

BAB III

OBJEK PENELITIAN

A. Kasus Pemagaran Laut di Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.

Sertifikasi tanah merupakan instrumen fundamental dalam sistem hukum agraria Indonesia yang bertujuan mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah melalui mekanisme pendaftaran Badan Pertanahan Nasional (BPN). Ketentuan ini berlandaskan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) serta diperkuat melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah. Dalam konteks wilayah pesisir, penerapan sertifikasi tanah menghadapi kompleksitas tersendiri akibat adanya dinamika perubahan garis pantai, reklamasi, serta munculnya tanah timbul. Problematika tersebut menimbulkan pertanyaan yuridis mengenai legalitas objek hak atas tanah yang berada di wilayah yang secara fungsional merupakan ruang laut. Penelitian ini menjadi relevan karena Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Tangerang Banten, berada pada kawasan pesisir yang mengalami perubahan spasial signifikan. Menurut Masda Agatha Sari, terdapat disharmoni regulasi antara hukum agraria dan hukum kelautan yang berimplikasi pada ketidakpastian hukum penerbitan Hak Guna Bangunan (HGB) maupun Sertifikat Hak Milik (SHM) di wilayah pesisir. Pendapat tersebut menegaskan pentingnya kajian normatif dalam menilai keabsahan sertifikasi tanah di kawasan pagar laut.⁶¹⁾

⁶¹⁾ Masda Agatha Sari, “*Disharmoni Regulasi Agraria dan Kelautan sebagai Penghambat Kepastian Hukum HGB di Wilayah Pesisir Laut: Tinjauan Normatif di Indonesia*,” Notaire, 2025, <https://doi.org/10.20473/ntr.v8i3.79134> (Diakses, 10 Oktober 2025, Pukul 10.00 WIB).

Tabel 3.1 Data Objek Penelitian

Sumber data investigatif wilayah pesisir Tangerang (dirangkum dari laporan pertanahan dan pemberitaan nasional 2024–2025). Referensi umum wilayah pesisir Tangerang, Badan Pusat Statistik Kabupaten Tangerang tahun 2024.

Jenis Hak	Jumlah Bidang	Total Luas (Ha)	Periode Terbit
HGB	263	-+ 70 Ha	Des 2023 – Nov 2024
SHM	17	-+ 4.77 Ha	Des 2023 – Nov 2024
Total	280 Bidang	74,77 Ha	2023 – 2024

Kasus pemagaran laut sepanjang 30,16 kilometer di perairan di Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, melibatkan pembangunan struktur fisik setinggi 6 meter yang secara sistematis menghalangi akses nelayan tradisional menuju laut lepas. Objek penelitian ini mencakup 263 bidang Hak Guna Bangunan (HGB) dan 17 bidang Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan total luas 74,77 hektare, yang sebagian besar diduga diterbitkan berdasarkan dokumen administratif palsu seperti girik dan surat kuasa antara Desember 2023 hingga November 2024. Landasan hukum pelanggaran kasus ini merujuk pada Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil Pasal 4 yang secara tegas melarang penerbitan sertifikat atas wilayah perairan tanpa rekomendasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Laut (KKPRL). Pendapat ahli peneliti terdahulu dalam negeri, Salsabila D. Amalia, menegaskan bahwa pemagaran laut tersebut melanggar Pasal 17 Konvensi Perserikatan Bangsa-Bangsa tentang Hukum Laut (UNCLOS) mengenai kebebasan navigasi, sehingga merugikan mata pencaharian nelayan lokal.⁶²⁾

Sertifikat Hak Milik (SHM) merupakan hak atas tanah yang bersifat turun-temurun, terkuat, dan terpenuh sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang

⁶²⁾ Salsabila D. Amalia, "Problematika Hukum Pagar Laut yang Berdampak pada Akses Nelayan", FLJ UPNVJ, 2025 <https://ejournal.upnvj.ac.id/flj/article/download/10822/3597/35215> (Diakses, 12 Oktober 2025, Pukul 14.00 WIB).

Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Namun demikian, pemberian Sertifikat Hak Milik (SHM) mensyaratkan adanya objek tanah yang sah menurut hukum agraria, sehingga wilayah laut sebagai ruang publik tidak dapat secara langsung dijadikan objek hak milik. Penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) di atas kawasan laut atau wilayah pagar laut menimbulkan perdebatan yuridis karena berpotensi bertentangan dengan prinsip penguasaan negara atas sumber daya alam sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945). Selain itu, Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2014 tentang Kelautan menegaskan bahwa laut merupakan milik publik yang dikelola untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dalam konteks Desa Kohod, Pakuhaji, Tangerang Banten, keberadaan Sertifikat Hak Milik (SHM) di wilayah pesisir harus dianalisis berdasarkan kesesuaian objek hak dan prosedur administratifnya. Naomi Audri Klarisa Sitompul dan Christian Imanuel Siboro menyatakan bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) atau Hak Guna Bangunan (HGB) di wilayah laut tanpa perubahan status hukum tanah terlebih dahulu merupakan bentuk ketidaksesuaian normatif dalam sistem hukum agraria. Pendapat tersebut memperkuat urgensi analisis legalitas Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Hak Guna Bangunan (HGB) di kawasan pagar laut dalam penelitian ini.⁶³⁾

Hak Guna Bangunan (HGB) sebagaimana diatur dalam Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu tertentu. Secara normatif, objek Hak Guna Bangunan (HGB) harus berupa tanah yang memiliki status hukum jelas dan dapat dibebani hak atas tanah. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 jo. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil mengatur bahwa pemanfaatan ruang pesisir harus melalui izin lokasi dan izin pengelolaan. Apabila prosedur

⁶³⁾ Naomi Audri Klarisa Sitompul & Christian Imanuel Siboro, “*Legal Analysis of the Issuance of SHGB Over Maritime Areas in Tangerang*,” *Recht Studiosum Law Review*, 2025, <http://doi.org/10.32734/rsrl.v4i1.20262> (Diakses, 15 Oktober 2025, Pukul 08.45 WIB).

tersebut tidak dipenuhi, maka penerbitan Hak Guna Bangunan (HGB) dapat dinilai cacat administratif maupun substantif. Defitria Octaviani dan Hendrawarman menegaskan bahwa penerbitan Hak Guna Bangunan (HGB) di wilayah laut tanpa dasar perubahan status tanah merupakan tindakan yang tidak sah menurut hukum agraria. Argumentasi tersebut menjadi landasan penting dalam menguji status yuridis pagar laut di Desa Kohod, Pakuhaji, Tangerang Banten.⁶⁴⁾

Keberadaan pagar laut dan penerbitan sertifikat di kawasan pesisir tidak hanya berdimensi administratif, tetapi juga berdampak langsung terhadap hak sosial-ekonomi masyarakat setempat dan kelompok nelayan. Pembatasan akses menuju laut dapat menghambat aktivitas penangkapan ikan dan mengurangi sumber penghidupan masyarakat pesisir. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 jo. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil menekankan perlindungan terhadap hak masyarakat pesisir dalam memanfaatkan ruang laut. Oleh karena itu, penerbitan Hak Guna Bangunan (HGB) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang berimplikasi pada pembatasan akses nelayan perlu dikaji dari aspek perlindungan hukum dan asas kemanfaatan. Muhammad Ardian Fatiha Irawan dan Ridha Wahyuni menyatakan bahwa penerbitan sertifikat atas proyek pagar laut berpotensi menimbulkan pelanggaran hak masyarakat pesisir apabila tidak melibatkan partisipasi publik. Pendapat tersebut memperkuat analisis bahwa legalitas sertifikasi harus selaras dengan prinsip perlindungan masyarakat lokal.⁶⁵⁾

Secara administratif, penerbitan sertifikat hak atas tanah harus memenuhi asas legalitas, transparansi, dan akuntabilitas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Pengawasan terhadap proses pendaftaran tanah menjadi krusial untuk mencegah terjadinya maladministrasi, khususnya pada objek tanah yang berada di wilayah pesisir dan

⁶⁴⁾ Defitria Octaviani & Hendrawarman, “Analisa Yuridis Terhadap Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan di Wilayah Laut Pantai Indah Kapuk 2,” *Jurnal Multidisiplin Ilmu Akademik*, 2025, <https://doi.org/10.61722/jmia.v2i5.6680> (Diakses, 15 Oktober 2025, Pukul 20.00 WIB).

