

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENETAPAN HAK GUNA BANGUNAN  
PADA WILAYAH LAUT OLEH BPN (STUDI TERHADAP PENETAPAN  
HAK GUNA BANGUNAN DI LAUT SIDOARJO)**

**SKRIPSI**

**Oleh**

**Sherly Andreani**

**NIM. 05020722072**



**UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A**

**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel**

**Fakultas Syariah dan Hukum**

**Jurusan Hukum Publik Islam**

**Program Studi Hukum**

**Surabaya**

**2026**

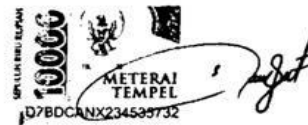
## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sherly Andreani  
NIM : 05020722072  
Fakultas/ Prodi : Fakultas Syariah dan Hukum/ Hukum  
Judul : Analisis Yuridis Terhadap Penetapan Hak Guna Bangunan Pada Wilayah Laut Oleh BPN (Studi Terhadap Penetapan HGB Di Laut Sidoarjo)

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian dan karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya sesuai kaidah penulisan karya ilmiah. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa skripsi ini adalah hasil plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Surabaya, 04 Februari 2026



**Sherly Andreani**

NIM. 05020722072

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Sherly Andreani

Nim : 05020722072

Judul : Analisis Yuridis Terhadap Penetapan Hak Guna Bangunan Pada Wilayah Laut  
Oleh BPN (Studi Terhadap Penetapan HGB Di Laut Sidoarjo).

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan pada sidang munaqasah skripsi.

Surabaya, 04 Februari 2026

Pembimbing,



Dr. H. Muwahid, S.H., M.Hum.

NIP. 197803102005011004

## LEMBAR PENGESAHAN

### PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Sherly Andreani

NIM. : 05020722072

Judul : Analisis Yuridis terhadap Penetapan Hak Guna Bangunan pada Wilayah Laut oleh BPN (Studi terhadap Penetapan Hak Guna Bangunan di Laut Sidoarjo)

Telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi pada hari Senin, tanggal 02 Maret 2026, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu pada Program Studi Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya.

### Majelis Munaqasah Skripsi

Penguji I

**Dr. H. Muwahid, S.H., M.Hum.**

NIP. 197803102005011004

Penguji II

**Prof. Dr. Sri Warjivati, M.H.**

NIP. 196808262005012001

Penguji III

**Elva Imeldatur Rohmah, M.H.**

NIP. 199204022020122018SS

Penguji IV

**M. Pasca Zakky Muhajir  
Ridlwan, S.H., M.Kn.**

NIP. 199205142025051001

Surabaya, 06 April 2026 Mengesahkan,  
Fakultas Syariah dan Hukum  
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel  
Dekan,



**Fitriyah Musafa'ah, M.Ag.**

NIP. 196303271994032001

## LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI



**KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA  
PERPUSTAKAAN**

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300  
E-Mail: [perpus@uinsby.ac.id](mailto:perpus@uinsby.ac.id)

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

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Sherly Andreani  
NIM : 05020722072  
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/ Hukum Publik Islam  
E-mail address : sherlyaghata@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

Skripsi  Tesis  Desertasi  Lain-lain (.....)  
yang berjudul :

Analisis Yuridis terhadap Penetapan Hak Guna Bangunan pada Wilayah Laut oleh BPN (Studi terhadap Penetapan Hak Guna Bangunan di Laut Sidoarjo).

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara **fulltext** untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 8 April 2026

Penulis

( Sherly Andreani )

## ABSTRAK

Skripsi “Analisis Yuridis terhadap Penetapan Hak Guna Bangunan pada Wilayah Laut oleh BPN (Studi terhadap Penetapan Hak Guna Bangunan di Laut Sidoarjo)”. Ditulis untuk menjawab rumusan masalah apa yang mendasari BPN menerbitkan Hak Guna Bangunan di atas wilayah laut Sidoarjo, bagaimana implikasi dari penetapan Hak Guna Bangunan oleh BPN tersebut dengan masyarakat pesisir di wilayah laut Sidoarjo.

