



ANALISA YURIDIS TERHADAP PENERBITAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN DI WILAYAH LAUT PANTAI INDAH KAPUK 2

Defitria Octaviani

Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Iblam

Hendrawarman

Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Iblam

Alamat: Jl. Poltangan Raya No.6, RT.3/RW.5 Tanjung. Barat., Kec. Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12530

Korespondensi penulis: defitriaoctaviani03@gmail.com, hendrawarman.iblam@gmail.com

Abstract. *This research conducts a juridical analysis of the issuance of Building Use Rights (HGB) certificates in the sea area of Pantai Indah Kapuk (PIK) 2, a geographically reclaimed area. The study uses a normative juridical method. The research findings conclude that: (a) Building Use Rights (HGB) certificates cannot be issued over the sea or waters because, legally, the sea is not an object that can be encumbered with such rights. The "sea fence" case in Tangerang shows that the issuance of the HGB certificate in that area is null and void by law because the land did not exist or its status had a procedural defect; (b) The government must immediately review and revise regulations related to reclamation and coastal area utilization to ensure that these policies align with the principles of justice, legal certainty, and environmental protection. It must also strengthen supervisory bodies and impose strict sanctions against any violations that occur. The main problems addressed in this research are the legal basis for the issuance of HGB certificates in the reclaimed marine area of PIK 2, and the legal implications of such issuance for land ownership status, state rights, and maritime environmental protection. Furthermore, this research also examines the synchronization and harmonization of relevant laws and regulations, ranging from the Basic Agrarian Law, the Spatial Planning Law, the Coastal Zone and Small Islands Management Law, to other implementing regulations governing reclamation and land rights in coastal areas. The legal analysis focuses on aspects of licensing, environmental impact assessment (AMDAL), public participation, and compliance with sustainable development principles. Key problems identified include alleged non-compliance in the licensing process, lack of transparency and public participation in decision-making, and potential negative impacts on coastal ecosystems, such as changes in ocean current patterns, sedimentation, abrasion, and loss of traditional fishermen's livelihoods.*

Keywords: *Reclamation, Marine/Coastal Areas, Issuance of Right-to-Build Title Certificates.*

Abstrak. Penelitian ini menganalisis secara yuridis terhadap penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) di wilayah laut Pantai Indah Kapuk (PIK) 2, sebuah area yang secara geografis merupakan hasil reklamasi. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif Hasil penelitian menyimpulkan bahwa : (a) Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) tidak bisa diterbitkan di atas laut maupun perairan dikarenakan laut secara hukum bukan merupakan objek yang dapat dibebani dengan hak tersebut. Kasus "pagar laut" di Tangerang menunjukkan bahwa penerbitan SHGB di area tersebut batal demi hukum karena tanahnya belum ada atau statusnya cacat prosedur; (b) Pemerintah harus segera meninjau ulang dan merevisi regulasi terkait reklamasi dan pemanfaatan wilayah pesisir untuk memastikan kebijakan tersebut sejalan dengan asas keadilan, kepastian hukum, dan perlindungan lingkungan serta memperkuat lembaga pengawas dan memberikan sanksi tegas terhadap pelanggaran yang terjadi. Permasalahan utama yang diangkat dalam riset ini ialah bagaimana dasar hukum penerbitan sertifikat HGB di wilayah laut hasil reklamasi PIK 2, serta bagaimana implikasi hukum dari penerbitan sertifikat tersebut terhadap status kepemilikan tanah, hak-hak negara, dan perlindungan lingkungan maritim. Selain itu, penelitian ini juga mengkaji sinkronisasi dan harmonisasi peraturan perundang-undangan yang relevan, mulai dari Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang Penataan Ruang, Undang-Undang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, hingga peraturan pelaksana lainnya yang mengatur tentang reklamasi dan hak atas tanah di wilayah pesisir. Analisis hukum difokuskan pada aspek perizinan, analisis dampak lingkungan (AMDAL), partisipasi publik, dan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan. Permasalahan utama yang diidentifikasi meliputi dugaan ketidakpatuhan dalam proses perizinan, kurangnya transparansi dan

partisipasi masyarakat dalam pengambilan keputusan, serta potensi dampak negatif terhadap ekosistem pesisir, seperti perubahan pola arus laut, sedimentasi, abrasi, dan hilangnya mata pencarian nelayan tradisional.

