



Analisis Pemberian Sertifikat Hak Guna Bangunan di Atas Air Berdasarkan Teori Utilitarianisme

Angeline Wirawan¹, Yoan Nursari Simanjuntak²

Universitas Surabaya, Indonesia¹⁻²

Email Korespondensi: s124224017@student.ubaya.ac.id

Article received: 09 April 2025, Review process: 13 April 2025

Article Accepted: 27 April 2025, Article published: 01 Mei 2025

ABSTRACT

HGB is the right to build and own buildings on land that is not owned, ownership of land rights is proven through certificates, the essence of providing this certificate is expected to provide legal certainty and open access to formal financial institutional capital. This research aims to analyze and describe the granting of building use right certificates on water based on utilitarianism theory. This research approach uses normative juridical method which is a research based on literature study which includes primary legal materials and also secondary legal materials. The results of this study reveal that the granting of HGB certificates over water is one form of realization of the purpose of law, namely expediency. This is in line with the concept of Utilitarianism theory "the greatest happiness of the greatest number" a good policy or action from an ethical point of view is a policy or action that brings the greatest benefit to society. However, the granting of HGB certificates to the Bajo tribe cannot be given immediately, but the government and the community must pay attention to the requirements for building buildings on water. Utilitarianism theory provides a concept of legal thinking that reviews how the purpose of the law itself is to provide as much benefit as possible.

Keywords: Building Use Rights, Benefits, Certificates, Grants

ABSTRAK

HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan milik sendiri, kepemilikan hak atas tanah dibuktikan melalui sertifikat, esensi pemberian sertifikat ini diharapkan agar memberikan kepastian hukum dan membuka akses modal kelembagaan keuangan formal. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mendeskripsikan pemberian sertifikat hak guna bangunan di atas air berdasarkan teori utilitarianisme. Pendekatan penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif yang merupakan penelitian yang dilandasi dengan studi pustaka yang meliputi bahan hukum primer dan juga bahan hukum sekunder. Hasil penelitian ini mengungkapkan bahwa pemberian sertifikat HGB diatas air merupakan salah satu wujud realiasi tujuan hukum yaitu kemanfaatan. Hal ini sejalan dengan konsep teori Utilitarianisme "the greatest happiness of the greatest number" suatu kebijakan atau tindakan yang baik dari segi etis adalah kebijakan atau tindakan yang membawa manfaat terbesar bagi masyarakat. Tetapi pemberian sertifikat HGB kepada masyarakat Suku Bajo ini tidak bisa serta merta diberikan melainkan pemerintah dan masyarakat harus memperhatikan syarat-syarat pembangunan bangunan diatas air. Teori utilitarianisme memberikan konsep pemikiran

hukum yang meninjau bagaimana tujuan hukum itu sendiri dengan memberikan kemanfaatan sebanyak-banyaknya.

Kata Kunci: Hak Guna Bangunan, Kemanfaatan, Sertifikat, Pemberian

PENDAHULUAN

Tanah adalah kebutuhan hidup manusia yang paling utama dimana dalam melakukan aktivitas manusia selalu berhubungan dengan tanah (Tumisah, 2023, h 24). Hakikatnya dalam kehidupan manusia tanah dijadikan indikator kehidupan serta memiliki fungsi ganda yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. *Social Asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial pada kalangan masyarakat untuk kehidupan sedangkan *Capital Asset* tanah berkolerasi erat dengan faktor modal yang digunakan dalam pembangunan (Stevy Anggreani, 2024). Untuk itu, peranan tanah sangat penting dalam kehidupan berbangsa khususnya dalam sektor pembangunan nasional, untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur.

Pengaturan penggunaan tanah untuk kemakmuran rakyat ditegaskan dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) mengatur "bumi, air, udara serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara, dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Atas dasar ketentuan Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) dalam Pasal 2 Ayat (2) menjelaskan mengenai wewenang hak menguasai negara Penguasaan atas bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya oleh negara dikenal dengan sebutan Hak Menguasai Negara (Lego Kajoko, et al. 2019). Wewenang negara atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Ayat (2) UUPA yaitu (Boedi Harsono, 2013): (a) mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah (b) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah (c) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dan perbuatan mengenai tanah.

