

PERSPEKTIF HUKUM AGRARIA TERHADAP PROBLEMATIKA PENERBITAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN DALAM PAGAR DI LAUT UTARA TANGERANG

Alifiah Salsabilla Utomo, Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang,
e-mail: alifiahsalsabillautomo@students.unnes.ac.id

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2025.v13.i06.p13>

ABSTRAK

Fenomena pemasangan pagar di laut Tangerang dan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) di wilayah perairan memunculkan permasalahan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis lebih mendalam terkait terbitnya sertifikat Hak Guna Bangunan di sepanjang laut utara Tangerang. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan *statue approach* dan *conceptual approach*. Berdasarkan penelitian yang dilakukan menunjukkan bahwa laut bukan merupakan objek tanah yang dapat diberikan hak milik atau hak guna bangunan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan terkait lainnya. Penerbitan sertifikat atas wilayah laut dinilai cacat hukum secara administratif dan yuridis, serta mengancam hak masyarakat pesisir dan kelestarian lingkungan. Penyelesaian permasalahan ini memerlukan pendekatan lintas sektor melalui harmonisasi regulasi, koordinasi kelembagaan, penegakan hukum, serta pemberdayaan masyarakat. Diperlukan langkah korektif dan preventif untuk memastikan bahwa wilayah laut tetap menjadi ruang publik yang digunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan rakyat.

Kata Kunci: Hukum Agraria, Penerbitan SHM dan SHGB, dan Pagar Laut

ABSTRACT

The phenomenon of installing fences in the Tangerang sea and the issuance of Building Rights Certificates (SHGB) in the waters have caused problems. This study aims to analyze more deeply related to the issuance of Building Rights certificates along the north sea of Tangerang. The research uses normative juridical methods with statue approach and conceptual approach. Based on the research conducted, it shows that the sea is not a land object that can be given property rights or building use rights as stipulated in the Basic Agrarian Law (UUPA) and other related regulations. The issuance of certificates for marine areas is considered legally and administratively flawed, and threatens the rights of coastal communities and environmental sustainability. Solving this problem requires a cross-sectoral approach through regulatory harmonization, institutional coordination, law enforcement, and community empowerment. Corrective and preventive steps are needed to ensure that the sea area remains a public space that is used as much as possible for the benefit of the people.

Key Words: Agrarian Law, Issuance of SHGB and SHM, Marine Fence

I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara yang kaya sumber daya dan keanekaragaman, termasuk pesisir dan laut yang menyimpan berbagai ekosistem laut dengan nilai strategis yang dimilikinya, baik secara segi ekonomi, sosial, maupun lingkungan, serta

memiliki kebermanfaatannya bagi masyarakat luas.¹ Laut menjadi wilayah fundamental bagi bangsa Indonesia, yakni sebagai fasilitas sosial budaya yang berdaulat, sistem ekologi dan sumber daya, serta kontak penyebar bencana alam.² Begitu pula dengan dinamika perkembangan pertanahan di sekitar wilayah pesisir dan wilayah laut. Tanah memiliki peran vital karena aktivitas manusia bergantung pada tanah. Selain itu, permintaan terhadap tanah semakin meningkat seiring dengan pertumbuhan pendudukan sedangkan kebutuhan tanah tidak bertambah dan tetap.³

Dinamika yang cukup signifikan dirasakan dalam penggunaan lahan dan ruang laut di pesisir Pantai dan laut Tangerang dalam beberapa tahun terakhir. Hal tersebut karena isu pemasangan pagar laut mencuat awal tahun ini. Pembangunan pagar laut yang dilakukan oleh beberapa Perusahaan swasta di wilayah ini menimbulkan permasalahan baru dalam bidang pertanahan.⁴ Kemunculan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang selanjutnya disebut HGB dan Hak Milik yang selanjutnya disebut HM menimbulkan persoalan seperti apakah hal tersebut sudah sesuai dengan prosedur? Bagaimana kriteria objek tersebut sampai dapat dikeluarkannya penerbitan SHM dan SHGB? Hal tersebut perlu dilakukan pengkajian secara komprehensif terhadap peraturan-peraturan di Indonesia.

Pagar laut merupakan konstruksi buatan yang dibuat untuk membatasi, melindungi atau memperjelas batas perairan tertentu baik untuk kepentingan negara, industri atau individu.⁵ Pagar laut sering digunakan untuk mencegah aktivitas ilegal (pencurian ikan), melindungi ekosistem laut, membatasi akses ke area tertentu misalnya wilayah eksplorasi migas atau Pelabuhan. Pembangunan dan pengelolaan pagar laut tersebut telah diatur secara implisit yang berkaitan dengan kepemilikan tanah dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang selanjutnya disebut PP No.18/2021, PerMenATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah yang selanjutnya disebut PermenATR/BPN No.18/2021, dan PerMenATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang selanjutnya disebut PerMenATR/BPN No.21/2020.

Pembangunan pagar laut di wilayah pesisir dan wilayah laut Tangerang telah menjadi sorotan publik dan menimbulkan berbagai permasalahan hukum yang kompleks. Problematika tidak terjadi hanya pada objek Pembangunan pagar lautnya saja tetapi terhadap objek hak atas tanah yang menjadi dasar penguasaan wilayah

¹ Mukhamad Fredy Arianto, "Potensi Wilayah Pesisir Di Negara Indonesia," *Jurnal Geografi* 20, no. 20 (2020): 1-7.

² Dwi Grace Rosalia Silalahi, "Analisis Perkembangan Batas Laut Indonesia Di Wilayah Perairan Indonesia, Menurut Hukum Laut Indonesia Maupun Hukum Laut Internasional.," *Jurnal Hukum Indonesia* 2, no. 2 (2023): 60-74.

³ Putri Angrila, "Pendaftaran Tanah Pertama Kali melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dengan Alas Hak Jual Beli secara Adat di Kota Bukittinggi" (Universitas Andalas, 2024).

⁴ Eliyanti Agus Mokodompit Muh Lukmanul Hakim, "PELANGGARAN KEAMANAN MARITIM PAGAR LAUT DAN SOLUSI PENCEGAHANNYA," *JURNAL DINAMIKA SOSIAL DAN SAINS* 2, no. 5 (2025): 719-26.

