

**HAK GUNA BANGUNAN (HGB) DI ATAS HAK PENGELOLAAN
(HPL) PADA TANAH HASIL REKLAMASI DALAM PERSPEKTIF
UUPA**

SKRIPSI



OLEH :

BERLIYAN ERIKA PUTRI
NIM : 1312000130

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2024**

**HAK GUNA BANGUNAN (HGB) DI ATAS HAK PENGELOLAAN
(HPL) PADA TANAH HASIL REKLAMASI DALAM PERSPEKTIF
UUPA**

SKRIPSI



Oleh:

BERLIYAN ERIKA PUTRI

NIM: 1312000130

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2024**

**HAK GUNA BANGUNAN (HGB) DI ATAS HAK PENGELOLAAN (HPL)
PADA TANAH HASIL REKLAMASI DALAM PERSPEKTIF UUPA**

SKRIPSI

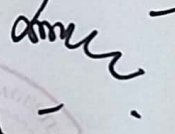
**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi
Salah Satu Syarat Guna Mencapai Gelar
Sarjana Hukum**

Oleh:

Berliyan Erika Putri

NIM: 1312000130

Dosen Pembimbing:



Dr. Sri Setyadji, S.H., M.Hum

NPP: 20310890176

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2024**

**HAK GUNA BANGUNAN (HGB) DI ATAS HAK PENGELOLAAN (HPL)
PADA TANAH HASIL REKLAMASI DALAM PERSPEKTIF UPA**

Oleh:

Berliyan Erika Putri

NIM: 1312000130

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji dan Dinyatakan Lulus Skripsi
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Pada Tanggal 26 Juni 2024
Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Nomor: 529/ST/FH/VI/2024

TIM PENGUJI

Ketua : Dr. Frans Simangunsong, S.H., M.H., CMC.

NIP/NPP: 20310200828

Sekretaris : Wiwik Afifah, S.Pi., S.H., M.H.

NIP/NPP: 20310130612

Mengetahui:

Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Dekan,



Prof. Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H., CMC

NPP: 20310860065

HALAMAN HASIL UJI PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Berliyan Erika Putri
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa judul artikel yang akan dimuat di Iblam Law Review IBLAM School of Law:

“Prinsip Hukum Hak Guna Bangunan (HGB) Di Atas Hak Pengelolaan (HPL) Pada Tanah Hasil Reklamasi Dalam Perspektif UUPA”

Benar bebas dari plagiasi, dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk sebagaimana mestinya.

Surabaya, 24 Juni 2024

Yang membuat pernyataan



Berliyan Erika Putri

NIM: 1312000130

HALAMAN HASIL BEBAS PUBLIKASI GANDA

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Berliyan Erika Putri
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa judul artikel yang akan dimuat di Iblam Law Review IBLAM School of Law:

“Prinsip Hukum Hak Guna Bangunan (HGB) Di Atas Hak Pengelolaan (HPL) Pada Tanah Hasil Reklamasi Dalam Perspektif UUPA”

Benar bebas dari publikasi ganda, dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 24 Juni 2024

Yang membuat pernyataan



Berliyan Erika Putri

NIM: 1312000130



UNIVERSITAS
17 AGUSTUS 1945
SURABAYA

BADAN PERPUSTAKAAN
Jl. SEMOLOWARU 45 SURABAYA
TELP. 031 593 1800 (Ext. 311)
e-mail : perpus@untag-sby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Berliyan Erika Putri
NIM : 1312000130
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Jenis Karya : Skripsi
Jenis Karya : Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi/Laporan Penelitian/Makalah

Demi perkembangan ilmu pengetahuan, Saya menyetujui untuk memberikan kepada Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, *Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Nonexclusive Royalty-Free Right)*, atas karya saya yang berjudul:

Hak Guna Bangunan (HGB) di Atas Hak Pengelolaan (HPL) Pada Tanah Hasil Reklamasi Dalam Perspektif UUPA

Dengan *Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Nonexclusive Royalty-Free Right)*, Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya berhak menyimpan, mengalihkan media atau memformat, mengolah dalam bentuk pangkatan data (database), merawat, mempublikasikan karya ilmiah saya selama tetap tercantum nama saya sebagai penulis.

Dibuat di : Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Pada Tanggal : 09 Juli 2024

Surabaya, 09 Juli 2024
Yang membuat pernyataan


Berliyan Erika Putri
NIM: 1312000130

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Berliyan Erika Putri

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya dengan judul:

“Hak Guna Bangunan (HGB) di Atas Hak Pengelolaan (HPL) Pada Tanah Hasil Reklamasi Dalam Perspektif UUPA” adalah benar hasil karya sendiri dan bukan merupakan duplikasi dari karya atau tulisan orang lain. Menurut pengetahuan saya di dalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur plagiasi, maka saya bersedia skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (SARJANA) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun. Demikian surat ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 24 Juni 2024

Yang



NIM: 1312000130

HALAMAN PERSEMBAHAN

Teruntuk Papa dan Mama yang Kakak sayangi, terima kasih selalu mengiringi setiap langkah yang kakak jalani dengan doa yang telah Papa dan Mama langitkan. Skripsi ini Kakak persembahkan untuk Papa dan Mama, semoga dengan selesainya skripsi ini menjadi langkah awal kesuksesan Kakak, sesuai dengan harapan Papa dan Mama.

