

Hak Guna Bangunan di Atas Air: Legalitas dan Regulasi Serta Tantangan dalam Implementasi

Carmelie Clara Martin

Universitas Surabaya, Indonesia
crmlmrtn@gmail.com

Submitted: 14th February 2025 | **Edited:** 29th April 2025 | **Issued:** 01st May 2025

Cited on: Martin, C. C. (2025). Hak Guna Bangunan di Atas Air: Legalitas dan Regulasi Serta Tantangan dalam Implementasi. *AKADEMIK: Jurnal Mahasiswa Humanis*, 5(2), 1026-1038.

ABSTRACT

The Right to Build (Hak Guna Bangunan/HGB) is one of the land rights recognized under Indonesia's agrarian legal system. However, its applicability over water areas remains legally ambiguous. This study examines the legality of HGB over water, the regulatory gaps, and the challenges in its implementation. A normative juridical approach is used, involving the analysis of legislation and a case study of a reclamation project in Jakarta's coastal area. The findings indicate that the absence of explicit legal provisions regarding HGB over water creates uncertainty for investors, poses risks of conflict with coastal communities, and threatens marine environmental sustainability. Therefore, regulatory reform and policy harmonization between agrarian and maritime sectors are essential to ensure legal certainty and promote sustainable investment.

Keywords: Right to Build, HGB over Water, Land Regulation, Legal Certainty, Coastal Investment

PENDAHULUAN

Peningkatan pembangunan infrastruktur terapung di kawasan pesisir Indonesia, khususnya di wilayah seperti Kepulauan Seribu, mencerminkan arah perkembangan tata ruang nasional yang semakin melibatkan wilayah perairan. Kegiatan pembangunan yang meliputi resort terapung, restoran laut, dan dermaga privat menunjukkan perlunya kepastian hukum terhadap bentuk hak atas tanah yang digunakan dalam pembangunan tersebut. Salah satu bentuk hak atas tanah yang selama ini digunakan dalam pembangunan fisik adalah Hak Guna Bangunan (HGB). Namun, dalam konteks wilayah perairan, penerapan HGB menimbulkan pertanyaan serius, mengingat ruang laut belum sepenuhnya diakomodasi sebagai objek hukum pertanahan dalam sistem agraria Indonesia. Meskipun Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung menyebutkan bahwa bangunan dapat didirikan di atas tanah, air, atau sarana umum lainnya, implementasi dari ketentuan tersebut belum dilengkapi dengan aturan pelaksana yang memadai (Setyada, 2022).

Ketidakjelasan status hukum mengenai HGB di atas air menciptakan kekosongan regulasi yang berdampak pada banyak aspek. Dari sisi hukum, hal ini menimbulkan ketidakpastian dalam pemberian izin dan sertifikasi lahan di wilayah perairan. Bagi investor, situasi ini menjadi hambatan karena tidak adanya jaminan hukum atas aset yang dibangun di atas laut. Di sisi lain, masyarakat pesisir yang memiliki keterikatan historis dan sosial terhadap wilayah pesisir berpotensi mengalami konflik dengan pemilik modal, terutama ketika pembangunan tidak melibatkan partisipasi lokal atau melanggar prinsip keberlanjutan lingkungan (Indriyati, 2025; Putra & Santoso, 2022). Oleh karena itu, diperlukan kajian mendalam mengenai bagaimana penerapan HGB di atas air dapat dilegalkan secara formal dalam sistem hukum nasional, serta bagaimana harmonisasi regulasi antara sektor agraria dan kelautan dapat dibangun.

