuk menjadi lebih mandiri. Doa dan ridhomu, amat dinantikan dengan penuh harapan. Semoga Ayahanda dan Ibunda selalu mendapatkan lindungannya, Dihaturkan sembah sujud untuk Ayah dan Ibu berdua;
2. Kakak dan teman-teman, atas bantuan, dorongan, motivasi, dan semangatnya selama ini agar dapat menyelesaikan penulisan tesis ini. Doa kalian sangat dibutuhkan, semoga segala hal baik selalu menyertai;
3. Dosen pembimbing, Ibu Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum. atas bimbingan dan nasihatnya selama ini, hingga dapat menyelesaikan tesis ini tepat pada waktunya
4. Dosen penguji, Ibu Dr. Diana Haiti, S.H., M.H. dan Bapak Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum. atas masukan dan koreksi selama pembuatan tesis, hingga dapat menyelesaikan tesis ini tepat pada waktunya

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kepada Allah SWT atas kasih, anugerah, dan berkat-Nya yang senantiasa mengalir, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul: **TERBITNYA SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN DI PERAIRAN (STUDI KASUS DESA KOHOD)**, sebagai bentuk tugas akhir dan merupakan prasyarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

Dengan seluruh kerendahan hati dan rasa penghargaan tertinggi, penulis mengucapkan terima kasih terdalem kepada pihak-pihak yang telah memberikan bantuan dan dorongan kepada penulis hingga selesainya Tesis ini yaitu:

1. Bapak Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
2. Ibu Dr. Rahmida Erliyani, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi
3. Ibu Dr. Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum., selaku dosen pembimbing yang telah banyak membantu, mengarahkan, memberi dorongan, memberikan masukan, saran selama proses penyelesaian Tesis ini.
4. Ibu Dr. Diana Haiti, S.H., M.H. dan Bapak Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum., selaku dosen penguji yang telah memberikan saran, masukan, dan koreksi atas penulisan Tesis ini.
5. Seluruh Dosen Pengasuh, Staf Akademik, Kemahasiswaan, Keuangan mata kuliah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.
6. Orang tua tercinta dan tersayang, Bapak Ghozali dan Ibu Aida Harum Mubarakah yang senantiasa memberikan bantuan dan dorongan semangat tiada henti hingga dapat menyelesaikan studi ini.

Banjarmasin, 30 April 2026
Penulis



Muhammad Amin Rifai, S.H.
NIM. 2420216310015

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL DEPAN	i
HALAMAN JUDUL DALAM	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SUSUNAN PANITIA PENGUJI TESIS.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN.....	v
SERTIFIKAT PLAGIASI	vi
RINGKASAN	vii
ABSTRAK	ix
<i>ABSTRACT</i>	x
HALAMAN MOTTO/PERSEMBAHAN	xi
UCAPAN TERIMA KASIH	xii
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR TABEL.....	xv
DAFTAR GAMBAR	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Keaslian Penelitian	8
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	14
E. Tinjauan Pustaka	14
1. Kerangka Teoritis.....	14
2. Kerangka Konseptual.....	16
F. Metode Penelitian	56
1. Jenis Penelitian	56
2. Tipe Penelitian	57
3. Sifat Penelitian.....	57
4. Pendekatan Penelitian	58
5. Jenis Bahan Hukum	59
6. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	62

7. Teknik Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum	64
G. Sistematika Penulisan	65
BAB II DAPAT TIDAKNYA SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN DITERBITKAN DI PERAIRAN	66
A. Hak Guna Bangunan di Perairan pada Desa Kohod	66
B. Dapat Tidaknya Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan di Perairan	78
BAB III AKIBAT HUKUM DARI PENYELESAIAN SENGKETA TERKAIT DENGAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG DITERBITKAN DI PERAIRAN OLEH KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL DAN PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN	93
A. Akibat Hukum dari Penyelesaian Sengketa Terkait dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang Diterbitkan di Perairan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional	93
B. Akibat Hukum dari Penyelesaian Sengketa Terkait dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang Diterbitkan di Perairan oleh Pemegang Hak Guna Bangunan	105
BAB IV PENUTUP	123
A. Kesimpulan	123
B. Saran	124
DAFTAR PUSTAKA	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Bidang, Luas, dan Pemegang pada SHGB dan SHM di Perairan pada Desa Kohod	67
---	----

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Peta HGB dan HM di Perairan pada Desa Kohod	67
Gambar 2.2	Alur Penerbitan SHGB di Perairan pada Desa Kohod	69