

**AKIBAT HUKUM PENERBITAN SERTIFIKAT HAK
GUNA BANGUNAN DI ATAS LAUT**

SKRIPSI



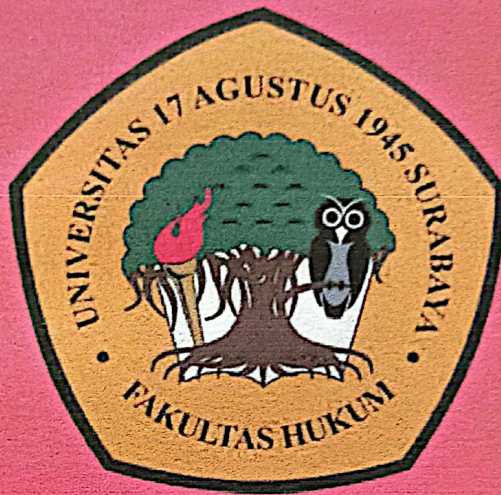
OLEH :

YUSUF MARGO PRIHANDOYO
NIM. 1312100247

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2025**

**AKIBAT HUKUM PENERBITAN SERTIFIKAT HAK
GUNA BANGUNAN DI ATAS LAUT**

SKRIPSI



OLEH :

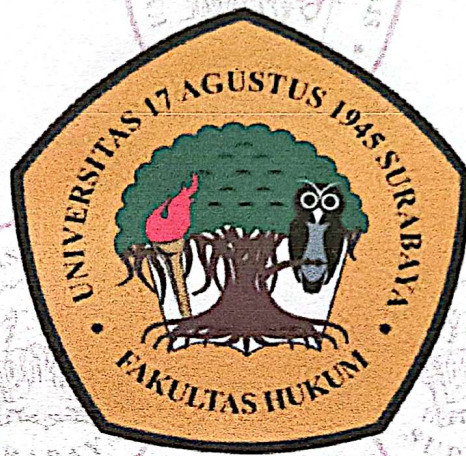
YUSUF MARGO PRIHANDOYO

NBI : 1312100247

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2025**

**AKIBAT HUKUM PENERBITAN SERTIFIKAT HAK
BANGUNAN DI ATAS LAUT**

SKRIPSI



OLEH :

YUSUF MARGO PRIHANDOYO

NBI : 1312100247

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2025**

HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING

**AKIBAT HUKUM PENERBITAN SERTIFIKAT HAK GUNA
BANGUNAN DI ATAS LAUT**

SKRIPSI

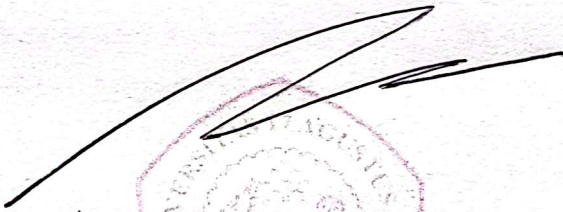
**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Salah
Satu Syarat Guna Mencapai Gelar Sarjana Hukum
Sarjana Hukum**

OLEH:

YUSUF MARGO PRIHANDOYO

NBI : 1312100247

Dosen Pembimbing:



SULTONI FIKRI, S.IP.,S.H.M.H

NPP/NIP : 2031021108

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2025**

HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI

**AKIBAT HUKUM PENERBITAN SERTIFIKAT HAK GUNA
BANGUNAN DI ATAS LAUT**

OLEH:

YUSUF MARGO PRIHANDOYO

NBI : 1312100247

**Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji dan Dinyatakan Lulus
Skripsi Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya**

Pada Tanggal: 26 Juni 2025

Nomor: 526/ST/K/V/2025

TIM PENGUJI:

Ketua

: Dipo Wahyoeono Hariyono S.H., M.H.

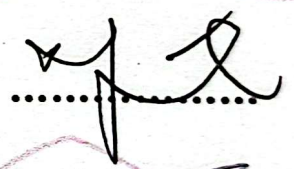
NIP/NPP : 20310880149

.....


Sekretaris

: H.R. Ardianto Mardijono, SH., M.si.

NIP/NPP : 20310930349

.....


Anggota

: Sultoni Fikri, S.IP., S.H., M.H.

NIP/NPP : 20310210849

.....


Mengesahkan,

Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Dekan,



.....


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

NPP : 20310860065

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Yusuf Margo Prihandoyo
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
NIM : 1312100247

Dengan ini menyatakan bahwa judul artikel yang akan dimuat di Jurnal Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya:

“AKIBAT HUKUM PENERBITAN SERTIFIKAT HAK BANGUNAN DI ATAS LAUT”.

