

TESIS
PENERBITAN HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS PERAIRAN
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH KONSTITUSI NOMOR 3/PUU-
VIII/2010)



Diajukan oleh:

ZHAFIRAH ZAHRA

NIM. 2320216320046

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

BANJARMASIN

2025

**PENERBITAN HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS PERAIRAN (STUDI
PUTUSAN MAHKAMAH KONSTITUSI NOMOR 3/PUU-VIII/2010)**

Tesis

Untuk memperoleh gelar Magister

Dalam Program Magister Ilmu Kenotariatan

Pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat

Diajukan oleh:

ZHAFIRAH ZAHRA, S.H.

2320216320046

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN

BANJARMASIN

2025

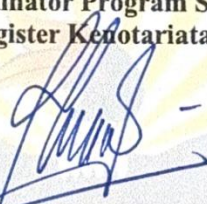
Tesis ini
telah diperiksa dan disetujui
pada tanggal.....

PEMBIMBING



Lena Hanifah, S.H.,LL.M.,Ph.D.

Diketahui oleh
Koordinator Program Studi
Magister Kenotariatan



Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H.,M.H
NIP. 19730420 200312 2002

Diketahui oleh
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat



Dr. Achmad Faishal, S.H.,M.H
NIP. 19750615 200312 1 001

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : ZHAFIRAH ZAHRA, S.H.
NIM : 2320216320046
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
Judul Tesis : PENERBITAN HAK GUNA BANGUNAN (HGB) DI
ATAS PERAIRAN (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH
KONSTITUSI NOMOR 3/PUU-VIII/2010)

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, 11 Juni 2025

Yang membuat pernyataan,



ZHAFIRAH ZAHRA, S.H.

SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI



Sertifikat

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

Diberikan kepada

ZHAFIRAH ZAHRA
2320216320046

Telah dilakukan Pengecekan uji Kemiripan Tugas Akhir dengan indeks sebesar :

17 %

Banjarmasin, 7 Juli 2025

Mengetahui,

An. Dekan

Wakil Dekan Bidang Akademik,

Dr. Saprudin, 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



Zhafirah Zahra. 2025. ” PENERBITAN HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS PERAIRAN (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH KONSTITUSI NOMOR 3/PUU-VIII/2010).” Program Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana, Universitas Lambung Mangkurat, Pembimbing: Lena Hanifah,S.H.,PHd.

RINGKASAN

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.