⁶⁵⁾ Muhammad Ardian Fatiha Irawan & Ridha Wahyuni, “Legal Protection for Coastal Communities Regarding the Issuance of Land Certificates for Sea Fence Projects,” *Academia Open*, 2025, <https://doi.org/10.21070/acopen.10.2025.12948> (Diakses, 22 Oktober 2025, Pukul 22.00 WIB).

tanah timbul. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah menegaskan pentingnya verifikasi status tanah sebelum pemberian hak guna bangunan maupun hak milik. Dalam konteks penelitian ini, evaluasi terhadap prosedur penerbitan sertifikat di Desa Kohod, Pakuhaji, Tangerang Banten, menjadi bagian integral dari tinjauan yuridis status pagar laut. Catherine Ayunia Zoerien Pellokila menekankan perlunya harmonisasi regulasi agraria dan kelautan guna mencegah penerbitan sertifikat yang bertentangan dengan fungsi ruang laut sebagai milik publik.⁶⁶⁾

Hak Menguasai Negara (HMN) adalah hak tertinggi negara atas seluruh bumi, air, dan ruang di atasnya yang mencakup sumber daya alam bagi kemakmuran umum. tentang Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah Pasal 2 menerangkan bahwa bumi, air dan ruang di atasnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dalam konteks wilayah pesisir, Hak Menguasai Negara (HMN) memposisikan seluruh wilayah laut sebagai ruang milik umum yang tidak dapat sepenuhnya diperoleh melalui hak milik privat seperti Sertifikat Hak Milik (SHM) maupun Hak Guna Bangunan (HGB). Dasar yuridis lain adalah Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) yang menegaskan penguasaan negara atas sumber daya alam. Dalam kasus pagar laut, penerapan Hak Menguasai Negara (HMN) menjadi penting untuk menjelaskan bahwa wilayah laut tetap berada dalam ranah penguasaan negara meskipun terjadi reklamasi atau tanah timbul.⁶⁷⁾

Hak Menguasai Negara (HMN) tidak hanya mencakup daratan, tetapi juga ruang laut yang secara yuridis tidak dapat diperjualbelikan atau dibebani hak privat tanpa ketentuan hukum yang jelas. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tidak secara eksplisit

⁶⁶⁾ Catherine Ayunia Zoerien Pellokila dkk., “*Sistem Pengawasan Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan dan Sertifikat Hak Milik di Atas Laut*,” *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 2025, <https://doi.org/10.23920/acta.v8i2.2275> (Diakses, 25 Oktober 2025, Pukul 15.25 WIB).

⁶⁷⁾ Masda Agatha Sari, “*Disharmoni Regulasi Agraria dan Kelautan sebagai Penghambat Kepastian Hukum HGB di Wilayah Pesisir Laut: Tinjauan Normatif di Indonesia* “. *Jurnal of Notarial Law*, <https://doi.org/10.20473/ntr.v8i3.79134> (Diakses, 27 Oktober 2025, Pukul 07.30 WIB).

mengatur laut, namun penguasaan negara atas laut diperkuat melalui Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2014 tentang Kelautan. Ketentuan ini menegaskan laut sebagai ruang publik untuk kemakmuran rakyat dan dikelola melalui kebijakan publik, sehingga penting dipahami dalam menilai keabsahan pagar laut serta sertifikasi tanah timbul di pesisir. Noviandra Siregar menjelaskan bahwa dalam perspektif Hak Menguasai Negara (HMN), laut dan wilayah perairan harus diperlakukan sebagai entitas yang berbeda dari tanah biasa sehingga hak privat seperti Sertifikat Hak Milik (SHM) atau Hak Guna Bangunan (HGB) tidak otomatis berlaku.⁶⁸⁾