Hak menguasai negara atas bumi, air, dan ruang angkasa dalam pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah (pemerintah daerah) dan masyarakat hukum adat sekedar diperlukan dan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional (Urip Santoso, 2010, h 48). Atas dasar hak menguasai negara tersebut ditentukan macam-macam hak atas tanah, dimana hak tersebut dapat diberikan kepada orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang pribadi maupun badan hukum hal ini ditegaskan dalam Pasal 4 Ayat (1) UUPA. Hak-hak atas tanah yang disebutkan Pasal 4 Ayat (1) UUPA diatur lebih lanjut dalam Pasal 16 Ayat (1) UUPA yaitu: (1) Hak Milik (2) Hak Guna Usaha (3) Hak Guna Bangunan (4) Hak Pakai (5) Hak Sewa untuk Bangunan (6) Hak Membuka Tanah (7) Hak Memungut Hasil Hutan (8) Hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara yang disebutkan dalam Pasal 53.

Berdasarkan macam-macam hak atas tanah maka salah satu jenis hak atas tanah adalah hak guna bangunan (selanjutnya disebut HGB). Pada dasarnya HGB

termasuk dalam klasifikasi hak atas tanah yang bersifat tetap. Sehingga hak-hak atas tanah ini akan tetap ada atau berlaku selama UUPA masih dinyatakan berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri. Berdasarkan hal tersebut maka pemegang HGB diberikan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah HGB. Pemegang HGB tidak boleh menyewakan tanah HGB (dalam keadaan tidak ada bangunannya) kepada pihak lain. Tetapi, jika tanah sudah didirikan bangunan dan kemudian bangunan disewakan kepada pihak lain, maka tidak menyalahi ketentuan yang telah digariskan kepada pemegang HGB karena yang disewakan bukanlah hak atas tanah melainkan bangunannya (Sri Hajati, et.al, 2021).

Pengaturan tentang HGB diatur dalam ketentuan Pasal 35-40 UUPA. Kepemilikan hak atas tanah dibuktikan melalui sertifikat, biasanya sebelum mendapatkan sertifikat masyarakat harus melakukan pendaftaran tanah sebagaimana ketentuan Pasal 19 UUPA. Pemegang hak atas tanah umumnya harus melakukan pendaftaran agar mendapatkan kepastian hukum, dengan dilakukannya pendaftaran tanah maka akan terbit sertifikat tanah. Hal ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 19 Ayat (2) UUPA, bagi yang ingin membuktikan bahwa dirinya adalah pemegang hak atas tanah maka namanya harus tertulis secara jelas didalam sertifikat. Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah) untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. PP Pendaftaran tanah juga menyebutkan jika sertifikat sudah terbit dalam kurun waktu lima tahun maka tidak diperkenankan membuat sertifikat baru atas tanah yang sama (Shofi Nur, 2019).

Biasanya pemberian sertifikat HGB diberikan diatas rumah daratan tetapi pemerintah baru saja memberikan sertifikat hak guna bangunan kepada masyarakat turun menurun seperti Suku Bajo yang tinggal di pemukiman atas air. Esensi pemberian sertifikat ini diharapkan agar memberikan kepastian hukum dan membuka akses modal kelembagaan keuangan formal. Menteri Agraria dan Tata Ruang mengungkapkan bahwa pemberian sertifikat HGB diberikan dalam jangka waktu 30 tahun dan bisa diperpanjang perubahan undang-undang untuk bisa menjadi hak milik. Rumah yang terbangun dari kayu, khas rumah tradisional nelayan di perairan pantai masyarakat Suku Bajo kini makin nyaman dihuni karena lahan tempat rumah itu berdiri sudah bersertifikat HGB. Rumah yang berada di area perairan tersebut bisa memperoleh sertifikat tanah seperti rumah di daratan (di akses pada kompas tv). Suku Bajo disebut juga sebagai suku laut karena mereka bertempat tinggal disekitar laut untuk mencari nafkah, beberapa pihak menyatakan bahwa Suku Bajo selalu menggunakan perahu (Eryano L, M 2020). Suku Bajo pada awalnya tidak memiliki tempat tinggal yang tetap, dimana masyarakat hanya tinggal diatas perahu/*bidok* dan membara dilautan. Seiring berkembangnya jaman, mereka mulai mengembangkan tempat tinggalnya sebagai tempat tinggal tetap (Safrin Et Al, 2024).

Terkait pemberian sertifikat HGB diatas air ini menimbulkan beberapa pandangan yang berbeda, karena eksistensi tanah dalam tata nilai berbeda-beda. Jika ditinjau dari aspek teori hukum tanah mengandung nilai yang berbeda-beda, dengan pendekatan menggunakan teori hukum maka hakikat dari tanah dan hak atas tanah dapat ditelusuri (Muhammad Nasir, 2022). Menurut B. Arief Sidharta, teori hukum adalah disiplin hukum yang secara kritis dalam perspektif interdisipliner menganalisis berbagai aspek dari gejala hukum secara tersendiri dan dalam kolerasinya dengan keseluruhan baik terhadap konsepsi teoritis maupun pemahaman praktisnya untuk memperoleh pemahaman yang lebih baik (Irwansyah, 2020, h 12). Dalam hal ini teori hukum tidak dimaksudkan untuk memberikan solusi teknis terhadap masalah hukum yang muncul dalam sistem hukum tertentu, sebaliknya tujuan dari teori hukum adalah menganalisis dan menjelaskan konstruksi teknis hukum (Bernard Nainggolan, 2024).