Kata Kunci: Reklamasi, Wilayah Laut, Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan.

PENDAHULUAN

Sistem hukum agraria di Indonesia menjunjung tinggi yurisdiksi negara untuk mengelola bumi, udara, serta ruang angkasa, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Undang-undang utama yang mengatur hak-hak kepemilikan ialah UU No. 5/1960, yang memberikan rincian lebih lanjut mengenai prinsip ini serta dikenal sebagai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Kepemilikan, penggarapan, pengembangan, serta penggunaan tanah merupakan beberapa dari beberapa hak atas tanah yang diuraikan dalam UUPA (Hak Milik, Hak Guna Usaha, HGB, dan Hak Pakai). Tergantung pada tujuan dan subjeknya, masing-masing hak ini memiliki ciri, fungsi, dan jangka waktu yang berbeda.

Dalam waktu yang terbatas, pemegang HGB dapat membangun serta mempunyai bangunan di atas tanah yang sebenarnya bukan miliknya. Tanah hak milik, tanah yang dikelola, serta tanah negara ialah tiga kategori properti yang bisa diformalkan secara hukum sebagai HGB. Dalam hal perencanaan wilayah dan perkotaan, HGB sering kali menjadi alat hukum yang krusial untuk menarik investasi dan membangun infrastruktur yang diperlukan. Namun, kompleksitas muncul ketika HGB diterbitkan di atas tanah hasil reklamasi, terutama di wilayah pesisir atau laut yang secara historis merupakan bagian dari ruang publik atau memiliki fungsi ekologis tertentu.

Reklamasi pantai atau laut adalah kegiatan penimbunan sebagian wilayah perairan menjadi daratan. Praktik reklamasi di Indonesia telah berlangsung sejak lama, didorong oleh kebutuhan akan lahan untuk pembangunan infrastruktur, permukiman, industri, atau pariwisata. Secara yuridis, kegiatan reklamasi diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, termasuk “Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau Pulau Kecil (yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014)”, serta peraturan sektoral lainnya. Meskipun demikian, proyek-proyek reklamasi seringkali diwarnai oleh kontroversi, terutama terkait aspek legalitas perizinan, dampak lingkungan, keberlanjutan ekosistem pesisir, serta potensi konflik dengan hak-hak masyarakat adat atau nelayan tradisional.

Penerbitan hak atas tanah, khususnya HGB, di atas tanah hasil reklamasi menimbulkan pertanyaan fundamental mengenai status hukum tanah tersebut, kepastian hukum bagi investor dan masyarakat, serta kepatuhan terhadap prinsip-prinsip pengelolaan lingkungan dan ruang yang berkelanjutan. Isu ini menjadi semakin relevan mengingat nilai ekonomi yang tinggi dari lahan hasil reklamasi, yang seringkali memicu percepatan pembangunan tanpa mempertimbangkan secara komprehensif aspek-aspek yuridis dan ekologis.

Pantai Indah Kapuk (PIK) 2 merupakan salah satu proyek reklamasi berskala besar yang berlokasi di wilayah pesisir utara Jakarta dan Tangerang. Proyek ini melibatkan penimbunan sebagian wilayah laut untuk pengembangan kawasan hunian, komersial, dan pariwisata. Sebagai proyek strategis dengan nilai investasi yang fantastis, PIK 2 menarik perhatian publik, tidak hanya karena skala pembangunannya, tetapi juga karena berbagai isu hukum dan lingkungan yang menyertainya. Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) untuk lokasi reklamasi dasar laut merupakan salah satu poin utama yang diperdebatkan.

Secara konseptual, wilayah laut, termasuk dasar laut dan kolom air, merupakan ranah publik yang dikelola oleh negara serta diperuntukkan bagi seluas luasnya kemakmuran rakyat.

Penerbitan hak privat seperti HGB di atas tanah yang sebelumnya adalah bagian dari wilayah laut menimbulkan pertanyaan mendalam mengenai kewenangan negara dalam mengalihkan status hukum wilayah tersebut menjadi tanah yang dapat dihakkan. Pengelolaan wilayah pesisir, perencanaan tata ruang laut, serta kepemilikan serta penguasaan lahan merupakan isu-isu yang sangat terkait dengan hal ini.