⁵ Ummu Aemanah, *Kajian Pagar Laut Dalam Perspektif Hukum Agraria* (Padang: CV. Gita Lentera, 2025).

tersebut. Kondisi tersebut menimbulkan permasalahan yang kompleks dengan terbitnya SHGB dan SHM di laut, berdasarkan hukum yang ada seharusnya tidak dapat diberikan hak atas tanah tanpa izin khusus dari Kementerian terkait. Hal tersebut selaras dengan yang tercantum dalam Pasal 65 ayat (2) PP No.18/2021 yang menyatakan bahwa Pemberian hak atas tanah di kawasan laut dapat dilaksanakan setelah mendapatkan izin resmi dari kementerian wewenang di Kelautan.

Pasalnya pagar laut tersebut dibangun sepanjang 30,16-kilometer dengan tinggi 6-meter yang terbentang dari Kecamatan Pakuhaji hingga Desa Muncung, Kecamatan Kronjo dengan 3.888 nelayan dan 502 pembudidaya terdampak. Sekitar 263 bidang telah terdapat SHGB dan 17 bidang terdapat SHM, penerbitan hak atas tanah di wilayah laut tersebut menimbulkan kekhawatiran akan privatisasi wilayah laut Indonesia oleh korporasi swasta, yang berpotensi merugikan kepentingan umum, masyarakat pesisir, dan kelestarian lingkungan.⁶ Selain itu, persoalan tersebut juga disebabkan oleh berbagai proses pengembangan dan pemanfaatan sumber daya alam dan laut kurang memenuhi kebutuhan masyarakat.⁷ Permasalahan ini menuntut pemahaman yang mendalam mengenai pengaturan hak atas tanah menurut UUPA, serta keterkaitannya dengan peraturan perundangan lain yang mengatur pengelolaan kawasan pesisir dan laut. Oleh karena itu, kajian ini penting untuk memberikan gambaran menyeluruh tentang perspektif hukum terhadap eksistensi pagar di laut utara Tangerang.

UUPA menganut prinsip bahwa tanah dikuasai oleh negara yang mana atas kuasa negara tanah tersebut diberikan hak kepada masyarakat dengan memperhatikan fungsi sosial tanah.⁸ Prinsip ini menuntut agar penggunaan tanah tidak merugikan kepentingan umum dan harus digunakan secara bertanggung jawab oleh pemilik hak atas tanah menggunakan tanah tersebut secara bertanggung jawab dan tidak merugikan kepentingan masyarakat luas. Hak atas tanah yang dimaksud mencakup tanah yang berada dalam wilayah Indonesia, yang dapat diberikan oleh negara kepada warganya atau badan hukum yang berkedudukan di Indonesia. Pada dasarnya tanah bukan hanya objek kepemilikan pribadi tetapi juga memiliki fungsi sosial yang harus dijaga dan dipertahankan demi kepentingan masyarakat luas dengan tujuan untuk mengatur penguasaan dan kepemilikan tanah secara adil dan merata demi kesejahteraan rakyat, serta menjamin fungsi sosial tanah sebagai sumber kehidupan masyarakat. Hal tersebut dinyatakan dalam UUPA yang mana pengaturan hak atas tanah harus mempertimbangkan keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan umum.

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) UUPA, dinyatakan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa beserta seluruh kekayaan alam yang terkandung di dalamnya berada di bawah kekuasaan tertinggi negara sebagai perwakilan seluruh rakyat. Negara memiliki kewenangan untuk mengatur pemanfaatan, pemeliharaan, serta hubungan hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan hak tersebut dapat didelegasikan pada pemerintah daerah atau masyarakat hukum adat. Namun, penguasaan ini juga harus

⁶ Wildan Fikarudin, Ade Darajat Martadikusuma, and Sandy Yudha Pratama, "Tinjauan Yuridis Terhadap Kasus Pagar Laut Di Kabupaten Tangerang Dari Persepektif Hukum Progresif," *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, no. 2 (2025): 382-96.

⁷ J. K. Lakburlawal, M. A., & Matuankotta, "Pengakuan Hak Ulayat Laut Menurut Hukum Agraria," *BAMETI Customary Law Review* 1, no. 2 (2023): 94-104.

⁸ Fransisca Jallie Pattiruhu, "Kewenangan Perorangan Dalam Menguasai Tanah Pesisir.," *Jurnal Ekonomi, Manajemen Pariwisata Dan Perhotelan* 3, no. 1 (2024): 78-87, <https://doi.org/https://doi.org/10.55606/jempper.v3i1.2492>.

mempertimbangkan hak-hak masyarakat yang selama ini bergantung pada sumber daya di wilayah tersebut.

Pemasangan pagar laut juga mengakibatkan tidak terpenuhinya hak konstitusional bagi masyarakat di sekitar wilayah laut tersebut. Dalam konstitusi negara, Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat". Berdasarkan hal tersebut, adanya pemasangan pagar laut menghambat aktivitas pencaharian masyarakat sehari-hari sebagai nelayan. Menurut Achmad Nur Hidayat, Ekonom dan Pakar Kebijakan Publik UPN Veteran Jakarta menyebutkan bahwa sebanyak 3.888 nelayan dan 502 pembudidaya terdampak dengan menimbulkan kerugian sebanyak Rp116,91M dengan rincian penurunan pendapatan nelayan Rp93,31M per tahun, peningkatan biaya operasional Rp18,60M per tahun, dan kerusakan ekosistem laut Rp5M per tahun.

Fenomena pagar laut ini juga memberikan dampak sosial yang signifikan, terutama bagi masyarakat nelayan tradisional yang selama ini mengandalkan wilayah laut tersebut sebagai sumber penghidupan. Pembatasan akses akibat pagar laut dapat mengganggu aktivitas penangkapan ikan dan mengancam keberlangsungan mata pencaharian mereka. Selain itu, pemasangan pagar secara ilegal juga berpotensi merusak ekosistem laut dan mengganggu keseimbangan lingkungan pesisir. Disamping hal tersebut, terbitnya 263 Sertifikat (HGB) dan 17 (HM) menjadi permasalahan hukum yang perlu dikaji secara mendalam sebab-akibat bagaimana sertifikat tersebut terbit sehingga penelitian ini perlu dilakukan untuk mengetahui penyelesaian hukum akibat terbitnya sertifikat tersebut.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut di atas didapatkan suatu rumusan masalah yang akan dikaji secara kritis dan komprehensif, sebagai berikut:

1. Bagaimana perspektif hukum agraria terhadap problematika penerbitan sertifikat hak guna bangunan dalam fenomena pagar laut Tangerang?
2. Bagaimana penyelesaian berdasarkan hukum terhadap penerbitan sertifikat hak guna bangunan dalam fenomena pagar laut Tangerang?

