



**LEGALITAS KEPEMILIKAN BANGUNAN RUMAH
DI ATAS LAUT
(Studi Kasus Perkampungan Di Atas Air Kampung Baru Kecamatan
Balikpapan Barat)**

TESIS



**OLEH:
SITI NOOR AULIYA BALQIS
NPM: 22302022019**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM MALANG
MALANG
2025**



**LEGALITAS KEPEMILIKAN BANGUNAN RUMAH
DI ATAS LAUT
(Studi Kasus Perkampungan Di Atas Air Kampung Baru Kecamatan
Balikpapan Barat)**

TESIS

**Diajukan kepada
Universitas Islam Malang
Untuk memenuhi sebagai persyaratan memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

**OLEH
SITI NOOR AULIYA BALQIS
NPM 22302022019**

**UNIVERSITAS ISLAM MALANG
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
2025**

ABSTRAK**LEGALITAS KEPEMILIKAN BANGUNAN RUMAH DI ATAS LAUT
(Studi Kasus Perkampungan Di Atas Air Kampung Baru Kecamatan
Balikpapan Barat)****Siti Noor Auliya Balqis**

Adanya rumah di atas air pasti akan berpengaruh pada daerah sekitar pemukiman yang sangat tidak rata serta fasilitas seperti sumber kehidupan sehari-hari, lokasi pembuangan akhir limbah masyarakat, serta pengelolaan sampah yang tidak teratur. Masyarakat untuk kemudian berupaya untuk mendirikan struktur di atas air yang berfungsi sebagai tempat tinggal. Struktur di atas air didirikan oleh berbagai pihak selain berfungsi sebagai hunian masyarakat. Studi ini menggunakan metode penelitian hukum empiris atau socio-legal.

Menurut keterangan dari pihak BPN kota Balikpapan, rumah yang terletak di atas air dan memiliki Sertifikat berupa Hak Milik, maka sertifikat tersebut sudah lama di buat yaitu diatas tahun 2008 sebelum dikeluarkannya peraturan yang mengatur tentang hak atas rumah yang terletak diatas air. hak pakai yang diberikan oleh BPN Kota Balikpapan merupakan hak yang diberikan kepada tanahnya atau pasir yang terletak di bawah bangunan rumah tersebut. sehingga apabila pihak BPN ingin mengukur tanah tersebut mereka menunggu sampai air laut surut.

Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan melakukan pengukuran bangunan tersebut ketika air laut surut. Sehingga yang diukur pada bangunan tersebut adalah tanahnya bukan bangunannya. Ini tidak dapat ditafsirkan sebagai pemerintah yang ditunjuk oleh pemerintah tidak digunakan untuk penggunaan tanah di bangunan.



ABSTRACT

LEGALITY OF OWNERSHIP OF HOUSE BUILDINGS ON THE SEA

(Case Study of Villages on Water, Kampung Baru, West Balikpapan District)

Siti Noor Auliya Balqis

The phenomenon of building construction on water will certainly have an impact on the irregular housing environment and infrastructure such as clean water sources used for daily needs, household waste disposal channels, and garbage disposal becomes unclear. The occurrence of constructing edifices upon aquatic surfaces thus emerges as a collective endeavour of the community to serve as a residence. In addition to the neighborhood using it as a place to live, there are several parties who build buildings on water which are then used as lodging resorts. Usually buildings on water are built on the coast up to several meters towards the sea, but there are also islands that are offshore.

The inquire about strategy utilized in this ponder is to utilize the observational or socio-legal lawful investigate strategy (socio lawful investigate), utilizing the statue approach, case approach and conceptual approach.

As per the data provided by Balikpapan City, residences situated on water that possess a certificate in the form of ownership rights will have the corresponding certificate has been made for an extended period, specifically prior to 2008 before the issuance of regulations governing the rights to houses located on water. the right to use granted by the Balikpapan City BPN is a right granted to the land or sand located under the house building, so that if the BPN wants to measure the land they wait until the sea water recedes.

The Balikpapan City National Land Agency measures the building when the sea water recedes. So what is measured on the building is the land, not the building. This can be interpreted that the right to use granted by the authority of governance entails the prerogative to exercise power for land, not for buildings.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Keadaan geografis di negara ini membedakannya dari negara lain di Asia Tenggara. Wilayah Indonesia yang terdiri dari banyak pulau dari ujung barat hingga ujung timur disebut sebagai Negara Maritim. Namun, karena banyak penduduknya bergantung pada hasil pertanian, Indonesia juga disebut sebagai Negara Agraris. Indonesia memiliki potensi besar untuk kelautan dan perikanan karena wilayahnya yang luas.

Permintaan lahan di Indonesia akan meningkat sehingga tidak dapat disamakan oleh keadaan tanah yang terbatas karena kebutuhan pembangunan yang semakin meningkat. Fenomena pembangunan di atas air tentu akan mempengaruhi kondisi kehidupan dan infrastruktur yang tak sistematis, seperti sumber kehidupan yang esensial untuk kehidupan sehari-hari dan saluran untuk pembuangan limbah RT.

Bersamaan dengan ini, bangsa ini juga perlu memperhatikan terkait perbatasan bangunan di atas air supaya tidak melewati batas yang sudah diatur oleh negara. Banyak warga yang sulit mendapatkan lahan di daerah datar atau darat yang membuat mereka akhirnya membangun rumah di atas air. Ini juga bisa menjadi perhatian khusus agar warga yang sudah bermukim bisa mendapatkan perlindungan secara hukum maupun perlindungan dari segi keselamatan.

Fenomena pembangunan di atas air ini selanjutnya bertransformasi menjadi salah satu inisiatif komunitas dalam memanfaatkan air untuk perumahan. Selain menggunakannya sebagai tempat tinggal, beberapa kelompok membangun bangunan di atas air dan menggunakannya sebagai akomodasi. Struktur umumnya didirikan di tepi Pantai, menjulang beberapa meter diatas permukaan laut, namun juga dapat ditemukan di lepas pantai.¹

Terkait bangunan di atas air tersebut perlu diketahui apakah terdapat aturan yang mengatur terkait bangunan di atas air, karena untuk bangunan sendiri telah ada aturan yang mengaturnya yaitu UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Sebagaimana disampaikan oleh Bapak Satjipto Raharjo, keberadaan negara hukum dikatakannya, Indonesia adalah aturan hukum, jadi semua masalah terkait dengan Pembangunan harus mematuhi ketentuan hukum yang berlaku, khususnya pembangunan gedung terapung, tunduk pada hukum yang berlaku yaitu:

- a. Kondisi tanah merupakan prasyarat pertama untuk mendirikan suatu bangunan. Itu harus dibangun dan dipasang di tanah dengan status yang jelas.
- b. Persyaratan kedua adalah hak pemilik. Sebagai bukti, Anda akan memerlukan sertifikat kepemilikan bangunan atau struktur yang dikeluarkan oleh pemerintah setempat.

¹ Luthfi Muta'ali, Yogyakarta. **"Terkadang Daerah Kumuh di Indonesia Pengembangan Program Pnanganan"** : Gajah Mada University Press . 2019

- c. Syarat ketiga adalah permohonan untuk Mendirikan Bangunan. pemerintah daerah kabupaten/kota memberikan izin kepada pengembang untuk melaksanakan pembangunan gedung baru, renovasi Gedung yang ada, perluasan gedung, pembongkaran gedung, dan pemeliharaan gedung. Harus mematuhi persyaratan kode bangunan. Oleh karena itu, IMB ini wajib dimiliki oleh siapa pun yang hendak membangun suatu gedung.²

Definisi istilah "bangunan" berasal dari Pasal 1(1) yaitu bangunan apa pun yang terletak di dalam lokasi. Istilah ini mengacu pada bentuk fisik hasil pekerjaan konstruksi yang dimasukkan ke lokasi.

Mempertimbangkan ketiga persyaratan pemerintah ini, persyaratan pertama jelas tidak terpenuhi saat membangun bangunan di atas air. Status hak atas tanah, perlu mengacu kepada UUPA Nomor 5 Tahun 1960 yang dalam Pasal 16 (enam belas) mengatur bahwa:

1. Kepemilikan;
2. Hak Penggunaan;
3. Penggunaan bangunan;
4. Hak penggunaan;
5. Hak sewa;
6. Pembukaan lahan;
7. Hak untuk memungut hasil hutan;

² Reza Adrian Setyada Tang, "Masalah untuk Sektor Konstruksi untuk Air, sesuai dengan UU No.28 Tahun 2002" Jurnal Cendekia Hukum, 2019 P-ISSN: 2355-4657. E-ISSN: 2580-1678

Definisi istilah "bangunan" berasal dari Pasal 1(1) yaitu bangunan apa pun yang sebagian atau seluruhnya terletak di atas dan/atau di dalam lokasi. Istilah ini mengacu pada bentuk fisik hasil pekerjaan konstruksi yang dimasukkan ke dalam lokasi.

Jika memperhatikan isi ketentuan mengenai hak atas tanah ini, maka tidaklah mungkin pembangunan ini menikmati manfaat kedudukan hukum sebagaimana ini diatur oleh pasal 16, alasan utama mengapa status ini tidak dapat digunakan adalah perbedaan dalam area yang digunakan. UUPA mengatur keadaan hak-hak negara, tetapi lkasinya ada diaas air, tanah yang dimanfaatkan adalah air laut. Oleh karena itu, air situasi hak.³

Pasal 14 dan Pasal 15 PP Bangunan mengatur ketentuan mengenai IMB. Pasal 14 ayat (1) menyatakan bahwa setiap orang yang hendak mendirikan bangunan wajib memperoleh izin mendirikan bangunan. Tentu saja dalam membangun bangunan terapung harus memenuhi persyaratan IMB yang diatur dalam Pasal 30 ayat (4) Undang-Undang Standar Bangunan. Pasal 15 mengatur tentang syarat-syarat izin mendirikan bangunan, sedangkan pada ayat 1 mengatur bahwa orang yang mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat 1 wajib menyiapkan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan. Lebih lanjut ditetapkan bahwa persyaratan untuk memberikan izin mendirikan bangunan mungkin tidak terpenuhi.:

A. Bukti legal kepemilikan tanah;

³ Sigit Sapto Nugroho, Solo. "**Hukum Agraria Indonesia**" : Pustaka Iltizam, 2017. Hal 41

- B. Membangun database;
- C. Buat rencana teknis; dan
- D. Kajian implikasi terhadap keadaan berpotensi menyebabkan pengaruh signifikan terhadap lingkungan sekitarnya.

