Volume : 22, Nomor : 1
ISSN Online : 2613-9340
ISSN Offline : 1412-1255

Analisis Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Di Sempadan Sungai (Suatu Penelitian Di Gampong Lam Ujong, Kabupaten Aceh Besar)

Ramadhan, Muhammad Yamin, Syafruddin Kalo

Abstract

PT Hadrah Aceh Pratama has established a subsidized housing area in 2018 in Gampong Lam Ujong, BaitussalamSub-District, Aceh Besar Regency by doing community land acquisitionin Gampong Lam Ujong covering an area of 74,851 m2.The residential area is built bordering the river channel on the north, east and west of the building, while in the south it borders on residents' land.Based on the news event of the field research on the construction of Hadrah Regency 10 Lam Ujong housing, BaitussalamSub-District, Aceh Besar Regency, it is described that in RTRW map of Aceh Besar Regency which is contained in Qanun Aceh Besar No. 4 year 2013 concerning RTRW of Aceh Besar Regency 2012-2032, that on the West and North sides the location is not mapped as a river area and river border.However, in reality, currently there is a channel that functions as a channel that connects the pond area around the location with the northern sea with varying channel widths.Previously, the channel had a width of ±3 meters, but due to the earthquake and tsunami in Aceh in 2004, the channel was slightly wider.

The results of the research obtained are the status of SHGB on the river border in Gampong Lam Ujong, Aceh BesarRegency, administrative defects occur due to the RTRW map of Aceh Besar Regency contained in the Qanun of Aceh Besar Regency No. 4 year 2013 concerning RTRW of Aceh Besar Regency 2012-2032, that on the West and North sides the location is not mapped as a river area and river border.But in reality, currently there is a channel that functions as a channel that connects the pond area around the location with the northern sea with varying channel widths.The SHGB registration procedure is submitted sporadically, which is submitted individually by PT. Hadrahacehpratama. The implementing rules follow PP Number 24-year1997 concerning Land Registration (in the research process this regulation has been changed to PP No. 18 year 2021) which includes Preparation of Registration Base Maps, Determination of Boundaries of Land Fields, Measurement and Mapping of Land Fields and Making Registration Maps, Preparation of land registers, preparation for the purposes of registration of rights, and proof of new rights. The legality of the certificate of right to use the building on the land on the river border in Gampong Lam Ujongof Aceh BesarRegency owned by PT. Hadrah Aceh Pratama based on SHM No. 00534 Lam Ujong is legal but there is an administrative defect.

Abstrak

PT Hadrah Aceh Pratama telah mendirikan kawasan perumahan bersubsidi pada tahun 2018 di Gampong Lam Ujong Kecamatan Baitussalam Kab. Aceh Besar dengan melakukan pembebasan lahan tanah milik masyarakat di Gampong Lam Ujong seluas 74.851 m^2. Kawasan Perumahan tersebut dibangun berbatasan dengan alur sungai di sebelah utara, timur dan barat bangunan, sedangkan disebelah selatan berbatasan dengan tanah penduduk. Berdasarkan berita acara penelitian lapangan pembangunan perumahan Hadrah Regency 10 Lam Ujong Kecamatan Baitussalam Kab.

Aceh Besar diuraikan bahwa dalam peta RTRW Kab. Aceh Besar yang dimuat dalam Qanun Aceh Besar No.4 Tahun 2013 Tentang RTRW Kab. Aceh Besar 2012-2032, bahwa disisi Barat dan Utara lokasi tersebut tidak terpetakan sebagai kawasan sungai dan sempadan sungai. Namun, pada kenyataannya, saat ini terdapat alur yang berfungsi sebagai saluran yang menghubungkan kawasan tambak di sekitar lokasi dengan laut bagian utara dengan lebar alur bervariasi. Dahulu alur tersebut memiliki lebar ±3 meter, tetapi akibat musibah gempa dan tsunami Aceh pada Tahun 2004 telah membuat alur tersebut sedikit melebar.