Tujuan hukum umumnya adalah memenuhi 3 aspek yaitu aspek keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Ketiga aspek tersebut merupakan tolak ukur pemberlakuan hukum. Pemberian HGB diatas air dapat dikaitkan dengan teori utilitarianisme yang dicetuskan oleh Jeremy Bentham. Istilah dari "*The greatest happiness of the greatest number*" selalu dihubungkan dengan kebahagiaan banyak orang sehingga taraf hukum kebahagiaan adalah bagaimana suatu hukum dapat dibentuk. Tetapi, istilah tersebut dapat diartikan jaminan kebahagiaan individu yang harus diberikan oleh negara kepada warga negaranya serta menghilangkan penderitaan bagi masyarakat melalui instrumen hukum, sehingga tolak ukur dari instrumen hukum tersebut adalah kebahagiaan dan penderitaan. Maka dari itu, perlu dianalisa lebih lanjut apakah pemberian sertifikat HGB diatas air bagi masyarakat wilayah pesisir dapat dijadikan tolak ukur suatu hukum dikatakan bermanfaat. Dimana, tujuan pemerintah memberikan sertifikat HGB kepada masyarakat pesisir sejatinya untuk memudahkan aktivitas mereka, tetapi apakah hal ini dapat direalisasikan dengan baik. Berdasarkan permasalahan yang ada maka rumusan masalah dirumuskan menjadi : Apakah pemberian sertifikat Hak Guna Bangunan diatas air dapat dinilai bermanfaat menurut Teori Utilitarianisme

METODE

Pendekatan dalam penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif yang merupakan penelitian yang dilandasi dengan studi pustaka yang meliputi bahan hukum primer dan juga bahan hukum sekunder. Dalam penelitian pendekatan masalah yang digunakan adalah *statute approach* atau disebut juga pendekatan peraturan perundang – undangan dan *conceptual approach* atau disebut juga pendekatan konseptual yang terdiri dari Peraturan Perundang-Undangan dan litelatur yang digunakan di dalam pemecahan permasalahan Penelitian ini. Adapun bahan hukum primer dalam penelitian ini menggunakan pertauran perundang-undangan yang terkait pembahasan dan bahan hukum sekunder berupa buku litelatur, jurnal dan sumber lainnya yang berkaitan dengan pembahasan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian ini yang berkaitan dengan analisis pemberian sertifikat hak guna bangunan di atas air berdasarkan teori utilitarianisme, dapat peneliti paparkan sebagai berikut:

Pemberian Sertifikat Hak Guna Bangunan Diatas Air Berdasarkan Teori Utilitarianisme

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UUPA dijelaskan “Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.” Sehingga menurut Pasal 1 UUPA tersebut, ruang lingkup permukaan bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi dibawahnya serta yang berada di bawah air.

Permukaan bumi sebagai bagian dari bumi disebut juga tanah. Tanah yang dimaksud bukan dalam pengaturan segala aspek tetapi hanya mengatur salah satunya, yaitu tanah dalam pengertian secara yuridis yang disebut hak penguasaan atas tanah (Trijono, 2015). Umumnya pengertian penguasaan dapat digunakan dalam arti fisik dan yuridis. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak dilindungi oleh hukum dan pada umumnya

Hak menguasai dari negara atas tanah yaitu bersumber pada hak bangsa Indonesia atas tanah yang pada hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan kewenangan bangsa. Kewenangan hak menguasai negara ini diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA. Terjadinya HGB berdasarkan asal tanahnya dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. HGB ini terjadi dengan keputusan pemberian hak dari badan pertanahan nasional berdasarkan Pasal 4, Pasal 9, dan Pasal 14 Permen Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Prosedur terjadinya HGB diatur dalam Pasal 32-Pasal 48 Permen Agraria /Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
2. HGB atas tanah hak pengelolaan, HGB ini terjadi dengan keputusan pemberian hak atas usul pemegang hak pengelolaan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Pasal 4 Permen Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Prosedur terjadinya HGB ini diatur dalam Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Pengelolaan.
3. HGB diatas tanah hak milik, HGB ini terjadi dengan pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Akta PPAT ini wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah (Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai)