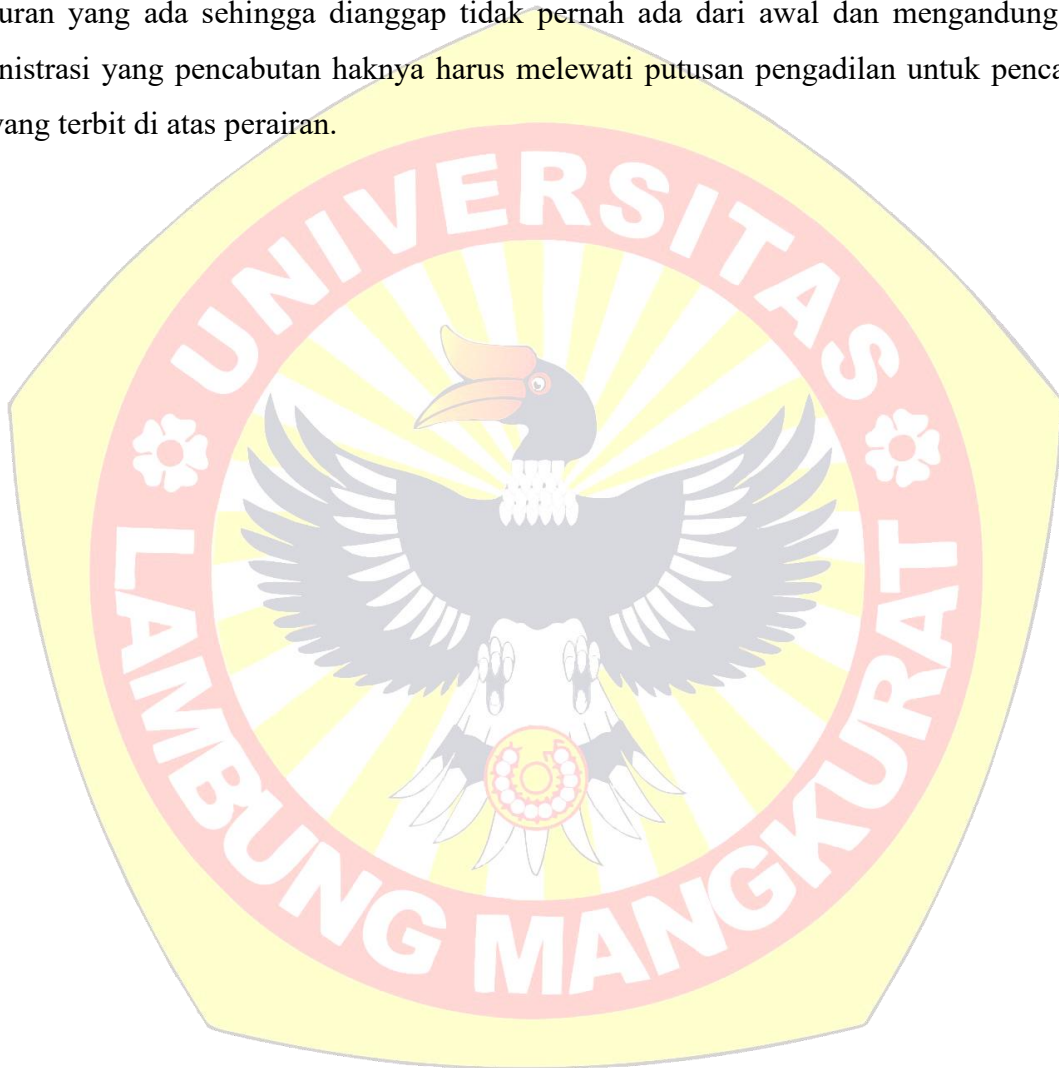
Hak Guna Bangunan (HGB) seluas kurang lebih 656 hektare ditemukan di atas laut di wilayah Sidoarjo melalui aplikasi Bhumi milik Kementerian ATR/BPN oleh Dosen Fakultas Ekonomi Bisnis Universitas Airlangga, Thanthowy Syamsuddin seluas kurang lebih 656 hektare yang berada di Laut Surabaya-Sidoarjo. Selain 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, Nusran 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 bahwa Penerbitan HGB di atas perairan memang sudah dari sebelum dan sesudah putusan MK terdapat keaburan hukum, dikarenakan 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 keaburan hukum, namun putusan ini memberikan kontribusi

terhadap perubahan administrasi pertanahan secara umum, yang kemudian diimplementasikan lebih lanjut melalui regulasi seperti PP No. 18/2021.

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.



PENERBITAN HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS PERAIRAN (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH KONSTITUSI NOMOR 3/PUU-VIII/2010)

Oleh:

Zhafirah Zahra¹, Lena Hanifah²

Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat

ABSTRAK

Kata Kunci : Hak Guna Bangunan, di atas laut, Sertifikat

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 keaburan hukum atas regulasi yang mengatur keberadaan HGB di atas laut sebelum diterbitkannya Putusan MK No 3/PUU-VIII/2010 dan 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.

¹ NIM: 2320216320046

² Dosen Pembimbing

ISSUANCE OF RIGHT TO BUILD ON WATERS (STUDY ON JUDGMENT CONSTITUTIONAL COURT NUMBER 3/PUU-VIII/2010)

By:

Zhafirah Zahra¹, Lena Hanifah²
Master of Notary, Lambung Mangkurat University

ABSTRACT

Keywords : Right To Build, On Watars, Certificate

In Article 36 of Basic Agrarian Law, Certificate of Right To Build is right to erect building and right to possess building on the land which is not one's own for a period of maximum 30 (thirty) years, and extendable for maximum 20 (twenty) years. Rights To Build for an area of more ore less 656 hectares are found at the sea in the region of Sidoarjo through the application Bhumi owned by Ministry of Agrarian and Spatial Affairs/National Land Agency by the lecturer of the Faculty of Economy and Business Airlangga University, Thanthowy Syamsuddin to cover an area of approximately 656 hectares located in Surabaya-Sidoarjo Sea. Besides, in other agrarian conflicts there are Right To Build and Right of Ownership at the sea, it can also be found at the waters of Tangerang Regency which was issued in September 2023, and there were also sea fences in a form of bamboos as long as 30.16 kilometer, as explained by the Minister of Agrarian and Spatial Affairs/Chief of National Land Agency Nusron Wahid. Right To Build which is located at the sea is contrary to the Judgment of Constitutional Court (hereinafter referred to as Judgment of Constitutional Court) Number 3/PUU-VIII/2010 which tested Act 27 of 2007 concerning Management of Coastal Regions and Small Islands. In the petition to Constitutional Court, the Petitioner states that the granting of Concession Right on Coastal Waters in Act Number 27 of 2007 concerning Management of Coastal Regions and Small Islands. The results of the research show that there is vague norm on regulation concerning the existence of Right To Build at sea before the issuance of Judgment of Constitutional Court Number 3/PUU-VIII/2010 and the existence of Government Regulation Number 18/2021 is not absolute existing because the issuance of Judgment of Constitutional Court Number 3/PUU-VIII/2010, since the main focus of Judgment of Constitutional Court is related to material judicial review Judgment of Constitutional Court to Act Number 27/2007 and National Land Agency has the reopensibility upon the administrative defect of the issuance of Right To Build which is against the law. Thus, the issuance of Right To Build at waters should be illegal and null and void.