Hasil penelitian yang diperoleh adalah status SHGB di sempadan sungai di Gampong Lam Ujong Kabupaten Aceh Besar terjadi cacat administrasi dikarenakan peta RTRW Kab. Aceh Besar yang dimuat dalam Qanun Kab. Aceh Besar No.4 Tahun 2013 Tentang RTRW Kab. Aceh Besar 2012-2032, bahwa disisi Barat dan Utara lokasi tersebut tidak terpetakan sebagai kawasan sungai dan sempadan sungai. Namun pada kenyataannya, saat ini terdapat alur yang berfungsi sebagai saluran yang menghubungkan kawasan tambak di sekitar lokasi dengan laut bagian utara dengan lebar alur bervariasi. Prosedur pendaftaran SHGB diajukan secara sporadik yang pengajuannya dilakukan secara individual oleh PT. Hadrah aceh pratama. Aturan pelaksanaannya mengikuti PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah (dalam proses penelitian peraturan ini telah dirubah menjadi PP Nomo 18 Tahun 2021) yang meliputi Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran, Penetapan Batas Bidang-Bidang Tanah, Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah dan Pembuatan Peta Pendaftaran, Pembuatan Daftar Tanah, Pembuatan uintuk keperluan pendaftaran haknya, dan Pembuktian Hak Baru. Legalitas sertifikat hak guna bangunan atas tanah di sempadan sungai di Gampong Lam Ujong Kab. Aceh Besar yang dimiliki PT. Hadrah Aceh Pratama berdasarkan SHM No. 00534 Lam Ujong adalah sah namun terjadi cacat administrasi.

1. PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Permasalahan di bidang pertanahan merupakan permasalahan yang secara empiris sangat kompleks. Pada masa sekarang masalah pertanahan merupakan masalah yang sangat penting peranannya guna menunjang pembangunan seperti yang telah diuraikan sebelumnya sehingga mudah menarik perhatian sebagian besar orang. Didalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah ditentukan mengenai penggunaan dan pemanfaatan tanah. Penggunaan dan pemanfaatan tanah di kawasan lindung atau kawasan budidaya harus sesuai dengan arahan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).Salah satu kawasan lindung yang marak disalahgunakan adalah kawasan sekitar sungai. Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2011 Tentang Sungai disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) bahwa : “Sungai adalah alur atau wadah air alami dan/atau buatan berupa jaringan pengaliran air beserta air di dalamnya, mulai dari hulu sampai muara, dengan dibatasi kanan dan kiri oleh garis sempadan”. Pengertian garis sempadan dalam pasal 1 ayat (2) dijelaskan bahwa :“Garis sempadan adalah garis maya di kiri dan kanan palung sungai yang ditetapkan sebagai batas perlindungan sungai”. Perubahan kawasan sempadan sungai yang seharusnya berfungsi sebagai kawasan lindung setempat menjadi kawasan hunian akan berdampak negatif terhadap kelestarian sumber daya air.

Penyerobotan daerah sempadan sungai marak terjadi di Kabupaten Aceh Besar baik digunakan sebagai area berbisnis maupun tempat tinggal. Pemanfaatan tanah negara ini telah dilakukan penertiban oleh pemerintah setempat dengan aturan-aturan

yang terkait. Namun menurut hasil penelusuran langsung yang dilakukan oleh peneliti ke salah satu kawasan sempadan sungai di Kabupaten Aceh Besar, masih ditemukan penyalahgunaan kawasan tersebut. Penyalahgunaan tersebut diperparah dengan menjadikan kawasan sempadan sungai sebagai kawasan perumahan yang bersertifikat hak atas tanah di beberapa Gampong di Kabupaten Aceh Besar.Sesuai dengan arahan peraturan zonasi sempadan sungai dalam Pasal 57 ayat (5) Qanun Aceh Nomor 19 Tahun 2013 Tentang RTRW Aceh Tahun 2013-2033 meliputi:

a) pemanfaatan ruang untuk jalan inspeksi serta untuk RTH;
b) penetapan lebar sempadan sungai sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan;
c) pengembangan struktur alami dan struktur buatan untuk mencegah erosi dan/atau mempertahankan bentuk badan sungai dan aliran sungai;
d) pelarangan pendirian bangunan pada sempadan sungai selain untuk pengelolaan badan air dan/atau pemanfaatan air sungai; dan
e) pelarangan kegiatan yang dapat menimbulkan pencemaran terhadap air sungai.

Fakta adanya pelanggaran-pelanggaran di kawasan sempadan sungai mungkin juga dipicu oleh peraturan perundang-undangan dalam jumlah banyak secara bersamaan dalam waktu yang sama dan dalam ruang yang sama pula. Hal ini sudah barang tentu telah membawa konsekuensi terjadinya disharmoni hukum. Situasi ini perlu segera disikapi dengan menyelaraskan berbagai peraturan yang sudah melalui revisi-revisi, pencabutan atau penerbitan peraturan yang baru.