1.3 Tujuan Penelitian

Untuk menganalisis perspektif hukum agraria terhadap problematika penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dalam fenomena pagar laut di Tangerang serta untuk mengkaji bentuk penyelesaian hukum yang dapat diterapkan terhadap penerbitan SHGB dalam fenomena pagar laut di Tangerang.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menerapkan metode yuridis normatif dengan memanfaatkan bahan hukum primer, yaitu UUPA dan peraturan perundang-undangan terkait, serta bahan hukum sekunder yang meliputi literatur, jurnal ilmiah, dan pendapat para ahli yang relevan. Bahan-bahan hukum tersebut akan dianalisis secara mendalam untuk mengkaji permasalahan yang diteliti. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).⁹ Pengumpulan data dilakukan melalui studi

⁹ Mukti Fajar and Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Cet. III (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015).

kepuustakaan (*library research*), sedangkan analisis data dilakukan secara kualitatif dengan menginterpretasikan norma-norma hukum yang berlaku serta menghubungkannya dengan fakta hukum yang muncul dalam kasus pemasangan pagar laut di wilayah utara Tangerang.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Perspektif Hukum Agraria Terhadap Problematika Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Dalam Fenomena Pagar Laut Tangerang

Berita mengenai keberadaan pagar laut sepanjang lebih dari 30 kilometer di perairan utara Kabupaten Tangerang, Banten, telah menjadi sorotan nasional karena menimbulkan berbagai polemik dan reaksi keras di masyarakat. Pemasangan pagar bambu yang melintang sepanjang 16 desa di enam kecamatan ini dianggap ilegal dan tanpa izin resmi dari pemerintah sehingga memicu tuduhan adanya upaya privatisasi ruang laut oleh pihak tertentu dalih ingin memprivatisasi kawasan laut untuk kepentingan reklamasi. Koalisi Rakyat untuk Keadilan Perikanan (Kiara) menilai pagar tersebut sebagai bentuk awal perampasan ruang laut yang merugikan nelayan kecil dan pembudidaya ikan,¹⁰ sementara Wahana Lingkungan Hidup Indonesia (Walhi) menyoroti dampak ekologis serius seperti rusaknya terumbu karang dan terganggunya arus laut akibat konstruksi pagar bambu tersebut.¹¹

Pemerintah melalui Kementerian Kelautan dan Perikanan mengambil Langkah tegas dengan membongkar pagar ini. Namun prosesnya berjalan lambat karena berbagai kendala teknis dan administratif, sehingga menimbulkan kekecewaan di masyarakat yang merasa hak atas ruang lautnya terusik. Di lain pihak, terdapat klaim dari beberapa kelompok yang menyatakan bahwa pagar tersebut dibangun secara mandiri oleh masyarakat lokal dengan tujuan untuk mencegah abrasi serta sebagai pembatas wilayah lahan. Namun, klaim ini ditolak oleh para nelayan yang menganggap keberadaan pagar tersebut justru menghambat aktivitas mereka dan menimbulkan konflik agraria terkait penguasaan ruang laut. Kasus ini mencerminkan tata kelola kawasan pesisir dan perairan di Indonesia yang tidak prosedural,¹² di mana lemahnya pengawasan dan ketidakjelasan regulasi menyebabkan kerugian sosial, ekonomi, dan lingkungan yang signifikan bagi masyarakat pesisir di Tangerang.

Keberadaan pagar yang terpasang di wilayah perairan laut utara Tangerang menimbulkan persoalan serius dalam konteks agraria, karena pemasangan struktur tersebut secara nyata menimbulkan konflik kepemilikan dan penguasaan atas ruang laut yang seharusnya menjadi bagian dari wilayah pertanahan dan perairan yang diatur oleh UUPA, di mana laut dan ruang perairan memiliki status hukum yang berbeda dengan daratan, sehingga tindakan memasang pagar tanpa izin resmi dari instansi yang berwenang tidak hanya melanggar ketentuan hukum agraria, tetapi juga mengganggu hak-hak masyarakat nelayan sebagai pemegang hak atas sumber daya laut dan wilayah pesisir, serta menimbulkan ketidakpastian hukum terkait batas-batas

¹⁰ Raden Ariyo Wicaksono, "Kiara: KKP Diduga Tahu Laut Dipagar, Tapi Diam-Diam Bae.," *Betahita.id.*, 2025, <https://betahita.id/news/detail/10847/kiara-kkp-diduga-tahu-laut-dipagar-tapi-diam-diam-bae.html?v=1736644850>.

¹¹ M Taufan Rengganis, "Walhi Nilai Pemasangan Pagar Laut Di Tangerang Rusak Lingkungan," *Tempo*, 2025, <https://www.tempo.co/politik/walhi-nilai-pemasangan-pagar-laut-di-tangerang-rusak-lingkungan-1195547>.

¹² Irfan Maulana, "Pagar Laut Tangerang Potret Karut Marut Kelola Pesisir," *Mongabay Environmental News*, 2025, <https://www.mongabay.co.id/2025/03/23/pagar-laut-tangerang-potret-karut-marut-kelola-pesisir/>.

penguasaan dan pemanfaatan tanah dan perairan sehingga masalah ini perlu segera ditangani dengan pendekatan hukum agraria yang komprehensif untuk memberikan keadilan dan kepastian hukum.

UUPA mengatur bahwa hak atas tanah, termasuk HGB dan HM, dapat diberikan atas tanah yang jelas status dan kedudukannya (letak suatu tanah). HGB adalah suatu hak yang diberikan untuk dapat memanfaatkan tanah yang bukan kepemilikannya namun diberikan kuasa untuk dapat memanfaatkannya dengan sebagaimana mestinya, dengan jangka waktu tertentu, yakni maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang sesuai ketentuan yang berlaku.¹³ Sedangkan, Hak Milik adalah hak kepemilikan suatu tanah yang diberikan kepada seseorang yang dianggap telah memenuhi persyaratan dan melalui prosedural dalam penguasaan tanah..

