

PENULISAN SKRIPSI

TINJAUAN YURIDIS KEABSAHAN PENERBITAN SERTIFIKAT HAK GUNA

BANGUNAN ATAS KAWASAN LAUT



Diajukan oleh:

Michael Limawan

NPM : 210514134

Program Studi : Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup, dan Hukum Adat

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2025

HALAMAN PERSETUJUAN

PENULISAN SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS KEABSAHAN PENERBITAN SERTIFIKAT HAK GUNA
BANGUNAN ATAS KAWASAN LAUT**



Diajukan oleh:

Michael Limawan

NPM : 210514134

Program Studi : Hukum

**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup, dan
Hukum Adat**

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendadaran

Dosen Pembimbing Tanggal : 26 November 2025

Dr. D. Krisnantoro S.H., M. Hum. Tanda Tangan : 

HALAMAN PENGESAHAN
PENULISAN SKRIPSI
TINJAUAN YURIDIS KEABSAHAN PENERBITAN SERTIFIKAT HAK GUNA
BANGUNAN ATAS KAWASAN LAUT



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji
Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada :

Hari : Selasa
Tanggal : 16 Desember 2025
Tempat : Ruang Pendadaran Lt. II

Susunan Tim Penguji:

Ketua : Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M. Hum.
Sekretaris : Maria Hutapea, S.H., M.Hum.
Anggota : Dr. D. Krismanoro, S.H., M.Hum.

Tanda Tangan

.....
.....
.....

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta



Prof. Dr. Theresia Anita Christiani, S.H., M.Hum.

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas anugerah dan kasih karunia kepada penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“Tinjauan Yuridis Keabsahan Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Kawasan Laut”**. Penulisan skripsi ini adalah salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana (S1) di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Sepanjang proses penulisan skripsi ini tidak luput dari tantangan dan ujian, penulis bersyukur bahwa Tuhan memberikan orang – orang yang turut membantu dan mendukung penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi. Oleh sebab itu dengan rasa bersyukur, penulis ingin menyampaikan terimakasih kepada pihak – pihak yang telah memberikan bantuan dan semangat kepada penulis dalam proses awal penulisan skripsi hingga akhir penulisan skripsi. Penulis ingin menyampaikan terimakasih kepada:

1. Dr. G. Sri Nurhartanto, S.H., LL.M. selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Prof. Dr. Theresia Anita Christiani, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Dr. D. Krisnantoro S.H., M. Hum.. selaku Dosen Pembimbing yang dengan sepenuh hati telah membimbing, memberikan ilmu, dan memberikan semangat kepada penulis dalam proses penulisan skripsi agar menyelesaikan skripsi tepat waktu.
4. Dr. Ign. Sumarsono Raharjo, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing

Akademik yang selalu memberikan semangat untuk selalu meningkatkan prestasi dan memberikan arahan selama perkuliahan kepada penulis.

5. Bapak Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M. Hum., Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum., dan Bapak Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum. Selaku Dosen Penguji Sidang Skripsi yang telah penuh hati mendampingi dan memberikan masukan terkait hasil penulisan skripsi yang telah dibuat.
6. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan dedikasi untuk mendidik dan mengayomi mahasiswa dengan sangat baik. Dosen di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta telah memberikan penulis ilmu – ilmu yang sangat berharga baik yang berhubungan dengan ilmu hukum maupun pelajaran untuk menjalani hidup sebagai insan intelektual, jujur, dan bertanggungjawab. Serta seluruh staf dan karyawan Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah mendukung dalam proses belajar.
7. Bapak Suherli dan Ibu Yuli, selaku orang tua penulis yang telah mendoakan, memberikan nasehat, memberikan semangat, dan memberikan motivasi kepada penulis sepanjang penulisan skripsi ini. Dukungan, didikan dan kasih sayang tanpa henti baik secara materiil maupun imateriil dari Ibu yang membuat penulis tidak pernah padam semangat dalam menulis skripsi ini.
8. Jessica dan Kenzo, selaku saudara kandung penulis yang selalu memberikan doa terbaik dan memberikan semangat sejak awal hingga akhir perkuliahan penulis.
9. Aprilbilli S.H., Redhita, Aurelia Karunaputri Tanmas, Edi Gunawan selaku

teman – teman baik yang telah menemani penulis selama menempuh kegiatan perkuliahan dan menghibur penulis sepanjang proses penulisan skripsi.