Persyaratan pertama guna mendapatkan izin mendirikan bangunan adalah bukti kepemilikan tanah. Oleh karena itu, jika Anda membangun di atas air, timbul masalah karena tidak ada bukti yang menunjukkan bahwa Anda memiliki tanah di pesisir. Air tak bisa memiliki alas hukum sama dengan tanah, sesuai dengan Pasal 16 UUPA. Pasal 11 PP tentang Bangunan Gedung, ayat (1), mengacu pada persyaratan pertama mengenai status kepemilikan tanah.

Ayat ini menyatakan bahwa bangunan dibangun di atas tanah yang statusnya jelas. Ayat ini juga menyatakan bahwa bangunan gedung harus memiliki status kepemilikan yang jelas, baik itu milik individu atau pihak ketiga. Karena alasan hukum administrasi, status kepemilikan harus jelas. Oleh karena itu, penting untuk mempertimbangkan status kepemilikan badan air yang digunakan sebagai lokasi bangunan.

Menurut Pasal 20 ayat (1) huruf b dari Peraturan Menteri Kelautan dan Perikanan Republik Indonesia Nomor 23/Permen-KP/2016 Tentang Perencanaan Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (selanjutnya dikenal sebagai Permen KP Nomor 23/Permen-KP/2016), kawasan permukiman termasuk dalam wilayah pemanfaatan umum.

Namun demikian, ketentuan ini masih tidak jelas tentang status hukum persetujuan untuk pembangunan perumahan terapung. Ini karena pemerintah

memiliki otoritas untuk menetapkan wilayah yang dianggap rawan bencana sebagai wilayah tanpa pemukiman menurut Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Penanggulangan Bencana (UU No. 24 Tahun 2007, juga dikenal sebagai UU Penanggulangan Bencana). karena hal itu termasuk dalam Tempat ini termasuk salah satu tempat yang paling rentan terhadap bencana, terutama tsunami, karena berada di pesisir atau perairan pesisir.⁴

Memberikan tempat tinggal yang layak dan keadaan sekitar yang sehat bagian dari pembangunan nasional. Rumah yaitu bangunan yang memiliki fungsi untuk hunian yang layak, tempat untuk membangun keluarga, dan merupakan aset bagi pemilik. Kondisi dan lingkungan perumahan sangat penting bagi kehidupan keluarga yang layak. Perumahan adalah salah satu kebutuhan dasar manusia, yang mencerminkan eksistensi individu serta interaksinya dengan lingkungan alam. Tempat tinggal bukan hanya berfungsi sebagai shelter, tetapi juga sebagai sumber daya yang memenuhi kebutuhan dasar, serta menyediakan fasilitas yang diperlukan untuk mendukung keberlanjutan dan perkembangan diri orang. Akibatnya, mereka kurang memahami dan memahami fungsi rumah dan lingkungannya.

Kondisi perumahan dan permukiman di Indonesia masih belum memenuhi banyak persyaratan teknis dan kesehatan, baik di kota, desa, maupun di pesisir. Hal ini disebabkan oleh pendapatan yang rendah, tingkat pengetahuan yang rendah,

⁴ Indri Fogar Susilowati, “Kajian Yuridis Terhadap Permukiman Rumah Terapung Diatas Air Pada Wilayah Perairan Pesisir Di Indonesia” Jurnal Universitas Negeri Surabaya, 2019.

dan tingkat pendidikan sebagian besar warga Indonesia. Akibatnya, mereka kurang memahami dan memahami fungsi rumah dan lingkungannya.

Karena Undang-Undang Perumahan dan Habitat tidak mengatur bangunan di atas air, Peraturan Perumahan dan Habitat hanya membatasi ketentuan untuk bangunan di darat. Ini biasanya ditemukan di tempat air, dengan banyak struktur di atas permukaan air atau bahkan struktur hunian yang mengapung. Struktur rumah terapung ini umumnya terletak di lingkungan perairan seperti danau, Sungai, rawa dan wilayah pantai. Rumah terapung itu telah ada sejak zaman leluhur kita. Beberapa di antaranya dibangun secara permanen, sementara yang lainnya ditempatkan di mana-mana. Rumah-rumah terapung di pantai akhirnya berkembang menjadi pemukiman rumah terapung.⁵

Pemilik bangunan rumah di atas air yang tinggal di daerah tersebut hanya tahu bahwa mereka telah menetap di sana secara turun temurun selama bertahun-tahun. Mereka tidak tahu tentang bukti kepemilikan karena mereka hanya bergantung pada hukum setempat. Oleh karena itu, hak adat tidak merujuk pada kepemilikan, tetapi hanya pada penguasaan. Menurut Pasal 2 UUPA, hak ulayat tersebut menjadi dasar interaksi antara negara dengan elemen-elemen bumi, air, ruang angkasa dan sumber daya alamnya.⁶

Provinsi Kalimantan Timur berada di bagian timur pulau Kalimantan dan memiliki 3 kota dan 7 kabupaten. Ini adalah salah satu dari 38 provinsi di Indonesia. Kecamatan Balikpapan Barat adalah lokasi penelitian ini yang akan

⁵ *Ibid.*

⁶ *Ibid.*

fokus pada Kecamatan Balikpapan Barat yang memiliki luas wilayah perairan sebesar 37,49 km² dan wilayah darat seluas 179,952 km². Kecamatan Balikpapan Barat terdiri dari 6 Distrik yaitu Baru Ulu, Baru Ilir, Baru Tengah, Margo Mulyo, Marga Sari dan Kariangau.

Kawasan Kampung Baru merupakan kawasan permukiman yang tertua ada di kota Balikpapan, dengan usia mencapai kurang lebih 121 tahun. Lokasi permukiman Kampung Baru termasuk dalam Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan. Sebagian besar permukiman Kampung Baru terletak di sekitar pesisir teluk Balikpapan dan mayoritas bangunan berada di atas permukaan air. Secara administratif, Kampung Baru terdiri dari beberapa kelurahan, diantaranya Kelurahan Baru Ilir dengan luas wilayah ± 0.5890 km² terdiri dari 62 RT, Kelurahan Baru Tengah dengan luas ± 0.5704 km² terdapat 43 RT, dan yang terakhir Kelurahan Baru Ulu dengan luas wilayah ± 0.5890 km² terdiri dari 40 RT.⁷

Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2016 Tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil sebelumnya dikeluarkan oleh Kementerian Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 Ayat 13, bangunan merupakan hasil konstruksi yang memiliki bentuk fisik dan terintegrasi dengan lokasi tempatnya berdiri. Struktur ini dapat berlokasi secara keseluruhan atau sebagian baik permukaan dan bawah permukaan tanah atau air. Fungsinya beragam, mencakup

⁷ Rilia Rigina Mahagarmitha, “**Revitalisasi dan Konservasi Permukiman Tua Kota Balikpapan Sebagai Identitas Kota**” *Review Of Urbanism And Architectural Studies* 20, no.2 (2022)

kebutuhan manusia dalam berbagai aspek kehidupan, seperti pemukiman, aktivitas komersial, interaksi sosial, serta pelestarian budaya.⁸

Banyaknya pemukiman yang dibangun diatas air menjadi fokus peneliti terkait status kepemilikan rumah tersebut. Diketahui bahwa masyarakat di pemukiman Kampung Baru, telah mengikuti program sertifikat tanpa biaya yaitu Pendaftaran Lahan yang sepenuhnya sistematis (PTSL) pada tahun 2021. Balikpapan mendapat jatah sebanyak 10.000 bidang untuk mengikuti program PTSL. Dilihat dari aplikasi Sentuh Tanahku yang dimiliki oleh ATR/BPN, Bangunan yang dibangun diatas air pada pemukiman yang terletak di Kecamatan Balikpapan Barat, 80% bangunan yang sudah bersertifikat berstatus Hak Pakai. Sedangkan 20% bangunan yang juga terletak di atas air, berstatus Hak Milik. Oleh karena itu, terjadi pertentangan antara pemilik bangunan dengan Kantor Pertanahan Kota Balikpapan.

Para peneliti akan menjelaskan beberapa penelitian tentang masalah penelitian ini sebelum melanjutkan diskusi mereka.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana legalitas kepemilikan bangunan yang dibangun di atas air pada pemukiman Kampung Baru Kecamatan Balikpapan Barat?

⁸ “peraturan Menteri Pertanian dan Perencanaan Regional/Direktur Biro Tanah Nasional Republik Indonesia No.17 Tahun 2016 dalam hal perjanjian tanah untuk wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil”

2. Bagaimana peran Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan terhadap perbedaan status antara Hak Milik dan Hak Pakai yang diberikan kepada Masyarakat Kampung Di Atas Air Kampung Baru?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menemukan dan menganalisis legalitas kepemilikan bangunan rumah yang dibangun di atas air pada pemukiman Kampung Baru Kecamatan Balikpapan Barat.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana peran Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan terhadap perbedaan status kepemilikan yang diberikan kepada Masyarakat Kampung Baru.

D. Batasan Masalah

Dalam penelitian tesis ini, Batasan ditetapkan untuk menjaga fokus pembahasan agar tetap terarah di satu hal sebagai berikut:

1. Hanya membahas bagaimana kepastian resmian kepemilikan rumah yang dibangun di atas air pada pemukiman atas air di Kampung Baru Kecamatan Balikpapan Barat.
2. Hanya membahas bagaimana analisis Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan mengenai disparitas dalam penetapan status yang diberikan.

E. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Secara Teoritis

Hasil penelitian ini akan berdampak di komunitas yang tinggal di pemukiman di atas permukaan air Kampung Baru Kecamatan Balikpapan Barat yang ingin mendapatkan legalitas yang pasti terhadap rumah yang mereka miliki.

2. Manfaat yang bersifat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan solusi bagi Masyarakat yang masih mengalami kebingung tentang perbedaan status kepemilikan rumah yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan.

F. Penelitian Terdahulu

Penelitian yang pertama berjudul “Kebijakan Badan Tanah Nasional Kota Tanjung Pinang saat memberikan hak property untuk penyelesaian air” oleh Emmy Solina dkk. (2019). Penelitian ini menelaah kebijakan yang diterapkan oleh pemerintah dalam menerbitkan sertifikat hak kepemilikan bagi warga yang bermukim di atas perairan. Secara hukum, kebijakan ini dinilai sah. Namun, hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan sertipikat property penyelesaian air tidak sama dengan undang undang dan regulasi terkait. Jadi, karena itu kita perlu mengenali lebih banyak bentuk hak baru yang sama dengan karakteristik permukiman masyarakat kepulauan, guna menjamin kepastian hukum bagi mereka. Saat penelitian sedang dilakukan untuk mengimplementasikan topik persoalan status kepemilikan diberikan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan yaitu Hak Pakai dengan kemauan dari pemilik bangunan atau rumah diatas air yaitu Hak Milik.