HGB dapat diberikan untuk tanah negara, tanah dengan hak pengelolaan, dan tanah hak milik. Penggunaan dan pemanfaatan tanah tersebut dapat berkaitan secara langsung maupun tidak langsung dengan pemanfaatan permukaan bumi. Di sisi lain, PP No.32/2019 Pasal 1 angka 1 menyatakan bahwa laut didefinisikan sebagai wilayah perairan di bumi yang menghubungkan berbagai daratan serta elemen-elemen alamiah lainnya. Laut merupakan suatu kesatuan geografis dan ekologis yang meliputi seluruh komponennya, dengan sistem dan batas-batas yang ditentukan berdasarkan regulasi serta hukum internasional yang berlaku.¹⁴

Berkaca pada kedua definisi tersebut, disimpulkan bahwa definisi tanah yang disebutkan secara definitif dan implisit menurut Undang-Undang Agraria menjelaskan bahwa pengertian tanah tidak hanya terbatas pada daratan yang secara fisik terlihat di permukaan bumi, tetapi juga mencakup area yang tertutup atau terendam air, seperti rawa, danau, atau wilayah yang secara periodik tergenang air. Dengan demikian, wilayah daratan yang berada di bawah permukaan air, misalnya tanah yang terendam oleh sungai atau danau, tetap dikategorikan sebagai tanah menurut hukum. Namun demikian, penting untuk dicatat bahwa pengertian tanah dalam konteks ini tidak meliputi ruang perairan yang lebih luas seperti laut, yang secara hukum dipandang sebagai entitas tersendiri dan merupakan batas alami antara daratan dan bentuk alamiah lainnya. Oleh karena itu, penerbitan HGB di wilayah laut tidak dapat diberikan karena laut bukan objek yang dapat dikenai HGB, hal tersebut sesuai dengan ketentuan yang terdapat pada peraturan perundangan agraria. Ketentuan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan mencegah tumpang tindih hak atas tanah dan ruang perairan, serta menjaga kelestarian dan fungsi ekologis laut sebagai bagian yang terpisah dari daratan dalam sistem pertanian nasional.

Ketidakesuaian antara ketentuan dalam UUPA, yang berfokus pada tanah, dengan hukum kelautan yang mengatur laut sebagai ruang publik dan ekosistem, sering kali menimbulkan permasalahan dalam pelaksanaan kebijakan lintas sektor dikarenakan Laut dan tanah berada dalam domain hukum yang berbeda. Sebagaimana diatur dalam UU No.26/2007 Pasal 6 ayat 5 yang memberikan pemahaman bahwa ruang laut memiliki aturan atas penyelenggaraan regulasinya tersendiri. Laut termasuk kawasan yang berstatus milik umum dan tidak dapat dijadikan objek HGB

¹³ G.T timpua, "Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bagi Warga Negara Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.," *Lex Crimen* 11, no. 3 (2022).

¹⁴ A. D. Martadikusuma, "Kejanggalan Hukum Dan Ekologis Dalam Pembangunan Pagar Laut Tangerang: Kajian Atas Regulasi Dan Dampaknya.," *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, no. 2 (2025): 430-38.

dan HM, sedangkan tanah merupakan objek utama yang dapat diberikan hak guna bangunan dan hak milik menurut hukum agraria Indonesia. Perbedaan karakteristik ini menimbulkan tantangan dalam penerapan kebijakan, terutama terkait HGB di wilayah perairan. Oleh karena itu, pengaturan mengenai pemberian HGB di wilayah laut harus mempertimbangkan berbagai regulasi yang mengatur pemanfaatan ruang perairan serta pengelolaan sumber daya laut.

Salah satu konsekuensi hukum yang signifikan dari HGB di wilayah perairan adalah tidak adanya kejelasan mengenai landasan hukum yang mengatur tata cara pemberian hak atas ruang laut. UUPA dan PP No. 40/1996 hanya mengatur hak atas tanah, tanpa secara tegas mengatur atau menyebutkan penerapan HGB di area perairan. Kacamata hukum agraria menyoroiti hak atas tanah hanya dapat diperoleh dari tanah yang nyata dan dapat dikuasai secara fisik. Akan tetapi, laut merupakan wilayah perairan yang secara fisik tidak dapat dikategorikan sebagai tanah. Oleh karena itu, pemberian HGB di wilayah laut tidak sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.

Penerbitan Sertifikat diberikan untuk mencapai kepastian hukum akan hak atas tanah, harus didasarkan pada data fisik dan yuridis yang sah.¹⁵ Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan atau hak atas tanah tersebut.¹⁶ Pasal 23 dan 38 UUPA menyebut dan mengatur bahwa SHM dan SHGB merupakan alat bukti kepemilikan Hak Atas Tanah yang oleh karena diterbitkannya kedua alat bukti tersebut haruslah dikaitkan dengan keberadaan suatu bidang tanah.¹⁷ Hal ini berarti bahwa apabila ada tanah yang kemudian bukti kepemilikannya diberi SHM atau SHGB. Maka, hal ini tentu bertolak belakang dengan diterbitkannya SHM dan SHGB pada peristiwa pemagaran laut yang tidak berdasarkan pengaturan penerbitan SHM dan SHGB. Pelekatan terhadap bidang tanah manakah yang menjadi dasar penerbitan SHM dan SHGB menjadi patut dipertanyakan dan merupakan peristiwa diluar kewajaran. Ketidakwaian ini beralasan bahwa hal ini bertentangan dengan prinsip penerbitan SHM dan SHGB yang objeknya adalah tanah yang bisa dimanfaatkan untuk tempat tinggal atau usaha lain yang bisa berdiri diatas tanah.

HGB tidak dapat diberikan untuk wilayah laut atau perairan, karena hal tersebut secara jelas diatur dan dibatasi oleh peraturan perundang-undangan dalam bidang pertanahan dan tata ruang di Indonesia. Ketentuan tersebut tercantum dalam PP No.18/2021 yang kemudian diperkuat dengan PerMenATR/BPN No.18/2021, khususnya pada Pasal 22 Ayat (3), yang secara eksplisit menyatakan bahwa hak atas tanah untuk keperluan pembangunan hanya diberikan di wilayah pesisir pantai dan tidak diperkenankan diterbitkan di atas laut atau perairan. Selain itu, pemberian HGB tersebut harus disertai dengan kewajiban bagi pemegang hak untuk menjaga fungsi kawasan pesisir dan dilarang melakukan perubahan pemanfaatan yang dapat merusak atau mengganggu ekosistem dan fungsi lingkungan di wilayah tersebut. Lebih lanjut, dalam rangka menjaga kelestarian lingkungan pesisir dan mencegah kerusakan akibat pemanfaatan lahan yang tidak terkendali, pemanfaatan lahan di kawasan pesisir juga dibatasi oleh ketentuan garis sempadan pantai yang diatur secara tegas dalam PP No.51/2016, yang menetapkan jarak minimal 100-meter dari garis pasang surut

¹⁵ Y. Saifuddin, S. S., & Qamariyanti, "Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Atas Terbitnya Surat Keterangan Tanah Pada Objek Tanah Yang Sama.," *Notary Law Journal* 1, no. 1 (2022): 31-48.