Situasi penerbitan HGB di wilayah laut PIK 2 memerlukan kajian hukum yang menyeluruh dengan mempertimbangkan banyak hal penting. Dalam memulainya, diperlukan kepastian bahwa proses reklamasi dilakukan secara legal. Hal ini termasuk mendapatkan semua izin yang diperlukan, seperti Izin Lokasi dan Izin Pelaksanaan Reklamasi, serta memastikan bahwa proses reklamasi sesuai dengan RZWP-3-K dan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Kedua, status hukum tanah hasil reklamasi sebelum diterbitkannya HGB. Apakah tanah tersebut secara otomatis menjadi Tanah Negara yang bebas dikuasai, ataukah ada tahapan konversi status hukum yang harus dilalui? Ketiga, kepatuhan terhadap prosedur dan persyaratan penerbitan HGB sebagaimana diatur dalam “Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, serta peraturan pelaksana lainnya”.

Kompleksitas kasus PIK 2 dengan dimensi hukum, ekonomi, sosial, dan lingkungan yang saling terkait, menjadikan studi ini relevan dan mendesak. Penerbitan HGB di wilayah laut PIK 2 bukan sekadar isu teknis pertanahan, melainkan cerminan dari tantangan dalam harmonisasi pembangunan ekonomi dengan prinsip keberlanjutan dan keadilan sosial dalam kerangka hukum agraria dan lingkungan di Indonesia. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk melakukan analisis yuridis yang komprehensif terhadap kasus tersebut, guna mengidentifikasi potensi permasalahan hukum, memberikan rekomendasi perbaikan, dan berkontribusi pada pengembangan kerangka hukum yang lebih adaptif dan berkelanjutan di masa depan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menganalisis secara yuridis normative terhadap penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) di wilayah laut Pantai Indah Kapuk (PIK) 2 dengan pendekatan konseptual menggali konsep-konsep hukum termasuk hak atas tanah, tanah timbul, serta hak menguasai negara Serta pendekatan perundang-undangan mengkaji semua peraturan yang relevan dengan penerbitan Hak Guna Bangunan (HGB) di wilayah laut serta reklamasi. Kedua teknik utama tersebut kemudian digabungkan (Peter mahmud marzuki). Analisis ini memanfaatkan data sekunder, yang meliputi:

1. Bahan hukum primer: mencakup peraturan perundang-undangan utama seperti “UUD 1945, UU No. 5/1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, PP No. 40/1996, dan regulasi terkait lainnya”.
2. Bahan hukum sekunder: termasuk publikasi seperti buku, jurnal, hasil penelitian, dan artikel yang membahas reklamasi, hukum agraria, hukum tata ruang, dan hukum lingkungan.
3. Bahan hukum tersier: seperti kamus dan ensiklopedia hukum untuk mendefinisikan istilah-istilah hukum.

Analisis data dilakukan secara deskriptif-analitis, yaitu dengan mendeskripsikan serta menganalisa secara sistematis peraturan perundang-undangan yang ada, mengidentifikasi celah hukum, inkonsistensi, dan potensi multitafsir, serta merumuskan implikasi hukumnya. Studi kasus PIK 2 akan digunakan sebagai ilustrasi penerapan dan tantangan hukum dari regulasi yang ada.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. PROSEDUR SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN (HGB) BISA TERBIT DI WILAYAH LAUT INDONESIA?

Merujuk informasi yang ada, permasalahan "pagar laut" di perairan Kronjo, Kabupaten Tangerang, bermula dari laporan nelayan pada 14 Agustus 2024 (Tempo, 5 Oktober 2024). Setelah diperiksa, pagar bambu tersebut mencapai panjang 30,16 km dan ternyata tidak memiliki izin resmi, baik dari pemerintah daerah maupun Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Laut (KKPRL) (CNN Indonesia, 18 Januari 2025). Meskipun ada klaim untuk mengatasi abrasi, Menteri Kelautan dan Perikanan Sakti Wahyu Trenggono menduga pembangunan ini bertujuan untuk reklamasi alami (Tempo, 25 Januari 2025). Masalah ini semakin kompleks setelah ditemukan ratusan sertifikat tanah Hak Guna Bangunan (SHGB) di lokasi tersebut, banyak di antaranya atas nama anak perusahaan Agung Sedayu Group (Tempo, 2 Februari 2025). Sertifikat-sertifikat ini akhirnya dibatalkan oleh Kementerian ATR/BPN karena dinilai cacat administrasi (PP No. 18 tahun 2021 pasal 64). (CNN Indonesia, 22 Januari 2025). Dampaknya sangat merugikan, dengan sekitar 3.888 nelayan dan 503 pembudidaya ikan terdampak, menyebabkan kerugian ekonomi hingga Rp 24 miliar akibat penurunan hasil tangkapan dan gangguan operasional (Amalia et al., 2025).