Penelitian ini menggunakan pendekatan empiris. Data dikumpulkan dari hasil wawancara dengan Kepala Desa Segoro Tambak, akademisi, masyarakat yang terpengaruh oleh penetapan Hak Guna Bangunan, serta melalui studi pustaka terhadap peraturan perundang-undangan, buku, dan artikel jurnal. Analisis data dilakukan secara induktif dengan menguraikan teori dan ketentuan hukum tentang spesifik penetapan Hak Guna Bangunan dan norma hukum, kemudian dianalisis, model piramida dari masalah hingga mengerucut pada menguraikan hal umum kemudian mengerucut pada masalah yang diteliti.

Hasil dari penelitian ini disimpulkan Penerbitan Hak Guna Bangunan di wilayah laut Sidoarjo tidak memiliki dasar hukum materiil yang kuat karena diberikan atas objek perairan yang bukan tanah, sehingga mengandung cacat Materiil. Penetapan tersebut berdampak pada berkurangnya akses masyarakat pesisir terhadap ruang laut sebagai ruang publik serta melemahkan keberlanjutan sosial dan ekonomi berbasis perikanan dan pertambakan.

Selaras dengan kesimpulan di atas, penulis menyarankan: Pertama, Pemerintah dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN melakukan evaluasi dan penertiban Hak Guna Bangunan di wilayah pesisir dan laut melalui audit fisik dan yuridis serta pembatalan apabila objeknya berupa perairan. Kedua, pemerintah daerah dan instansi pertanahan memperkuat keterbukaan, partisipasi masyarakat pesisir, dan verifikasi kondisi fisik objek sebelum pemberian hak. Ketiga, pemerintah menegaskan bahwa laut merupakan ruang publik yang tidak dapat diprivatisasi dan pemanfaatannya harus diarahkan untuk kepentingan umum dan keberlanjutan pesisir.

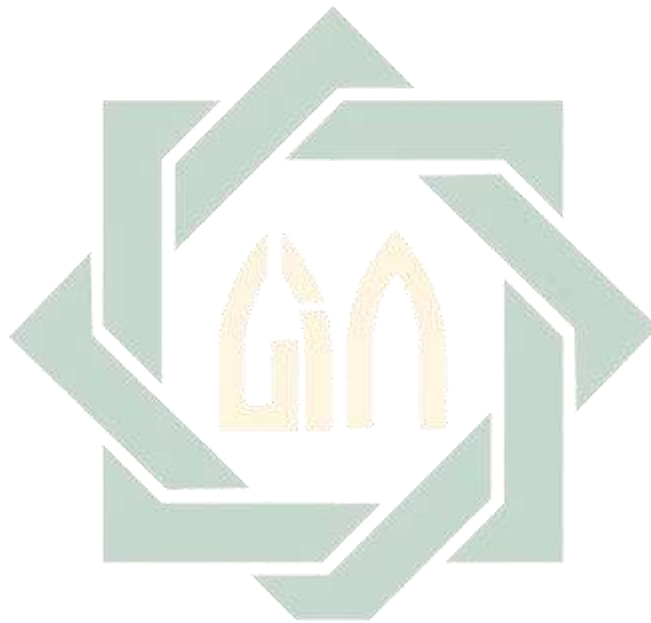
## DAFTAR ISI

<b>SAMPUL DALAM.....</b>	<b>i</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>iii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah.....	5
C. Rumusan Masalah .....	6
D. Tujuan Penelitian.....	6
E. Manfaat Penelitian.....	7
F. Penelitian Terdahulu.....	8
G. Landasan Teori.....	13
H. Definisi Oprasional .....	16
I. Metode Penelitian.....	17
J. Sistematika Pembahasan.....	22
<b>BAB II KAJIAN UMUM TENTANG HAK GUNA BANGUNAN DAN PENDAFTARANNYA .....</b>	<b>24</b>
A. Hak Atas Tanah .....	24
B. Hak Guna Bangunan .....	30
1. Dasar Hukum Hak Guna Bangunan .....	30
2. Tujuan dan Fungsi Hak Guna Banguna .....	31
3. Karakteristik Hak Guna Bangunan.....	32
4. Tanah Bukan Laut dan Laut Bukan Tanah.....	45
C. Pendaftaran dan Penetapan Hak Guna Bangunan.....	49
1. Pengertian Pendaftaran Hak Guna Bangunan.....	49
2. Asas Pendaftaran Hak Guna Bangunan.....	51
3. Objek dan Sistem Pendaftaran Hak Guna Bangunan.....	55
4. Kegiatan Pendaftaran Tanah .....	57
5. Pembuktian Hak dalam Pendaftaran Tanah .....	61
6. Sertifikat Hak Guna Bangunan .....	64