Pemerintah bersama Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disingkat Kementerian ATR/BPN) membagikan

525 Sertifikat HGB kepada masyarakat Suku Bajo yang bermukim diatas perairan. Penerbitan sertifikat ini merupakan wujud realisasi reforma agraria sebagaimana ketentuan Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria (selanjutnya disebut Pepres Reforma Agraria). Salah satu tujuan dari reforma agraria adalah untuk menciptakan sumber kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat yang berbasis agraria melalui pengaturan, penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Beberapa masyarakat merasa bersyukur karena pemerintah bisa menerbitkan sertifikat HGB diatas bangunan perairan karena selama ini sertifikat hanya bisa terbit untuk rumah di darat. Syarat untuk mendapatkan sertifikat tanah lewat program Reforma Agraria itu cukup mudah dimana salah satu keluarga cukup menyerahkan salinan kartu tanda penduduk (selanjutnya disebut KTP). Setelah itu mereka harus membayar biaya administrasi sebesar Rp. 150.000 untuk mendaftar sebagai peserta Pendaftaran Tanah Sertifikat Lengkap (selanjutnya disebut PTSL), besaran biaya itu sesuai dengan kesepakatan perangkat desa.

Biaya tersebut digunakan untuk proses pra sertifikasi yang dilakukan perangkat desa yang terdiri dari penyediaan patok batas tanah, materai dan pengandaan dokumen. Saat kelengkapan dokumen lengkap dan diserahkan maka warga bisa menerima sertifikat HGB atas lahan rumah mereka. Luas lahan yang diberikan sebesar 50-100 M² (*meter persegi*) (berita diakses dari kompas tv). Kepala Kantor Badan Pertanahan Sulawesi Tenggara menjelaskan pemberian sertifikat HGB diberikan pada rumah dengan tiang tertancap di dasar pantai. Tiang tersebut dijadikan batas untuk mengukur luas tanah yang akan tercantum dalam sertifikat. Tetapi, sertifikat tersebut tidak boleh dipindahtangankan atau dijual.

Pemberian sertifikat HGB tersebut diberikan dalam jangka waktu 30 hari dan dapat diperpanjang sebagaimana ketentuan Pasal 35 Ayat (1) UUPA, kemudian diatur lebih lanjut dalam Pasal 35 Ayat (2) UUPA atas permintaan pemegang hak jangka waktu dapat diperpanjang selama 20 tahun. Jika nantinya terdapat perubahan terhadap UUPA maka dimungkinkan dapat diberikan sertifikat hak milik di atas perairan. Dengan diberikannya sertifikat HGB ini Menteri ATR BPN berharap kesejahteraan rakyat bisa meningkat karena sebagian masyarakat berprofesi sebagai nelayan. Sebelum memiliki sertifikat warga tidak bisa mengakses kredit usaha rakyat, padahal pinjaman modal tersebut bisa digunakan untuk mengembangkan usaha perikanan. Dengan dimilikinya sertifikat HGB masyarakat suku Bajo berkedudukan sebagai pemegang HGB.

Pemegang HGB diberikan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah HGB tersebut, dalam hal ini pemegang HGB tidak boleh menyewakan tanah HGB saat tidak ada bangunannya kepada pihak lain. Subyek hukum yang dapat menjadi pemegang HGB yaitu warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan di Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Pemegang HGB yang tidak memenuhi syarat dalam jangka waktu satu tahun pemegang hak tidak melepaskan atau mengalihkan haknya maka hak tersebut

hapus karena hukum. Menurut Pasal 37 UUPA pemberian hak guna bangunan terjadi pada:

1. mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara : karena penetapan pemerintah;
2. mengenai tanah hak milik : karena perjanjian yang berbentuk autentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak lain yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Kemudian terkait hapusnya hak bangunan diatur dalam Pasal 40 UUPA :

1. jangka waktu berakhir;
2. dihentikan sebelum jangka waktu berakhir karena syarat tidak dipenuhi;
3. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
4. dicabut untuk kepentingan umum;
5. ditelantarkan;
6. tanahnya musnah;
7. ketentuan Pasal 36 Ayat (2).

Jika jangka waktu HGB berakhir maka perpanjangan hak atas tanah harus dilakukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum jangka waktunya berakhir. Penentuan jangka waktu 2 tahun tersebut merupakan toleransi waktu yang aman untuk melakukan evaluasi terhadap pemegang HGB bahwa :

1. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sitat dan tujuan pemberian hak tersebut.
2. Telah memenuhi semua persyaratan yang ditentukan termasuk membayar uang pemasukan.
3. Masih memenuhi syarat sebagai subyek pemegang HGB (mis. Masin WNI).
4. Masih sesuai dengan master plan (rencana tata ruang wilayah).
5. Untuk kepentingan Pemerintah dalam penentuan besarnya pemasukan kas Negara.