Certified by



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

¹ Student Number: 2320216320046

² Supervisor

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: **PENERBITAN HAK GUNA BANGUNAN (HGB) DI ATAS PERAIRAN (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH KONSTITUSI NOMOR 3/PUU-VIII/2010)**, sebagai bentuk tugas akhir dan merupakan prasyarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

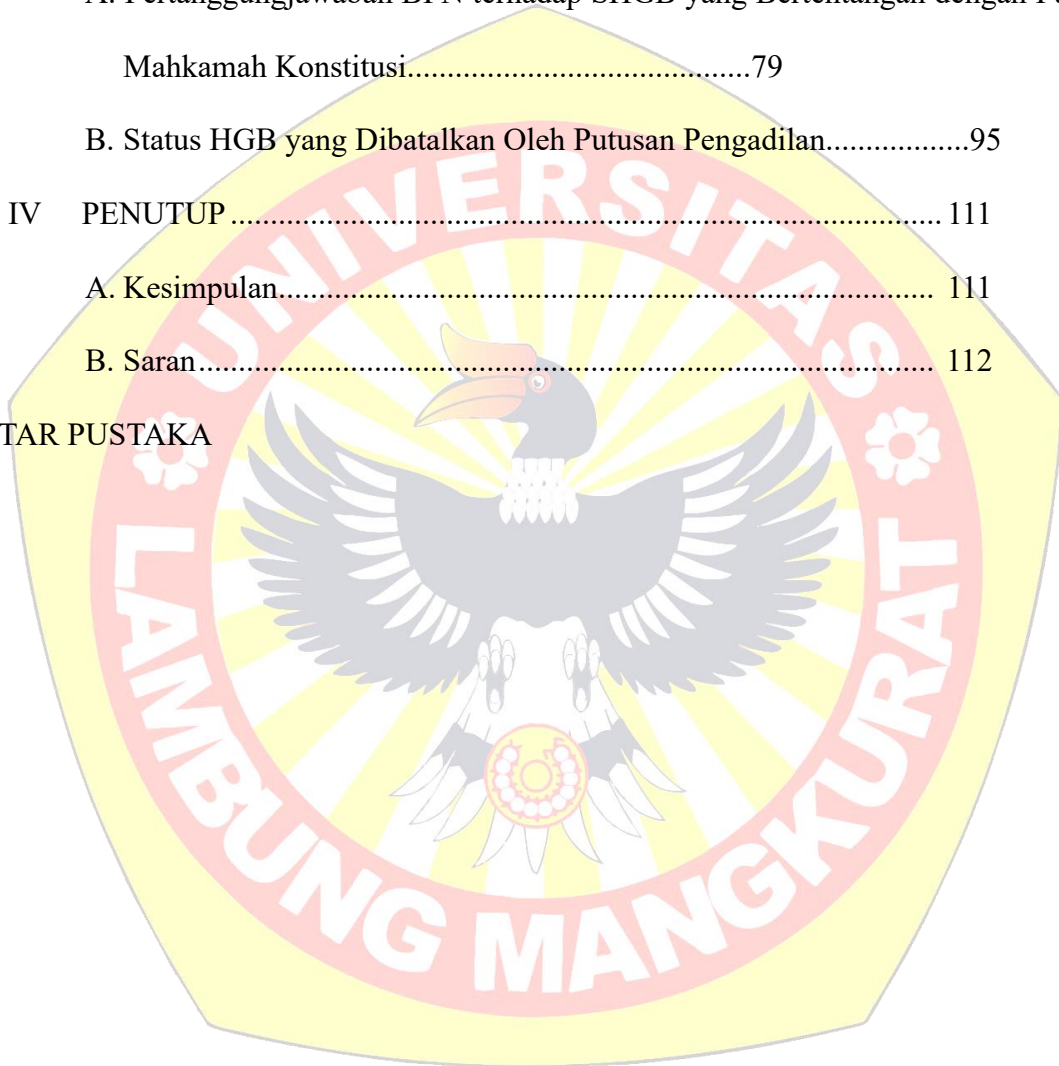
Dengan seluruh kerendahan hati dan rasa penghargaan tertinggi, penulis mengucapkan terima kasih terdalam kepada pihak-pihak yang telah memberikan bantuan dan dorongan kepada penulis hingga selesainya Tesis ini yaitu:

1. Bapak Dr. Achmad Faishal, S.H., MH., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
2. Ibu Dr. Rahmida Erliyani, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.
3. Ibu Lena Hanifah, S.H.,LL.M.,Ph.D., selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak membantu, mengarahkan, memberi dorongan, memberikan masukan, saran selama proses penyelesaian Tesis ini. Semoga Ibu selalu diberi kesehatan dan kebahagiaan.
4. Ibu Dr. Yulia Qamariyanti, S.H., M.H., selaku dosen penguji yang telah memberikan saran, masukan dan koreksi atas penulisan tesis ini. Semoga Ibu selalu diberi kesehatan dan kebahagiaan.
5. Seluruh Dosen Pengasuh mata kuliah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
6. Segenap Staff Akademik, Kemahasiswaan, Keuangan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat
7. Orangtua tercinta dan tersayang, Ibu Marleta dan Ayah Mujiburrahman, nenek, dan adik-adik tercinta dan tersayang yang senantiasa memberikan bantuan dan dorongan semangat tiada henti hingga dapat menyelesaikan studi ini.
8. Teman-teman terbaik dan terkasih di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat kak Tasya Emellya, kak Dwita Angelia, kak Marissa, kak Jean Christy, kak Bella Maulia, Nadia Salsabilla, kak Adel Maria, Shafa Karunia, Nana Istiana, Jaida, Hanaan, Agiesna, Merry, dan Indah.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL DEPAN.....	i
HALAMAN JUDUL DALAM.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN	iv
SERTIFIKAT PENGECEKAN PLAGIASI.....	v
RINGKASAN.....	vi
ABSTRAK.....	vii
UCAPAN TERIMA KASIH.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. <u>Latar Belakang</u>	Error! Bookmark not defined.
B. <u>Rumusan Masalah</u>	Error! Bookmark not defined.
C. <u>Keaslian Penelitian</u>	Error! Bookmark not defined.
D. <u>Tujuan Dan Kegunaan Penelitian</u> ...	Error! Bookmark not defined.
E. Tinjauan Pustaka.....	21
F. <u>Metode Penelitian</u>	Error! Bookmark not defined.
G. <u>lisan</u>	Error! Bookmark not defined.
BAB II PROSEDUR PENGAJUAN PERMOHONAN HAK GUNA BANGUNAN SEBELUM DAN SESUDAH ADANYA PUTUSAN MK NO 3/PUU-VIII/2010	45
A. Prosedur Pengajuan HGB Sebelum Adanya Putusan MK Nomor 3/PUU- VIII/2010.....	45

	B. Prosedur Pengajuan HGB Sesudah Adanya Putusan MK Nomor 3/PUU-VIII/2010.....	60
BAB III	PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM ATAS PENERBITAN HGB DI ATAS PERAIRAN YANG BERTENTANGAN DENGAN PUTUSAN MK NOMOR 3/PUU-VIII/2010.....	79
	A. Pertanggungjawaban BPN terhadap SHGB yang Bertentangan dengan Putusan Mahkamah Konstitusi.....	79
	B. Status HGB yang Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan.....	95
BAB IV	PENUTUP	111
	A. Kesimpulan.....	111
	B. Saran.....	112
DAFTAR PUSTAKA		



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 HBG di Atas Laut Surabaya 10



DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Prosedur Pendaftaran Hak Atas Tanah Sebelum Putusan MK No 3/PUU-VIII/2010	55
Tabel 2.2	Tata Cara Perolehan HGB atas Tanah Pengelolaan berdasarkan Permen No 9 Tahun 1999	57
Tabel 2.3	Prosedur Penerbitan Hak Atas Tanah Sesudah No 3/PUU-VIII/2010	62
Tabel 2.4	Prosedur Perolehan HGB pada Peraturan Menteri ATR/BPN No 18 Tahun 2021	64
Tabel 2.5	Perubahan Kalimat "Hak" menjadi Izin	67
Tabel 2.6	Prosedur Pengajuan HGB di Tanah Hak Milik dan Tanah Reklamasi	71

