PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN (HGB) DIWILAYAH KONSERVASI PERAIRAN

Muhammad Wage Prayogo¹, Krisnadi Nasution²

^{1,2}Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

yogawage123@gmail.com¹, krisnadi@untag-sby.ac.id²

***ABSTRACT;** Building Use Rights (HGB) is a form of land that has permission for the holder to build or own buildings owned by the state or other parties for a certain period of time. In practice, the granting of Building Use Rights (HGB) in areas that include water conservation areas raises legal issues because it has the potential to violate spatial planning and land use provisions. This study itself aims to examine the existence of legal protection so that it can be given to legitimate HGB holders, but their land is in a water conservation area. Through a normative legal approach, this study analyzes the legal basis of Building Use Rights (HGB), its characteristics, potential conflicts due to inconsistencies in land use, and forms of legal protection that can be taken. The results of the study show that even though Building Use Rights (HGB) have been legally granted, the rights holder is still at risk of facing legal disputes if the rights are not in accordance with the plan in the spatial planning area. So that there is a synchronization of policies between institutions and firm and fair law enforcement to protect the rights of the community while maintaining the ecological function of the fisheries area.*

***Keywords:** Building Use Rights (HGB), Licensing, Spatial Planning..*

ABSTRAK; Hak Guna Bangunan (HGB) ialah salah satu bentuk atas tanah yang memiliki izin terhadap pemegang untuk mendirikan maupun memiliki bangunan milik negara maupun pihak lain dengan waktu tertentu. Dalam praktiknya, pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) di wilayah yang termasuk wilayah konservasi perairan menimbulkan persoalan hukum karena berpotensi melanggar ketentuan tata ruang dan peruntukan lahan. Penelitian ini sendiri memiliki tujuan guna mengkaji adanya suatu perlindungan dalam hukum sehingga dapat diberikan untuk pemegang HGB yang sah, namun lahannya berada di wilayah konservasi perairan. Melalui pendekatan normatif yuridis, penelitian ini menganalisis dasar hukum Hak Guna Bangunan (HGB), karakteristiknya, potensi konflik akibat ketidaksesuaian penggunaan lahan, serta bentuk perlindungan hukum yang dapat ditempuh. Hasil kajian menunjukkan bahwa meskipun Hak Guna Bangunan (HGB) telah diberikan secara sah, pemegang hak tetap berisiko menghadapi sengketa hukum apabila hak tersebut tidak sesuai dengan rencana dalam tata ruang wilayah. Sehingga

adanya sebuah sinkronisasi kebijakan antar lembaga serta penegakan hukum yang tegas dan adil untuk melindungi hak masyarakat sekaligus menjaga fungsi ekologis wilayah perikanan.

Kata Kunci: Hak Guna Bangunan (HGB), Perizinan, Tata Ruang.

PENDAHULUAN

Wilayah pesisir maupun laut memiliki peran penting, dalam segala segi yaitu ekonomi, sosial dan juga lingkungan. Pada wilayah yang memiliki fungsi strategis adalah wilayah konservasi perairan, yang menjadi tempat berlangsungnya kegiatan utama nelayan dalam mencari nafkah serta sebagai kawasan konservasi sumber daya laut. Namun, dalam beberapa tahun terakhir, perkembangan pembangunan di wilayah pesisir mulai menunjukkan adanya pergeseran fungsi lahan. Banyak kawasan yang sebelumnya ditetapkan sebagai wilayah konservasi perairan justru dialihfungsikan untuk keperluan pembangunan lain, seperti kawasan industri, pemukiman, maupun pariwisata. Hal ini membuka peluang munculnya praktik pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) di atas lahan yang termasuk dalam wilayah konservasi perairan (ZULAIKA, 2024).