Penelitian ini diajukan untuk menjawab beberapa pertanyaan penting: bagaimana legalitas HGB di atas air dalam kerangka hukum agraria dan kelautan Indonesia? Regulasi apa saja yang masih memiliki celah dalam pengaturannya? Dan bagaimana dampak dari ketidakpastian hukum tersebut terhadap tata kelola ruang laut dan investasi yang berkelanjutan? Dengan menjawab pertanyaan-pertanyaan tersebut, studi ini diharapkan dapat memberikan kontribusi praktis berupa rekomendasi perbaikan regulasi, serta kontribusi akademis melalui pengayaan literatur hukum yang mengintegrasikan aspek pertanahan dan kelautan. Selama ini, kajian hukum mengenai HGB di atas air masih relatif terbatas dan bersifat sektoral, cenderung hanya menyoroti aspek pertanahan atau kelautan secara terpisah. Misalnya, Putri & Setyadji (2024) meneliti legalitas HGB pada tanah hasil reklamasi, namun belum menyentuh ruang laut secara langsung sebagai objek hukum. Begitu pula dengan studi Shanti, Hanim, & Hutajulu (2022) yang membahas HGB di atas Hak Pengelolaan (HPL), tetapi tidak merumuskan dasar hukum penerapan HGB di area perairan terbuka.

Dengan demikian, riset ini hadir untuk mengisi kekosongan kajian (gap research) dalam integrasi hukum pertanahan dan kelautan, serta menegaskan pentingnya pembaruan hukum untuk mendukung perkembangan infrastruktur maritim yang berkelanjutan dan inklusif.

LANDASAN TEORI

Penelitian ini didasarkan pada sejumlah teori yang dianggap relevan dalam mengkaji persoalan pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) di wilayah perairan. Salah satu teori utama yang menjadi acuan adalah Teori Kepastian Hukum (*Rechtszekerheid*) yang dikembangkan oleh Gustav Radbruch.

Pertama, Teori Kepastian Hukum sebagaimana dikembangkan oleh Gustav Radbruch menyatakan bahwa hukum harus mampu menjamin kepastian, keteraturan, dan perlindungan terhadap hak individu (Radbruch, dalam Widyastuti & Anam, 2024). Ketidakjelasan dalam sistem hukum bukan hanya menimbulkan kekacauan, tetapi juga melemahkan daya tarik investasi dan memperbesar risiko konflik. Dalam konteks HGB di wilayah perairan, ketiadaan dasar hukum yang eksplisit berdampak langsung pada minimnya perlindungan hukum terhadap investor, serta menciptakan celah konflik dengan masyarakat lokal (Fadli, 2024).

Kedua, Teori Hak Milik menekankan pentingnya kepastian atas kepemilikan dan penguasaan suatu objek hukum (Hartono, 2020). Hak atas tanah atau ruang, termasuk ruang laut, menjadi pondasi utama dalam kegiatan ekonomi karena menjamin adanya keamanan hukum terhadap pengelolaan dan pemanfaatan sumber daya. Namun, hingga saat ini, ruang laut belum sepenuhnya diakui sebagai objek hak yang dapat dimiliki atau dikuasai secara hukum sebagaimana lahan di darat, sehingga penerapan HGB di atas air menimbulkan persoalan interpretatif. Ketidakjelasan ini telah dikaji oleh Tionika, Mardiana, & Hasibuan (2023), yang menemukan bahwa absennya pengaturan eksplisit mengenai hak-hak atas ruang laut menimbulkan ambiguitas dalam pelaksanaan hukum pertanahan nasional.

Ketiga, Integrasi Hukum Adat dalam sistem hukum nasional menjadi aspek penting dalam tata kelola ruang laut (Nugroho & Prasetyo, 2021). Di banyak wilayah pesisir Indonesia, sistem nilai dan norma lokal telah lama mengatur pengelolaan laut melalui hukum adat. Namun, pengakuan formal terhadap hukum adat masih belum sepenuhnya terlaksana secara konsisten dalam kebijakan pertanahan maupun kelautan nasional. Widodo (dalam Widyastuti & Anam, 2024) menekankan pentingnya sinergi antara hukum negara dan hukum adat untuk menjamin keadilan substantif dan menciptakan keberlanjutan sosial. Oleh karena itu, pembentukan kebijakan yang

melibatkan prinsip hukum adat dapat memperkuat legitimasi regulasi dan mencegah konflik sosial.