B. PERUMUSAN MASALAH

Beberapa masalah yang dapat diangkat dalam penelitian ini antara lain:

1. Bagaimana status sertifikat hak guna bangunan atas tanah di sempadan sungai di Gampong Lam Ujong Kabupaten Aceh Besar?
2. Bagaimana prosedur pendaftaran sertifikat hak guna bangunan atas tanah di sempadan sungai di Gampong Lam Ujong Kabupaten Aceh Besar?
3. Bagaimana legalitas sertifikat hak guna bangunan atas tanah di sempadansungai di Gampong Lam Ujong Kabupaten Aceh Besar?

C. TUJUAN PENELITIAN

Berkaitan dengan rumusan yang telah disusun, maka tujuan khusus yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui status sertifikat hak guna bangunan atas tanah di sempadan sungai di Gampong Lam Ujong Kabupaten Aceh Besar.
2. Menganalisis prosedur pendaftaran sertifikat hak guna bangunan atas tanah di sempadan sungai di Gampong Lam Ujong Kabupaten Aceh Besar.
3. Menganalisis legalitas sertifikat hak guna bangunan atas tanah di sempadan sungai di Gampong Lam Ujong Kabupaten Aceh Besar.

2. METODE PENELITIAN

Sifat penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif empiris, yaitu penelitian yang objek kajiannya pada ketentuan peraturan perundang-undangan serta pelaksanaannya atau bekerjanya hukum dalam masyarakat. Metode penelitian hukum normatif empiris ini pada dasarnya merupakan penggabungan antara pendekatan hukum normatif dengan adanya penambahan berbagai unsur empiris. Metode penelitian normatif-empiris mengenai implementasi ketentuan hukum normatif (undang-undang) dalam aksinya pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam suatu masyarakat. Dalam penelitian ini data primer digunakan sebagai analisis/kajian empriris sedangkan data sekunder digunakan sebagai kajian normatif.

Jenis penelitian ini adalah deskriptif analitis yaitu menggambarkan hasil analisis hubungan antara norma dalam peraturan perundangan-undangan dan pelaksanaan berbagai ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan kajian atau penelitian ini. Penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya sehingga mempertegas hipotesa-hipotesa agar dapat membantu di dalam memperkuat teori-teori lama, atau didalam kerangka menyusun teori-teori baru.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Status Hak Guna Bangunan Atas Tanah Di Sempadan Sungai Gampong Lam Ujong Kabupaten Aceh Besar

Analisa kasus telah dilakukan terhadap bangunan perumahan subsidi yang didirikan oleh pengembang PT HADRAH ACEH PRATAMA di Gampong Lam Ujong Kecamatan Baitussalam Kabupaten Aceh Besar dikenal dengan kawasan Komplek Perumahan Hadrah Regency 10 Lam Ujong. Perumahan tersebut dibangun pada tahun 2018, dengan melakukan pembebasan lahan tanah milik masyarakat di Gampong Lam Ujong Kecamatan Baitussalam Kabupaten Aceh Besar seluas 74.851 m^2 dengan status tanak Hak Milik Adat (HMA). Penguasaan hak atas tanah tersebut oleh pemilik PT HADRAH ACEH PRATAMA berdasarkan akta jual beli (AJB) No 101 s/d 130/2018 pada tanggal 3 April 2018 dan AJB No. 160 s/d 164/2018 pada tanggal 19 dan 20 April 2018 oleh notaris NOVAN IRAWAN, SH. M.Kn yang berkedudukan di Kabupaten Aceh Besar.

Kawasan Perumahan Hadrah Regency dibangun berbatasan dengan alur sungai di sebelah utara, timur dan barat bangunan, sedangkan disebelah selatan berbatasan dengan tanah penduduk. Perumahan bersubsidi berjumlah 430 unit dan yang sudah ditempati sekitar 380 unit, sedangkan rumah yang berbatasan langsung dengan alur sungai yaitu sebanyak ±40 unit yang sudah dibangun dan ditempati.Berdasarkan berita acara penelitian lapangan pembangunan perumahan Hadrah Regency

10 Lam Ujong Kecamatan Baitussalam Kabupaten Aceh Besar diuraikan bahwa dalam peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Aceh Besaryang dimuat dalam Qanun Aceh Besar No.4 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Aceh Besar 2012-2032, bahwa disisi Barat dan Utara lokasi tersebut tidak terpetakan sebagai kawasan sungai dan sempadan sungai.Pada kenyataannya, saat ini terdapat alur yang berfungsi sebagai saluran yang menghubungkan kawasan tambak di sekitar lokasi dengan laut bagian utara dengan lebar alur bervariasi. Dahulu alur tersebut memiliki lebar ±3 meter, tetapi akibat musibah gempa dan tsunami Aceh pada Tahun 2004 telah membuat alur tersebut sedikit melebar