-With Love, Berliyan

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan Puji Syukur atas Kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta karunia-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan Skripsi dengan judul: **“HAK GUNA BANGUNAN (HGB) DI ATAS HAK PENGELOLAAN (HPL) PADA TANAH HASIL REKLAMASI DALAM PERSPEKTIF UUPA”**.

Penyusunan skripsi ini ditulis guna memenuhi persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya. Selain itu, penulisan juga bertujuan untuk menambah wawasan pembaca dan penulis khususnya terkait keilmuan dalam Hukum Agraria. Penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan berkat bantuan, arahan serta bimbingan dari berbagai pihak. Penulis mengucapkan banyak terima kasih yang terhormat kepada seluruh pihak yang terlibat dalam penyusunan skripsi ini, di antara lain adalah:

1. Bapak Prof. Dr. Mulyanto Nugroho, M.M., CMA., CPA., selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
2. Bapak Prof. Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H., CMC., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
3. Ibu Wiwik Afifah, S.Pi., S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Ilmu Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
4. Bapak Dr. Sri Setyadji, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah membimbing dengan sangat baik selama proses penulisan skripsi dari awal sampai selesainya penulisan skripsi.
5. Bapak Dr. Tomy Michael, S.H., M.H., selaku Dosen Wali yang telah memberikan banyak arahan selama proses perkuliahan.
6. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang telah memberikan ilmunya selama menempuh pendidikan.

7. Bapak dan Ibu bagian Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang telah membantu segala pengurusan administrasi selama menempuh pendidikan.
8. Kedua orang tua, Bapak Ihwan Nudin dan Ibu Erna Murniati, untuk beliau berdua skripsi ini penulis persembahkan. Terima kasih atas segala kasih sayang yang diberikan dalam membesarkan dan membimbing penulis selama ini, sehingga Penulis dapat terus berjuang dalam meraih mimpi dan cita-cita. Kesuksesan dan segala hal baik yang kedepannya akan Penulis dapatkan adalah karena dan untuk mereka berdua.
9. Putri Bungsu di keluarga, Adik Intan Khusnah Rizqiah yang menghibur Penulis dalam penulisan skripsi ini.
10. Bapak Yoni Hari Basuki, S.H., MBA., sebagai mentor dalam penulisan skripsi ini dan selalu mendukung jalannya perkuliahan Penulis.
11. Gibran Thareq Rizkiathallah, sebagai orang yang telah kebersamai, memberi dukungan dan bantuan kepada Penulis dalam menyelesaikan skripsi.
12. Galuh Permatasari, Zhafira Salwa Ikka Wardani, Adisti Arnetta Cahyani Putri, Isabella Saskia Permatahati, sebagai sahabat sejak duduk di bangku Sekolah Menengah Atas yang selalu meluangkan waktunya untuk mendengarkan keluh kesah Penulis.
13. Ayuni Wulandari, sebagai teman seperjuangan sekaligus orang yang selalu meluangkan waktunya untuk memberikan dukungan dengan menemani Penulis dalam menyelesaikan skripsi.
14. Agnes Floresta Nugraini Nugroho, sebagai orang yang selalu menemani Penulis sejak awal perkuliahan.
15. Isna Nurrosyidah, Muhammad ‘Azmi Ivansyah, Dian Pebrianto sebagai teman seperjuangan penulisan skripsi.
16. Muhammad Fikri Fahrudin, S.H., dan Alif Cahya Sakti, S.H., sebagai teman yang turut memberikan dukungan dengan memberikan segala Informasi dalam penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa pembuatan skripsi masih banyak kekurangannya karena adanya keterbatasan kemampuan dan kurangnya pengetahuan yang Penulis miliki. Oleh karena itu, Penulis berharap kepada semua pihak agar dapat menyampaikan kritik dan saran yang membangun. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang membacanya. Semoga Tuhan Yang Maha Esa memberikan balasan kebaikan kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan.