Penelitian selanjutnya berjudul “Institut penelitian jaminan untuk Bangunan di Atas Air” oleh Arjie Sukmawijaya Arpian Putra dan Nabila Sara Faninza (2022). Penelitian ini membahas peran lembaga yang bertanggung jawab terhadap struktur bangunan yang berada di atas permukaan air. Temuan dari penelitian ini mengungkapkan bahwa bangunan semacam itu dapat dijadikan sebagai objek

jaminan apabila kepemilikannya berada di bawah lembaga jaminan. Namun, jika tidak tersedia bukti kepemilikan yang sah, seperti surat segel atau tagihan utilitas termasuk (listrik dan air), bangunan dapat digunakan sebagai objek untuk jaminan kepercayaan bangunan. Jika bangunan itu ada di atas air sesuai dengan peraturan UUHT setelah property di tanah, bangunan tersebut dapat memaksakan hak hipotek.⁹ Perbedaan penelitian tersebut di atas yaitu meneliti tentang status kepemilikan yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan kepada pemilik rumah atau bangunan di atas air.

Penelitian yang terakhir berjudul “ Analisis hukum lahan perumahan di atas air. Studi ini bertujuan untuk menguji peluang untuk memberikan status hukum negara bagian untuk permukiman air. Air memberikan keamanan hukum dengan bukti bahwa anda memiliki hak untuk mendarat atau bangunan. Ini memberikan hak lahan untuk pengembangan permukiman terhadap air yang secara hukum tidak konsisten dengan loga oleh Irman dkk (2021). Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kemungkinan pemberian status hak atas tanah bagi permukiman yang dibangun di atas perairan. Penelitian ini juga berupaya memberikan kepastian hukum bagi masyarakat yang memiliki rumah atau bangunan di atas air dengan membuktikan bahwa mereka berhak atas tanah dan bangunan tersebut. Hasil penelitian mengungkapkan bahwa meskipun Peraturan mengakomodasi penetapan hak atas tanah untuk pengembangan permukiman di atas air, secara yuridis, regulasi ini bertentangan dengan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria). Hal ini

⁹ Arjie Sukmawijaya Arpian Putra dan Nabila Sara Faninza, “Garansi untuk Bangunan di Atas Air,” *Notarie* 5, no. 2 (2022): 197-220, e-journal.unair.ac.id

disebabkan oleh ketentuan yang terdapat dalam undang undang hanya mengalasi hak dari tanah bagi lahan secara fisik berada di daratan, sehingga konsep kepemilikan tanah atas perairan masih menjadi perdebatan hukum. Dengan demikian, terdapat ketidaksesuaian antara regulasi sektoral dan prinsip dasar hukum agraria yang perlu diselesaikan guna menciptakan kepastian hukum dalam pengelolaan permukiman di wilayah perairan. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan adalah penelitian yang akan dilakukan membahas dan meneliti tentang pemberian hak pakai oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan dengan keinginan pemilik rumah atau bangunan diatas air yaitu Hak Milik.

Tabel 1.1

No.	Riset 1	Riset 2	Perbedaan	Notes
Nama Peneliti dan instansi	Emmi Solina, Ayu Efrita dewi, Rani Kartika Sari, Heni Widiyani/Universitas Mataram	Siti Noor Auliya Balqis/ Universitas Islam Malang		
Judul	“Kebijakan Badan Tanah Kota Tanjungpinang”	Legalitas Kepemilikan Bangunan Rumah Diatas Air (Studi Kasus Perkampungan Di Atas Air Kampung Baru Kecamatan	Penelitian I: penelitan I membahas tentang sertifikat kepemilikan yang telah terbit oleh BPN Kota Tanjung Pinang Penelitian II: Membahas tentang perbedaan status	Perbedaan Rumusan Masalah

		Balikpapan Barat)	kepemilikan yang diberikan BPN Kota Balikpapan yaitu Hak Pakai	
Rumusan Masalah	“Air dan pedoman BP N kota Tanjung Pinang apa alasan untuk mempertimbangkan kota Tanjung Pinang BPN untuk populasinya, mengikuti pengadilan politik dan UPA”	1. Bagaimana legalitas kepemilikan bangunan yang dibangun di atas air pada pemukiman Kampung Baru Kecamatan Balikpapan Barat? 2. Bagaimana peran Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan terhadap perbedaan antara kepemilikan dan hak kegunaan dalam konteks hak atas tanah yang diberikan ke Masyarakat Kampung Baru?		

Tabel 1.2

No.	Riset 1	Riset 2	Perbedaan	Notes
Nama Peneliti dan instansi	Arjie Sukmawijaya Arpian Putra dan Nabila Sara Faninza / Univeristas Airlangga	Siti Noor Auliya Balqis/ Universitas Islam Malang		
Judul	“Institut Penelitian jaminan untuk bangunan di atas aiar”	Legalitas Kepemilikan Bangunan Rumah Diatas Air (Studi Kasus Perkampungan Di Atas Air Kampung Baru Kecamatan Balikpapan Barat)	Penelitian I : membahas tentang status bangunan atas air untuk dijadikan jaminan fidusia. Penelitian II: Membahas tentang status kepemilikan yang diberikan oleh BPN kota Balikpapan.	Judul berbeda, rumusan dan fokus penelitian berbeda
Rumusan Masalah	1. “Jika Rasio antar struktur dapat dibangun di atas air, atau jika struktur yang dibangun di lantai?” 2. “Apakah Lembaga Jaminan bisa menerima sertifikat hak pakai untuk keperluan kredit?”	3. Bagaimana legalitas kepemilikan bangunan yang dibangun di atas air pada pemukiman Kampung Baru Kecamatan Balikpapan Barat?		

		4. Bagaimana peran Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan terhadap perbedaan antara hak kepemilikan dan hak kegunaan dalam konteks hak alas lahan yang diberikan ke Masyarakat Kampung Baru?		
--	--	---	--	--

Tabel 1.3

No.	Riset 1	Riset 2	Perbedaan	Notes
Nama Peneliti dan Lembaga	Irman, Oksep Adhayanto, Rany Kartika Sari, dan Suryadi / Universitas Indonesia	Siti Noor Auliya Balqis/ Universitas Islam Malang		
Judul	“Analisis Yudisial status hak properti dari komunitas populasi bawah air”	Legalitas Kepemilikan Bangunan	Penelitian I : membahas tentang jenis dan status status hak tanah yang	Perbedaan Rumusan Masalah

		Rumah Diatas Air (Studi Kasus Perkampungan Di Atas Air Kampung Baru Kecamatan Balikpapan Barat)	dianalisis secara yuridis. Penelitian II: Membahas tentang jenis hak kepemilikan bangunan yang diberikan oleh BPN kota Balikpapan	
Rumusan Masalah	1. “Bagaimana analisis yuridis mengenai status hak atas tanah di atas perairan?”	5. Bagaimana legalitas kepemilikan bangunan yang dibangun di atas air pada pemukiman Kampung Baru Kecamatan Balikpapan Barat? 6. Bagaimana peran Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan terhadap perbedaan antara kepemilikan dan hak kegunaan dalam konteks hak		

		alas lahan yang telah diberikan ke Masyarakat Kampung Baru?		
--	--	--	--	--

G. Kerangka Teori dan Konseptual

1. Teori Kepastian Hukum

Ada tiga unsur cita hukum yang harus ada secara proporsional, menurut Idee des Recht: kepastian hukum (rechtssicherheit), keadilan (gerechtigkeits), dan kemanfaatan. Keamanan hukum adalah komponen yang dapat memberikan nilai. Sifat hukum adalah kepastian.¹⁰

Kepastian bisa diartikan karakter dari esensial dalam hukum yang gabisa di pisahkan, khususnya dalam konteks norma hukum yang ada. Sebuah sistem hukum yang tidak memiliki elemen kepastian mungkin akan kehilangan maknanya, karena tidak lagi mampu beroperasi sebagai panduan dalam mengarahkan perilaku individu. Bahkan, kepastian hukum dianggap sebagai salah satu tujuan utama dalam keberadaan itu sendiri. Dari perspektif historis, diskursus mengenai kepastian hukum telah berlangsung sejak munculnya konsep pemisahan kekuasaan yang dikemukakan oleh *Montesquieu*.

Keteraturan menjadi dasar utama dari kepastian itu sendiri, yang mana keteraturan dalam masyarakat sangat terkait dengan kepastian hukum.

¹⁰ *Ibid.*

Keteraturan memberi ruang bagi individu untuk hidup dengan kepastian, memungkinkan mereka melaksanakan aktivitas yang diperlukan dalam interaksi sosial. Untuk memperjelas pemahaman mengenai kepastian hukum, akan dibahas pandangan dari sejumlah pakar di bagian ini.

Gustav Radbruch mengungkapkan 4 hal fundamental terkait kepastian dalam hukum, yakni :

Pertama, hukum positif mengandung pengertian bahwa hukum tersebut adalah suatu sistem aturan yang diterima dalam suatu masyarakat. Kedua, hukum ini harus bersandar pada fakta yang ada, sehingga memiliki dasar yang kuat dalam kenyataan. Keempat, sifat hukum positif adalah stabil dan tidak dapat diubah secara sembarangan, melainkan memerlukan proses yang cermat untuk melakukan perubahan.

Menurut Gustav Radbruch, prinsip kepastian hukum mengacu pada kejelasan dan kepastian mengenai hukum itu sendiri. Kepastian ini bersumber dari hukum, terutama peraturan perundang-undangan. Radbruch berpendapat bahwa meskipun hukum positif terkadang tidak mencerminkan keadilan, hukum yang mengatur urusan manusia tetap wajib dihormati dan diterapkan.¹¹

Pendapat Jan M. Otto sebagaimana dikutip oleh penulis lain, dalam kondisi tertentu memerlukan beberapa syarat khusus yang harus dipenuhi:

¹¹ Dominikus Rato, Pemahaman dan Pemahaman Hukum, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59

- 1) Terdapat peraturan perundang-undangan yang tegas, terang, konsisten, dan dapat dengan mudah diakses, yang dikeluarkan oleh otoritas negara;
2. Pemerintah, sebagai lembaga yang berkuasa, menjalankan peraturan tersebut dengan konsisten dan mematuhi prinsip-prinsipnya;
3. Mayoritas masyarakat pada dasarnya menerima isi peraturan tersebut dan dengan demikian bertindak sesuai dengan ketentuan yang ada;
4. Hakim-hakim yang memiliki kebebasan dan independensi dalam menjalankan tugasnya.

Kelima syarat yang dikemukakan Jan M. Otto tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat dicapai jika substansi hukumnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum adalah hukum yang lahir dari dan mencerminkan budaya masyarakat. Kepastian hukum yang seperti inilah yang disebut dengan kepastian hukum yang sebenarnya (*realistic legal certainly*), yaitu mensyaratkan adanya keharmonisan antara negara dengan rakyat dalam berorientasi dan memahami sistem hukum.