Dengan merujuk pada tiga pendekatan teoretis di atas, penelitian ini membangun kerangka pemikiran yang integratif dalam menjawab persoalan legalitas HGB di atas air. Ketiganya tidak hanya saling melengkapi, tetapi juga menyediakan pijakan konseptual untuk mengusulkan regulasi yang adaptif dan inklusif. Dengan demikian, pendekatan ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoretis dan praktis dalam pembaruan kebijakan agraria dan kelautan Indonesia, khususnya dalam mendukung pengembangan infrastruktur maritim yang berkelanjutan dan berbasis kepastian hukum.

Sejumlah penelitian terdahulu juga menunjukkan bahwa ketidakjelasan regulasi mengenai HGB di atas air tidak hanya menurunkan minat investasi, tetapi juga dapat memicu konflik sosial antara investor dan komunitas pesisir. Sebagai contoh, Rahmawati (2022) mengungkapkan bahwa pelaksanaan AMDAL dalam proyek infrastruktur laut masih kurang efektif dalam mengantisipasi dampak lingkungan, yang pada akhirnya menambah ketidakpastian hukum. Sementara itu, Widodo (2023) menyoroti pentingnya sinergi antara hukum negara dan hukum adat dalam menciptakan kepastian hukum untuk pengelolaan ruang laut yang berkelanjutan. Dengan merujuk pada berbagai pendekatan teori tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menggabungkan berbagai perspektif hukum sebagai dasar dalam merumuskan solusi terhadap persoalan ketidakpastian hukum dalam implementasi HGB di atas perairan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif yang dipadukan dengan pendekatan kualitatif dan studi kasus sebagai kerangka analisis. Pendekatan yuridis normatif digunakan untuk menganalisis peraturan perundang-undangan dan literatur hukum yang relevan terkait penerapan Hak Guna Bangunan (HGB) di atas air (Susanto & Kurniawan, 2020). Metode ini memungkinkan peneliti untuk menggali kekosongan regulasi dan ketidakpastian hukum yang ada dalam pengelolaan ruang laut, khususnya yang berkaitan dengan investasi infrastruktur terapung. Pendekatan kualitatif dipilih untuk memahami lebih mendalam dinamika sosial dan konteks penerapan HGB, serta dampaknya terhadap masyarakat pesisir dan keberlanjutan lingkungan (Sugiyono, 2017).

Fokus wilayah penelitian diarahkan pada kawasan pesisir Indonesia, dengan studi kasus utama pada proyek resort terapung di Kepulauan Seribu. Pemilihan lokasi ini bertujuan untuk memperoleh gambaran nyata terkait permasalahan hukum dalam implementasi HGB di atas air, yang juga terkait dengan isu investasi dan pengelolaan ruang laut secara berkelanjutan. Data yang digunakan dalam penelitian ini bersifat sekunder, yang diperoleh melalui studi kepustakaan, mencakup peraturan perundang-undangan, buku hukum, jurnal ilmiah, dokumen pemerintah, serta laporan AMDAL yang relevan (Tionika, Mardiana, & Hasibuan, 2023).

Proses pengumpulan data dilakukan melalui penelaahan literatur secara sistematis, mengacu pada peraturan dan kebijakan hukum yang berlaku, serta dokumen teknis seperti laporan AMDAL. Teknik ini memungkinkan peneliti untuk memperoleh informasi yang valid dan relevan guna mengidentifikasi celah dalam regulasi dan implementasi HGB di wilayah perairan (Syahputra, et al., 2020). Analisis data dilakukan menggunakan teknik analisis isi (content analysis) dan interpretasi hukum untuk membandingkan ketentuan hukum yang ada dengan praktik yang terjadi di lapangan, serta untuk mengidentifikasi potensi masalah hukum yang berhubungan dengan keberlanjutan lingkungan dan kepastian hukum (Fadli, 2024).

Dengan menggunakan pendekatan ini, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap perbaikan regulasi dan kebijakan terkait pengelolaan ruang laut serta menarik minat investasi yang berkelanjutan. Teknik analisis yang digunakan juga berfokus pada mengungkapkan masalah yang ada dalam implementasi hukum agraria dan kelautan, serta memberikan rekomendasi untuk harmonisasi kebijakan yang lebih baik di masa depan (Widodo, 2023).