¹⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Prenada Media, 2010).

¹⁷ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Prenadamedia group, 2015).

sebagai batas aman untuk pembangunan dan aktivitas lainnya. Dengan demikian, regulasi ini memberikan payung hukum yang jelas untuk melindungi wilayah laut dan pesisir dari eksploitasi yang tidak sesuai, sekaligus memastikan bahwa hak atas tanah yang diterbitkan tidak merugikan kepentingan umum dan keberlanjutan lingkungan hidup di kawasan pesisir dan laut.

Berdasarkan fakta-fakta yang telah diuraikan sebelumnya, hal tersebut semakin dikuatkan dengan adanya pemeriksaan dan investigasi yang dilakukan secara menyeluruh oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional bersama dengan Ombudsman RI, yang secara tegas menunjukkan bahwa penerbitan sertifikat tanah di kawasan yang berada di luar garis pantai merupakan suatu tindakan yang cacat prosedur karena tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, khususnya pada bidang tata ruang dan pengelolaan kawasan pesisir; selain itu, penerbitan sertifikat tersebut juga mengalami cacat administrasi/yuridis karena objek sertifikat yang diterbitkan tidak memenuhi syarat sebagai tanah yang dapat diberikan HGB maupun HM, mengingat wilayah di luar garis pantai tersebut secara hukum dikategorikan sebagai kawasan perairan umum atau *common property* yang tidak dapat dijadikan objek hak atas tanah, sehingga sertifikat yang diterbitkan di area tersebut menjadi tidak sah dan berpotensi menimbulkan konflik agraria serta ketidakpastian hukum yang serius, sebagaimana ditegaskan oleh Menteri ATR/BPN yang menyatakan bahwa sertifikat-sertifikat yang ditemukan di kawasan pagar laut Tangerang tersebut sebagian besar diterbitkan secara tidak sesuai prosedur dan akan dilakukan pencabutan untuk memperbaiki tata kelola pertanahan di wilayah pesisir tersebut.¹⁸

Penerbitan sertifikat harus memperhatikan asas-asas hukum agraria. Pagar laut yang terjadi di Laut Utara Tangerang bertujuan untuk menaikkan permukaan tanah sehingga jika di suatu hari tanah tersebut telah terlihat, SHGB dan SHM sudah ada. Hal tersebut menyalahi aturan dan prosedural dalam pendaftaran tanah. Penerbitan tersebut menyalahi dari adanya asas-asas hukum agraria. Hak atas tanah yang diberikan harus mempunyai fungsi sosial yang di dalamnya menjamin kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat,¹⁹ pemasangan pagar laut justru menimbulkan polemik pertanahan dan menimbulkan kerugian akibat berupa terhambatnya masyarakat sekitar untuk mencari mata pencahariannya, turunnya pendapatan dalam mata pencahariannya, dan meningkatnya biaya operasional masyarakat dalam mencari perhatiannya yang lebih besar daripada pendapatan yang didapatkan. Hak atas tanah yang diberikan wajib mengikuti ketentuan tata guna tanah, di mana peruntukan dan pemanfaatannya harus diarahkan untuk kepentingan umum serta mendukung pembangunan yang berkelanjutan. Namun, dalam praktik pemasangan pagar laut, seringkali kurang memperhatikan dampak terhadap ekosistem laut, yang dapat mengancam keberlanjutan lingkungan dan keanekaragaman hayati di wilayah pesisir. Oleh karena itu, penting untuk menerapkan pendekatan pengelolaan yang lebih ramah

¹⁸ Abdul Hamied Razak, "Sejumlah Pejabat Dan Mantan Pejabat Kepala Kantor Pertanahan Tangerang Diperiksa Terkait HGB/HM Pagar Laut," *Harian Jogja Digital Media*, 2025, <https://news.harianjogja.com/read/2025/01/22/500/1201748/sejumlah-pejabat-dan-mantan-pejabat-kepala-kantor-pertanahan-tangerang-diperiksa-terkait-hgbhm-pagar-laut>.

¹⁹ Ayu Prisca Gulo, "Hukum Politik Agraria Dalam Azas Hukum Agraria Di Indonesia," *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum* 3, no. 4 (2023): 12–16, <https://doi.org/https://doi.org/10.69957/cr.v3i04.835>.

lingkungan dan berbasis pada prinsip konservasi agar fungsi ekosistem laut tetap terjaga sekaligus memenuhi kebutuhan pembangunan masyarakat.

Dalam konteks penerbitan sertifikat hak atas tanah, prinsip hukum menegaskan bahwa sertifikat hanya sah apabila diterbitkan sesuai prosedur menurut peraturan perundangan yang berlaku. Khususnya untuk HGB di wilayah perairan, penerbitannya wajib mendapat persetujuan dari Kementerian Kelautan dan Perikanan (KKP); tanpa persetujuan ini, sertifikat tersebut dianggap tidak sah secara hukum. Selain itu, sertifikat hanya dapat diterbitkan jika terdapat penguasaan fisik yang nyata, terbuka, dan berkelanjutan selama minimal 20 tahun, sebagai bentuk pengakuan atas hak fisik atas tanah tersebut. Di samping itu, perlindungan hak publik, termasuk hak akses masyarakat dan kelestarian lingkungan, harus tetap dijaga dan tidak boleh dihilangkan atau dibatasi oleh penerbitan sertifikat. Apabila sertifikat diterbitkan secara ilegal atau melanggar ketentuan tersebut, pemerintah memiliki kewenangan untuk membatalkan sertifikat tersebut baik melalui proses administratif maupun melalui pengadilan guna menjaga kepastian hukum dan kepentingan publik.