Penetapan garis sempadan seyogyanya perlu ditambah karenaberdasarkanQanun RTRW Kab. Aceh Besar 2012-2032pada Pasal 6 disebutkan bahwa Kecamatan Baitussalam termasuk kedalam bagian sistem jaringan SDA pada Wilayah Sungai Aceh – Meureudu. Selanjutnya dalam Pasal 26 diuraikan bahwa kawasan sempadan sungai yaitu seluas 4.768 Ha, meliputi daratan sepanjang kiri dan kanan sungai-sungai besar dan sungai kecil di Kabupaten Aceh Besar, terdiri atas :

a. untuk sungai besar di luar kawasan permukiman sempadan sungainya 100 (seratus) meter; dan
b. untuk sungai kecil di luar kawasan permukiman sempadan sungainya 50 (lima puluh) meter.

Hal ini diatur dalam Pasal 7 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 63/PRT/1993 tentang garis sempadan sungai, daerah manfaat sungai, daerah penguasaan sungai dan bekas sungai yang telah dicabut dan diatur kembali pada Pasal 6 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 28/PRT/M/2015 Tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai Dan Garis Sempadan Danau. Menurut pengawas proyek PT. HADRAH ACEH PRATAMA, jarak sempadan (GSB) yang telah diberikan yaitu ±5 meter dari tepi sungai telah cukup dan sesuai dengan arahan hasil survey BPN.

Kawasan sempadan sungai merupakan zonasi kawasan perlindungan setempat dan Sungai di Gampong Lam Ujong termasuk kedalam sungai kecil yang tidak bertanggul diluar kawasan perkotaan/permukiman dan harus diberikan sempadan sungai minimal 50 meter. Hal ini juga telah ditentukan lebih lanjut dalam Pasal 48 ayat (4) butir *l* dalam Qanun RTRW Kab. Aceh Besar 2012-2032 mengenai ketentuan umum peraturan zonasi kawasan sempadan sungai.

Sungai di Gampong Lam Ujong merupakan sungai yang berasal dari muara Kuala Gigieng, Kecamatan Baitussalam Kabupaten Aceh Besar dan termasuk ke dalam wilayah pesisir.Berdasarkan peta wilayah sungai Aceh-Meureudu, kawasan tersebut termasuk DAS Sibayang dengan luas 112, 16 Km^2 dan termasuk ke dalam kategori wilayah sungai strategis nasional.Dalam Pasal 28 ayat (4) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2018 Tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perbatasan Negara Di Provinsi Aceh Dan Provinsi Sumatera Utara, DAS Sibayang termasuk sumber air permukaan

pada sungai. Tanah sempadan sungai di Gampong Lam Ujong dalam kawasan perumahan tersebut berjarak ±5 meter dari pagar rumah warga yang berbatasan langsung dengan perairan tersebut. Jika merujuk kepada peraturan perundang-undangan, sungai di Gampong Lam Ujong termasuk ke dalam sungai kecil (luas DAS kurang dari atau sama dengan 500 Km^2) tak bertanggul di luar kawasan perkotaan/pemukiman. Sehingga penetapan garis sempadan sungai paling sedikit 50 m (lima puluh meter) dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai.Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang penatagunaan tanah ditentukan mengenai penggunaan dan pemanfaatan tanah di kawasan lindung atau kawasan budidaya harus sesuai dengan fungsi kawasan dalam RTRW. Berdasarkan Qanun RTRW Kab. Aceh Besar 2012-2032 pada Pasal 26 butir *b* disebutkan dilarang mendirikan bangunan pada kawasan sempadan sungai.

B. Prosedur Pendaftaran Hak Guna Bangunan Atas Tanah Di Sempadan Sungai Gampong Lam Ujong Kabupaten Aceh Besar

Definisi Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rusun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Unit Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah secara sistematik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

1. pengumpulan dan pengolahan data fisik,.
2. pembuktian hak dan pembukuannya,.
3. penerbitan sertifikat,.
4. penyajian data fisik dan data yuridis;
5. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran tanah secara sistematik didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang

ditetapkan oleh Menteri. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) UUPA, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 diatur lebih lanjut bahwa pemberian HGB wajib didaftarkan padaKantor Pertanahan. HGB di atas Tanah Negara, di atas Tanah Hak Pengelolaan, atau di atas Tanah hak milik terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan. HGB di atas Tanah hak milik mengikat pihak ketiga sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan. Pemegang HGB diberikan sertipikat Hak Atas Tanah sebagai tanda bukti hak.