Pemberian Hak Guna Bangunan atau yang disingkat dengan (HGB) pada wilayah konservasi perairan menjadi isu yang kompleks, karena di satu sisi mendukung investasi dan pembangunan, tetapi di sisi lain berpotensi menimbulkan konflik kepentingan serta kerusakan lingkungan pesisir (Adinegoro Randy, 2023). Permasalahan semakin rumit ketika terjadi tumpang tindih antara ketentuan hukum pertanahan dan aturan tata ruang kelautan, yang mengakibatkan ketidakjelasan status hukum bagi pemegang Hak Guna Bangunan (HGB). Mereka sering kali berada dalam posisi yang rentan, terutama jika suatu saat hak mereka dipertanyakan karena dianggap melanggar ketentuan wilayah konservasi perairan.

Dalam situasi ini, adanya perlindungan hukum terkait dengan Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi hal sangat penting untuk diperhatikan. Penting untuk memastikan bahwa hak-hak hukum pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) tetap diakui dan dilindungi, selama perolehannya sesuai prosedur dan tidak merusak fungsi utama dari wilayah konservasi perairan itu sendiri (Dwi Librianto et al., 2023).

Sehingga dalam penelitian ini akan membahas mengenai bentuk dan mekanisme perlindungan hukum bagi para pemilik Hak Guna Bangunan (HGB) pada wilayah konservasi perairan (Suhail et al., 2023). Kajian ini diharapkan dapat memberikan

gambaran mengenai kepastian hukum, keadilan, serta harmonisasi antara regulasi pertanahan dan tata ruang pesisir, sehingga pengelolaan ruang pesisir dapat dilakukan secara berkelanjutan tanpa menimbulkan konflik dan kerugian di masa depan

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan adanya pendekatan yuridis normatif yang dimana hal ini akan berfokus terhadap peraturan undang-undang yang sudah berlaku serta menggunakan adanya teori hukum secara relevan dengan masalah penelitian (Suganda, 2022). Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif untuk menganalisis bagaimana bentuk sebahai perlindungan dalam sebuah hukum Hak Guna Bangunan (HGB) pada wilayah konservasi perairan ditinjau dari ketentuan hukum yang ada. Data ini menggunakan data skunder meliputi adanya bahan hukum primer terkait undang-undang, dan juga peraturan pemerintah dan daerah untuk bahan hukum yang digunakan yaitu berbahan hukum skunder terkait dengan buku, jurnal, artikel hukum serta dokumen-dokumen pendukung lainnya.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi pustaka dengan mengumpulkan, membaca, dan menganalisis sumber-sumber yang memiliki hukum secara relevan (Candra Susanto et al., 2024). Metode yang digunakan dalam penelitian ini agar memperoleh gambaran secara sistematis dan komprehensif mengenai bentuk perlindungan hukum guna Pemegang Hak Guna Banguna (HGB) pada wilayah konservasi perairan serta bagaimana implementasinya di lapangan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Tinjauan Umum Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak Guna Bangunan atau HGB merupakan suatu jenis hak dalam tanah yaitu memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk mendirikan maupun memiliki bangunan pada tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam waktu tertentu. Hak Guna Bangunan (HGB) diatur dalam Undang-Undang Pokor Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, serta peraturan turunannya, dan biasanya memiliki jangka waktu maksimal 3 Tahun yang dapat diperpanjang hingga 20 tahun, atau bahkan diperbaharui sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Hak Guna Bangunan (HGB) bisa saja diberikan baik pada warga negara Indonesia maupun badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di

Indonesia. Dalam praktiknya, Hak Guna Bangunan (HGB) sering dipakai untuk keperluan pembangunan properti seperti perumahan, gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, dan kawasan industri. Pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) memiliki kepemilikan penuh untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan tujuan penggunaan yang telah ditentukan dalam sertifikatnya, selama tidak melanggar peraturan hukum dan tata ruang yang berlaku.