Kepastian hukum merujuk pada penerapan hukum yang memastikan individu yang berhak mendapatkan haknya sesuai dengan ketentuan hukum, serta bahwa keputusan hukum dapat dilaksanakan dengan tegas. Meskipun terdapat hubungan erat antara kepastian hukum dan keadilan, keduanya memiliki perbedaan mendasar. Keadilan lebih bersifat subjektif dan individualistik, tidak selalu bersifat universal, sedangkan hukum memiliki

karakter yang bersifat umum dan mengikat bagi seluruh individu dalam masyarakat.¹²

Kepastian hukum merujuk pada penerapan hukum secara tepat, yang memungkinkan masyarakat untuk meyakini bahwa hukum tersebut diterapkan secara konsisten. Untuk memahami lebih dalam tentang nilai kepastian hukum, penting untuk mempertimbangkan bahwa nilai ini erat kaitannya dengan alat hukum positif dan peran negara dalam mewujudkannya.¹³ berpendapat bahwa kejelasan dan keselarasan internal norma hukum merupakan persyaratan penting agar undang-undang dapat diterapkan secara konsisten dan efektif.

Persyaratan internal yang diperlukan meliputi beberapa hal penting: pertama, konsepnya tetap di definisi yang jelas. Konteks perundang-undangan, deskripsi terkait perilaku tertentu harus dimasukkan dalam konsep yang tepat. Kedua, harus ada penjelasan yang jelas mengenai distribusi kekuasaan antara lembaga yang terlibat dalam pembuatan Hukum . Kejelasan ini sangat urgent karena mempengaruhi gaya validitas dan peningkatan peraturan. Hal ini memudahkan para pembuat hukum untuk menetapkan peraturan yang sah. Ketiga, terdapat kebutuhan untuk menjaga konsistensi antar peraturan hukum yang ada.

Dalam konteks ini, kepastian hukum hanya dapat tercapai melalui regulasi yang efektif dan diterapkan oleh otoritas yang sah, dengan tujuan memastikan bahwa hukum berfungsi sebagai mekanisme pengendalian sosial

¹² Sudikno Mertokusumo (2007 : 160)

¹³ (Fernando M. Manullang, 2007 : 95)

yang mengikat dan harus dipatuhi oleh seluruh individu atau entitas dalam masyarakat.

Lon Fuller mengemukakan, terdapat lapan prinsip yang harus dipenuhi oleh suatu sistem hukum supaya bisa disebut sebagai hukum yang sah dan menjamin kepastian hukum. Apabila dasar itu ga dipenuhi, maka sistem hukum tersebut tidak dapat diakui sebagai hukum yang valid. Berikut adalah kedelapan prinsip tersebut :

- 1) Sebuah sistem hukum yang tersusun atas ketentuan yang tidak didasarkan pada kesalahan dalam mengambil keputusan terhadap isu-isu.
- 2) Ketentuan itu harus diberitahu kepada semua orang.
- 3) Ketentuan tersebut bisa ga berlaku penerapannya akan mengganggu int struktur tersebut.
- 4) Ketentuan tersebut harus dirumuskan dalam bentuk yang dapat dipahami oleh masyarakat secara luas.
- 5) Ketentuan tersebut tidak bisa bersinggungan
- 6) Ketentuan tersebut tidak bisa melebihi batas kemampuan yang dapat dicapai.
- 7) Ketentuan tersebut tidak bisa mengalami perubahan yang terlalu sering.
- 8) Ketentuan dan praktik sehari-hari haruslah selaras dan konsisten.¹⁴

¹⁴ [Lon Fuller](#) “*the Morality of Law*” 1971, hal 54-58.

Menurut pandangan Lon Fuller yang telah disebutkan, anda dapat menarik Kesimpulan bahwa ada hubungan yang jelas dan keta tantara kebutuhan peraturan hukum dan implementasinya. Dengan demikian, Fuller menyoroti pentingnya dimensi tindakan, perilaku, dan faktor-faktor lain yang turut memengaruhi cara penerapan hukum positif dalam praktek.

Berdasar pada penjelasan terkait kepastian hukum di atas, maka kepastian hukum dapat diartikan dalam berbagai dimensi, antara lain sebagai kejelasan, ketidakbermaknaan ganda, bebas dari kontradiksi, serta memiliki kemampuan untuk dilaksanakan. Berdasarkan definisi tersebut, hukum seharusnya bersifat tegas dan transparan agar dapat dipahami oleh seluruh pihak. Untuk menghindari keraguan, hukum haruslah koheren dan saling mendukung tanpa adanya pertentangan antar norma. Dengan demikian, kepastian hukum mencerminkan sistem perundang-undangan yang tidak hanya jelas dan dapat diterapkan, tetapi juga bebas dari konflik internal, guna memastikan perlindungan hak serta kewajiban bagi setiap individu dalam komunitas.¹⁵

Jan Michiel Otto menjelaskan kepastian hukum ini biasanya legal. Tetapi, hal tersebut hanya relevan dalam lima kondisi yang telah dijelaskan sebelumnya. Ia juga menekankan bahwa untuk mencapai keteraturan dan keadilan dalam masyarakat, lembaga penegak hukum yang memiliki tanggung jawab untuk memastikan kepastian hukum harus aktif menjalankan perannya.

¹⁵<https://layanan.hukum.uns.ac.id/data/REaisuauNSI%20file/Data%20Backup/Done%20To%20BackUp/TEORI%20KEPAS>

Sudikno Mertokusumo memiliki pandangan yang berbeda dengan Gustav Radbruch terkait tujuan hukum. Mertokusumo berargumen bahwa kepastian hukum tidak hanya menjadi tujuan hukum, melainkan merupakan jaminan bagi penerapan hukum yang berjalan sebagaimana mestinya. Artinya, individu yang berhak atas suatu perkara adalah mereka yang memperoleh keputusan dari proses hukum yang sah, sehingga memastikan adanya keadilan yang dijalankan secara efektif dan sesuai aturan yang berlaku.

Berbeda pendapat dengan Gustav Radbruch yang mengungkapkan bahwa kepastian hukum adalah salah satu dari tujuan hukum, Sudikno Mertokusumo mengungkapkan bahwa kepastian hukum adalah sebuah jaminan agar hukum dapat berjalan dengan semestinya, artinya dengan kepastian hukum individu yang memiliki hak adalah yang telah mendapatkan putusan dari keputusan hukum itu sendiri.

Sudikno menyatakan kalo kepastian hukum berkaitan erat dengan keadilan, keduanya sejatinya merupakan dua entitas yang berbeda. Keadilan bersifat subjektif, individualistis, dan tidak mengenal adanya keseragaman, sementara hukum itu umum, melekat disetiap individu, dan berusaha menerapkan kesamaan.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa perbedaan mendasar antara hukum dan keadilan terletak pada sifat dan cara keduanya beroperasi dalam masyarakat: hukum berlandaskan pada aturan yang objektif dan seragam, sementara keadilan lebih dipengaruhi oleh pandangan dan situasi individu yang bersangkutan.

Kepastian hukum merujuk pada penerapan hukum yang sesuai dengan maknanya, yang memungkinkan masyarakat untuk meyakini bahwa peraturan hukum yang ada dan tercantum benar-benar diterapkan. Untuk memahami esensi dari kepastian hukum, penting untuk memperhatikan bahwa nilai-nilai kepastian tersebut berkaitan erat dengan perangkat hukum yang berlaku serta peran negara dalam mewujudkan penerapan hukum tersebut.¹⁶

Menurut Nusrhasan Ismail, untuk mencapai kepastian hukum dalam suatu undang-undang, terdapat sejumlah syarat yang berhubungan dengan aspek struktural internal dari undang-undang tersebut.

1. Konsep yang diterapkan dalam kajian ini bersifat eksplisit, dimana konsep-konsep tersebut dikembangkan berdasarkan ketentuan hukum yang menjelaskan pola perilaku tertentu.
2. Penekanan pada kejelasan struktur hierarkis dianggap krusial karena memiliki hubungan langsung dengan validitas atau ketidakvalidan suatu hal. Selain itu, peraturan perundang-undangan dapat menentukan apakah suatu hal tersebut mengikat atau tidak. Kejelasan dalam struktur ini memberikan petunjuk yang jelas sebagai instruksi hukum yang memiliki kewenangan untuk menetapkan peraturan tertentu.

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Introduction To Law*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 158

3. Tersedianya keselarasan undang-undang menunjukkan bahwa ada semua ketentuan yang tersedia dibawah ketentuan hukum yang berbeda saling terhubung dengan topik yang sama dan tidak saling bertentangan.¹⁷

Dalam pekerjaan “Pelajaran Hukum” Lon Fuller, ia berpendapat bahwa hukum memenuhi kriteria 8 spesifik. Fuller menekankan bahwa hukum harus memastikan. Dalam pandangan, ia memiliki makna dan tujuan yang sama sebagai pengawasan dan penerapan hukum yang benar.¹⁸

Lon Fuller pun menguraikan delapan prinsip yang diwajibkan untuk terpenuhi oleh hukum, berikut diantaranya.

1. Sistem yang dikembangkan oleh otoritas harus mencakup aturan yang bersifat tetap dan tidak tergantung pada keputusan yang dibuat secara impulsif dalam menghadapi masalah tertentu.
2. Setiap peraturan yang dikeluarkan oleh pihak berwenang wajib disosialisasikan kepada publik agar dapat diketahui oleh masyarakat luas.
3. Mengingat potensi gangguan terhadap kinerja keseluruhan sistem, peraturan yang telah ditetapkan tidak boleh diabaikan.
4. Peraturan disusun dengan format yang memudahkan pemahaman oleh seluruh pihak yang terlibat.
5. Setiap peraturan harus saling mendukung dan tidak saling bertentangan.

¹⁷ Nur Hasan Ismail, Development of Land Law, Economic-Political Approach, (Jogjakarta, HUMA dan Magister Hukum UGM, 2007) In Discussing Law Casual Talks About Law, Understanding Certainty (In) Law, <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2013/02/05/35-Herowati>

¹⁸ Lon L. Fuller, “Pelajaran Hukum” (McGraw-Hill: Yale University Press, 1964), Hlm. 54-58.

6. Aturan yang berlaku mempertimbangkan keterbatasan kapasitas, sehingga tidak mengharuskan tindakan yang berada di luar kemampuan.
7. Perubahan pada aturan yang sudah ada sebaiknya dilakukan dengan cermat dan tepat.
8. Peraturan harus memiliki keselarasan dengan peraturan lainnya dan dapat diterapkan dalam praktik keseharian tiaphari.