Dasar hukum pendaftaran tanah secara sporadik adalah:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 11, Pasal 13-32
2. Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997

Tahapan penerbitan sertifikat hak atas tanah ketentuannya diatur dalam Bagian Keempat Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018. Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar pada tahap penyerahan sertifikat tugas ini akan dikembalikan kepada Satgas Yuridis untuk membantu proses penyerahan sertifikat kepada pemilik tanah.

Penerbitan sertifikat dilakukan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, jika adacatatan-catatan maka penerbitan akan ditangguhkan.

- Individual di Tanda TanganKepala kantor,
- Massal di tanda tangan Kepala seksi pengukuran dan pendaftarantanah an, Kkan.

Menurut berita acara BPN Aceh Besar pada hari selasa tangal 26 Juni tahun 2018 telah dilakukan pemeriksaan lapangan oleh Bapak Irvandi, (Plt kasi Infrastruktur pertanahan), Bapak Azhari (Kasi Penataan Pertanahan) dan Bapak Ramli Yunus (Kepala Desa Lam Ujong 2018) dengan batas-batas tanah utara dan barat berbatasn dengan sungai sdangkan timur dan selatan berbatasan dengan jalan desa dan rumah warga.

Dalam Pasal 38 ayat (3) dan (4) PP Nomor 18 Tahun 2021 disebutkan HGB di atas tanah hak milik terjadi melalui pemberian hak oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan akta yang dibuat oleh PPAT sebagaimana dimaksud dapat dibuat secara elektronik sebagaimana yang telah dilakukan oleh Kantor BPN Kab. Aceh Besar. Penggunaan dan pemanfaatan tanah pada pulau-pulaukecil, tanah timbul, tanah hasil reklamasi, dan bidang-bidang tanah yang berada di sempadan pantai, sempadandanau, sempadan waduk, dan/atau sempadan sungai,harus memenuhi ketentuan meliputi:

1) tidak boleh menutup akses masyarakat untukmencapai pesisir, pantai, pulau-pulau kecil, tanahtimbul, tanah hasil reklamasi dan sungai;

2) harus menyediakan dan/atau meningkatkankualitas sarana akses yang sudah ada;
3) tidak boleh menguasai, memiliki, menggunakan dan memanfaatkan pulau-pulau kecil, tanah timbul, tanah hasil reklamasi secara keseluruhan; dan
4) wajib memelihara bagian wilayah pulau-pulau kecil, tanah timbul, tanah hasil reklamasi yang tidak dikuasai atau dimiliki sebagai bentuk partisipasi sosialnya;

Adapunsyarat-syarat dalam permohonan hak atas tanah sempadan sungai adalah:

1. Syarat Umum

Persyaratan yang berlaku sesuai dengan ketentuan pertanahan yang umum.

2. Syarat Khusus

Persyaratan yang berlaku karena kekhususan sifat dari objek hak atas tanahtersebut.

a) Adanya bangunan fisik, dilengkapi dengan izin mendirikan bangunan.
b) Peruntukkan sesuai dengan tata ruang.
c) Tidak mengganggu fungsi lindung dari suatu kawasan yang telahditetapkan sebagai kawasan lindung.
d) Tidak mengganggu fungsi perairan disekitarnya yang telah ditetapkan olehLembaga Terkait.
e) Tidak mengganggu keberadaan alur-pelayaran umum dan perlintasan,alur-pelayaran masuk pelabuhan, serta zona keamanan dan keselamaatansarana bantu pelayaran yang terdapat pada wilayah perairan tersebut.

Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) adalah jenis sertifikat yang menyebutkan bahwa pemegang sertifikat memiliki hak untuk memiliki dan mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan kepunyaan pemilik bangunan. Tanah tersebut dapat berupa tanah yang dikuasai langsung oleh negara, atau tanah yang dikuasai oleh perorangan atau badan hukum.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, jangka waktu maksimal HGB berakhir adalah 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu maksimal 20 tahun. Masa berlaku HGB bisa berbeda-beda, tergantung dari keputusan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) ke pengembang. Setelah masa perpanjangan habis, pemilik HGB dapat mengajukan perpanjangan kembali seperti yang telah diatur dalam PP No. 18 tahun 2021. Perpanjangan atau pengajuan pembaruan HGB dapat dilakukan minimal 2 tahun sebelum jatuh tempo HGB habis.