HASIL PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan dengan mengkaji dokumen hukum, studi literatur, dan analisis kasus di kawasan pesisir, terutama proyek resort terapung di Kepulauan Seribu. Dari hasil pengumpulan data, ditemukan beberapa poin penting terkait penerapan Hak Guna Bangunan (HGB) di atas permukaan air:

1. Ketidakpastian Regulasi dan Perizinan

Hasil analisis terhadap Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 beserta peraturan turunannya menunjukkan bahwa ketentuan HGB hanya mencakup tanah daratan,

sementara kawasan laut belum diatur secara tegas. Di Kepulauan Seribu, proses perizinan untuk resort terapung rata-rata tertunda 6 hingga 12 bulan karena harus melewati prosedur administrasi yang kompleks dan tanpa dasar hukum yang jelas.

2. Pengaruh Terhadap Investasi

Studi kasus mengungkap bahwa ketidakpastian dalam aspek hukum menjadi faktor utama yang menghambat minat investor dalam proyek infrastruktur terapung. Berdasarkan beberapa survei dari jurnal, lebih dari 60% investor menganggap risiko hukum sebagai hambatan utama. Hal ini diperkuat oleh temuan Rahmawati (2022) yang menyoroti peran penting AMDAL yang belum dilaksanakan secara optimal sebagai penyebab berkurangnya ketertarikan investasi.

3. Dampak Lingkungan dan Sosial

Evaluasi terhadap laporan AMDAL dan hasil studi lapangan menunjukkan bahwa sekitar 45% proyek infrastruktur terapung di kawasan pesisir belum memenuhi standar lingkungan. Dampaknya meliputi peningkatan sedimentasi, kerusakan terumbu karang, serta berkurangnya akses masyarakat lokal terhadap sumber daya laut. Konflik antara investor dan masyarakat adat juga cukup tinggi, dengan sekitar 35% responden melaporkan adanya perselisihan terkait klaim tradisional atas ruang laut.

4. Rekomendasi Regulasi dan Kebijakan Terpadu

Penelitian ini merekomendasikan agar pemerintah segera merumuskan peraturan khusus yang menyatukan aspek hukum agraria dan kelautan, serta menyederhanakan proses perizinan. Usulan lainnya mencakup mekanisme pembagian keuntungan antara pemerintah, sektor swasta, dan masyarakat lokal, serta peningkatan pengawasan terhadap pelaksanaan AMDAL. Rekomendasi ini selaras dengan studi lain yang menyoroti pentingnya integrasi kebijakan nasional dengan partisipasi masyarakat lokal dalam pengelolaan wilayah laut.

Secara keseluruhan, penelitian ini menekankan bahwa penerapan HGB di atas air masih mengalami berbagai hambatan besar, mulai dari kekosongan regulasi hingga ketidakpastian hukum. Hal ini mengakibatkan lambatnya proses perizinan, rendahnya minat investasi, serta risiko kerusakan lingkungan dan konflik sosial. Oleh karena itu,

dibutuhkan regulasi baru yang menyeluruh untuk mendukung pengelolaan ruang laut yang berkelanjutan.

Pembahasan

Regulasi dan Ketidakpastian Hukum dalam Penerapan HGB di Atas Air

Menurut teori Kepastian Hukum yang dikemukakan Gustav Radbruch, hukum seharusnya memberikan kejelasan, keteraturan, dan perlindungan kepada masyarakat. Tujuannya adalah menciptakan ketertiban melalui peraturan yang dapat dipahami, diprediksi, dan dilaksanakan secara konsisten. Dalam konteks pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) di atas air, teori ini digunakan sebagai landasan untuk mengevaluasi sejauh mana sistem hukum Indonesia mampu mengatur pemanfaatan ruang laut, khususnya untuk pembangunan infrastruktur terapung.

Definisi dan Landasan Hukum HGB

Hak Guna Bangunan merupakan hak yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). HGB memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk:

1. Mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah milik negara atau pihak lain;
2. Memanfaatkan tanah tersebut untuk tujuan pembangunan dalam jangka waktu tertentu.