Berdasarkan hasil penelitian jurnal yang ditulis oleh Muhammad Nasir (2024), masyarakat Suku Bajo memberikan pendapat tentang hakikat status kepemilikan tanah bagi mereka yang tinggal di atas laut. Ternyata, tidak semua hak-hak masyarakat Suku Bajo diberikan oleh pemerintah. Masih banyak masyarakat yang tidak memahami status kepemilikan hak atas tanah mereka. Dimana, masih banyak masyarakat yang tidak memahami apa manfaat dari pemberian sertifikat HGB.

Menurut beberapa masyarakat Suku Bajo, hak milik atas tanah dan laut tersebut berasal dari nenek moyang mereka karena sudah turun menurun tinggal di atas laut. Berdasarkan hal ini maka, manfaat pemberian sertifikat HGB yang dicanangkan oleh Kementerian ATR BPN tidak terealisasi dengan baik karena sebagian masyarakat masih tidak memahami manfaat pemberian sertifikat HGB (Muhammad Nasir, 2024). Jika dikolerasikan dengan tujuan hukum maka salah

satunya adalah memberikan kemanfaatan, hal ini juga dipertegas melalui teori utilitarianisme. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, (selanjutnya disebut KBBI) utilitarianisme terdiri dari kata Utilitas, yang artinya faedah, kegunaan, manfaat.

Utilitarianisme yakni paham dalam filsafat moral yang menekankan manfaat atau kegunaan dalam penilaian suatu tindakan sebagai prinsip moral yang paling dasar, untuk menentukan bahwa suatu perilaku baik jika bisa memberikan manfaat kepada sebagian besar konsumen atau masyarakat. Teori utilitarianisme hakikatnya memberikan pandangan bahwa tindakan dan kebijakan perlu dievaluasi berdasarkan manfaat dan biaya yang dibebankan kepada masyarakat. Karena, dalam kondisi apapun tindakan atau kebijakan yang diterapkan harus memberikan manfaat paling besar atau biaya paling kecil (Andi Darma, et al. 2024).

Utilitarianisme adalah aliran yang meletakkan kemanfaatan sebagai tujuan utama hukum. Kemanfaatan didefinisikan sebagai kebahagiaan (*happines*), sehingga baik atau buruknya suatu hukum maka tergantung pada apakah hukum itu memberikan kebahagiaan kepada manusia atau tidak. Kebahagiaan ini selayaknya dapat dirasakan oleh setiap individu. Tetapi, jika tidak mungkin tercapai harus diupayakan agar kebahagiaan itu dapat dinikmati sebanyak mungkin oleh individu dalam masyarakat (Darji Darmo & Shidarta, 2004).

Jeremy Bentham berpendapat bahwa alam memberikan kebahagiaan dan kesusahan. Bentham menginginkan agar hukum pertama-tama dapat memberikan kebahagiaan kepada individu-individu bukan langsung dari masyarakat secara keseluruhan. Untuk dapat menyeimbangkan kepentingan diperlukan adanya simpati dari tiap-tiap individu sehingga titik berat perhatian ada pada individu karena jika individu telah memperoleh kebahagiaannya dengan sendirinya kebahagiaan akan dapat diwujudkan secara simultan (Darji Darmo & Shidarta, 2004). Teori utilitarianisme menyatakan "suatu tindakan dianggap benar dari sudut pandang etis dan jumlah totalitas yang dihasilkan dari tindakan tersebut lebih besar dari jumlah total utilitas oleh tindakan yang dapat dilakukan". Teori yang dicanangkan Jeremy Bentham merupakan teori hukum yang bersifat imperatif karena didalamnya terdapat konsep *sovereignty*, *power* dan *sanction* (Andi Darma, et.al, 2024).

Dengan demikian apa yang dirumuskan oleh Jeremy Bentham lebih memprioritaskan hal-hal yang berfaedah tanpa mempertimbangkan aspek-aspek konkret. Hal ini menimbulkan kesulitan saat mencoba memahami pandangan Bentham, karena hal yang dianggap berfaedah belum tentu memenuhi nilai keadilan. Sehingga, jika kemanfaatan ditekankan maka nilai keadilan bisa tergeser dan jika kepastian diutamakan hal ini bisa mengorbankan nilai kemanfaatan ataupun nilai keadilan (Rizki Ridwansyah, et.al, 2024).