Surabaya, 14 Juni 2024
Penulis

Berliyan Erika Putri
NIM: 1312000130

ABSTRAK

Penelitian ini membahas mengenai Hak Guna Bangunan (HGB) yang ditempatkan di atas Hak Pengelolaan (HPL) pada tanah hasil reklamasi, dilihat dari perspektif Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Permasalahan mendasar terletak pada kajian hukum mengenai hierarki dan interaksi antara Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pengelolaan (HPL) dalam konteks pemanfaatan tanah reklamasi di Indonesia. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis konflik atau kesinambungan antara kedua hak tersebut serta implikasi hukumnya. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif, dengan mengacu pendekatan Perundang-undangan, dan pendekatan konseptual. Temuan utama menunjukkan bahwa penerapan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan memunculkan berbagai isu terkait hak kepemilikan, pengelolaan, dan penggunaan tanah reklamasi. UUPA menegaskan bahwa Hak Guna Bangunan (HGB) memberikan hak kepada pemegangnya untuk membangun dan memiliki bangunan di atas tanah, sementara Hak Pengelolaan memberikan kontrol terhadap pemanfaatan tanah secara umum. Implikasi dari penelitian ini adalah pentingnya klarifikasi hukum yang lebih mendalam untuk menyeimbangkan hak dan kewajiban antara pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pengelolaan (HPL). Kontribusi penelitian ini diharapkan dapat memberikan pandangan yang lebih jelas bagi praktisi hukum, Pemerintah, dan pemangku kepentingan terkait penataan hukum tanah di Indonesia.

Kata kunci: Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pengelolaan, Tanah Reklamasi

ABSTRACT

This study discusses Building Rights (HGB) placed above Management Rights (HPL) on reclaimed land, viewed from the perspective of the Basic Agrarian Law (Undang-Undang Pokok Agraria or UUPA). The fundamental issue lies in the legal examination of the hierarchy and interaction between Building Rights (HGB) and Management Rights (HPL) in the context of reclaimed land utilization in Indonesia. The purpose of this research is to analyze the conflicts or coherence between these rights and their legal implications. The method used is normative juridical analysis, referencing legislative approaches and conceptual approaches. The main findings indicate that the implementation of Building Rights above Management Rights raises various issues concerning ownership, management, and land use on reclaimed land. UUPA asserts that Building Rights (HGB) grant its holder the right to build and own structures on the land, while Management Rights provide control over land use in general. The implication of this research underscores the importance of deeper legal clarification to balance the rights and obligations among parties involved in Building Rights (HGB) and Management Rights (HPL) agreements. The contribution of this research is expected to provide clearer insights for legal practitioners, government officials, and stakeholders involved in land law regulation in Indonesia.

Keywords: Building Rights (HGB), Management Rights (HPL), Reclaimed Land

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING	i
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI	ii
HALAMAN HASIL UJI PLAGIASI	iii
HALAMAN HASIL BEBAS PUBLIKASI GANDA.....	iv
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	v
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK	xi
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Manfaat Penelitian.....	7
1.5 Metode Penelitian.....	7
1.5.1 Jenis Penelitian.....	7
1.5.2 Metode Pendekatan	8
1.5.3 Sumber dan Jenis Bahan Hukum	8
1.5.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	9
1.5.5 Teknik Analisis Bahan Hukum.....	10
1.6 Pertanggungjawaban Sistematika.....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
2.1 Tinjauan Tentang Prinsip Hukum.....	13
2.2 Tinjauan Tentang Agraria dan Tanah.....	14
2.2.1 Definisi Agraria dan Tanah	14

2.2.2 Dasar Hukum Agraria dan Tanah	15
2.3 Tinjauan Tentang Tanah Reklamasi.....	15
2.4 Tinjauan Tentang Hak Atas Tanah.....	17
2.4.1 Definisi Hak Atas Tanah	17
2.4.2 Macam-Macam Hak Atas Tanah	18
2.5 Tinjauan Tentang Peralihan Hak Atas Tanah.....	25
2.6 Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah	27
2.7 Tinjauan Tentang Hak Pengelolaan (HPL).....	30
2.8 Tinjauan Tentang Hak Guna Bangunan (HGB).....	33
2.8.1 Definisi dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan (HGB)	33
2.8.2 Subjek Hukum Pemegang Hak Guna Bangunan (HGB)	33
2.8.3 Tanah Yang Dapat Diberikan Hak Guna Bangunan (HGB).....	34
BAB III PEMBAHASAN	37
3.1 Prinsip Hukum Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan Terhadap Tanah Hasil Reklamasi Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)	37
3.1.1 Ruang Lingkup Hak Guna Bangunan (HGB) serta Hak Pengelolaan dalam Konteks Tanah Hasil Reklamasi	37
3.1.2 Pengaturan Hukum Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan Pada Tanah Reklamasi.....	44
3.2 Hak Guna Bangunan (HGB) di Atas Hak Pengelolaan (HPL) Dengan Jangka Waktu 50 Tahun Terhadap Tanah Hasil Reklamasi Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).....	59
3.2.1 Perkembangan Pengaturan Hak Guna Bangunan (HGB) di Atas Hak Pengelolaan Pasca Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021.....	59
3.2.2 Regulasi Rencana Tata Ruang Wilayah Sebagai Salah Satu Upaya Perwujudan Pembangunan Berkelanjutan Pada Tanah Hasil Reklamasi	76
3.2.3 Sanksi Pelanggaran Tata Ruang Wilayah Sebagai Salah Satu Upaya Perwujudan Pembangunan Berkelanjutan	81

BAB IV PENUTUP	89
4.1 Simpulan	89
4.2 Saran.....	89
DAFTAR PUSTAKA	91