Berlandaskan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, bumi, air, dan kekayaan alam dikuasai oleh negara untuk kemakmuran rakyat. Larangan memperlakukan laut sebagai milik pribadi ditekankan oleh ayat ini. Dikarenakan proses dan kriteria yang diperlukan untuk Hak Guna Bangunan (HGB) belum terpenuhi, maka pemberian HGB di atas laut secara langsung tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku. Namun demikian, tanah yang sudah direklamasi bisa disetujui untuk HGB. Menurut "Pasal 17 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, tanah reklamasi dapat diberikan Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah, termasuk HGB, asalkan telah memperoleh izin reklamasi yang sah".

Tanah, baik yang dimiliki oleh negara, yang tunduk pada hak pengelolaan, ataupun tanah hak milik, berhak menerima HGB, sebagaimana disebutkan di atas. Setiap bagian permukaan bumi, baik daratan maupun perairan, serta udara dan ruang angkasa di atas dan di bawahnya, pada batas tertentu, yang pemberdayaannya secara langsung ataupun tidak langsung berkaitan terhadap bagian permukaan bumi tersebut, dianggap sebagai tanah. Selain itu, Peraturan Pemerintah No. 32 Tahun 2019 mendefinisikan laut dalam Pasal 1 angka 1. Perairan di permukaan bumi yang menghubungkan berbagai daratan serta bentukan alam lainnya disebut laut, seperti yang dinyatakan dalam pasal tersebut. Laut merupakan satu kesatuan geografis dan ekologis, lengkap dengan semua unsur yang terkait di dalamnya, dan batas serta sistemnya diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan dan hukum internasional.

Dari kedua definisi ini, jelas bahwa daratan dapat berupa tanah yang seluruhnya kering atau sebagian tertutup air. Artinya, meskipun air menutupi sebagian daratan, daratan tersebut tetap dianggap daratan. Namun demikian, perairan seperti laut tidak termasuk daratan; melainkan, perairan tersebut menghubungkan satu bidang tanah dengan bidang tanah lainnya dan fenomena alam lainnya. Oleh karena itu, Izin Mendirikan Bangunan (HGB) tidak dapat diberikan di atas laut atau perairan karena laut bukanlah objek yang dapat dibebani dengan HGB sesuai dengan kebijakan yang ada.

Bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah milik negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, sebagaimana tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Pemberdayaan SDA di Indonesia didasarkan pada asas ini, yang menyatakan bahwa segala kebijakan dan pelaksanaannya harus mengutamakan fungsi

sosial dan kesejahteraan umum. Ketentuan ini memberikan penjelasan lebih lanjut. Gagasan Hak Menguasai Negara (HMN) lahir dari klausul ini. HMN menyerahkan tanggung jawab pengelolaan dan pengaturan SDA kepada negara, dengan tujuan akhir untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Gagasan ini dijabarkan pada UU No. 5 Tahun 1960, sehingga menjadi bagian dari peraturan perundang-undangan agraria (Putri & Setyadji, 2024)