Walaupun Hak Guna Bangunan (HGB) memberikan hak untuk membangun, hak ini bersifat sementara dan tidak melekat pada tanah secara permanen seperti hak kepemilikan. Ketika waktu Hak Guna Bangunan ini (HGB) selesai dan tidak diperpanjang, maka tanah dan bangunan di atasnya dapat dikembalikan kepada pemilik tanah, yaitu negara atau pihak lain yang memberikan hak tersebut.

B. Dasar Hukum dan Karakteristik Hak Guna Bangunan (HGB)

Adanya sebuah Hak Guna Bangunan (HGB) ialah suatu bentuk atas adanya kepemilikan tanah dimana tanah ini diakui secara hukum di negara Indonesia. Hak Guna Bangunan (HGB) memberikan hak kepada seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Hak ini tidak bersifat permanen, melainkan hanya berlaku dengan waktu tertentu. Pengaturan mengenai Hak Guna Bangunan (HGB) pertama kali tercantum pada peraturan Undang-Undang No.5 Th. 1960 atas Peraturan Dasar Pokok Agraria pada Pasal 35. Kemudian, pengaturan teknisnya dijelaskan lebih lanjut dalam Aturan Pemerintah Nomor 40 th. 1996

Secara umum, Hak Guna Bangunan ini diberi waktu maksimal selama 30 Tahun dan bisa diperpanjang hingga 20 Tahun. Setelah jangka waktu tersebut habis, pemegang hak dapat mengajukan pembaruan atau perpanjangan kembali sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Adanya sebuah Hak Guna Bangunan ini bisa diberi untuk siapa saja baik itu pada warga negara Indonesia maupun kepada badan hukum Indonesia dengan memiliki kedudukan yang ada di Indonesia. Dalam praktiknya, Hak Guna Bangunan ini seringkali dimanfaatkan guna keperluan pembangunan komersial seperti halnya rumah susun, pusat perbelanjaan, gedung perkantoran, dan kawasan industri.

Karakteristik utama dari Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak ini bersifat terbatas secara waktu dan tidak memberikan kepemilikan atas tanah. Pemegang Hak

Guna Bangunan (HGB) hanya memiliki hak terkait dengan bangunan tersebut, sedangkan kepemilikan tanah tetap berada pada negara atau pemilik tanah lainnya. Selain itu, Hak Guna Bangunan (HGB) juga bisa dijadikan objek perjanjian, termasuk diagunkan ke lembaga keuangan seperti bank.

Meskipun memberikan manfaat ekonomi, pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) tetap memiliki kewajiban untuk mematuhi ketentuan tata ruang dan penggunaan lahan yang berlaku. Artinya, pendirian bangunan harus memiliki izin dan peruntukan dalam sebuah lahan sesuai rencana dalam ruang wilayah. Apabila Hak Guna Bangunan akan diberikan di atas lahan sesuai fungsi tertentu seperti wilayah konservasi perairan, maka perlu adanya kajian hukum lebih lanjut agar tidak menimbulkan konflik dengan peraturan yang berlaku di sektor kelautan atau lingkungan pesisir.

C. Konflik Hukum atas Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) di Atas wilayah konservasi perairan

Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) di atas wilayah yang termasuk dalam wilayah konservasi perairan dapat menimbulkan konflik hukum, karena adanya perbedaan peruntukan antara hak atas tanah dengan fungsi wilayah tersebut. wilayah konservasi perairan pada dasarnya merupakan kawasan yang ditetapkan untuk mendukung kegiatan

perikanan, seperti budidaya ikan, tangkap ikan, atau konservasi ekosistem laut. Ketika wilayah ini digunakan untuk keperluan pembangunan fisik seperti hunian, industri, atau kawasan komersial, maka berpotensi bertentangan dengan aturan tata ruang dan perlindungan lingkungan pesisir.