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

Surabaya, 19 Juni 2025

Yang bertanda tangan dibawah ini,



Yusuf Margo Prihandoyo

NBI : 1312100247

SURAT PERNYATAAN BEBAS PUBLIKASI GANDA

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Yusuf Margo Prihandoyo
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
NIM : 1312100247

Dengan ini menyatakan bahwa judul artikel yang akan dimuat di Jurnal Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya:

“AKIBAT HUKUM PENERBITAN SERTIFIKAT HAK BANGUNAN DI ATAS LAUT”.

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

Surabaya, 19 Juni 2025

Yang bertanda tangan dibawah ini,



Yusuf Margo Prihandoyo

NBI : 1312100247

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Yusuf Margo Prihandoyo
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
NIM : 1312100247

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi yang saya buat, dengan judul :

“AKIBAT HUKUM PENERBITAN SERTIFIKAT HAK BANGUNAN DI ATAS LAUT”.

Adalah hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan “Duplikasi” dari karya atau tulisan orang lain. Sepengetahuan 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 disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar Pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur Plagiasi, saya bersedia Skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (Sarjana Hukum) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Surabaya, 19 Juni 2025

an dibawah ini,



NBI: 1312100247

**SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Yusuf Margo Prihandoyo
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
NIM : 1312100145

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, saya memberikan kepada
Badan Perpustakaan UNTAG Surabaya karya ilmiah saya yang berjudul :

**“AKIBAT HUKUM PENERBITAN SERTIFIKAT HAK BANGUNAN DI
ATAS LAUT”.**

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan demikian saya memberikan kepada Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya hak untuk menyimpan, mengalihkan, dalam bentuk media lain, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data, mendistribusikan secara terbatas, dan mempublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya maupun memberikan royalti kepada saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Surabaya, 19 Juni 2025

Yusuf Margo Prihandoyo



Yusuf Margo Prihandoyo

NBI: 1312100247



UNIVERSITAS
17 AGUSTUS 1945
SURABAYA

BADAN PERPUSTAKAAN
Jl. Semolowaru 45 Surabaya
Tlp. 031 593 1800 (ex. 311)
Email : perpus@untag-sby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Yusuf Margo Prihandoyo
NBI : 1312100247
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Jenis Karya : Skripsi/Tugas Akhir/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 Royalti-Free Right*), atas karya saya yang berjudul "AKIBAT HUKUM PENERBITAN SERTIFIKAT HAK BANGUNAN DI ATAS LAUT".

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

Dibuat di : Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Pada Tanggal : 19 Juni 2025



Yusuf Margo Prihandoyo

HALAMAN PERSEMBAHAN

Yang Utama dari segalanya...

Alhamdulillah segala puji dan syukur kehadiran Allah SWT, atas segala rahmat dan hidayah-Nya yang telah memberikan kemudahan dalam menyelesaikan tugas akhir skripsi saya dengan segala kekurangannya. Tak pernah henti kuucapkan syukur kepadamu Ya Rabb, karena telah menghadirkan orang-orang yang berarti disekeliling saya. Yang selalu memberi semangat dan doa, sehingga skripsi saya ini dapat terselesaikan dengan baik.

Untuk karya yang sederhana ini, maka kupersembahkan untuk Ayah tercinta dan Ibu tersayang apa yang saya dapatkan hari ini, belum mampu membayar semua kebaikan, keringat, dan juga air mata bagi saya. Terima kasih atas segala dukungan kalian, baik dalam bentuk materi maupun moril. Karya ini persembahkan sebagai wujud rasa terima kasih atas pengorbanan dan jerih payah kalian. Kelak cita-cita saya ini akan menjadi persembahan paling mulia untuk ayah dan ibu, dan semoga dapat membahagiakan kalian.

Skripsi ini juga saya persembahkan kepada diri saya sendiri, sosok yang selalu bertahan di mana banyak rintangan dan cobaan yang diberikan oleh Tuhan. Untuk jiwa yang tak pernah berhenti selalu mencoba merubah diri menjadi pribadi yang lebih baik dan bisa membuktikan kepada mereka bahwa saya bisa menyelesaikan apa yang sudah saya mulai. Terima kasih telah berusaha semaksimal mungkin, masih berdiri dijalan ini dengan konsisten bahwa saya dapat mewujudkan cita-cita yang telah saya angankan.