C. Legalitas Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Di Sempadan Sungai Gampong Lam Ujong Kabupaten Aceh Besar

Dalam hal pembangunan di atas tanah sempadan sungai secara yuridis tidak dibenarkan, hal itu jelas tertuang di dalam Qanun Kabupaten Aceh Besar Nomor 4 Tahun 2013 Tentang RTRW Kabupaten Aceh Besar Tahun 2012-2032. Namun pada kenyataan di lapangan memang masih banyak masyarakat yang mendirikan kawasan di atas tanah sempadan sungai bahkan wilayah daerah aliran sungai baik yang sudah terpetakan maupun yang tidak terpetakan dalam Qanun Aceh. Didalam

Pasal 17 PP Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai yang disebutkan dalam hal hasil kajian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2) menunjukkan terdapat bangunan dalam sempadan sungai maka bangunan tersebut dinyatakan dalam status quo dan secara bertahap harus ditertibkan untuk mengembalikan fungsi sempadan sungai.

Idealnya untuk mengembalikan kawasan lindung sempadan sungai menjadi sedia kala cara pemerintah yang terbaik adalah dengan membeli tanah-tanah yang dikuasai masyarakat yang ada di daerah aliran sungai, akan tetapi kendala biaya untuk ganti rugi dari pembebasan lahan tersebut yang belum cukup memadai. Solusi yang sedang dibahas oleh pemerintah kota/kabupaten untuk mengatasi hal ini adalah akan mengadakan studi tentang pemetaan garis sempadan sungai yang lebih detail dalam Qanun dan kedepannya diharapkan terwujudnya kawasan lindung sempadan sungai yang asri dan lestari sehingga fungsi sungai yang merupakan kawasan penyangga ekosistem di dalamnya akan tetap terjaga.

Berdasarkan penelusuran peneliti, informasi sertifikat hak guna bangunan pada objek penelitian tidak dapat diakses secara baik. Hanya terdapat informasi dari warga setempat yang menyebutkan bahwa saat terjadi akad jual beli KPR, para pihak yang terlibat menyerahkan SHGB tersebut kepada bank yang ditunjuk berdasarkan ketentuan yang berlaku. Ketika ditelusuri ke kantor pertanahan kabupaten setempat, tidak adanya permohonan untuk SHGB di daerah tersebut. Dalam hal ini peneliti hanya mendapatkan informasi tentang SHM pemilik perusahaan *developer* tersebut yang merupakan sertifikat induk dari pemecahan kapling-kapling pada komplek perumahan PT. HADRAH ACEH PRATAMA.

Kantor BPN Kabupaten Aceh Besar menyatakan bahwa lokasi tersebut merupakan kawasan lindung dan merujuk pada pasal 11 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tentang Penatagunaan Tanah, menyatakan bahwa terhadap tanah dalam kawasan lindung yang belum ada hak atas tanahnya dapat diberikan hak atas tanah, kecuali pada kawasan hutan. Dalam Penjelasan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah yang menegaskan bahwa sempadan sungai dikategorikan sebagai kawasan lindung/kawasan perlindungan setempat.

Secara hukum legalitas penerbitan sertifikat guna bangunan atas tanah sempadan sungai di wilayah Gampong Lam Ujong tetap sah namun terjadi cacat administrasi. Hal ini dikarenakan menurut kantor BPN Kabupaten Aceh Besar dalam RTRW Kabupaten Aceh Besar 2012-2032 tidak terpetakan sebagai kawasan sempadan sungai di Gampong Lam ujong namun pada kenyataannya terdapat kawasan sempadan sungai disekitar lokasi perumahan tersebut seperti yang ditunjukkan pada Gambar 3. SHGB sempadan sungai dapat dibatalkan apabila ada tuntutan dari masyarakat dengan mengajukan tuntutan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Jumlah rumah yang mengenai garis sempadan sungai berjumlah ±40 unit dari 430 unit rumah yang telah dibangun oleh PT. HADRAH ACEH PRATAMA di kawasan Gampong Lam Ujong.

Timbulnya masalah cacat administrasi dalam bidang pertanahan bukan karena peraturan yang tidak memadai melainkan karena disebabkan oleh kurangnya penguasaan dan penghayatan pada sisi keagrariaan, sehingga dalam pengamalannya terjadi tumpang tindih dan minimnya koordinasi dalam hal-hal yang tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Dalam Pasal 46 PP Nomor 18 Tahun 2021 dijelaskan bahwa HGB dapat terhapus salah satunya disebabkan oleh cacat administrasi. Selanjutnya dalam Pasal 47, hapusnya hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 diatas Tanah hak milik, mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak milik. Dalam Pasal 64 PP Nomor 18 Tahun 2021 mengatur Pembatalan Hak Atas Tanah karena cacat administrasi hanya dapat dilakukan:

a. sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat Hak Atas Tanah, untuk:
    1. Hak Atas Tanah yang diterbitkan pertama kali dan belum dialihkan; atau
    2. Hak Atas Tanah yang telah dialihkan namun para pihak tidak beriktikad baik atas peralihan hak tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; atau
b. karena adanya tumpang tindih Hak Atas Tanah.