7. Penetapan Hak Guna Bangunan.....	65
<b>BAB III PENETAPAN HAK GUNA BANGUNAN BPN DI WILAYAH LAUT SIDOARJO .....</b>	<b>69</b>
A. Profil Geografis dan Administratif.....	69
B. Gambaran Umum wilayah laut Hak Guna Bangunan yang menjadi objek sengketa .....	70
1. Wilayah Laut Hak Guna Bangunan.....	70
2. Status Kepemilikan Penerbitan Hak Guna Bangunan .....	73
3. Ketentuan Tata Ruang dan Perizinan.....	73
C. Proses Penetapan Hak Guna Bangunan di Wilayah Sidoarjo .....	74
<b>BAB IV ANALISIS PENETAPAN HAK GUNA BANGUNAN DI WILAYAH LAUT SIDOARJO.....</b>	<b>88</b>
A. Analisis Praktik Penetapan Hak Guna Bangunan di Wilayah Laut Sidoarjo	88
1. Dasar Penerbitan Hak Guna Bangunan Berdasarkan Teori Hak Atas Tanah .....	88
2. Dasar Penerbitan Hak Guna Bangunan Berdasarkan Teori Pendaftaran Tanah .....	91
3. Dasar Penerbitan Hak Guna Bangunan ditinjau dari Teori Hak Guna Bangunan .....	92
B. Implikasi Penetapan Hak Guna Bangunan terhadap Masyarakat Pesisir ..	97
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>100</b>
A. Kesimpulan.....	100
B. Saran.....	101
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>102</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>106</b>
<b>BIOGRAFI PENULIS .....</b>	<b>106</b>

**DAFTAR TABEL**

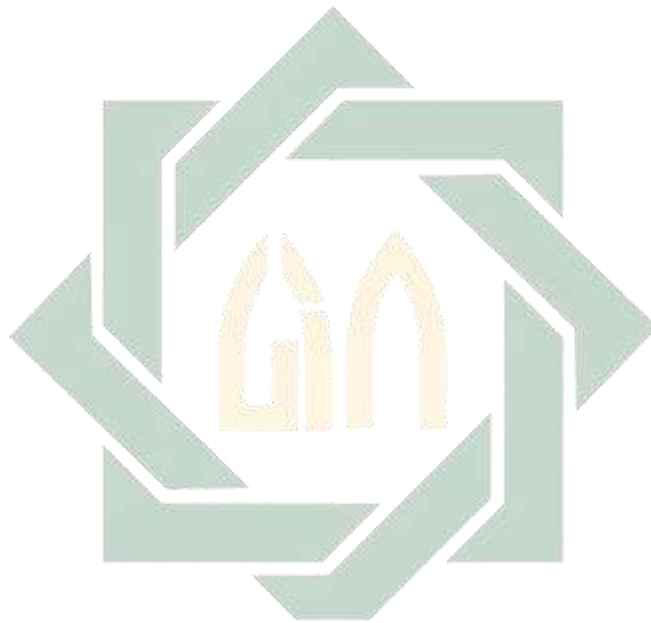
**Tabel 1. Daftar Sertifikat Hak Guna Bangunan Laut Sidoarjo.....86**



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar 1 <i>Screenshot</i> Sertifikat Hak Guna Bangunan Laut.....</b>	<b>72</b>
<b>Gambar 2 Visualisasi Perubahan Spasial Kawasan .....</b>	<b>72</b>
<b>Gambar 3 Wawancara kepada Masyarakat Desa Segoro Tambak.....</b>	<b>75</b>
<b>Gambar 4 Wawancara Kepada Kepala Desa Segoro Tambak.....</b>	<b>79</b>
<b>Gambar 5 Wawancara Bersama Akademisi .....</b>	<b>84</b>