Lon Fuller mengemukakan bahwa salah satu dari delapan prinsip yang penting adalah adanya kepastian antara peraturan hukum dan pelaksanaannya. Kepastian ini diperlukan agar hukum positif dapat diterapkan secara efektif pada berbagai bidang perilaku dan tindakan, dengan mempertimbangkan elemen-elemen yang dapat memengaruhi cara penerapan hukum tersebut.¹⁹

Menurut Apeldoorn menyatakan bahwa kepastian hukum mencakup dua dimensi yang perlu dipahami. Dengan kata lain, individu yang mencari keadilan dapat memastikan bahwa mereka akan menghadapi ketentuan hukum yang spesifik sebelum memulai suatu proses hukum.

Sementara segi kedua, kepastian hukum memiliki arti kemanan hukum. Apeldoorn mengemukakan bahwa kepastian hukum merupakan suatu perlindungan bagi beberapa pihak terhadap kesewenangan seorang hakim. Melalui paradigma positivisme, Apeldoorn pun mengemukakan bahwa definisi hukum haruslah melarang seluruh aturan yang ada dan mirip menyerupai hukum, akan tetapi tidak memiliki sifat untuk memerintah atau perintah yang berasal dari otoritas yang memiliki kedaulatan.

¹⁹ *Ibid Hal. 21*

Kepastian hukum menurut Apeldoorn haruslah dijunjung dengan tinggi, apapun akibatnya serta tidak ada alasan apapun untuk tidak menjunjung tinggi kepastian hukum karena sesuai dengan paradigmanya, hukum positif dalam kepastian hukum adalah satu-satunya hukum.

Keamanan hukum dapat dipahami sebagai jaminan kepastian hukum. Apeldoorn berpendapat bahwa kepastian hukum berfungsi untuk melindungi individu dari potensi penyalahgunaan kekuasaan oleh hakim.. Menurut pandangannya kepastian hukum harus diutamakan tanpa memedulikan dampak yang mungkin timbul. Dalam kerangka positivisme, hukum positif yang menjamin kepastian hukum dianggap sebagai satu-satunya bentuk hukum yang sah.

Para ahli yang membahas teori kepastian hukum umumnya menyimpulkan bahwa kepastian hukum mencakup beberapa aspek, yaitu: hukum yang memiliki kejelasan, minimnya ruang untuk berbagai penafsiran, kesesuaian antar norma hukum yang ada, dan kemampuannya untuk diterapkan secara konsisten.

Hukum yang berlaku dan telah ditetapkan oleh pihak berwenang dan berwibawa dalam hal ini pemerintah, haruslah tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga masyarakat dapat memahami makna dari peraturan atau ketentuan hukum yang telah ditetapkan oleh pihak-pihak berwenang tersebut.

Hukum menurut teori kepastian hukum dari para ahli, tidak boleh memiliki sifat yang kontradiktif. Sebab, jika bersifat kontradiktif maka hukum tersebut akan menjadi sumber keraguan. Kepastian hukum sendiri dapat menjadi perangkat hukum untuk

suatu negara yang memiliki kejelasan, dan dapat menjamin hak maupun kewajiban dari setiap warga negara sesuai dengan budaya yang ada pada masyarakat tersebut.²⁰

Pemerintah, sebagai otoritas yang memiliki kewenangan, diharapkan untuk menetapkan peraturan hukum secara tegas dan transparan, sehingga dapat dipahami dengan jelas oleh masyarakat. Para pakar dalam teori kepastian hukum berpendapat bahwa sebuah hukum seharusnya tidak mengandung elemen yang saling bertentangan, karena kontradiksi dalam hukum justru akan menimbulkan ketidakpastian. Dengan demikian, negara perlu memastikan adanya kepastian hukum yang jelas dan tegas, yang melindungi hak.²¹

Salah satu tujuan hukum adalah kepastian yang memiliki hubungan yang sangat mendalam dengan keteraturan dan perilaku Masyarakat. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa kegiatan yang dianggap penting dalam kehidupan sosial secara tegas diakui hukum. Kepastian hukum dapat memastikan bahwa hanya mereka yang memiliki hak hukum yang diterima dan bahwa hak untuk dapat menerapkan Keputusan yang diterapkan.

Prasyarat utama untuk mencapai kepastian hukum adalah ketersediaan norma hukum yang lebih jelas, transparan dan mudah diakses yang ditertibkan oleh otoritas negara. Ketika membahas masalah dengan masalah air, undang-undang bangunan tampaknya tidak mengandung ketentuan yang secara khusus mengatur persyaratan lisensi bangunan. Namun, pasal 1 no.1 hanya bangunan di atas badan dan darat atau

²⁰ Teori Kepastian Hukum Menurut Para Ahli , <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>, Diakses pada 20 Juni 2024

²¹ Teori Kepastian Hukum Menurut Para Ahli , <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>, Diakses pada 20 Juni 2024

badan air bangunan dapat dibangun tanpa mengatur persyaratan dan peraturan lisesnsi untuk bangunan di air. Situasi ini mengarah pada kontradiksi dan ketentuan untuk membangun bangunan dalam air yang sangat tidak jelas sehingga kepastian hukum telah dicapai jika berkaitan dengan hukum.

Prasyarat selanjutnya untuk mencapai kepastian hukum adalah bahwa aturan hukum yang ditetapkan tidak hanya wajib dipatuhi oleh Masyarakat, tetapi harus diikuti secara konsisten oleh pemerintah sebagai pembentuknya.

Ketika membahas pemerintah, ia memutuskan untuk melaporkannya ke Gedung tentang masalah air hukum. Pasal 1 paragraf 1 menyediakan bangunan yang dapat dibangun dalam air. Sayangnya, bagaimanapun undang undang bangunan tidak mencakup peraturan lisensi mengenai Pembangunan bangunan di atas air. Undang undang Bangunan tunduk pada sanksi administrative atau pidana. Jika persyaratan kedua terkait dengan kepastian hukum, dan jika pemerintah undang undang bangunan hanya mengatur ketentuan mengenai Pembangunan tanah maka pemerintah pemilik konstruksi melalui sanksi harus dikenakan pasal 44. Tidak dapat diterapkan pada air. Ini disebabkan oleh perbedaan konteks antara bangunan darat dan bangunan air. Karena ini disimpulkan bahwa pencapaian kepastian hukum tampaknya tidak terwujud.

Prasyarat ketiga untuk meraih kepastian hukum adalah bahwa Masyarakat secara keseluruhan harus mengakui dan menerima substansi dari peraturan yang ditetapkan, sehingga mereka akan menyesuaikan perilaku mereka sesuai dengan ketentuan yang ada. Untuk merealisasikan kejelasan hukum yang berlandaskan pada prasyarat ketiga, sangat penting untuk memiliki ketentuan yang jelas serta secara langsung mengatur tentang pembangunan di atas air. Jika UU Bangunan memberikan penjelasan yang

menyeluruh mengenai syarat-syarat, baik dari segi administrasi maupun teknis, serta izin yang terkait dengan proses Pembangunan di atas air. Karena ada pedoman yang jelas, orang-orang tentu akan mematuhi peraturan tersebut dan tidak akan membuat Keputusan yang salah saat membangun bangunan di atas air.

Namun, dalam praktiknya, Undang-Undang tentang Bangunan hanya menguraikan definisi tanpa memberikan rincian lebih lanjut mengenai syarat dan proses perizinannya. Akibatnya, masyarakat tampak mengabaikan peraturan yang ada dan hanya mengikuti definisi secara umum, lalu membangun bangunan di atas air tanpa memenuhi syarat atau mendapatkan izin resmi yang diatur oleh hukum karena ketidakjelasan dalam aturan yang mengatur konstruksi di atas air.

Prasyarat keempat untuk menjamin stabilitas hukum adalah bahwa pengadilan harus bersikap independent dan tidak memihak, serta menerapkan aturan hukum dengan konsistensi yang tinggi ketika memutus perselisihan. Dengan mempertimbangkan prasyarat keempat ini, jika muncul suatu perkara yang perlu diajukan ke pengadilan dan diputuskan oleh hakim ketua, maka hakim tersebut harus bersikap netral dalam mengambil Keputusan atas perkara tersebut. Prinsip-prinsip hukum mengkaji penyelesaian masalah dengan pendekatan yang sistematis.

Mengenai permasalahan yang berkaitan dengan pembangunan bangunan terapung, terdapat peraturan khusus mengenai bangunan terapung, dan apabila timbul perselisihan atau permasalahan mengenai bangunan terapung maka diperlukan keputusan hakim untuk menyelesaikannya. masalah. Hakim harus selalu mematuhi aturan yang ditetapkan ketika memutuskan kasus yang melibatkan bangunan terapung. Namun kenyataannya, belum ada peraturan khusus yang mengatur bangunan di atas

air. Sebab, ketika timbul perselisihan atau permasalahan mengenai bangunan terapung dan diperlukan putusan pengadilan, maka hakim tidak mampu mengambil keputusan karena jangan mengatur ketentuan. khusus ketentuan mengenai bangunan terapung berarti tidak dapat mengatur struktur terapung.

Prasyarat kelima ini adalah hprasyarat kelima bagi para hakim untuk menciptakan kepastian hukum dalam keputusan perselisihan. Pengadilan Negara kelima ini terkait dengan negara bagian keempat. Dalam situasi keempat, ketika perselisihan berakhir, prinsip prinsip hukum anakn dipatuhi. Prasyarat kelima untuk hasil penyelesaian perselisihan dalam bentuk Keputusan pengadilan harus dilaksanakan mengikuti aturan hukum yang ada. Tidak terdapat regulasi mengenai Pembangunan bangunan mengambang yang secara khusus, baik persyaratan, izin, sanksi, dan sebagainya, sehingga sengketa mengenai gedung terapung tidak dapat diselesaikan melalui pengadilan.

Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa jika kita menelaah UU Bangunan Gedung, peraturan tersebut ngatur soal mengenai Pembangunan Gedung di atas tanah semata, Adapun untuk struktur yang berada di atas air, regulasinya terbatas pada definisi bangunan itu sendiri, sehingga ketentuan mengenai struktur tersebut menjadi kurang terperinci. Individu dapat merenungkan prasyarat kelima, namun kepastian hukum dapat diraih.²²

Merujuk pada prasyarat yang diperlukan untuk mencapai kepastian hukum, seperti yang diungkapkan olehnya, yang telah dihubungkan dengan isu-isu terkait

²² *Ibid.*

pembentukan bangunan di dalam air dapat dikatakan bahwa lima persyaratan tidak dapat dipenuhi. Ini mengarah pada kepastian hukum untuk bangunan di atas air. Teori Perlindungan Hukum

2. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Phillips M. Hudgeon, teori ini adalah perlindungan martabat dan martabat subjek hukum dan pengakuan hak asasi manusia berdasarkan ketentuan hukum yang melarang perlakuan sewenang-wenang. Hajeong mengkategorikan perlindungan hukum dua bentuk: Memberikan perlindungan preventif dan opresif berdasarkan potensi rakyat.