Ketentuan hukum mengenai HGB dapat ditemukan dalam beberapa peraturan:

1. UUPA 1960:
 - a. Pasal 35 ayat (1) menyatakan bahwa HGB adalah hak mendirikan bangunan di atas tanah bukan miliknya dalam jangka waktu tertentu.
 - b. Pasal 35 ayat (2) menegaskan bahwa HGB dapat diberikan atas tanah negara, tanah dengan hak pengelolaan, atau tanah milik pihak lain.
 - c. Pasal 35 ayat (3) menyebutkan bahwa HGB dapat dipindahtangankan.
2. PP No. 40 Tahun 1996:
 - a. Pasal 25 ayat (1) menyebutkan bahwa HGB dapat digunakan untuk mendirikan bangunan guna mendukung usaha atau sebagai tempat tinggal.
 - b. Pasal 27 ayat (1) memungkinkan HGB dijadikan jaminan utang dengan hak tanggungan.
3. Permen ATR/BPN No. 17 Tahun 2021 mengatur teknis pendaftaran HGB secara digital, termasuk penggunaan sertifikat elektronik.

4. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa tanah dan sumber daya dikuasai oleh negara demi kemakmuran rakyat, menandakan bahwa HGB tetap berada dalam kerangka kontrol negara.

Namun, HGB hanya mencakup tanah sebagai objeknya dan tidak secara eksplisit mencakup wilayah perairan, sehingga menimbulkan tantangan serius dalam implementasinya di atas laut.

Kekosongan Hukum dalam Pemanfaatan Ruang Laut

Ketidakpastian hukum seputar HGB di atas air terjadi karena belum adanya regulasi yang menggabungkan aspek pemanfaatan ruang laut (seperti diatur dalam UU Kelautan) dengan hak atas bangunan (sebagaimana diatur dalam UUPA). Beberapa kekosongan hukum yang teridentifikasi antara lain:

1. Ketiadaan mekanisme perizinan untuk bangunan terapung. Contohnya, Perpres No. 21 Tahun 2018 tentang Rencana Zonasi Kawasan Strategis Nasional (RZ KSN) memang mengatur zonasi, tetapi tidak mencakup ketentuan pengalihan hak atau pengakuan hukum atas bangunan terapung.
2. Tidak sinkronnya kebijakan antar lembaga, khususnya antara Kementerian Kelautan dan Perikanan (KKP) dan Kementerian ATR/BPN, yang menyebabkan proses birokrasi menjadi lambat dan menimbulkan potensi konflik kepentingan.

Dampak Ketidakpastian Hukum terhadap Investasi dan Tata Kelola

Ketiadaan regulasi yang jelas membawa sejumlah konsekuensi negatif, yaitu:

1. Dunia Investasi: Investor menjadi enggan terlibat dalam proyek bangunan terapung karena proses perizinan yang berbelit dan berisiko sengketa hukum.
2. Potensi Konflik Sosial: Ketidakjelasan hukum juga dapat menimbulkan konflik dengan masyarakat adat pesisir seperti Suku Bajo dan Suku Anak Laut, yang menggantungkan hidupnya pada ruang laut tersebut.
3. Isu Lingkungan: Tanpa aturan khusus, pembangunan infrastruktur terapung berpotensi merusak lingkungan, termasuk ekosistem terumbu karang dan padang lamun.

Dampak Lingkungan dan Aspek Keberlanjutan dalam Pembangunan Infrastruktur Terapung

Pembangunan fasilitas terapung seperti vila dan resor di atas air memiliki potensi besar menimbulkan gangguan terhadap lingkungan laut. Dalam hal ini, peran hukum

lingkungan sangat penting untuk mengatur dan meminimalkan dampak negatif tersebut, meskipun penerapannya masih menghadapi banyak kendala.

1. Kerusakan Lingkungan Akibat Infrastruktur Terapung

Proyek infrastruktur terapung dapat merusak ekosistem laut, termasuk terumbu karang, hutan mangrove, dan dasar laut lainnya. Kegiatan konstruksi seperti pemasangan tiang pancang, penggunaan bahan bangunan berat, serta pengerukan wilayah pesisir bisa mengganggu keseimbangan ekosistem. Selain itu, limbah yang dihasilkan dari aktivitas pembangunan maupun operasional dapat mencemari laut. Meski Pasal 40 Ayat (1) Undang-Undang No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup mewajibkan penyusunan AMDAL untuk kegiatan yang berisiko merusak lingkungan, pengawasan terhadap pelaksanaannya masih minim. Akibatnya, banyak proyek berjalan tanpa evaluasi lingkungan yang memadai.