3.2 Penyelesaian Berdasarkan Hukum Terhadap Penerbitan Hak Guna Bangunan Dalam Fenomena Pagar Laut Tangerang

HGB yang diatur dalam Pasal 40 UUPA. Penghapusan HGB terjadi dalam beberapa kondisi, yaitu:

- a. Berakhirnya jangka waktu hak;
- b. Penghentian hak sebelum masa berakhir akibat tidak terpenuhinya syarat tertentu;
- c. Pelepasan hak oleh pemegang sebelum masa berakhir;
- d. Pencabutan hak demi kepentingan umum;
- e. Penelantaran tanah yang menjadi objek HGB;
- f. Musnahnya tanah tersebut;
- g. Ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 36 ayat (2).

Pengaturan mengenai hapusnya hak guna bangunan telah diatur dalam UUPA dan PP No.40/1996. Dicabut untuk kepentingan umum merupakan salah satu unsur hapusnya hak guna bangunan, dalam permasalahan pemasangan pagar laut yang di dalamnya pula timbul HGB dan HM yang dari sertifikat tersebut dapat dicabut untuk kepentingan umum.²⁰ HGB dan HM tersebut timbul di atas wilayah laut yang bukan merupakan Kawasan daratan/pesisir. Pemasangan pagar laut sering kali bertentangan dengan prinsip-prinsip yang mengatur HGB. Berdasarkan hukum agraria di Indonesia, HGB bukanlah hak kepemilikan atas tanah, melainkan hak untuk menggunakan dan memanfaatkan bangunan yang berdiri di atas tanah yang masih menjadi milik negara.²¹ Oleh karena itu, pemegang HGB tidak berwenang untuk melakukan perubahan permanen atau menguasai tanah tersebut secara penuh, termasuk memasang pagar laut yang dapat mengganggu fungsi dan akses publik terhadap wilayah pesisir. Praktik ini tidak hanya melanggar ketentuan hukum, tetapi juga

²⁰ Moh Hatta, *Bab-Bab Tentang Perolehan Dan Hapusnya Hak Atas Tanah* (Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 2014).

²¹ Gusti Kadek Dwi Ananta Wijayadi and Ni Nyoman Mariadi, "Akibat Hukum Terhadap Status Tanah Hak Guna Bangunan Yang Ditelantarkan Oleh Pemiliknya Berdasarkan Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996," *Kertha Widya* 8, no. 2 (2021): 61-75, <https://doi.org/10.37637/kw.v8i2.646>.

berpotensi merusak keseimbangan ekosistem dan menghambat kepentingan umum yang dilindungi oleh peraturan agraria dan tata ruang. Dengan demikian, pengelolaan wilayah pesisir harus selalu mengacu pada prinsip keberlanjutan dan kepatuhan terhadap hukum yang berlaku.

Dalam perspektif hukum agrarian, Kawasan pesisir dan Kawasan laut memiliki perbedaan karakteristik hukum dibandingkan dengan daratan. Menurut peraturan yang berlaku, kawasan laut tidak dapat HGB atau HM seperti tanah di darat. Oleh karena itu, penerbitan sertifikat hak atas tanah di Kawasan laut yang di atasnya berdiri pagar bambu secara prinsip bertentangan dengan aturan hukum yang ada. Sertifikat tersebut seharusnya dibatalkan, dan status kawasan tersebut dikembalikan menjadi ruang publik yang dikuasai oleh negara serta dimanfaatkan berdasarkan izin pemanfaatan ruang laut yang sah dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Penanganan konflik terkait penerbitan sertifikat tanah di kawasan laut membutuhkan pendekatan hukum yang menyeluruh dan melibatkan berbagai sektor. Hal ini tidak cukup diselesaikan hanya melalui satu instansi atau mengacu pada satu regulasi, melainkan memerlukan harmonisasi antarperaturan dan sinergi kelembagaan—khususnya antara Badan Pertanahan dengan Kementerian Kelautan dan Perikanan. Koordinasi yang kuat antar lembaga sangat penting, mengingat pengelolaan wilayah pesisir dan laut berada dalam ranah kewenangan beberapa institusi yang memiliki tugas dan fungsi berbeda, namun saling berkaitan.

Langkah preventif diperlukan untuk mengatasi permasalahan tersebut yaitu dengan memperjelas batas-batas kewenangan antar lembaga agar tidak terjadi tumpang tindih atau konflik yurisdiksi dalam proses penerbitan sertifikat di kawasan laut. Selain itu, perlu juga diperkuat mekanisme pengawasan dan penegakan hukum agar setiap penerbitan sertifikat tanah berjalan sesuai prosedur dari peraturan hukum yang berlaku. Hal ini sangat krusial untuk mencegah terjadinya maladministrasi dan penyalahgunaan wewenang yang dapat merugikan masyarakat serta mengganggu pengelolaan sumber daya pesisir secara baik dan berkelanjutan.

Tak kalah penting, peningkatan edukasi dan sosialisasi kepada masyarakat pesisir perlu dilakukan secara intensif dan berkelanjutan. Masyarakat perlu diberikan pemahaman yang memadai mengenai hak-hak mereka serta prosedur hukum terkait pengelolaan wilayah pesisir. Dengan demikian, masyarakat dapat berperan aktif dalam mengawasi proses legalisasi lahan dan ikut menjaga wilayahnya dari potensi konflik yang dapat timbul akibat kurangnya informasi atau ketidaktahuan terhadap regulasi yang berlaku. Secara keseluruhan, pendekatan yang integratif dan berbasis kolaborasi antar instansi, disertai dengan penguatan peran serta masyarakat, diharapkan mampu menciptakan penyelesaian yang adil, transparan, dan berkelanjutan dalam menangani persoalan sertifikasi tanah di kawasan laut.

Permasalahan penerbitan sertifikat tanah di wilayah laut mencerminkan kompleksitas tata kelola agraria pesisir yang belum sepenuhnya sinkron dengan prinsip hukum agraria nasional dan hukum kelautan. Ketidaksesuaian regulasi, lemahnya koordinasi antarinstansi, serta rendahnya pemahaman masyarakat menjadi faktor utama penyebab terjadinya konflik dan potensi penyalahgunaan kewenangan. Oleh karena itu, diperlukan langkah-langkah pembenahan hukum dan kelembagaan yang terintegrasi serta melibatkan seluruh pemangku kepentingan, baik dari pemerintah maupun masyarakat.