Perlindungan hukum mengacu pada jaminan yang diberikan oleh negara sehingga para pihak dapat melaksanakan hak dan kepentingan hukum mereka sebagai perusahaan. Perlindungan preventif merujuk pada Upaya untuk memberikan ruang bagi Masyarakat dalam menyampaikan pandangan mereka sebelum Keputusan pemerintah diambil, dengan tujuan untuk menghindari terjadinya perselisihan.

Menurut Satjipt Raharjo, teori perlindungan hak adalah suatu usaha untuk melindungi kepentingan individu dengan memberikan mereka hak asasi manusia dan memberdayakan untuk bertindak sesuai dengan kepentingannya.

Soekanto juga menguraikan bahwa dalam proses penegakan hukum dan perlindungan terhadap subjek hukum, tidak hanya peran dari penegak hukum yang berperan penting, melainkan ada lima faktor lain yang turut mempengaruhi, yaitu.

1. Faktor hukum, yaitu peraturan tertulis umumnya dipenuhi oleh otoritas yang sah.

2. Faktor penegak hukum, yaitu para pihak secara langsung dan tidak langsung terlibat dalam kedua Lembaga penegak hukum.
3. Fasilitas atau Lembaga B personel yang memenuhi syarat atau cara yang tepat untuk membantu penegakan hukum.
4. Faktor lingkungan sosial, yaitu kondisi Dimana aturan dan hukum dan digunakan. Penerimaan dalam Masyarakat sebagai kunci perdamaian karena hak hak ynag berlaku.²³
5. Berdasarkan bagian manusia yang terkait dengan kehidupan sebagai akibat dari faktor budaya, pekerjaan kreativitas dan rasa.

Hukum bertujuan untuk menggabungkan dan menyelaraskan berbagai kepentingan yang sering bertentangan. Oleh karena itu, diharapkan hukum memiliki kemampuan untuk mengurangi konflik antara kepentingan sebanyak mungkin. Bagian ini menjelaskan konsep hukum.

Pembahasan hukum di sini tidak dimaksudkan untuk dengan jelas membatasi pentingnya hukum. Menurut Immanuel Kant, pengertian hukum dan maknanya terletak pada keluasan dan berbagai bidang yang dapat dijadikan dasar pengambilan keputusan hukum.

Definisi persyaratan hukum KBBI adalah peraturan dan kebiasaan adalah ikatan formal dan peraturan ynag berkaitan dengan hukum dan hubungan sosial, norma dan peraturan yang berkaitan dengan fenomena alam oleh pihak berwenang atau

²³ <https://www.hukumonline.com/> diakses tanggal 27 Juli 2024

pemerintah. Jika Keputusan atau pertimbangan tertentu muncul sebagaimana ditentukan oleh pengadilan atau hakim putusan.

R. Soeroso,SH. Menurut pendapat tentang memahami hukum hukum adalah sejumlah aturan yang dikeluarkan oleh pihak berwenang dengan tujuan mengatur kehidupan sosial. Itu dapat dikonfirmasi karena melarang sifat perintah dan sanksi terlarang untuk mereka.²⁴

Menurut J.C.T. Simorangir, S.H. dan Woerjono Sastropranoto S.H. hukum adalah peraturan perundang-undangan yang mengikat yang mengatur tingkah laku manusia dalam lingkungan sosial dan dikeluarkan oleh badan umum yang berwenang.

Pendapat Soedjono Dirdjosisworo mengemukakan bahwa terdapat delapan pendekatan dalam memahami hukum, yaitu melalui perspektif penguasa, aparat penegak hukum, tindakan hukum, sistem norma, hubungan nilai-nilai, struktur hukum, ilmu hukum, serta disiplin ilmu hukum itu sendiri.

Beberapa pengertian hukum dari berbagai sudut pandang yang dikemukakan oleh Soedjono Dirdjosisworo adalah bahwa hukum sebagaimana yang dipahami oleh masyarakat umum yang belum melek hukum, bukanlah sekedar peraturan hukum tertulis atau aparat penegak hukum. Hal ini menunjukkan bahwa hukum bukan hanya sekedar itu.

Istilah penafsiran undang-undang digunakan untuk memahami hukum. Ada tiga jenis penafsiran hukum:

²⁴ Soedjono Dirdjosisworo, Pengantar Ilmu Hukum, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), h. 25-43.

Pertama, penafsiran hukum yang kontroversial. Tujuannya adalah untuk hukum dan peraturan terkait kasus dan isu tertentu. Kedua, penafsiran hukum restriktif menghadkan proses interpretasi hukum dalam legislasi pada situasi fakta. Ketiga, konstruksi hukum ekspansif, perluasan makna sehingga persoalan dapat dimasukkan ke dalam hukum..²⁵

Menurut maknanya, perlindungan hukum harus adaptif dan fleksibel, karena Masyarakat berubah sehingga perlindungan hukum harus dapat menyesuaikan diri dengannya.

Seperti halnya perlindungan hukum yang memiliki sifat prediktif dan antisipatif, yang berarti harus mampu meramalkan apa dan bagaimana yang akan dilindungi di masa depan. Hal ini Kembali menetapkan regulasi untuk melindungi warganya. Oleh karena itu, pihak yang membuat aturan harus dapat memprediksi bagaimana masyarakatnya akan berkembang. Jika kita mempertimbangkan artinya, perlindungan hukum yang bersifat antisipatif berarti bahwa perlindungan hukum harus dapat.

Sehubungan dengan masalah penempatan struktur di atas permukaan air dapat dianggap sebagai suatu bentuk jaminan hukum yang mampu memberikan kepastian dalam aspek hukum. Diperlukan karena 4 sifat perlindungan hukum adaptif, fleksibel, prediktif, dan antisipatif. Dalam hal ini, sebagai penguasa, pemerintah harus mengeluarkan peraturan atau peraturan terkait bangunan di atas air untuk memberikan perlindungan hukum.

²⁵ Bryan A. Garner, Black's Law Dictionary, ninth edition, (St. paul: West, 2009), h. 1343.

Sehubungan dengan masalah penempatan struktur di atas permukaan air, empat perlindungan hukum yang dikemukakan oleh satjipto rahardjo dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Perlindungan hukum yang bersifat adaptif mengindikasikan bahwa pemerintah, sebagai entitas yang berkuasa, perlu mempertimbangkan keadaan Masyarakat dan merumuskan peraturan perundang-undangan yang sejalan dengan kondisi tersebut. Sehubungan dengan fenomena pendirian bangunan di atas air, banyak Masyarakat, baik individu maupun Perusahaan, telah melaksanakan Pembangunan tersebut di lapangan. Oleh karena itu, dalam situasi-situasi semacam ini, otoritas pemerintah perlu memberikan jaminan hukum kepada individu yang telah membangun struktur di atas air dengan menetapkan regulasi yang melindungi mereka.
- b. Perlindungan hukum fleksibel, karena Masyarakat berkembang bersamaan dengan zaman karena evolusi tidak pernah berhenti. Ini pasti akan menghasilkan peristiwa, fenomena dan peristiwa yang belum pernah terjadi. Seperti halnya membangun struktur di atas permukaan air. Oleh karena itu pentingnya perlindungan hukum harus fleksibel dan tidak kaku. Perlindungan hukum antisipasi memungkinkan pemerintah untuk mengantisipasi masalah dan masalah hukum yang belum diatur oleh hukum. Sehubungan dengan masalah Building on Water bukanlah ketentuan hukum yang jelas bahwa pemilik memberikan perlindungan hukum.

Dengan memberikan perlindungan hukum kepada pemilik struktur yang terletak di atas permukaan air, pemerintah akan memastikan bahwa bangunan di atas air sah di mata negara.²⁶

1. Kerangka Konseptual

Menurut Sugiyono, dalam teori, kerangka konseptual berfungsi sebagai penghubung antara variable yang tergantung dan variable yang tidak tergantung, yang keduanya akan diukur lalu dianalisis sepanjang penelitian berlangsung.²⁷

Secara umum, perlindungan berarti menjaga sesuatu agar aman dari bahaya. Sesuatu tersebut bisa berupa minat, suatu objek, atau suatu produk. Selain itu, perlindungan juga dapat berarti seseorang melindungi orang lain. Oleh karena itu, perlindungan hukum merujuk pada Upaya untuk memastikan bahwa warga negara memperoleh jaminan atas hak-hak mereka. Sipilanya tidak dilanggar dan memberikan sanksi kepada individu individu yang mengabaikan hak hak tersebut sesuai dengan peraturan yang ada. Perlindungan hukum dimaksudkan sebagai semua usaha yang diadakan oleh pemerintah untuk mengadakan kepastian.

Sajito Rahardjo menjelaskan bahwa pemulihan adalah usaha untuk melindungi hak-hak seseorang dengan memberikan tugas kepada Lembaga yang mengurus hak asasi manusia untuk bertindak untuk kepentingan orang tersebut.²⁸

Setiono menyatakan bahwa perlindungan hukum berkaitan dengan Upaya atau Langkah-langkah yang ditujukan untuk melindungi warga dari Tindakan

²⁶ *Ibid.*

²⁷ Sugiyono 2017

²⁸ Satjipto Rahardjo, Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia, (Jakarta: Kompas, 2003),h. 121.

sewenang-wenang penguasa yang tidak menghargai hukum. Hal ini juga bertujuan untuk mewujudkan ketertiban dan kedamaian, sehingga Masyarakat dapat sepenuhnya menikmati hak-hak asasi manusia mereka.²⁹

Dia mengatakan dia mengacu pada Upaya untuk melindungi seseorang dengan menyesuaikan antara nilai atau nilai norma-norma tercermin di perilaku dan perilaku, guna menghasilkan ketertiban dalam interaksi sosial antar manusia.³⁰

Menurut jaringan Pers No. 40 Tahun 1999, perlindungan hukum berarti bahwa suatu Lembaga melindungi negara dalam fungsi hak, kewajiban dan peran sesuai dengan ketentuan hukum aturan. Perlindungan bisa dibilang sebagai perlindungan hukum jika mencakup komponen-komponen berikut:

1. Keberadaan perlindungan yang diberikan oleh pemerintah kepada masyarakatnya.
2. Jaminan akan adanya kepastian dalam hukum.
3. Berkenaan dengan hak-hak yang dimiliki setiap orang dalam komunitas.
4. Keberadaan sanksi hukum bagi pihak yang melakukan pelanggaran.