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Hikmahwati Fenti, *Metodelogi Penelitian*, Depok: Perpustakaan Nasional Katalog dalam Terbitan, 2017.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2007.
- H, Richard, dan Agus Sudradjat. *Teori dan Praktik Pendaftaran Tanah*. Pertama. CV Cendekia Press, 2024.
- Muwahid. *Pokok-Pokok Hukum Agraria di Indonesia*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2016.
- Ramadhani, Rahmat. *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Medan: Umsu Press, 2018.
- Sammah, Abu. *Kajian-Kajian Hukum Kebijakan Publik di Indonesia*. Ke 1. PT Rajagrafindo Persada, 2023.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Pertama. Kencana, 2012.
- Sumardi Gozali Dioni dan Hafidah Noor. *Dasar-Dasar Hukum Kebendaan*. Yogyakarta: UII Press, 2022.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UII Press, 2020.

### JURNAL

- Ahmad Muhamad Mustain Nasoha, Muhammad Syauqi, Jhovan Eko Saputra, dan Abdul Adzim Hilmi Ahmad. "Politik Hukum Terkait Pertanahan Agraria Indonesia." *Majelis: Jurnal Hukum Indonesia* 2, no. 2 (2025).
- Angeline Wirawan dan Yoan Nursari Simanjuntak. "Analisis Pemberian Sertifikat HGB di Atas Air Berdasarkan Teori Utilitarianisme." *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, no. 2 (2025).
- Ayu Dina Catur, Ningtyas "Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian bagi Pemiliknya dalam Hukum Agraria yang di Dasari UUPA." *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum* 3, no. 1 (2023).
- Chamid, Nur, dan Nynda Fatmawati, "Analisi HGB yang tidak bisa diperpanjang karena perubahan RTRW," *Humky: Jurnal Hukum* 2, no. 2 (2022).
- Herry Ayni Suwarni, "Hak-hak atas Tanah Menurut Hukum Agraria dan Hak Pengelolaan dalam Sistem UUPA," *Media Pustaka Indo*. (2026).

- Harahap, R Hamdani. "Analisis Implementasi Kebijakan Pengelolaan Lingkungan Hidup di Sumatera Utara (Studi Pada Badan Lingkungan Hidup Provinsi Sumatera Utara)." *Jurnal Administrasi Publik* 1, no. 2 (2023).
- Kapang Nadia Regina, Imelda A. Tangkere, dan Dicky J. Paseki, "Penetapan Batas Wilayah Laut Zona Ekonomi Eksklusif (ZEE) Antar Negara dalam Perspektif Hukum Internasional," *Lex Privatum* 13, no. 3 (2024).
- Kusumawardhan, Sang Ayu Made Ary, Ni Putu Yunika Sulistyawati, dan Dewa Gede Putra Riswama. "Proses Peralihan Tanah Yang di Kuasai Negara untuk Dijadikan HGB di Kantor ATR/BPN Kota Denpasar." *Kerta Dyatmika* 2, no. 1 (2024).
- Martin, Carmelie Clara. HGB di Atas Air: Legalitas dan Regulasi Serta Tantangan dalam Implementasi. 5, no. 2 (2025).
- Muhsin, Medy. "Implementasi Kenijakan Redistribusi Tanah di Kabupaten Bone Bolango." *Jurnal Administrasi Publik (JAP)* 11, no. 1 (2025).
- Praja, Galang Putra and Heru Kuswanto. "Analisis Yuridis Hak Menguasai Negara melalui Izin Pemakajian Tanah (IPT) untuk Kepentingan Umum." *Dewantara: Jurnal Pendidikan Sosial Humaniora* 3, no. 1 (2024).
- Rohmad Fajri Agung, Suharno, dan Ismiyanto, "Analisis Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Perubahan Hak Atas Tanah dari HGB Menjadi Hak Milik (Studi di Kantor Pertanahan Kota Surakarta)," *Jurnal Bevinding* 1, no. 10 (2024).
- Roiqoh, Surur, dan Navirta Ayu. "Peran Hukum Agraria dalam Pengelolaan Tanah Pesisir Studi Kasus Pagar Laut di Tangerang." *Jurnal Ilmu Hukum* 1, no. 2 (2025).
- Sappe, Suryani Sappe, Adonia Ivone Latturete, dan Novyta Uktolseja Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan Penyelesaian Sengketa," *Batulis Civil Law Review* 2, no. 1 (2021).
- Saputra, Dendi, Deyan Ajian Putra, Indah Salsabilla Putri, Ema Septaria, dan M Ilham Adepio. Analisis Yuridis Peristiwa Pagar Laut Ditinjau dari Hukum Nasional dan Hukum Laut Internasional. 1, no. 3 (2025).
- Saraswaty, Amrita Nugraheni. "Kebijakan Publik dan Ritel Modern: Studi Kasus Pelaksanaan Kebijakan Plastik Berbayar." *E-Jurnal Ekonomi dan Bisnis Universitas Udayana* (2018).
- Sari, Masda Agatha. "Disharmoni Regulasi Agraria dan Kelautan: Marginalisasi Hak Tradisional Masyarakat Pesisir dan Implikasinya terhadap Penerbitan HGB." *Notaire* 8, no. 3 (2025).
- Sariwati, Retno, dan Ferry Anggriawan. Implementasi Peningkatan Hak Atas Tanah dari HGB Menjadi Hak Milik untuk Tanah Perumahan. 3, no. 1 (2022).