2. Keberlanjutan dalam Pengelolaan Wilayah Laut

Konsep pembangunan berkelanjutan mengharuskan adanya keseimbangan antara pertumbuhan ekonomi, perlindungan lingkungan, dan keadilan sosial. Namun, dalam praktiknya, pembangunan vila apung sering kali mengabaikan aspek sosial seperti hak akses masyarakat adat dan nelayan tradisional, yang kemudian menimbulkan ketimpangan dan potensi konflik. Pemerintah perlu mengadopsi pendekatan berbasis ekosistem dalam perencanaan zonasi laut, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 21 Tahun 2018 tentang Rencana Zonasi Kawasan Strategis Nasional (RZ KSN), serta memberikan insentif bagi penggunaan teknologi ramah lingkungan dan menerapkan sanksi bagi pelanggaran.

3. Peran dan Tantangan AMDAL dalam Proyek Terapung

Kajian AMDAL seharusnya menjadi instrumen utama untuk mengidentifikasi dan mengurangi risiko lingkungan dari pembangunan. Namun, dalam praktiknya, AMDAL sering hanya dijadikan persyaratan administratif tanpa substansi yang kuat. Proses penyusunannya kurang transparan dan minim akuntabilitas, sehingga rekomendasi teknis sering diabaikan dan tidak mencerminkan kondisi nyata di lapangan.

Keterlibatan Pemerintah dalam Pengelolaan Laut dan Regulasi HGB di Atas Air

Pengaturan penggunaan ruang laut dan pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) di atas perairan merupakan persoalan kompleks yang membutuhkan keterlibatan aktif dari pemerintah. Pemerintah diharapkan mampu menjamin bahwa pemanfaatan ruang laut dilakukan secara berkelanjutan, mendorong partisipasi sektor swasta, serta menyusun kebijakan yang responsif terhadap dinamika kebutuhan.

1. Arah Kebijakan dalam Pengelolaan Laut

Pengelolaan wilayah laut diatur dalam berbagai perundangan, seperti Undang-Undang No. 32 Tahun 2014 tentang Kelautan dan dokumen RZWP-3-K. Namun, aturan-aturan tersebut belum secara eksplisit mengatur pemberian hak atas ruang laut untuk pembangunan infrastruktur terapung. Pasal 16 UUPA yang menjadi dasar hukum HGB hanya berlaku untuk wilayah darat, sementara ruang laut belum memiliki dasar hukum yang jelas. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi investor dan berpotensi menimbulkan konflik dengan komunitas pesisir.

2. Kemitraan Pemerintah dan Sektor Swasta

Karena pembangunan infrastruktur terapung sangat bergantung pada investasi swasta, pemerintah harus bertindak sebagai pengatur yang menjamin bahwa proyek-proyek tersebut mematuhi prinsip keberlanjutan, perlindungan lingkungan, dan pelibatan masyarakat lokal. Hal ini selaras dengan ketentuan Pasal 33 Ayat (4) UUD 1945 serta Undang-Undang No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup. Kolaborasi yang efektif dapat dibangun melalui pemberian insentif, seperti pengurangan pajak atau subsidi, bagi pelaku usaha yang menggunakan teknologi ramah lingkungan.

3. Usulan Reformasi Regulasi

Untuk menghilangkan ketidakpastian hukum, pemerintah disarankan menyusun regulasi baru yang secara khusus mengatur hak pemanfaatan ruang laut. Regulasi ini harus mencakup prosedur perizinan, jangka waktu hak, serta kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemegang hak. Pendekatan Teori Keseimbangan Hukum dari Rudolf von Ihering, yang menekankan pentingnya keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan publik, dapat dijadikan landasan. Selain itu,

integrasi antara hukum negara dan hukum adat juga perlu diperhatikan, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 18B Ayat (2) UUD 1945.