Pasal 28 D Paragraf 1 konstitusi 1945 “ setiap orang memiliki hak untuk mengakui keadilan keadilan, jaminan, perlindungan dan keselamatan di hadapan hukum.” Ini pada dasarnya mengatur perlindungan hukum terhadap hak atas tanah.

²⁹ Setiono, “Rule of Law”, (Surakarta: Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, 2004), h.3.

³⁰ Hetty Hasanah, “Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumenatas Kendaraan Bermotor dengan Fidusia”, artikel diakses pada 20 Juni 2024 dari <http://jurnal.unikom.ac.id/vol3/perlindungan.html>.

Lebih lanjut, Pasal 33 Ayat 3 dari Undang-Undang Dasar 1945 menetapkan bahwa “negara memiliki kontrol atas bumi, air dan sumber daya alam yang ada di dalamnya dan digunakan untuk mencapai kesejahteraan rakyat yang sebesar-besarnya.” Terdapat. Bagi Republik Indonesia yang tengah mengalami pertumbuhan ekonomi, pola struktur dan gaya hidup masih didasarkan pada sektor pertanian, meskipun lahan memiliki berbagai dan peranan yang bermanfaat. Kehidupan Masyarakat tidak hanya mencakup aspek ekonomi saja, tetapi juga mencakup dimensi-dimensi non ekonomis. Tanah, sebagai entitas yang fundamental, berperan lebih dari sekedar faktor produksi . ia juga memiliki nilai yang mendukung martabat.

Jenis Sejarah menunjukkan bahwa suatu negara dipengaruhi oleh perilaku manusia, dan bahkan dapat menyebabkan masalah jika tidak ada standar ketika perubahan dipenuhi. Seberapa penting tanah sebagai sumber daya hidup? Populasi terus tumbuh, pemikiran manusia terus berkembang, sistem, pola struktur dan proses juga berkembang. Warga negara menentukan sikap mereka terhadap negara..

Di samping perubahan dan perkembangan dalam cara berpikir dan gaya hidup manusia, perubahan juga terjadi dalam bidang penguasaan tanah, khususnya dalam aspek kepemilikan dan penguasaan, dalam hal ini kepastian dan jaminan hukum. Apakah ada memiliki negara sekarang apakah anda memiliki masa depan.

Dengan mempertimbangkan masalah pertumbuhan penduduk dan pembangunan ekonomi, permintaan terhadap lahan bangunan akan meningkat. Melihat kenyataan tersebut, tanah merupakan aset dan sumber penghidupan paling berharga bagi masyarakat Indonesia saat ini. Itulah sebabnya, jika ada yang melanggar hak atas tanah, seluruh tanah akan dilindungi hingga titik darah penghabisan.

Untuk mencegah terjadinya sengketa, penting untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Mengetahui tanggung jawab dan kewajibannya, pemerintah telah menetapkan hal tersebut dalam pasal 19 UUPA dalam ayat pertama menyatakan: “agar menegakkan kepastian hukum, pemerintah akan melakukan pendaftaran tanah di seluruh daerah Republik Indonesia sesuai dengan aturan yang ditetapkan dalam peraturan pemerintah.” Selanjutnya, pada ayat kedua, terdapat penjelasan lebih lanjut mengenai pendaftaran lahan yang diuraikan pada ayat 1 meliputi:

- a. Pengukuran, pemetaan dan pencatatan
- b. Pendaftaran kekuasaan atas tanah serta pemindahan kekuasaan tersebut
- c. Penyediaan surat bukti hak yang berfungsi sebagai alat bukti yang sah untuk membuktikan hak tersebut.

Dalam masyarakat modern, persoalan dan perselisihan terkait kepemilikan tanah masih sering muncul karena masih belum ada kepastian hukum yang tegas terkait status lahan itu. Hal ini disebabkan oleh kejadian riil banyak hak dari lahan belum terdaftar atau tidak memiliki sertifikat resmi.

Implementasi pendaftaran lahan berdasarkan Nomor 10 Tahun 1961 tidak diimplementasikan secara optimal. Hal ini disebabkan oleh fokus pendaftaran yang lebih mengarah pada wilayah perkotaan, sementara masyarakat yang memiliki hak atas tanah merasa terbebani oleh prosedur, administrasi, serta biaya yang diperlukan. Selain itu, tingkat pemahaman masyarakat terhadap implementasi peraturan pemerintah ini masih rendah. Kondisi ini menyebabkan tujuan pendaftaran tanah yang diharapkan dalam peraturan tersebut belum terwujud.

Negara perlu terus mengembangkan berbagai metode dan sistem guna meningkatkan efektivitas pendaftaran tanah, dengan menekankan pada kesederhanaan, keamanan, dan keterjangkauan. Upaya ini akan mendorong masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendaftarkan tanah mereka baik secara sporadis maupun terorganisir. Meski demikian, saat ini, program PTKL/PTSL lebih menitikberatkan pada aspek pelayanan serta bantuan pembiayaan.³¹

Dalam penelitian ini ada beberapa konsep yaitu:

1. Legalitas

Legalitas adalah pengakuan resmi atas ketentuan bisnis, yang berfungsi sebagai prasyarat untuk membangun kerja sama dengan berbagai pihak.³²

a. Asas Legalitas

Asas legalitas dalam hukum menetapkan bahwa seseorang hanya dapat dihukum pidana apabila tindakannya telah diatur dengan tegas sebagai suatu Tindakan yang melanggar hukum dalam peraturan yang berlaku sebelum peraturan tersebut dilakukan. Prinsip ini sejalan dengan ketentuan peraturanyang menyatakan bahwa suatu perbuatan hanya bisa dijatuhi hukuman apabila didasarkan pada undang-undang yang sudah ada. Apabila terdapat perubahan hukum setelah perbuatan dilakukan, terdakwa berhak memperoleh manfaat dari ketentuan yang paling menguntungkan baginya.

³¹ Nur Oloan, "Perlindungan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah" Jurnal Warta Vol. 50 no.1 , 2016

³² Ni Nyoman Nia Oktaviani dan Putu Gede Arya Sumerta Yasa, "Urgensi Legalitas Usaha Bagi Industri Kecil Dan Menengah (Ikm)," *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, (2022) no.2 <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/JJPP>

2. Kepemilikan

Menurut KBBI, kepemilikan diartikan sebagai segala sesuatu yang berhubungan dengan hak memiliki, termasuk di dalamnya proses, tindakan, atau metode untuk memperoleh suatu barang atau hak.³³

Salah satu tujuan utama pembentukan UUPA adalah untuk meletakkan dasar untuk memastikan keamanan hukum terkait dengan hak tanah. Kepastian hukum yang dimaksudkan mencakup:

- a). keamanan dari perspektif subjek hukum (orang atau Perusahaan) tanah;
- b). Kepastian keamanan terkait dengan Lokasi, perbatasan ukuran/area negara atau subjek hak;
- c). kepastian mengenai keadaan hak tanah yang membentuk dasar untuk hubungan antara suatu negara dan orang/Perusahaan.

Keamanan hukum sebagai salah satu tujuan utama UUPA selanjutnya diatur oleh pasal 3, pasal 24 pasal 19 (1) tahun 1997. Pasal 1 untuk memastikan keamanan hukum yang diberikan oleh pemerintah, pendaftaran di seluruh area Republik Indonesia akan dilaksanakan

³³ Fadilah Ulfah, "Kepemilikan dalam Islam," (2017), *Jurnal Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar*, : fadillahulfa2017@gmail.com

berdasarkan peraturan-peraturan negara. Undang- Undang pertanian dikenal sebagai nomor hukum. 1960 dan nomor pemerintah 24 tahun 1997.

Mengenai pendafratan tanah, penjualann dan pembelian tanah harus dilakukan dengan sertifikat (PPAT) yang ditetapkan National Certificate. Menurut ketentuan di atas, bagian 37 (1) peraturan negara no.24 tahun 1997. Oleh karena itu, pengalihan hak tanah tidak dapat dilakukan sedemikian rupa tanpa mematuhi hukum dan peraturan yang berlaku.

Ini dilakukan untuk memastikan keamanan dan ketertiban hukum saat membeli dan menjual tanah. Oleh karena itu, proses pembelian dan penjualan dilakukan semata-mata sehubungan dengan hak tanah. Artinya, itu berarti hak Badan Tanah Nasional yang disetujui oleh Badan dalam kasus ini adalah BPN.

Prinsip utama untuk membeli dan menjual tanah adalah keberadaan hak yang terkait dengan pemiliknya, yang memberikan otoritas hukum untuk menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut. Hak ini memiliki implikasi hukum yang tegas, sehingga transaksi jual beli hanya dapat dianggap sah apabila pihak yang terlibat diakui sebagai pemilik sah menurut hukum dan mengikuti prosedur yang diatur oleh peraturan yang berlaku. Dalam hal ini, penjual berhak untuk melakukan transaksi jual beli yang sah, yang tercermin melalui bukti kepemilikan yang sah seperti sertifikat tanah yang terdaftar atas namanya. Hubungan hukum antara tanah dan benda – benda yang menggabungkannya dengan aspek aspek mendasar dari hukum nasional, mengingat status hukum atas benda-benda

yang terikat pada tanah mempengaruhi seluruh interaksi hukum terkait tanah dan segala benda yang menjadi bagian darinya.³⁴

3. Bangunan Rumah Di Atas Air

Kepadatan penduduk di kota Balikpapan memberikan dampak yang besar, khususnya di kawasan permukiman Kampung Baru, sedangkan lahan di kawasan tersebut luasnya terbatas. Hal ini menyebabkan pemanfaatan lahan secara legal, sehingga penataan permukiman menjadi tidak terarah. Bangunan rumah menjadi rapat atau berdekatan, akses jalan dipergunakan sebagai ruang sosial sehingga kegiatan sosial juga menjadi terbatas. Selain itu jika dilihat dari material bangunan rumah, sangat mudah terbakar tetapi jalan yang dimiliki sangat sempit. Kawasan Kampung Baru, terutama yang berada di atas permukaan air dapat mencemari air laut dan dapat merusak habitat dibawahnya (di dalam laut).

4. Permukiman Atas Air Kampung Baru

Kawasan Kampung Baru merupakan kawasan permukiman tertua yang ada di kota Balikpapan, usia Kawasan ini mencapai kurang lebih 121 tahun. Keberadaan permukiman Kampung Baru yaitu ada di Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan. Sebagian besar permukiman Kampung Baru terletak di sekitar pesisir teluk Balikpapan dan mayoritas bangunan berada di atas permukaan air.