Sihite, Salmon, dan Gunawan Widjaja. "Tinjauan Yuridis Terhadap Tata Cara Perpanjangan HGB atas Tanah Negara di Indonesia." *Jurnal Tana Mana* 6, no. 3 (2025).

Syamsuddin, Thantowy. "Pencerdasan Masyarakat dan Advokasi Kebijakan Publik Tentang HGB Laut, Ekonomi Biru, dan Perlindungan Rantai Pasok Perikanan dan Kelautan di Sidoarjo, Jawa Timur," Laporan Akhir Program Pengabdian Kepada Masyarakat Tahun (2025).

Toolii, M. Rosid, dan Supriyadi Arief. "Hak Atas Laut dalam Bentuk Sertifikat: Bentuk Pengingkaran terhadap Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 3/PUU-VIII/2010." *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum* 6, no. 1 (2025).

Wulan, Dewi Nawang, Veronica Tjokroaminoto, dan Abdul Ghofur, "Analisis Hukum Pemberian Hak Pengelolaan yang Berasal dari Tanah Ulayat Pasca Terbitnya Undang-Undang Cipta Kerja," *Notaire* 5, no. 1 (2022).

Yuliantiningsih Aryuni, Indriati Noer, dan Wismaningsih, "Pengaturannya dalam Hukum Internasional dan Hukum Nasional Indonesia," *Unsoed* (2022).

Zakaria, Asep Yuyun. "Pendaftaran Tanah Sebagai Bentuk Jaminan Kepastian Hukum dan Kepastian Hak Atas Tanah." *JPH Galunggung* 2 no. 1 (2025).

#### **UNDANG-UNDANG**

Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang HGU, HGB dan Hak Atas Tanah.

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 85/PUU-XI/2013.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Berserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

#### **ARTIKEL ELEKTRONIK**

Astuti, Runik Sri. "Menguak Kotak Pandora HGB 656 Ha di Laut Sidoarjo." *Kompas.id*, Januari 22, 2025, <https://www.kompas.id/artikel/menguak-kotak-pandora-hgb-656-ha-di-laut-sidoarjo>.

"Tentang Desa Segoro Tambak," *Bumdes Segoro tambak*, November 28, 2021. <https://bumdessegorotambak.wordpress.com/tentang/>.

“Analisis Yuridis,” *Kamus Hukum Online Indonesia*, 22 Februari 2022, <https://kamushukum.web.id/search/analisis+yuridis/>.

#### **WAWANCARA**

Suyadi. Masyarakat Nelayan Desa Segoro Tambak. *Wawancara*. Sidoarjo, 19 Desember 2025.

Mahmudah, Anik. Kepala Desa Segoro Tambak. *Wawancara*. Sidoarjo, 03 Februari 2026.

Syamsuddin, Thanthowy. Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Airlangga Surabaya. *Wawancara*. Surabaya, 28 Januari 2026.



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A