Dalam hal jangka waktu 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud terlampaui maka pembatalan dilakukan melalui mekanisme peradilan.

4. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa :

Status penerbitan sertifikat hak guna bangunan atas tanah di sempadan sungai di Gampong Lam Ujong Kabupaten Aceh Besar yang dimiliki PT. HADRAH ACEH PRATAMA adalah sah berdasarkan sertifikat Hak Milik No. 00534 Lam Ujong yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Besar. Status SHGB di sempadan sungai di Gampong Lam Ujong Kabupaten Aceh Besar terjadi cacat administrasi dikarenakan peta RTRW Kab. Aceh Besar yang dimuat dalam Qanun Kab. Aceh Besar No.4 Tahun 2013 Tentang RTRW Kab. Aceh Besar 2012-2032, bahwa disisi Barat dan Utara lokasi tersebut tidak terpetakan sebagai kawasan sungai dan sempadan sungai. Namun pada kenyataannya, saat ini terdapat alur yang berfungsi sebagai saluran yang menghubungkan kawasan tambak di sekitar lokasi dengan laut bagian utara dengan lebar alur bervariasi.

Prosedur pendaftaran hak guna bangunan atas tanah di sempadan sungai di Gampong Lam Ujong Kabupaten Aceh Besar diajukan secara sporadik yang pengajuannya dilakukan secara individual oleh PT. HADRAH ACEH PRATAMA. Prosedur tersebut sesuai dengan ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah (dalam proses penelitian peraturan ini telah dirubah menjadi PP Nomo 18 Tahun 2021)HGB di atas tanah hak milik terjadi melalui pemberian hak oleh pemegang hak

milik dengan akta yang dihuat oleh PPAT (Pasal 38 ayat (3) dan (4) PP Nomor 18 Tahun 2021).

Legalitas sertifikat hak guna bangunan atas tanah di sempadan sungai di Gampong Lam Ujong Kabupaten Aceh Besar yang dimiliki PT. HADRAH ACEH PRATAMA tetap sah namun terjadi cacat administrasi. Dalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai yang disebutkan dalam hal hasil kajian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2) menunjukkan terdapat bangunan dalam sempadan sungai maka bangunan tersebut dinyatakan dalam status quo dan secara bertahap harus ditertibkan untuk mengembalikan fungsi sempadan sungai. Hal ini dilakukan jika ada tuntutan dari masyarakat dengan mengajukan tuntutan ke Pengadilan Tata Usaha Negara maka SHGB sempadan sungai dapat dibatalkan. Pembatalan HGB dapat dilakukan akibat cacat administrasi (Pasal 46 PP Nomor 18 Tahun 2021) dan hapusnya hak guna bangunan diatas Tanah hak milik, mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak milik. Pembatalan Hak Atas Tanah karena cacat administrasi diatur dalam Pasal 64 PP Nomor 18 Tahun 2021.

B. SARAN

Perlu ditingkatkan koordinasi antara instansi terkait penerbitan sertifikat hak atas tanah di Kabupaten Aceh Besar dengan memperhatikan dan memahami peraturan perundang-undangan terkait yang berlaku sehingga tidak terjadi tumpah tindih dalam implementasinya.

Perlu dilakukan sosialisasi terkait izin/peraturan perundangan-perundangan pembangunan di atas tanah sempadan sungai

Perlu dalam kepemilikan tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan peraturan hukum yang mengatur lain, sehingga sah menurut hukum. Dan sertifikat hak atas tanah sempadan sungai sesuai dengan prosedur maka sertifikat legal dan sah dimata hukum.

5. DAFTAR PUSTAKA

Ali, Ahmad. 2009. *Menguak teori Hukum (Legal theory) dan teori Peradilan (Judical Prudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Jakarta: Penerbit Kencana.

Abrar, Husnul Khatimah. 2015. Tesis: *Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Kawasan Pariwisata Tanjung Bunga Dan Barombong*, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, Makassar.

Anggraeni, T.P. 2019. Hak Atas Tanah di Tepi Sungai, *Research Gate Journal*, diakses 08 November 2020.