³⁴ Cicilia Putri Andani dan Djumadi Purwoatmodjo , “ As a Consequence of the law of the principle of horizontal sepration in the transition of land rights,” Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat no.2 (2019): 2086-1702 <http://www.openjournal.unpam.ac.id/>

Permukiman Kampung Baru juga memiliki potensi alam yang sangat baik. Secara geografi posisi permukiman sangat diuntungkan karena dekat dengan sumber kehidupan, yaitu air. Sebagian besar permukiman Kampung Baru berada di atas air laut. Letaknya yang strategis memudahkan kawasan tersebut untuk dapat diakses dengan seluruh lapisan masyarakat.

3. Sistematika Penulisan

BAB I: Masalah latar Belakang, Perumusan Masalah, Masalah Tujuan terbatas masalah, Manfaat Penelitian, Kerangka Kerja Konseptual dan Teoritis, Metode Penelitian, dan Sistem Penulisan.

BAB II : Ringkasan Sastra, ringkasan Hak Tanah Definisi Hak Tanah, Jenis Hak Tanah, Kewajiban, Otoritas dan Legalitas Badan Pertanahan adalah Pembangunan dan implementasi Menteri Pertanian dan Tata Kelola No 17 Pada Tahun 2016 dari sudut pandang struktur lahan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil.

BAB III : Metode Penelitian

Bab ini menjelaskan tentang kategori penelitian, cara pendekatan yang digunakan dalam penelitian, variasi dan sumber bahan hukum, serta cara-cara untuk mengumpulkan dan menganalisis bahan hukum.

Bab IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan dari rumusan masalah yaitu:

1. Bagaimana status hak atas bangunan pada permukiman di atas air Kampung Baru Kecamatan Balikpapan Barat?

2. Bagaimana legalitas kepemilikan bangunan yang dibangun di atas air pada pemukiman Kampung Baru Kecamatan Balikpapan Barat?
3. Bagaimana peran Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan terhadap perbedaan status antara Hak Milik dan Hak Pakai yang diberikan kepada Masyarakat Kampung Di Atas Air Kampung Baru?

Bab V Kesimpulan dan Saran.



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Pemukiman yang terletak di atas air di Kelurahan Baru Ulu, merupakan pemukiman yang sudah lama dibangun dan sudah melebar luasnya. Pemukiman tersebut merupakan pemukiman tertua yang ada di Kota Balikpapan. Dengan adanya pemukiman tersebut, Pemerintah Kota Balikpapan tetap mempertahankan keadaan tersebut dengan memberikan legalitas yang sah tetapi berjangka untuk pemukiman tersebut. Legalitas yang diberikan yaitu Hak Pakai yang berjangka 10 Tahun. Hak Pakai tersebut sewaktu waktu dapat dicabut oleh pemerintah seperti kesepakatan yang sudah disepakati dengan Masyarakat yaitu saat hak tersebut dicabut, mereka akan siap untuk di relokasi ke tempat lain. Pembuatan sertifikat untuk pemukiman atas air ini harus melalui program pemerintah seperti PTKL atau PTSL.

B. Saran

1. Pemerintah kota Balikpapan harus memiliki tindak tegas terhadap warga yang membangun disekitar daerah pesisir. Mengingat beberapa bahaya yang akan timbul ketika banyak terjadi Pembangunan di peseisir Pantai seperti abrasi, dan juga runtuhnya bangunan yang diakibatkan material yang terkikis air laut.
2. Perlu adanya sosialisasi terkait legalitas kepemilikan rumah memiliki bangunan di atas air. Sebab beberapa Masyarakat masih belum mengerti tentang hak pakai yang berjangka, dan juga relokasi yang sewaktu waktu akan mereka dapatkan.

3. Perlu adanya sosialisasi terkait garis sempadan agar tidak ada Pembangunan lebih lanjut sampai ke laut lepas.
4. UU Bangunan perlu diadakan penambahan ketentuan mengenai persyaratan, perizinan, dan sanksi terkait bangunan di atas air begitu pula dengan aturan turunannya yaitu PP Bangunan perlu diperjelas mengenai ketentuan perizinan terkait bangunan di atas air



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Dominikus Rato, Yogyakarta. "Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum": Laksbang Pressindo, (2010)
- Isnaini dan Anggreni A. Lubis, Medan. "Hukum Agraria Kajian Komprehensif": Pustaka Prima, (2022)
- Iskandar Syah, "Buku Laporan Kinerja Direktorat Penertiban Penguasaan, Pemilikan dan Penggunaan Tanah" Direktorat Jenderal Pengendalian Dan Penertiban Tanah Dan Ruang Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, (2021)
- Idarwani Asdal, Makassar. "Buku Ajar Pemukiman Pesisir dan Kepulauan" Universitas Hasanuddin, (2016)
- Luthfi Muta'ali, Yogyakarta. "Permukiman Kumuh di Indonesia dari Masa ke Masa: Perkembangan Program Penanganan" : Gajah Mada University Press. (2019)
- Lon Fuller. "the Morality of Law": (1971)
- Zainuddin Ali, Jakarta. "Metode Penelitian Hukum" : Sinar Grafika (2016)
- Isnaini dan Anggreni A. Lubis, Medan. "Hukum Agraria Kajian Komprehensif": Pustaka Prima, (2022)
- Nur Solikin, Pasuruan. "Pengantar Metodologi Hukum" : Qiara Media, 2021
- M.Nazir Salim dkk, Yogyakarta. "Dari Dirgen Agraria Menuju Kementrian Agraria : Perjalanan Sejarah Kelembagaan Agraria 1948-1965" : Among Karta, (2014).
- Setiono, "Rule of Law", (Surakarta: Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, 2004)
- Sigit Sapto Nugroho, Solo. "Hukum Agraria Indonesia" : Pustaka Iltizam, (2017)
- Satjipro Rahardjo, "Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia", (Jakarta: Kompas, 2003),
- Soeryono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta: UI Press, (1981)
- Soedjono Dirdjosisworo, Pengantar Ilmu Hukum, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), h. 25-43

Zainuddin Ali, Jakarta. “Metode Penelitian Hukum” : Sinar Grafika (2016)

Peraturan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2016 Tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Balikpapan Tahun 2012-2032

Peraturan Wali Kota Balikpapan Nomor 3 Tahun 2021 Tentang Garis Sempadan

Jurnal

Abdul Hamid Boututie dkk, “Analisis Karakteristik Permukiman di Wilayah Pesisir”
Jambura Jurnal Of Urban and Regional Planning Vol.01 No.02 (2023)

Arjie Sukmawijaya, Arpian Putra dan Nabila Sara Faninza “Lembaga Jaminan Terhadap Bangunan yang Berdiri di Atas Air,” *Jurnal Notarie* 5, no.2 (2022)

Cicilia Putri Andani dan Djumadi Purwoatmodjo “Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal dalam Peralihan Hak Atas Tanah” *Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, no.2 (2019)

Emmy Solina, Ayu Efritadewi, Rany Kartika Sari dan Heni Widiyani, “Kebijakan Badan Pertanahan Nasional Kota Tanjungpinang Dalam Mengeluarkan Sertifikat Hak Kepemilikan Terhadap Permukiman Di Atas Air,” *Jurnal Selat*, no.1 (2019)

Fadilah Ulfah, “Kepemilikan dalam Islam” *Jurnal Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar*, no.1 (2017)

Irman, Oksep Adhayanto, Rany Kartika Sari dan Suryadi “Analisis Yuridis Terhadap Status Hak Kepemilikan Permukiman Penduduk di Atas Air,” *Jurnal Hukum dan Pembangunan* 51, no.2 (2021)

Ni Nyoman Nia Oktaviani dan Putu Gede Arya Sumerta Yasa “Urgensi Legalitas Usaha Bagi Industri Kecil dan Menengah (IKM),” *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, no.2 (2022)

Rilia Rigina Mahagarmitha, “Revitalisasi dan Konservasi Permukiman Tua Kota Balikpapan Sebagai Identitas Kota,” *Jurnal Review Of Urbanism And Arcchitectural Studies* 20, no. 2 (2022)

Aditya Nurahmani “Sertipikat Tanah Bagi Permukiman Masyarakat Di Atas Air: Dari Harapan Menjadi Kenyataan” *Fakultas Hukum, Universitas Padjadjaran*, (2023).

Klaudius Illam Hulu, “Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Bukti Kepemilikan Hak” *STIH Nias Selatan*. Nomor 1 Vol 1, 2021

Suryani Sappe, Adonia Ivone Latturete, Novyta Uktolseja “Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan Penyelesaian Sengketa” *Jurnal Batulis Civil Law Review* no. 1 Vol.2

Meita Djohan Oe, “Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah” *Pranata Hukum, Jurnal Ilmu Hukum*, 2006.

Asri Prasaningtyas, Rifky Sawan R, Renisah Nur, M Nur Ibrahim, “Strategi Pengembangan Kampung Atas Air Berbasis Ekowisata, Di Kelurahan Margasari Kota Balikpapan” , No.1 Vol.2 *Spatial Development Journal*, 2023

Suheriah Devi, Atik Adinda, Agus Fitrianto, “Pola Arsitektural Pemukiman Di Tepi Air Kota Balikpapan” *Jurnal Aritektur Display* No.1 Vol.1, 2022

Reza Adrian Setyada Tang, “Problematisa Pendirian Bangunan Di Atas Air Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung” *Jurnal Cendekia Hukum*, 2019 P-ISSN: 2355-4657. E-ISSN: 2580-1678

Indri Fogar Susilowati, “Kajian Yuridis Terhadap Permukiman Rumah Terapung Diatas Air Pada Wilayah Perairan Pesisir Di Indonesia” *Jurnal Universitas Negeri Surabaya*, 2019.

Judy O. Wani dkk, “Makna Emik Ruang Permukiman Atas Air Di Pesisir Pantai Pulau Naen” *Jurnal Media Metrasain* Vol. 13 No.3, 2016

Internet

Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Provinsi Kalimantan Timur,
“<https://bappeda.kaltimprov.go.id/>” pada 07 November 2023



Wilayah Administrasi Kota Balikpapan, “<https://web.balikpapan.go.id/>”

Layanan Hukum Universitas Negeri Semarang
“<https://layanan.hukum.uns.ac.id/data/RENSI%20file/Data%20Backup/Done%20To%20BackUp/TEORI%20KEPAS>”

Saiful Anam & Partners “Pendekatan Perundang-Undangan (Statute Approach) Dalam Penelitian Hukum” <https://www.saplaw.top/pendekatan-perundang-undangan-statute-approach-dalam-penelitian-hukum/>

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional”
<https://www.atrbpn.go.id/>

Kementrian Agraria dan Tata Ruang <https://www.atrbpn.go.id/siaran-pers/detail/8269/program-ptsl-mengakselerasi-pendaftaran-tanah-hingga-ujung-timur-indonesi>