PerMenATR/BPN No.21/2020 mengatur mengenai penyelesaian hukum apabila terdapat suatu problematika dalam suatu penerbitan sertifikat atas tanah. Berdasarkan PerMenATR/BPN No.21/2020 dalam Pasal 29 ayat (1) menyatakan bahwa suatu

produk hukum, dalam hal ini sertifikat hak atas tanah, dapat dibatalkan oleh pejabat yang berwenang apabila terdapat (1) cacat administrasi dan/atau cacat yuridis, atau (2) pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Dalam konteks permasalahan pagar laut, objek tanah yang disertifikatkan menunjukkan kejanggalan, karena tanah tersebut berada di atas laut, tidak tampak secara fisik, mengganggu kepentingan umum, serta merusak ekosistem laut. Pembatalan produk hukum karena cacat administrasi dan/atau yuridis diatur dalam Pasal 35 Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020, yang memuat berbagai penyebab seperti kesalahan prosedur penerbitan dan pendaftaran hak atas tanah, pengukuran, penerbitan sertifikat (termasuk sertifikat pengganti dan Hak Tanggungan), kesalahan penerapan hukum, kekeliruan terkait subjek atau objek hak, jenis hak, tumpang tindih dengan hak lain atau kawasan hutan, penetapan konsolidasi tanah, penegasan objek landreform, pemberian izin peralihan hak, hingga penerbitan Surat Keputusan Pembatalan yang keliru; termasuk juga pembatalan yang didasarkan pada putusan pengadilan yang menyatakan adanya tindak pidana seperti pemalsuan atau penipuan, penggunaan dokumen tidak resmi dari instansi terkait, serta putusan pengadilan yang menunjukkan adanya cacat dalam produk hukum atau perbuatan hukum meskipun tidak disebut secara eksplisit dalam amar putusan. Dengan demikian, keberadaan sertifikat atas objek yang bermasalah seperti pagar laut dapat menjadi dasar hukum untuk pembatalan sertifikat tersebut berdasarkan ketentuan di atas.

Menteri ATR BPN, Nusron Wahid telah mencabut sebagian besar HGB dan HM sepanjang pemasangan Pagar Laut di Tangerang, menyatakan bahwa dari total 280 sertifikat yang terbit 209 sertifikat terdiri dari 192 SHGB dan 17 SHM resmi dicabut, 13 sertifikat masih dikaji ulang, dan 58 sertifikat batal dicabut dikarenakan objek dari sertifikat yang batal tersebut merupakan garis Pantai yang objeknya memang dapat terbit atas suatu sertifikat hak atas tanah. Penyelesaian permasalahan hukum terhadap pemasangan pagar laut terdapat beberapa rekomendasi kebijakan yang dapat dilakukan, diantaranya adalah:

1. Reformulasi Kebijakan Agraria Pesisir
2. Pemerintah perlu menyusun regulasi yang secara tegas mengatur batas kewenangan pengelolaan dan pemanfaatan ruang laut dalam konteks pertanahan. Hal ini mencakup harmonisasi antara UU Pokok Agraria, UU Kelautan, dan UU Penataan Ruang.
3. Penguatan Koordinasi Antarlembaga
4. Mekanisme koordinasi antara BPN, KKP, dan pemerintah daerah harus diperkuat melalui forum lintas sektoral yang bersifat permanen untuk menghindari konflik kewenangan.
5. Penertiban Sertifikat Tanah di Kawasan Laut
6. Audit menyeluruh terhadap sertifikat yang telah diterbitkan di kawasan laut harus segera dilakukan. Sertifikat yang tidak sesuai ketentuan hukum wajib dibatalkan, dan status lahannya dikembalikan sebagai ruang publik.
7. Pengawasan dan Penegakan Hukum
8. Aparat penegak hukum perlu dilengkapi dengan kapasitas, teknologi, dan kewenangan yang memadai untuk mencegah dan menindak pelanggaran hukum terkait penerbitan sertifikat di laut.
9. Pendidikan dan Sosialisasi Hukum kepada Masyarakat
10. Masyarakat pesisir harus dilibatkan melalui edukasi yang intensif agar memahami hak-hak dan kewajiban hukum yang berkaitan dengan

pemanfaatan wilayah pesisir. Hal ini akan memperkuat peran masyarakat dalam pengawasan partisipatif.

Dengan menerapkan kebijakan yang bersifat preventif, korektif, dan partisipatif, diharapkan penyelesaian konflik sertifikat tanah di wilayah laut dapat dilakukan secara adil, transparan, dan berkelanjutan.

4. KESIMPULAN

Fenomena pemasangan pagar laut di Tangerang dan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) di kawasan laut menunjukkan pelanggaran serius terhadap hukum agraria dan kelautan. Wilayah laut bukan objek yang dapat diberikan hak atas tanah sebagaimana tanah daratan, sehingga penerbitan sertifikat tersebut bertentangan dengan hukum dan harus dibatalkan. Dari perspektif hukum, hak atas tanah dapat dibatalkan apabila terbukti terdapat pelanggaran prosedural dan substansial, sebagaimana diatur dalam Pasal 40 UUPA dan PerMenATR/BPN No.21/2020. Penerbitan SHGB dan SHM di atas wilayah laut terbukti menyalahi ketentuan karena menyangkut objek hak yang tidak sah, serta menimbulkan gangguan terhadap kepentingan umum dan keberlanjutan ekosistem pesisir. Tindakan korektif melalui pencabutan sertifikat oleh Menteri ATR/BPN menunjukkan adanya pengakuan institusional atas cacat hukum yang terjadi dalam proses tersebut. Penyelesaian masalah hukum ini memerlukan pendekatan lintas sektoral yang mengedepankan harmonisasi regulasi antara Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang Kelautan, dan Undang-Undang Penataan Ruang. Koordinasi yang kuat antara BPN, Kementerian Kelautan dan Perikanan, serta pemerintah daerah menjadi kunci untuk menghindari tumpang tindih kewenangan dan konflik yurisdiksi. Langkah strategis yang harus diambil meliputi reformulasi kebijakan agraria pesisir, penertiban sertifikat tanah di kawasan laut melalui audit menyeluruh, penguatan pengawasan dan penegakan hukum, serta peningkatan edukasi hukum kepada masyarakat pesisir. Peran serta masyarakat juga sangat penting dalam proses pengawasan partisipatif untuk menjaga ruang publik dan mencegah praktik penyalahgunaan wewenang. Dengan kebijakan yang bersifat preventif, korektif, dan partisipatif, penyelesaian konflik agraria di kawasan laut seperti kasus pagar laut Tangerang dapat dilakukan secara adil, transparan, dan berkelanjutan. Hal ini sekaligus mempertegas bahwa wilayah pesisir dan laut adalah milik publik yang harus dikelola untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, bukan untuk kepentingan eksklusif pihak tertentu.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Aemanah, Ummu. *Kajian Pagar Laut Dalam Perspektif Hukum Agraria*. Padang: CV. Gita Lentera, 2025.
- Fajar, Mukti, and Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Cet. III. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015.
- Hatta, Moh. *Bab-Bab Tentang Perolehan Dan Hapusnya Hak Atas Tanah*. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 2014.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media, 2010.
- — —. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia group, 2015.