Secara yuridis, penerbitan 263 Hak Guna Bangunan (HGB) dan 17 Sertifikat Hak Milik (SHM) seluas 74,77 hektare di kawasan pagar laut di Desa Kohod, Pakuhaji, Tangerang, dan juga Banten harus diuji secara mendalam terhadap legitimasi objek haknya yang secara faktual berada pada ruang laut yang tunduk pada prinsip Hak Menguasai Negara (HMN). Ketika wilayah yang secara fungsional merupakan perairan publik dibebani hak privat tanpa verifikasi perubahan status tanah dan tanpa pemenuhan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Laut (KKPRL), maka muncul dugaan kuat adanya cacat kewenangan, cacat prosedur, dan cacat substansi dalam penerbitan sertifikat tersebut. Kondisi ini menunjukkan adanya potensi penyimpangan terhadap Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) yang menegaskan bahwa penguasaan negara atas bumi, air, dan kekayaan alam harus diarahkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, bukan justru mempersempit akses masyarakat pesisir. Keberadaan pagar laut sepanjang 30,16 kilometer yang secara nyata menghambat aktivitas nelayan tradisional memperlihatkan benturan antara kepastian hukum formal melalui instrumen Hak Guna Bangunan (HGB) maupun Sertifikat Hak Milik (SHM) dan prinsip keadilan sosial dalam pengelolaan ruang laut sebagai ruang publik. Dengan

⁶⁸⁾ Maret Priyanta, “*Implikasi Konsep Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Laut dalam Pengelolaan Sumber Daya Kelautan Berkelanjutan*”, Jurnal wawasan Yuridika, Vol. 5 No 1 (2021). <https://doi.org/10.25072/jwy.v5i1.361> (Diakses, 27 Oktober 2025, Pukul 10.30 WIB).

demikian, Penelitian ini menguji apakah sertifikasi memenuhi asas legalitas, kemanfaatan, dan perlindungan hukum, atau justru melegitimasi penguasaan ruang laut yang berpotensi memarginalkan hak masyarakat pesisir dan nelayan lokal. Sejalan dengan analisis Salsabila Dwi Amalia, hambatan akses nelayan akibat pagar laut merupakan refleksi nyata dari disharmoni regulasi agraria dan kelautan yang apabila tidak dikoreksi dapat mengarah pada praktik *ocean grabbing* (perampasan ruang laut) dalam kerangka hukum nasional.⁶⁹⁾

Berdasarkan pendapat penulis, dapat disimpulkan bahwa kasus pagar laut di Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, Banten sangat relevan dan layak dijadikan sebagai objek penelitian skripsi dalam kajian hukum agraria dan hukum pesisir. Hal ini disebabkan oleh adanya persoalan yuridis terkait penerbitan 263 bidang Hak Guna Bangunan (HGB) dan 17 bidang Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan luas sekitar 74,77 hektar di wilayah yang secara faktual berada pada kawasan pesisir dan berkaitan dengan keberadaan pagar laut sepanjang 30,16 kilometer. Permasalahan tersebut menimbulkan pertanyaan hukum mengenai keabsahan objek hak atas tanah, kesesuaian prosedur pendaftaran tanah, serta penerapan prinsip Hak Menguasai Negara (HMN) sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945). Selain itu, keberadaan pagar laut yang berpotensi membatasi akses nelayan juga berkaitan dengan ketentuan pengelolaan wilayah pesisir sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 jo. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil. Oleh karena itu, Kasus ini memiliki nilai akademik dan yuridis karena mencerminkan konflik antara kepastian hukum agraria, pengelolaan ruang laut, dan perlindungan masyarakat pesisir, sehingga relevan dianalisis guna mendukung pengembangan hukum agraria serta kebijakan wilayah pesisir.

⁶⁹⁾ Selma Dwi Amalia, “*Problematisa Hukum Pagar Laut yang Berdampak pada Akses Nelayan*”, FLJ UPN Veteran Jakarta, 2025. <https://doi.org/10.35586/flj.v2i02.10822> (Diakses, 28 Oktober 2025, Pukul 06.00 WIB).