Dalam kasus itu, penyidik kepolisian telah menetapkan empat tersangka, yakni Arsin selaku Kepala Desa Kohod, Ujang Karta selaku Sekretaris Desa Kohod, dan dua penerima kuasa dari Desa Kohod berinisial SP dan CE (Kompas, 09 Jun 2025). Para tersangka bersama-sama membuat dan menggunakan surat palsu berupa girik, surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah, surat keterangan pernyataan kesaksian, hingga surat kuasa pengurusan sertifikat atas nama warga Desa Kohod (Tempo, 4 Maret 2025). Hal tersebut tentu telah menyalahi peraturan yang ada, Pasal 263 KUHP menegaskan Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun. Selain itu, Pasal 391 UU 1/2023 menyebutkan Setiap Orang yang membuat secara tidak benar atau memalsu Surat yang dapat menimbulkan suatu hak, perikatan atau pembebasan utang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti dari suatu hal, dengan maksud untuk menggunakan atau meminta orang lain menggunakan seolah-olah isinya benar dan tidak palsu, jika penggunaan Surat tersebut dapat menimbulkan kerugian, dipidana karena pemalsuan Surat, dengan pidana penjara paling lama 6 (enam) tahun atau pidana denda paling banyak kategori VI. pidana denda kategori VI sebagaimana dimaksud Pasal 391 ayat (1) UU 1/2023 adalah sebesar Rp2 miliar.

Selain pemalsuan dokumen yang dilakukan kepala desa kohod sebagaimana penjelasan di atas, Peneliti menemukan bahwa badan pertanahan nasional turut andil dalam pemalsuan SHGB ini. Badan pertanahan nasional berwenang sebagai penerbit SHGB dimaksud. Pasal 38 ayat (1) PP No 18 Tahun 2021 Hak guna bangunan di atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri. Pasal 19 UUPA ayat (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Bagaimana SHGB bisa terbit jika telah melakukan pengukuran tanah mengingat tanahnya memang belum ada. Menindak hal ini, para pelaku dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) perihal tuntutan pembatalan atau dinyatakan tidak sahnya Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara, atau gugatan yang timbul dari tindakan pemerintah lainnya yang merugikan kepentingan seseorang atau badan hukum perdata, seperti sengketa kepegawaian, pertanahan, perizinan, pengadaan barang/jasa, lingkungan hidup, dan lainnya. Sehingga para pelaku dapat diberi sanksi PTUN yang meliputi sanksi administratif dan upaya paksa untuk melaksanakan putusan, seperti pembebanan uang paksa (dwangsom) dan sanksi administratif yang bisa berupa ganti rugi, pemberhentian jabatan, atau pengumuman pada media massa jika Pejabat Tata Usaha Negara (TUN) tidak mematuhi putusan pengadilan.

**ANALISA YURIDIS TERHADAP PENERBITAN SERTIFIKAT HAK GUNA
BANGUNAN DI WILAYAH LAUT PANTAI INDAH KAPUK 2**

Selain itu, para pihak yang terlibat termasuk penerima SHGB tersebut dapat diberikan sanksi sebagaimana Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, Pasal 5: Mengatur tindak pidana suap yang dilakukan oleh setiap orang yang memberi sesuatu atau janji kepada pegawai negeri atau penyelenggara negara. Ancaman pidananya adalah penjara paling singkat 1 tahun dan paling lama 5 tahun, atau denda minimal Rp 50 juta hingga Rp 250 juta. Serta Pasal 12: Mengatur tindak pidana suap yang dilakukan oleh penerima suap aktif dengan pidana penjara paling singkat 4 tahun dan paling lama 20 tahun, dengan denda minimal Rp 200 juta hingga Rp 1 miliar sebagai akibat dari Tindakan suap dan korupsi yang merugikan berbagai pihak termasuk nelayan dan rusaknya lingkungan yang ditimbulkan.

No	Peraturan Perundang-Undangan	Keterangan
1	Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria	Pasal 19 ayat (1) Pasal 19 ayat (2)
2	Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945	Pasal 33 ayat (3)
3	Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi	Pasal 5 Pasal 12
4	Undang-undang (UU) Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana	Pasal 263 Pasal 391
5	Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah	Pasal 17 ayat (1) Pasal 38 ayat (1)
6	Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 2019 mengatur tentang Rencana Tata Ruang Laut	Pasal 1 ayat (1)