Anonim, Dilema Normalisasi Krueng Aceh dirilis 20 Agustus 2020 08:00 WIB, diakses 08 November 2020.

Bungin, Burhan. 2004. *Analisis Data Penelitian Kualitatif, Pemahaman Filosofis dan Metodologis Kearah Penguasaan Modal Aplikasi*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Fabiolla, Putri Tasya. 2019. Tesis: *Penertiban Bangunan Tanpa Izin yang Berdiri di Atas Tanah Negara (Penelitian pada Kawasan Sempadan Sungai Desa Limpok Kabupaten Aceh Besar)*, Magister Ilmu Hukum, Universitas Syiah Kuala.

Hutomo, Argo Sri. 2018. *Legalitas Penerbitan Sertifikat Hak Milik Di Sempadan Sungai Dan Akibat Hukumnya Di*

Kabupaten Sukoharjo, Tesis, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta.

Ibrahim, dkk. 2018. *Kearifan Lokal Terhadap Konservasi Lahan Mangrove Di Gampong Lam Ujong Kecamatan Baitussalam Kabupaten Aceh Besar*, Prosiding Seminar Nasional Biotik 2018.

Kecamatan Baitussalam Dalam Angka 2020.

Kusumaningtyas, Himawaty, dkk. t.t, *Status Penguasaan Tanah Oleh Masyarakat Di Sepanjang Daerah Aliran Sungai Di Kota Bandar Lampung*, Jurusan Hukum Administrasi Negara, Fakultas Hukum Universitas Lampung, Bandar Lampung.

Lampiran Surat Edaran Menteri Pekerjaan Umum Tahun 2012, tentang Pedoman Kajian Penetapan Sempadan Sungai.

Liwupung, Felix Thadeus. *No date*. *Eksistentensi Dan Efektivitas Fungsi Du'a*

Lubis, M. Solly. 1994. *Filsafat ilmu dan Penelitian*. Bandung:Banda Maju.

Mapping online pada google earth, 2021.

Marzuki, Peter Mahmud. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Pranada Media Group.

Nurhadi, M. Doddy. 2017. "Analisis Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Sempadan Pantai di Daerah Pantai Carita Pandeglang Banten oleh PT. Mutiara Hitam Pertiwi". Tesis. Program Studi Magister Kenotariatan. Medan: Universitas Sumatera Utara.

Peta Wilayah Sungai-Aceh Meureudu, Balai Wilayah Sungai-1 Sumatera, diakses 15 Juni 2021.

Penjelasan Pasal 31 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Penjelasan umum Peraturan Pemerintah Tentang Sungai, https://www.jogloabang.com/lingkungan/pp-38-2011-sungai , 15 Maret 2020, diakses Januari 2021

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 Tentang penatagunaan tanah

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

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 28/PRT/M/2015 Tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai Dan Garis Sempadan Danau.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 05/PRT/M/2008 Tentang Pedoman Penyediaan Dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau Di Kawasan Perkotaan.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 63/PRT/1993 tentang garis sempadan sungai, daerah manfaat sungai, daerah penguasaan sungai dan bekas sungai.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia Nomor 12 /PRT/M/2014 Tentang Penyelenggaraan Sistem Drainase Perkotaan.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Pratiwi, Nita. 2015. Tesis: Hak *Penguasaan atas Tanah di Sempadan Sungai Code Kota Yogyakarta*. Program Studi Magister Kenotariatan. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada.

Profil Gampong Lam Ujong, 2020.

Qanun Aceh Besar Nomor 4 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Aceh Besar 2012-2032.

Qanun Kabupaten Aceh Besar Nomor 13 Tahun 2004 Tentang Bangunan Gedung.

Qanun Aceh Nomor 19 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Aceh Tahun 2013-2033.

Salim H.S & Erlis Septiana. 2013. *Penerapan teori Hukum Pada Tesis dan Disertasi*, Edisi Pertama, Cet. Kesatu, Jakarta: Rajawali Press.

Suhadi. 2012. Tesis: *Analisis Hukum Atas Advis Planing Pengurusan Hak Di Jalur Pinggiran Sungai Di Medan*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan.

Surat Keputusan Bersama Menteri Pekerjaan Umum, Menteri Kehutanan dan

Menteri dalam Negeri No. 19/1984, KH. 059/KPTS-II/1984 dan PU. 124/KPTS/1984 Tahun 1984 tentang Penanganan Konservasi Tanah Dalam Rangka Pengamanan Daerah Aliran Sungai Prioritas

Syahrani, Riduan. 1999. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung: Citra AdityaUndang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.