Jurnal

- Arianto, Mukhamad Fredy. "Potensi Wilayah Pesisir Di Negara Indonesia." *Jurnal Geografi* 20, no. 20 (2020): 1-7.

- Fikarudin, Wildan, Ade Darajat Martadikusuma, and Sandy Yudha Pratama. "Tinjauan Yuridis Terhadap Kasus Pagar Laut Di Kabupaten Tangerang Dari Persepektif Hukum Progresif." *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, no. 2 (2025): 382-96.
- Gulo, Ayu Prisca. "Hukum Politik Agraria Dalam Azas Hukum Agraria Di Indonesia." *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum* 3, no. 4 (2023): 12-16. <https://doi.org/https://doi.org/10.69957/cr.v3i04.835>.
- Lakburlawal, M. A., & Matuankotta, J. K. "Pengakuan Hak Ulayat Laut Menurut Hukum Agraria." *BAMETI Customary Law Review* 1, no. 2 (2023): 94-104.
- Martadikusuma, A. D. "Kejanggalan Hukum Dan Ekologis Dalam Pembangunan Pagar Laut Tangerang: Kajian Atas Regulasi Dan Dampaknya." *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, no. 2 (2025): 430-38.
- Muh Lukmanul Hakim, Eliyanti Agus Mokodompit. "PELANGGARAN KEAMANAN MARITIM PAGAR LAUT DAN SOLUSI PENCEGAHANNYA." *JURNAL DINAMIKA SOSIAL DAN SAINS* 2, no. 5 (2025): 719-26.
- Pattiruhu, Fransisca Jallie. "Kewenangan Perorangan Dalam Menguasai Tanah Pesisir." *Jurnal Ekonomi, Manajemen Pariwisata Dan Perhotelan* 3, no. 1 (2024): 78-87. <https://doi.org/https://doi.org/10.55606/jempper.v3i1.2492>.
- Saifuddin, S. S., & Qamariyanti, Y. "Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Atas Terbitnya Surat Keterangan Tanah Pada Objek Tanah Yang Sama." *Notary Law Journal* 1, no. 1 (2022): 31-48.
- Silalahi, Dwi Grace Rosalia. "Analisis Perkembangan Batas Laut Indonesia Di Wilayah Perairan Indonesia, Menurut Hukum Laut Indonesia Maupun Hukum Laut Internasional." *Jurnal Hukum Indonesia* 2, no. 2 (2023): 60-74.
- Timpua, G.T. "Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bagi Warga Negara Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria." *Lex Crimen* 11, no. 3 (2022).
- Wijayadi, Gusti Kadek Dwi Ananta, and Ni Nyoman Mariadi. "Akibat Hukum Terhadap Status Tanah Hak Guna Bangunan Yang Ditelantarkan Oleh Pemiliknya Berdasarkan Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996." *Kertha Widya* 8, no. 2 (2021): 61-75. <https://doi.org/10.37637/kw.v8i2.646>.

Skripsi/Thesis

- Angrila, Putri. "Pendaftaran Tanah Pertama Kali melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dengan Alas Hak Jual Beli secara Adat di Kota Bukittinggi." Universitas Andalas, 2024.

Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Amandemen. Jakarta.
- Indonesia. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Lembar Negara RI Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4725. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara RI Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 2043. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Pemerintah Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Rencana Tata Ruang Laut. Lembaran Negara RI Tahun 2019 Nomor 89. Sekretariat Negara. Jakarta.

- Pemerintah Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 2019 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara RI Tahun 2021 Nomor 28. Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 6630. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Pemerintah Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara RI Tahun 2021 Nomor 28. Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 6630. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Presiden Republik Indonesia. Peraturan Presiden Nomor Nomor 51 Tahun 2016 tentang Batas Sempadan Pantai. Lembar Negara Tahun 2016 Nomor 113. Sekretariat Negara. Jakarta
- Kementerian ATR BPN. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah. Berita Negara Tahun 2021 Nomor 1202. ATR BPN.
- Kementerian ATR BPN. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Berita Negara Tahun 2020 Nomor 1369. ATR BPN.

Website

- Maulana, Irfan. "Pagar Laut Tangerang Potret Karut Marut Kelola Pesisir." *Mongabay Environmental News*, 2025. <https://www.mongabay.co.id/2025/03/23/pagar-laut-tangerang-potret-karut-marut-kelola-pesisir/>
- Razak, Abdul Hamied. "Sejumlah Pejabat Dan Mantan Pejabat Kepala Kantor Pertanahan Tangerang Diperiksa Terkait HGB/HM Pagar Laut." *Harian Jogja Digital Media*, 2025. <https://news.harianjogja.com/read/2025/01/22/500/1201748/sejumlah-pejabat-dan-mantan-pejabat-kepala-kantor-pertanahan-tangerang-diperiksa-terkait-hgbhm-pagar-laut>.
- Rengganis, M Taufan. "Walhi Nilai Pemasangan Pagar Laut Di Tangerang Rusak Lingkungan." *Tempo*, 2025. <https://www.tempo.co/politik/walhi-nilai-pemasangan-pagar-laut-di-tangerang-rusak-lingkungan-1195547>.
- Wicaksono, Raden Ariyo. "Kiara: KKP Diduga Tahu Laut Dipagar, Tapi Diam-Diam Bae." *Betahita.id.*, 2025. <https://betahita.id/news/detail/10847/kiara-kkp-diduga-tahu-laut-dipagar-tapi-diam-diam-bae.html?v=1736644850>.