10. Teman–teman di Kamadhis Dharma Jaya Universitas Atma Jaya Yogyakarta (KDJU), yang telah bersama-sama berdinamika di KDJU dan memberikan semangat kepada penulis dalam menempuh perkuliahan dan skripsi.
11. Teman–teman di Vidyasena Vihara Vidyaloaka Yogyakarta, yang telah bersama-sama berdinamika di Vidyasena dan memberikan semangat kepada penulis dalam menempuh perkuliahan dan skripsi.
12. Teman-teman penulis semasa perkuliahan yang tetap ada bersama penulis saat suka maupun duka dan menemani masa berkuliah penulis selama berada di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, terutama Bapak Feri Viradhammo Lee S.H, M.Kn., Putu Hendry Ryan Hartanto S.E., dan Hendra
13. Semua pihak yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Terima kasih untuk dukungan, semangat, dan bantuannya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.

Yogyakarta, 26 November 2025

Yang Menyatakan,



Michael Limawan

ABSTRAK

Penelitian ini menganalisis keabsahan yuridis penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas kawasan laut, menyoroti konflik antara hukum agraria nasional dan hukum kelautan yang menetapkan laut sebagai wilayah kedaulatan negara (Perairan Nusantara/Laut Teritorial). Metode penelitian normatif-yuridis dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual digunakan untuk menganalisis data melalui studi pustaka. Hasilnya menunjukkan bahwa penerbitan HGB tidak sah jika dilakukan langsung di atas kawasan laut yang masih tunduk pada aturan hukum kelautan, sebab status tanah di bawahnya merupakan Tanah Negara yang terikat pada hukum laut. Keabsahan penerbitan HGB atas kawasan laut hanya dapat dipertimbangkan apabila kawasan tersebut telah mengalami perubahan status hukum dari perairan menjadi daratan, yang merupakan proses fungsional dan adaptif untuk mendukung pembangunan ekonomi. Tergantung pada pemenuhan prinsip rencana tata ruang dan perizinan yang disepakati oleh otoritas pertanahan dan kelautan. Tanpa pemenuhan syarat-syarat tersebut, penerbitan HGB merupakan pelanggaran terhadap hukum positif Indonesia.

Kata Kunci: *Hak Guna Bangunan (HGB), Kawasan Laut, Keabsahan Yuridis, Hukum Agraria, Hukum Kelautan*

ABSTRACT

This study analyzes the legal validity of issuing Building Use Rights Certificates (HGB) over marine areas, highlighting conflicts between national agrarian law and maritime law, which designates the sea as a territory under state sovereignty (Archipelagic Waters/Territorial Sea). A normative-legal research method with a statutory and conceptual approach is used to analyze data through literature study. The results indicate that the issuance of HGB is not valid if carried out directly over marine areas that are still subject to maritime law regulations, as the land status beneath it is State Land bound by maritime law. The validity of issuing HGB over marine areas can only be considered if the area has undergone a legal status change from water to land, which is a functional and adaptive process to support economic development. However, this depends on fulfilling the principles of spatial planning and permits agreed upon by land authorities.

Keyword : Right to Build, Marine Area, Legal Validity, Agrarian Law, Maritime Law

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
ABSTRAK.....	iv
DAFTAR ISI.....	vi
SURAT PERYATAAN KEASLIAN.....	viii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Keaslian Penelitian.....	7
F. Batasan Konsep.....	12
G. Metode Penelitian.....	14
H. Sistematika Penulisan.....	19
BAB II.....	20
PEMBAHASAN.....	20
A. Hak Atas Tanah Dalam Hukum Pertanahan.....	20
1) Pengertian Hak Atas Tanah.....	20
2) Jenis-jenis Hak Atas Tanah.....	22
B. Keabsahan Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan dalam Hukum Pertanahan.....	24
1) Pengertian Sertifikat Hak Guna Bangunan.....	24
2) Sejarah Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan di Indonesia.....	25
3) Pengaturan Keabsahan Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan di Indonesia	30
C. Keabsahan Sertipikat sebagai Bukti Hak dalam Hukum Pertanahan.....	33
1) Pengertian dan Tujuan Pembuatan Sertipikat.....	33
2) Fungsi dan Kekuatan Pembuktian Sertipikat.....	36
D. Konsep dan Aspek Hukum Kawasan Laut.....	39
1) Pengertian Dan Karakteristik Kawasan Laut.....	39
2) Status Hukum Kawasan Laut di Indonesia.....	43

3) Dasar Yuridis Tata Ruang Laut.....	46
E. Analisis Keabsahan Penerbitan Hak Guna Bangunan Terhadap Status Hukum Kawasan Laut.....	52
1) Hubungan Antara Keabsahan Penerbitan Hak Guna Bangunan Terhadap Status Hukum Kawasan Laut.....	52
2) Penerapan Penerbitan Hak Guna Bangunan Terhadap Kawasan Laut...	54
BAB III.....	65
PENUTUP.....	65
A. Kesimpulan.....	65
B. Saran.....	67
DAFTAR PUSTAKA.....	69

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika skripsi ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 26 November 2025
Yang menyatakan,



Michael Limawan