B. UPAYA HUKUM UNTUK MENCEGAH PENYIMPANGAN DALAM PENERBITAN SERTIFIKAT HGB DI WILAYAH LAUT DI MASA MENDATANG

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengawasan pemerintah terhadap implementasi regulasi terkait masih lemah. Oleh karenanya, upaya hukum yang dapat diambil adalah dengan menerapkan asas-asas umum penyelenggaraan negara yang bersih, seperti kewajiban melaporkan kekayaan, menghindari KKN, dan menerapkan prinsip akuntabilitas dan transparansi oleh seluruh Penyelenggara Negara, termasuk pegawai BPN, serta memperkuat sistem pengawasan untuk mencegah praktik korupsi, kolusi, dan nepotisme sebagaimana amanat dari UU No. 28 Tahun 1999. Selain itu memperkuat fungsional konsorsium pembaruan agraria (KPA) selaku organisasi yang melakukan advokasi kebijakan, pendokumentasian kasus, pengorganisasian masyarakat, dan bantuan hukum untuk melawan komodifikasi dan privatisasi sumber daya agraria serta menegakkan keadilan agraria. Pemerintah juga harus meningkatkan sistem pemantauan untuk mendeteksi segala bentuk pelanggaran yang terjadi. Langkah-langkah tersebut dilaksanakan agar

pembangunan pesisir tetap sejalan dengan prinsip-prinsip Pancasila serta tujuan menjaga integritas nasional. Sejalan dengan Pasal 33 UUD 1945, pemerintah Indonesia dipercayakan dengan tugas dan wewenang untuk mengambil tindakan cepat dan tegas untuk menunjukkan kedaulatan bangsa atas tanahnya. Bumi, air, serta segala kekayaan yang terkandung di dalamnya merupakan sumber daya alam yang harus dikelola serta dimanfaatkan sebesar-besarnya oleh negara untuk kemakmuran rakyat, demikian bunyi pasal tersebut.

Masyarakat dan pemerintah mempunyai tugas yang serupa dan utama untuk menjaga keamanan wilayah (Siregar dkk., 2020). Hal ini selaras dengan prinsip-prinsip yang tertuang dalam Pancasila, yang menjadi landasan negara dan budaya Indonesia. Secara spesifik, masih terdapat sejumlah pertanyaan yang belum terjawab terkait fenomena pagar laut PIK 2. Pertama, masih minimnya penelitian yang menghubungkan pagar laut dengan isu-isu keamanan nasional, termasuk ketahanan ekonomi, keadilan sosial, dan keamanan maritim. Kedua, evaluasi aturan reklamasi dan analisis keraguan pemerintah untuk menangani konflik kepentingan antara pelaku bisnis, masyarakat pesisir, dan lingkungan masih minim. Ketiga, belum ada yang benar-benar peduli tentang bagaimana keseimbangan ekologi dan sosial laut di kawasan PIK 2 akan berkembang di masa depan akibat investasi besar-besaran ini. Penelitian yang lebih komprehensif diperlukan untuk mengatasi kesenjangan penelitian ini.

Perjanjian internasional yang mengatur keamanan laut adalah Konvensi PBB mengenai Hukum Laut 1982 (UNCLOS 1982). UNCLOS menekankan bahwa masyarakat memiliki lautan dan bahwa lautan harus digunakan untuk kepentingan semua. Pemerintah Indonesia berkewajiban dalam melindungi wilayah laut dan akses publik terhadap aset maritim sebagai akibat dari meratifikasi perjanjian ini berdasarkan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 1985 (Hendarman et al., 2024). Perlindungan yang Sama di Bawah Hukum yang Berkaitan dengan Pagar Laut di PIK 2 Membatasi akses publik ke wilayah pesisir di wilayah PIK 2 dengan pagar laut dapat dianggap sebagai tindakan melawan hukum oleh pihak berwenang. Menurut aturan yang disebutkan sebelumnya, hal ini bertentangan dengan peraturan yang dimaksudkan untuk menjaga lingkungan, mempromosikan perencanaan tata ruang yang baik, dan memastikan bahwa hak-hak penduduk pesisir dihormati. Keadilan, kejelasan hukum, dan kepentingan publik terabaikan karena pemerintah tidak mampu mengambil keputusan tentang cara mengawasi dan menegakkan peraturan perundang-undangan terkait reklamasi dan pemanfaatan lahan pesisir (Ahmad Rizal Roby Ananta dkk., 2025).