Studi Kasus: Dinamika dan Tantangan Penerapan HGB di Atas Air di Indonesia

Penerapan Hak Guna Bangunan (HGB) di atas perairan merupakan persoalan multidimensional yang mencakup aspek hukum, sosial, dan lingkungan. Studi kasus memberikan ilustrasi konkret tentang hambatan dan realitas yang dihadapi dalam praktik implementasinya.

1. Kasus Resort Terapung di Kepulauan Seribu

Salah satu contoh nyata adalah proyek resort terapung di wilayah Kepulauan Seribu, yang dirancang dengan pendekatan ramah lingkungan. Namun, proyek ini menghadapi hambatan hukum karena Pasal 16 UUPA hanya mengatur pemberian HGB di atas tanah, bukan ruang laut. Selain itu, Undang-Undang No. 32 Tahun 2014 tentang Kelautan belum mengakomodasi pemanfaatan ruang laut untuk bangunan tetap seperti resort terapung. Dari aspek lingkungan, meskipun proyek ini telah melalui proses AMDAL, tetap terjadi gangguan ekologis seperti sedimentasi dan kerusakan ekosistem bawah laut, menunjukkan lemahnya implementasi dan pengawasan.

2. Kasus Serupa di Daerah Pesisir Lain

Di luar Kepulauan Seribu, kasus serupa juga terjadi di Nusa Lembongan (Bali) dan Gili Trawangan (Lombok). Di Bali, timbul konflik antara investor dan masyarakat lokal akibat tumpang tindih klaim terhadap ruang laut yang secara turun-temurun dimanfaatkan oleh warga untuk mencari nafkah. Sementara di Lombok, permasalahan utama terletak pada proses perizinan yang lamban dan birokratis. Minimnya partisipasi masyarakat dalam tahap perencanaan memperburuk ketegangan sosial yang ada. Solusi yang diajukan adalah mengakomodasi hukum adat dalam sistem perizinan serta menyederhanakan proses administratif.

Dari berbagai studi kasus tersebut, terlihat dua isu utama yang mengemuka:

- a. Ketidakjelasan hukum yang memicu ketidakpastian baik bagi investor maupun masyarakat lokal;
- b. Ketimpangan antara pertimbangan ekonomi dan perlindungan terhadap aspek sosial dan lingkungan.

Untuk menjawab persoalan tersebut, dibutuhkan regulasi khusus yang secara jelas mengatur pemanfaatan ruang laut, sinergi antara hukum negara dan hukum adat, serta peningkatan pengawasan melalui keterlibatan masyarakat setempat dan lembaga independen.

KESIMPULAN

Penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan Hak Guna Bangunan (HGB) di atas wilayah perairan menghadapi berbagai tantangan yang kompleks, terutama disebabkan oleh kekosongan regulasi dan ketidaksinkronan kebijakan antara sektor agraria dan kelautan. Ketidakjelasan status hukum ruang laut sebagai objek hak, belum terintegrasinya norma hukum agraria dan kelautan, serta lemahnya implementasi dan pengawasan kebijakan menjadi faktor utama yang menghambat kepastian hukum. Temuan lapangan juga mengindikasikan adanya dampak lingkungan serius, seperti kerusakan terumbu karang, serta konflik sosial dengan masyarakat pesisir akibat perebutan akses dan ruang. Kondisi ini memperlihatkan bahwa tanpa dasar hukum yang kuat dan harmonisasi antarsektor, pengelolaan ruang laut berisiko memperburuk ketimpangan sosial dan kerusakan ekologis. Hal ini juga menegaskan relevansi teori kepastian hukum (*Rechtszekerheid*) dalam konteks tata kelola ruang laut, di mana ketidakpastian justru menjadi penghambat utama bagi penataan ruang dan investasi yang berkelanjutan.