Konflik semacam ini umumnya muncul karena adanya tumpang tindih kewenangan antarinstansi, ketidaksesuaian antara izin yang dikeluarkan dengan peruntukan lahan, atau lemahnya pengawasan terhadap implementasi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana wilayahsi Wilayah Pesisir maupun pulau kecil (RZWP3K). Dalam beberapa kasus, Hak Guna Bangunan (HGB) tetap diterbitkan meskipun kawasan tersebut telah ditetapkan sebagai wilayah konservasi perairan, yang kemudian menimbulkan protes dari masyarakat nelayan atau kelompok lingkungan karena dianggap merusak ekosistem dan mengganggu aktivitas perikanan tradisional.

Selain berdampak terhadap lingkungan dan sosial, konflik hukum ini juga berpengaruh terhadap status hukum pemegang Hak Guna Bangunan (HGB). Jika Hak Guna Bangunan (HGB) diberikan di atas lahan yang secara hukum tidak sesuai dengan peruntukan tata ruang, maka dapat dipermasalahkan keabsahannya. Hal ini berisiko menimbulkan gugatan hukum, pembatalan izin, atau bahkan penggusuran bangunan yang telah berdiri. Bagi pemegang Hak Guna Bangunan (HGB), situasi ini tentu merugikan karena mereka merasa telah memperoleh hak secara legal, tetapi ternyata menyalahi aturan tata ruang yang berlaku.

Untuk itu, penting bagi pemerintah maupun masyarakat agar lebih cermat dalam melakukan verifikasi sebelum menerbitkan atau menerima hak terkait dengan tanah yang ada di wilayah pesisir. Koordinasi antar lembaga, transparansi data tata ruang, serta pelibatan masyarakat pesisir dalam perencanaan wilayah dapat menjadi solusi untuk meminimalisir konflik hukum yang berkepanjangan akibat pemberian HGB di atas wilayah konservasi perairan.

D. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Guna Bangunan (HGB)

Pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) pada dasarnya memiliki perlindungan hukum yang diatur secara tegas dalam sistem pertanahan nasional. Perlindungan ini diberikan untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak yang sudah diperoleh secara sah, terutama jika hak tersebut diperoleh berdasarkan prosedur dan persyaratan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Ketika seseorang atau badan hukum telah memiliki Hak Guna Bangunan (HGB) yang sah, maka negara berkewajiban untuk melindungi hak tersebut dari gangguan pihak lain atau penghapusan hak secara sepihak.

Dalam situasi di mana Hak Guna Bangunan (HGB) diberikan di atas tanah yang ternyata termasuk dalam wilayah konservasi perairan, perlindungan hukum menjadi hal kompleks. Di satu sisi, pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) merasa telah menerima hak legal dari pemerintah. Namun di sisi lain, keberadaan bangunan atau aktivitas yang dilakukan bisa dianggap menyalahi fungsi ruang jika bertentangan dengan rencana tata ruang wilayah atau wilayah pesisir. Dalam hal ini, perlindungan hukum bisa berbentuk upaya administratif seperti peninjauan kembali izin, klarifikasi tata ruang, atau penyelesaian konflik melalui jalur mediasi.

Jika konflik tersebut sampai ke ranah hukum, maka pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) juga memiliki hak untuk mengajukan gugatan atau pembelaan hukum di pengadilan. Mereka bisa menggunakan bukti dokumen legal, seperti sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB), izin mendirikan bangunan, dan dokumen perjanjian lain untuk mempertahankan haknya. Selain itu, pengadilan biasanya akan mempertimbangkan apakah prosedur penerbitan Hak Guna Bangunan (HGB) sudah sesuai aturan atau terdapat kelalaian dari pihak pemerintah dalam mengawasi peruntukan lahan.