Laporan skripsi saya ini persembahkan sebagai tanda bukti kepada Orang Tua, Keluarga, Dosen, Saudara, Sahabat, Dan serta teman-teman yang selalu memberikan support untuk menyelesaikan skripsi ini. Kalian adalah alasan bagi saya untuk segera menyelesaikan skripsi ini dan membuktikan kepada orang-orang yang merendahkan saya bahwa saya mampu menyelesaikan apa yang telah saya mulai.

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan kesehatan dan kelancaran kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Dengan mengucap puji syukur kehadiran Allah SWT atas karunia yang penulis dapat dalam mengerjakan skripsi ini. Penyusunan skripsi juga dimaksudkan untuk memenuhi sebagian syarat-syarat guna mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya. Penulis menyadari bahwa penulisan ini tidak dapat terselesaikan tanpa dukungan dari berbagai pihak baik moril maupun materil. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini kepada yang tersebut bapak/ibu :

1. Bapak Prof. Dr. Mulyanto Nugroho, MM., CMA., CPAI. 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. Kepada Dr. Endang Prasetyawati, S.H., M.Hum., Selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang telah memberikan dukungan moril selama mengikuti perkuliahan dan berorganisasi..
4. Ibu Wiwik Afifah, S.Pi., SH., MH. selaku Kepala Program Studi S1 Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang telah membimbing baik selama menempuh bangku perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
5. SULTONI FIKRI, S.IP.,S.H.M.H selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah berkenan memberikan tambahan ilmu dan masukan pada setiap permasalahan dan kesulitan yang dihadapi selama penyusunan atau penulisan skripsi ini. memberikan ilmu pengetahuan yang sangat bermakna semasa perkuliahan serta yang telah sabar menghadapi saya selama masa bimbingan skripsi hingga kelulusan saya.
6. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang telah memberikan banyak ilmu dan pengetahuan selama masa perkuliahan.
7. Seluruh Tenaga Kependidikan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 yang telah membantu kelancaran urusan administrasi selama masa perkuliahan.

8. Kedua Orang Tua saya yang paling berjasa dalam hidup saya. Ayah Marsam (ALM) dan Ibu Dyah Erna Hartiwi, terimakasih atas kepercayaan yang telah diberikan kepada saya untuk melanjutkan pendidikan kuliah, serta doa, cinta, dukungan, waktu dan nasihat yang tidak ada hentinya dalam penyusunan skripsi ini. Kepada keluarga besar, terima kasih telah memberikan doa dan dukungan yang membuat penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Serta Om yudi, tante dwi, dek Iqbal yang memberikan hiburan atas kelucuan kalian sehingga penulis semangat dalam mengerjakan skripsi ini.
10. Terimakasih kepada teman dan bos FnB Kak Henry, Kak Anis, Rehan, Hokky, Zahi, Ian, Anggi, meilasari, Laura, Sacin, Ratu,yojikaro, abi.
11. DPRD Kota Surabaya, terima kasih telah atas kesediaannya, memberikan kesempatan untuk magang, serta memberikan masukan-masukan dan dukungan kepada saya selama penulisan skripsi ini.
12. Pada Teman-teman yang bergabung dalam Badan Eksekutif Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 2024, yang selalu meluangkan waktu dan tenaga menjadi sangat bermakna untuk kedepannya.
13. Teruntuk teman yang selalu mendengarkan keluh kesah dan memberikan saran, Sudarmono Rama Wijaya, S.H., Zidan Alrifqy Putra Arianto S.H., Zahi Rayyan Tsabit, Rayhan Akbar Prana, I Kadek Januraga, Nigel Arya Netrale, S.H., Dionisius Daniel Rojo, S.H., Elmo Samuel Herlidanara S.H, Nuzul Maulana Putra, Dimas Bayu Sakti, Yuniartha Lasriado Siahaan, Ahmad Raihan Vianda Putra, Rama Arya Wijaya, Kevin Nugraha Sampurna, Leftian Bintang Putra S.H, Dhanis Wahyu S,H, Muhammad Maulana, Nikolaus Giusti S.H, Sulton.
14. Sahabat seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, anggota Begundal Pria Lucu dan serta teman-teman Angkatan 2021 Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, dan teman-teman yang lain tidak bisa saya sebutkan satu persatu. Terima kasih atas dukungan dan doa yang diberikan.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna dikarenakan terbatasnya pengalaman dan pengetahuan yang dimiliki oleh penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan segala bentuk saran serta

kritik yang membangun dari segala aspek. semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembaca dan semua pihak yang bergerak dalam bidang hukum.