Jika sebagian dari masyarakat Suku Bajo tidak mengetahui apa manfaat dari pemberian sertifikat HGB maka realisasi reforma agraria sebagaimana ketentuan Pepres Reforma Agraria tidak terlaksana dengan baik. Sebagian masyarakat tidak mengetahui dasar hukum tinggal diatas laut, kemudian wilayah

pesisir atau pantai merupakan wilayah yang sangat rentan terhadap perubahan baik perubahan alam maupun perubahan akibat ulah manusia. Wilayah pesisir memiliki batasan-batasan yang tidak dapat dilepaskan dari tujuan penggunaan dan pengelolaannya.

Membatas wilayah dalam satuan pengelolaan berguna untuk mengidentifikasi interaksi fungsional wilayah pengelolaan dan interaksinya dengan wilayah lainnya. Wilayah pesisir merupakan kawasan daratan yang masih dipengaruhi oleh proses-proses kelautan seperti pasang surut air laut dan intrusi air laut serta kawasan laut yang masih dipengaruhi oleh proses-proses didaratan seperti sedimentasi dan pencemaran (Tumisah, 2023).

Hakikatnya pemberian sertifikat HGB dilakukan untuk merealisasikan Pepres Reforma Agraria dan hal ini didukung oleh ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (*selanjutnya disebut Permen ATR/BPN No.17/2016*) mengatur bahwa Penataan Pertanahan di wilayah pesisir dilakukan dengan pemberian hak atas tanah pada:

1. Pantai
2. Perairan pesisir yang diukur dari garis pantai kearah laut sampai sejauh batas laut wilayah provinsi

Pemberian hak atas tanah tersebut dilakukan pemerintah untuk mengimplementasikan ketentuan Pasal 5 Permen ATR/BPN No.17/2016 dimana peruntukkan hak atas tanah pada wilayah pesisir bisa diberikan untuk tempat tinggal masyarakat hukum adat atau anggota masyarakat yang secara turun menurun sudah bertempat tinggal ditempat tersebut sehingga pemberian sertifikat HGB kepada Suku Bajo tersebut dapat dibenarkan. Karena, masyarakat Suku Bajo yang bermukim di wilayah pesisir merupakan masyarakat tradisional yang harus dilindungi hak bermukimnya dimana sejak dulu masyarakat ini selalu mempertahankan budaya tradisionalnya.

Terdapat beberapa ciri masyarakat tradisional yaitu memiliki populasi yang sedikit, posisinya tidak dominan dengan karakteristik etnis, agama ataupun bahasa yang berbeda, dan solidaritas dalam memelihara tradisi, agama atau bahasanya (Muh Afif, 2019). Suku Bajo sebagai masyarakat yang hidup di wilayah pesisir sudah ada sejak abad ke-16. Pemberian hak atas tanah tersebut juga harus memperhatikan syarat-syarat yang sudah ditetapkan dalam Pasal 6 Permen ATR/BPN No.17/2016.

Tetapi, pemerintah juga perlu memperhatikan bahwa pendirian bangunan diatas air tidak serta merta pemberian sertifikat HGB kemudian langsung mendirikan bangunan. Pendirian bangunan diatas air ini tentunya tidak hanya berlandaskan pada aturan UUPA saja melainkan terdapat Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (*selanjutnya disebut UU Bangunan Gedung*). Pasal 7 UU Bangunan Gedung tersebut menjelaskan bahwa terdapat 2 persyaratan terhadap pendirian bangunan yaitu persyaratan administratif dan persyaratan teknis. Persyaratan administratif adalah persyaratan

yang terdiri dari pengaturan berkas dokumen dalam rangka proses pendirian bangunan yang terdiri dari :

1. Status hak atas tanah, hal ini merupakan persyaratan utama dimana dalam pendirian suatu bangunan harus didirikan dan berdiri pada bidang tanah yang memiliki status kepemilikan yang jelas. Jika dikolerasikan dengan pemberian Sertifikat HGB Masyarakat Suku Bajo maka syarat administratif pertama sudah terpenuhi karena masyarakat sudah diberikan alas hak yaitu sertifikat hak guna bangunan dalam jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun. Sehingga, yang pada awalnya masyarakat Suku Bajo tidak memiliki alas hak untuk memenuhi prosedur administratif pendirian bangunan diatas air, semenjak pemerintah memberikan sertifikat HGB masyarakat telah memiliki status hak atas tanah yang jelas.
2. Status kepemilikan bangunan gedung, merupakan persyaratan kedua dimana masyarakat harus menunjukkan surat bukti kepemilikan terhadap bangunan ataupun gedung yang telah dikeluarkan oleh Pemda. Dalam hal ini, masyarakat Suku Bajo telah memiliki bukti kepemilikan terhadap bangunan diatas air tersebut yakni dibuktikan dengan adanya sertifikat.
3. Izin mendirikan bangunan (selanjutnya disebut IMB), merupakan persyaratan ketiga dimana IMB ini adalah suatu bentuk perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan oleh Pemkot/Pemkab untuk membangun bangunan baru, mengubah bangunan, memperluas bangunan dan merawat bangunan yang mana harus sesuai dengan persyaratan yang telah diatur dalam UU Bangunan.