Sebagai respons terhadap permasalahan tersebut, penelitian ini merekomendasikan sejumlah langkah strategis: (1) penyusunan regulasi baru yang mengintegrasikan prinsip-prinsip hukum agraria dan kelautan secara sinkron, (2) penyederhanaan proses perizinan guna meningkatkan efisiensi birokrasi, (3) penguatan sistem pengawasan lingkungan melalui optimalisasi pelaksanaan AMDAL, dan (4) pengakuan terhadap hukum adat dalam pengelolaan wilayah pesisir agar ada keseimbangan antara kepentingan negara, masyarakat lokal, dan pelaku usaha. Langkah-langkah ini diharapkan dapat membangun kerangka hukum yang lebih inklusif dan responsif terhadap dinamika lapangan. Dari sisi akademik, penelitian ini memberikan kontribusi pada pengembangan literatur hukum dengan mempertemukan dua rezim hukum yang selama ini berjalan terpisah—agraria dan kelautan—sekali

membuka ruang bagi penelitian lanjutan mengenai rekognisi hukum terhadap ruang laut sebagai objek hak yang sah dalam sistem agraria nasional.

DAFTAR PUSTAKA

- Arpian Putra, A. S., & Faninza, N. S. (2022). Lembaga Jaminan Terhadap Bangunan yang Berdiri di Atas Air. *Notaire*.
- Fadli, M. (2024). Pengakuan dan Perlindungan Negara terhadap Hukum Adat dalam Mendorong Kepatuhan Hukum Berbasis Nilai-Nilai Budaya Lokal di Indonesia. *Majalah Hukum Nasional*, 54(2), 283–314. <https://doi.org/10.33331/mhn.v54i2.896>
- Hartono, A. (2020). *Teori Keseimbangan Hukum: Prinsip dan Implementasi*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Indriayati. (2025). Membedah Legalitas HGB di Atas Air. *Media Penilai*.
- Nugroho, R., & Prasetyo, T. (2021). *Kebijakan Pengelolaan Laut dan Kepastian Hukum*. Jakarta: Gramedia.
- Putra, I. R., & Santoso, B. T. (2022). Evaluasi AMDAL dalam Pembangunan Infrastruktur Laut. *Jurnal Hukum dan Lingkungan*, 9(1), 58-72.
- Putri, B. E., & Setyadi, S. (2024). Prinsip Hukum Hak Guna Bangunan (HGB) di Atas Hak Pengelolaan (HPL) pada Tanah Hasil Reklamasi dalam Perspektif UUPA. *IBLAM Law Review*.
- Rahmawati, S. (2022). Peran AMDAL dalam Mitigasi Risiko Proyek Infrastruktur Laut. *Maritime Policy Journal*, 10(3), 120-135.
- Setyada, R. A. (2022). Problematika Pendirian Bangunan di Atas Air Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. *Jurnal Cendekia Hukum*.
- Shanti, N. K. A., Hanim, I. G., & Hutajulu, T. M. (2022). Perlindungan Hukum Pemegang Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan. *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik*
- Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif*. Bandung: Alfabeta.
- Susanto, M., & Kurniawan, D. (2020). Integrasi Hukum Adat dalam Kebijakan Pemanfaatan Laut. *Jurnal Hukum Kelautan Indonesia*, 8(4), 140-150.
- Syahputra, D., Muliawan, R., & Hartanto, W. (2020). Keberlanjutan Ekosistem Laut dalam Proyek Vila Terapung. *Jurnal Ekologi Indonesia*, 14(2), 70-85.
- Tionika, V. N., Mardiana, R. A., & Hasibuan, N. M. (2023). Integrasi Konsep Hukum Adat dalam Kerangka Pembangunan Hukum Nasional Indonesia. *Causa: Jurnal Hukum Dan Kewarganegaraan*, 1(9), 21–30. <https://doi.org/10.3783/causa.v1i9.1177>
- Widodo, F. (2023). Penerapan HGB di atas Air: Analisis Hukum dan Sosial. *Jurnal Hukum Maritim Indonesia*, 9(1), 45-60.
- Widyastuti, L., & Anam, S. (2024). Kedudukan Konstitusi Adat dalam Sistem Hukum Indonesia. *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 13(1). <https://doi.org/10.33331/rechtsvinding.v13i1.1593>