Adanya perlindungan terkait dengan pemegang atas Hak Guna Bangunan atau disingkat HGB bukan hanya soal mempertahankan hak yang telah dimiliki, tetapi juga berkaitan dengan tanggung jawab semua pihak, baik pemegang hak maupun pemerintah dalam memastikan bahwa penggunaan tanah sesuai dengan peruntukan yang ditetapkan. Dalam konteks wilayah konservasi perairan, sangat penting adanya kejelasan peraturan, sinkronisasi tata ruang, dan evaluasi menyeluruh terhadap izin-izin yang telah diterbitkan agar tidak menimbulkan kerugian hukum di kemudian hari

KESIMPULAN

Adanya suatu Hak Guna Bangunan (HGB) ialah sebuah bentuk kepemilikan hak tanah dengan memberi kewenangan pada pemegang agar bisa membangun dan memiliki bangunan di tanah yang bukan miliknya, dengan ketentuan jangka waktu tertentu. Keberadaan HGB diatur dalam peraturan undang-undang agar bisa menjamin adanya sebuah kepastian didalam hukum untuk individu maupun badan hukum yang ingin memanfaatkan tanah secara legal. Namun, dalam praktiknya, Hak Guna Bangunan ini dalam wilayah konservasi perairan dapat memunculkan konflik hukum, terutama jika tidak sesuai dengan fungsi ruang atau peruntukan wilayah sebagaimana diatur dalam rencana tata ruang atau wilayah pesisir.

Konflik ini biasanya terjadi karena adanya tumpang tindih kewenangan, ketidaksesuaian perizinan, atau lemahnya koordinasi antar lembaga pemerintah. Meski demikian, pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) tetap memiliki hak atas perlindungan hukum, terutama jika hak tersebut diperoleh secara sah dan memenuhi prosedur yang berlaku. Perlindungan dapat diberikan melalui mekanisme administratif, penyelesaian sengketa, maupun proses hukum di pengadilan.

Oleh karena itu, penting bagi semua pihak, baik pemerintah maupun masyarakat, untuk memastikan bahwa setiap bentuk pemanfaatan lahan sesuai dengan peruntukan wilayahnya. Kehati-hatian dalam penerbitan izin serta penegakan hukum yang adil dan konsisten menjadi kunci utama untuk menghindari konflik hukum dan menjaga keseimbangan antara pembangunan dan pelestarian fungsi lingkungan, khususnya di wilayah pesisir dan wilayah konservasi perairan.

DAFTAR PUSTAKA

- Adinegoro Randy, R. K. (2023). Analisis Yuridis Pemberian Hak Atas Tanah Di Sempadan Pantai (Analysis Regarding the Granting of Land Rights on the Coastal Border). *Jurnal Pertanahan*, 13(2), 133–141.
- Candra Susanto, P., Ulfah Arini, D., Yuntina, L., Panatap Soehaditama, J., & Nuraeni, N. (2024). Konsep Penelitian Kuantitatif: Populasi, Sampel, dan Analisis Data (Sebuah Tinjauan Pustaka). *Jurnal Ilmu Multidisplin*, 3(1), 1–12. <https://doi.org/10.38035/jim.v3i1.504>
- Dwi Librianto, Lutfi Djoko Djumeno, & Fahrul Fauzi. (2023). Pemberian Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan: Alternatif Penyelesaian Masalah Tanah Pensiunan Tni-Al Di Kavling Pangkalan Jati. *Jurnal Hukum To-Ra : Hukum Untuk Mengatur Dan Melindungi Masyarakat*, 9(2), 203–217. <https://doi.org/10.55809/tora.v9i2.219>
- Suganda, R. (2022). Metode Pendekatan Yuridis Dalam Memahami Sistem Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 8(3), 2859. <https://doi.org/10.29040/jiei.v8i3.6485>
- Suhail, A., Patitingi, F., Nur, S. S., & Hasanuddin, U. (2023). *PERJANJIAN PEMANFAATANNYA*. 5(3), 512–523.
- ZULAIKA, F. K. (2024). *Rekontruksi Regulasi Hak Atas Tanah Pemilik Rumah Hunian Di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam Berbasis Nilai Keadilan*.