Sedangkan, persyaratan teknis adalah persyaratan yang mengatur terkait bangunan yang akan didirikan. Hal ini terdiri dari dua persyaratan yaitu persyaratan tata cara bangunan dan persyaratan keandalan bangunan (Reza, 2019). Pemberian sertifikat HGB diatas air sejatinya dilakukan untuk memberikan manfaat sebesar-besarnya untuk kepentingan masyarakat Suku Bajo, tetapi masyarakat Suku Bajo tidak bisa serta merta langsung mendirikan bangunan tersebut karena masih ada persyaratan yang ditetapkan oleh UU Bangunan Gedung. Perlindungan hak bermukim masyarakat Suku Bajo ini dilakukan dengan dikeluarkannya sertifikat HGB agar masyarakat memiliki alas hak atas tanah yang sah. Permen ATR/BPN No.17/2016 sejatinya memang memberikan kepastian dan jaminan bagi masyarakat pesisir.

Konsep perlindungan untuk permukiman di wilayah pesisir khususnya untuk permukiman Masyarakat Suku Bajo, harus memenuhi beberapa prinsip agar pemberian sertifikat HGB dapat dinilai bermanfaat. Perolehan hak atas tanah di pantai haruslah dilandasi pada prinsip nondiskriminasi. Prinsip ini memberikan kesempatan bagi semua masyarakat untuk mendapatkan akses terhadap sumber daya alam termasuk tanah. Selanjutnya, dalam perlindungan Masyarakat Suku Bajo harus bersifat progresif. Artinya negara dalam memenuhi kewajibannya bertindak secara sungguh-sungguh dan efektif untuk memenuhi hak- hak minoritas termasuk perlindungan hak bermukim di pesisir bagi

Masyarakat Suku Bajo bukan hanya dalam peraturan perundang-undangan tetapi juga dalam penerapannya (Safrin Salman, et.al, 2024).

Sebenarnya pemberian sertifikat HGB dapat dinilai bermanfaat dimana aturan regulasi yang dibuat beberapa telah diimplementasikan dengan baik. Jika dilihat bagaimana memaksimalkan kedayagunaan (utility) dari suatu tindakan, sehingga dari proses tersebut kita dapat menikmati manfaat, keuntungan, kebahagiaan, dan kenikmatan. Dari hal ini dengan diterbitkannya sertifikat HGB maka pemerintah sudah memaksimalkan kedayagunaan tindakannya sehingga dari proses tersebut masyarakat Suku Bajo bisa menikmati manfaat, keuntungan, kebahagiaan serta kenikmatan. Karena dalam penerapannya, konsep utilitarianisme akan mendasarkan penilaian kepada pertanyaan "apakah tindakan tersebut memberikan kegunaan atau kemanfaatan bagi diri saya?". Dari pertanyaan tersebut, maka suatu penilaian terhadap tindakan, fenomena yang terjadi di masyarakat, dan/atau suatu peristiwa konkret, akan dilandaskan pada seberapa berdayanya dan seberapa bergunanya tindakan, fenomena, dan/atau peristiwa tersebut kepada individu yang mengalaminya. Dalam konsep utilitarianisme klasik, jika sesuatu tersebut memiliki daya guna yang besar bagi masyarakat luas, hal tersebut akan meningkatkan kebahagiaan dan mengurangi rasa sakit (Rizky Ridwansyah, 2024).

SIMPULAN

Kesimpulan bahwa pemberian sertifikat HGB diatas air merupakan salah satu wujud realiasi tujuan hukum yaitu kemanfaatan. Hal ini sejalan dengan konsep teori Utilitarianisme "*the greatest happiness of the greatest number*" suatu kebijakan atau tindakan yang baik dari segi etis adalah kebijakan atau tindakan yang membawa manfaat terbesar bagi masyarakat. Tetapi pemberian sertifikat HGB kepada masyarakat Suku Bajo ini tidak bisa serta merta diberikan melainkan pemerintah dan masyarakat harus memperhatikan syarat-syarat pembangunan bangunan diatas air. Teori utilitarianisme memberikan konsep pemikiran hukum yang meninjau bagaimana tujuan hukum itu sendiri dengan memberikan kemanfaatan sebanyak-banyaknya. Dalam hal ini pemberian sertifikat HGB sudah memberikan manfaat bagi masyarakat Suku Bajo, tetapi pemerintah harus tetap memberikan arahan bagi masyarakat tentang apa fungsi dari pemberian sertifikat HGB tersebut dan bagaimana prosedur cara pembangunan bangunan diatas air.