Surabaya, 19 Juni 2025

Penulis

Yusuf Margo Prihandoyo

NIM: 1312100247

ABSTRAK

Penerbitan Hak Guna Bangunan (HGB) secara umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960), yang menyatakan bahwa HGB dapat diberikan di atas tanah milik orang lain, tanah negara, atau tanah hak pengelolaan. Namun, muncul persoalan hukum ketika HGB diterbitkan di wilayah laut, khususnya pada kasus-kasus seperti di Desa Kohod, Kabupaten Tangerang.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerbitan HGB di atas laut tidak sah secara hukum, karena laut bukan merupakan objek hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Wilayah laut tunduk pada rezim hukum kelautan dan pengelolaan wilayah pesisir yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 jo. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 serta Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2014 tentang Kelautan. Akibat hukum dari penerbitan HGB di atas laut adalah batal demi hukum, berpotensi menimbulkan sengketa hukum dan sosial, serta dapat dikenakan sanksi administrasi atau perdata. Temuan ini menunjukkan perlunya harmonisasi regulasi antara agraria dan kelautan, serta penguatan pengawasan administratif dalam penerbitan hak atas tanah di wilayah pesisir dan laut.

Kata kunci: Hak Guna Bangunan, Laut, Undang-Undang Pokok Agraria, Keabsahan Hukum, Akibat Hukum, Desa Kohod

ABSTRACT

The issuance of Building Use Rights (HGB) is generally regulated in Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960), which states that HGB can be granted on land owned by other people, state land, or land with management rights. However, legal issues arise when HGB is issued in sea areas, especially in cases such as in Kohod Village, Tangerang Regency.

The results of the study indicate that the issuance of HGB above the sea is not legally valid, because the sea is not an object of land rights as referred to in the Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Sea areas are subject to the maritime legal regime and coastal area management regulated in Law Number 27 of 2007 in conjunction with Law Number 1 of 2014 and Law Number 32 of 2014 concerning Marine Affairs. The legal consequences of the issuance of HGB above the sea are null and void, have the potential to cause legal and social disputes, and can be subject to administrative or civil sanctions. These findings indicate the need for harmonization of regulations between agrarian and maritime affairs, as well as strengthening administrative supervision in the issuance of land rights in coastal and marine areas.

Keywords: *Building Use Rights, Sea, Basic Agrarian Law, Legal Validity, Legal Consequences, Kohod Village*

DAFTAR ISI

COVER LUAR.....	i
COVER DALAM.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI.....	iv
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	v
SURAT PERNYATAAN BEBAS PUBLIKASI GANDA	vi
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI	vii
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	viii
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	ix
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	x
KATA PENGANTAR	xi
ABSTRAK.....	xiv
<i>ABSTRACT</i>	xv
DAFTAR ISI.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah	10
1.3. Tujuan Penelitian	10
1.4. Manfaat Penelitian	10
1.4.1. Manfaat Teoritis	10
1.4.2. Manfaat praktis	11
1.5. Metode Penelitian	11
1.5.1. Jenis Pendekatan	11
1.5.2. Metode Pendekatan	11
1.5.3. Sumber dan Jenis Bahan Hukum	12
1.5.4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	15
1.5.5. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	15
1.6. Pertanggungjawaban Sistematis	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	17
2.1 Konsep kepemilikan tanah	17
2.2 Konsep Penguasaan Negara Atas Tanah	19
2.3 Konsep Hak Guna Bangunan.....	21
BAB III PEMBAHASAN.....	23

3.1 Keabsahan Penerbitan Hak Guna Bangunan di Atas Laut	23
3.1.1 Hak Guna Bangunan dalam Sistem Hukum Pertanahan	24
3.1.2 Dasar Hukum yang Mengatur Pemanfaatan Ruang Laut	39
3.1.3 Analisis terhadap Keabsahan Penerbitan HGB di Atas Laut	55
3.2 Akibat Hukum Penerbitan Hak Guna Bangunan di Atas Laut	68
3.2.1 Implikasi Hukum terhadap Kepastian Hukum dan Hak Atas Tanah ..	70
3.2.2 Konflik antara Pemegang HGB dengan Kepentingan Publik	73
3.2.3 Akibat Hukum terhadap Penerbitan Hak Guna Bangunan Di Atas Laut	78
BAB IV PENUTUP	97
4.1 Kesimpulan	97
4.2 Saran	98
DAFTAR PUSTAKA	99