UCAPAN TERIMAKASIH

Terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan dalam penyusunan jurnal ini yang berjudul "*Analisis Pemberian Sertifikat Hak Guna Bangunan di Atas Air Berdasarkan Teori Utilitarianisme.*" Ucapan terima kasih khusus disampaikan kepada dosen pembimbing dan para narasumber yang telah memberikan wawasan serta masukan yang sangat berharga, sehingga penulis dapat mengkaji persoalan ini dari sudut pandang filosofis dan hukum secara lebih mendalam. Semoga jurnal ini dapat memberikan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam memahami kebijakan agraria yang

berkeadilan dan berlandaskan pada kemanfaatan sebesar-besarnya bagi masyarakat.

DAFTAR RUJUKAN

- Andi Darma Taufik, Fitri Wahyuni, dan Hendra Gunawan. (2024). *Analisis Sejarah Dan Perkembangan Teori Utilitarianisme Terhadap Hukum Indonesia*. Jurnal Hukum Ekonomi Vol 10. Nomor 1 Tahun 2024.
- Bernand Nainggolan.(2024). Buku Ajar Teori Hukum. Penerbit Publika Global Media.
- Darji Darmodiharjo & Shidarta. (2004). Pokok-Pokok Filsafat Hukum. Penerbit PT Gramedia Pustaka Utama.
- Irwansyah. (2020). *Kajian Ilmu Hukum*. Penerbit Mirra Buana Media.
- L.M Eryano, Sudaryono dan D.A Iskandar. (2020). Strategi Bermukim Suku Bajo di Desa Mola Kabupaten Wakatobi. Jurnal Pembangunan Wilayah dan Perencanaan Partisipatif Volume 15 Nomor 2.
- Lego Karjoko, Zaidah Nur Rosidah dan I Gusti Ayu Ketut. (2019). Refleksi Paradigma Ilmu Pengetahuan Bagi Pembangunan Hukum Pengadaan Tanah. Jurnal Bestuur Vol II.
- Muh, Afif Mahfud.(2012) Hak Atas Tanah Bagi Masyarakat Tradisional di Pantai : Perspektif Hak Asasi Manusia. Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Nomor 3.
- Muhammad Nasir. (2022). *Hakikat Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Masyarakat Suku Bajo di Kabupaten Pohuwato di Provinsi Gorontalo*. Jurnal Pendidikan Tambusai.
- Reza Adrian Setyada. (2019). Problematika Pendirian Bangunan Diatas Air Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Jurnal Cendekia Hukum Volume 5 Nomor 1.
- Rizky Ridwansyah. (2023). *Konsep Teori Utilitarianisme dan Penerapannya dalam Hukum Praktis di Indonesia*. Jurnal Pendidikan, Seni, Sains dan Sosial Humaniora.
- Safrin Salam, La Ode Muhammad Karim, Nuragifah Taheriah, Eko Azhar dan Yusran. (2024). *Perlindungan Hukum Hak Bermukim Suku Bajo Di Indonesia, Salah Satu Bentuk Implementasi Hak Asasi Manusia*. Jurnal Bina Hukum Lingkungan.
- Shofi Nur Fajriana Kusuma. (2019). *Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik*. Jurnal Pena Justisia : Media Komunikasi dan Kajian Hukum Vol 18 Nomor 1.
- Sri Hajati, Agus Sekarmadji, Sri Hajati, dan Oemar Moechthar. (2022). *Politik Hukum Pertanahan Di Indonesia*. Penerbit Kencana.
- Tumisah. (2023). *Rekonstruksi Pengaturan Pemberian Hak Atas Tanah Bagi Masyarakat Di Wilayah Pesisir Yang Berbasis Nilai Keadilan*. Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- Urip Santoso. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Penerbit Kencana.

<https://www.metrotvnews.com/play/NOICaREE-pemerintah-beri-sertifikat-hgb-untuk-rumah-di-atas-air>

<https://www.kompas.id/baca/polhuk/2022/06/09/sertifikat-tanah-pun-menembus-pancang-rumah-di-lautan>