Protokol yang ditetapkan di tingkat internasional juga mengatur keamanan laut. Konvensi Perserikatan Bangsa-Bangsa mengenai Hukum Laut, yang sering dikenal sebagai UNCLOS 1982, menetapkan aturan untuk keamanan laut dan menyatakan bahwasanya laut ialah milik umum serta harus dipergunakan untuk kepentingan semua orang. “UU No. 17 tahun 1985, dimana Indonesia menerima perjanjian ini, mengamanatkan pemerintah untuk melindungi wilayah laut dan menjamin akses publik terhadap sumber daya laut. Ada kemungkinan bahwa pagar laut yang dilakukan oleh pemerintah di wilayah PIK 2 merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige overheidsdaad*)”. Hal ini dikarenakan melanggar undang-undang perlindungan lingkungan hidup, tata ruang, dan hak-hak masyarakat pesisir dengan membatasi akses masyarakat terhadap wilayah pesisir. Ketidakpedulian pemerintah dalam mengawasi serta menjalankan peraturan reklamasi dan pemanfaatan wilayah pesisir merupakan bentuk ketidakadilan, ancaman terhadap kepastian hukum, serta penyerangan terhadap kepentingan umum.

Masyarakat yang terdampak oleh masalah ini dapat menempuh jalur hukum dengan menuntut ganti rugi atau mendesak pembuat kebijakan untuk memperbaiki peraturan yang ada. Perubahan

peraturan pemerintah dan sanksi yang berat bagi pelanggaran merupakan dua cara yang dapat dilakukan pemerintah untuk meningkatkan pengawasan pengelolaan wilayah pesisir (Muh Lukmanul Hakim & Eliyanti Agus Mokodompit, 2025). Langkah normatif ini diharapkan dapat mengembalikan domain maritim ke tempat yang semestinya sebagai bagian integral dari pertahanan negara, perisai hak asasi manusia, dan wujud nyata dari kemampuan negara dalam menghadapi bahaya lingkungan dengan memperhatikan kaidah-kaidah hukum yang berlaku.

Ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang menegaskan bahwa setiap pembangunan ruang harus mempertimbangkan keberlanjutan ekologis serta partisipasi sosial; Pasal 18 bahkan menyematkan keharusan pemanfaatan ruang yang berkeadilan dan ramah lingkungan (Gustian, 2020). Proyek pagar laut yang tak melewati uji kepatutan berbasis Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan tak menyertakan keterlibatan publik menciptakan kekaburan hukum yang meniscayakan gugatan. Hukum tata ruang semestinya hadir sebagai perangkat integratif bukan alat pembenaran kebijakan yang mengalienasi masyarakat dari lautnya sendiri. “Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup telah menetapkan dokumen AMDAL sebagai prasyarat sah bagi izin lingkungan; Pasal 36 menegaskan bahwa seluruh proyek berdampak besar dan penting harus melewati investigasi saintifik terlebih dahulu” (Amaliyah, 2025). Proyek pagar laut yang dijalankan tanpa dokumen ini memperlihatkan ketidakpatuhan terhadap hukum lingkungan; kegagalan memenuhi prosedur tersebut menyiratkan kecenderungan negara menempatkan kalkulasi ekonomi di atas kehati-hatian ekologis (Ade Darajat Martadikusuma, 2025).

Pembangunan semacam itu bukan saja cacat yuridis, tetapi juga meruntuhkan kredibilitas hukum administratif yang semestinya melayani kepentingan kolektif. Perencanaan pembangunan tak bisa lepas dari RTRW yang menjadi fondasi legal bagi tata kelola ruang lintas sektor; ketika zonasi dilangkahi, maka proyek seperti pagar laut memantik kerusakan sistemik yang tak mudah dipulihkan (Ramadhan & Murti, 2024). Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 sebagai revisi UU No. 27 Tahun 2007 turut menegaskan bahwa wilayah pesisir merupakan milik public dan partisipasi warga menjadi elemen wajib dalam penyusunan kebijakan yang menyangkut ruang hidup. Oleh karena itu, peningkatan kualitas pengawasan serta ketegasan pemerintah dalam menjalankan peraturan perundang – undangan yang ada perlu ditingkatkan untuk menghindari permasalahan serupa di masa mendatang.

No	Peraturan Perundang-Undangan	Keterangan
1	“Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945	Pasal 33 ayat (3)
2	Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang	Pasal 18
3	Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup	Pasal 36

4	Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 sebagai revisi UU No. 27 Tahun 2007	Pasal 18
5	Undang-Undang Nomor 17 Tahun 1985 tentang Pengesahan United Nations Convention on the Law of the Sea (Konvensi Perserikatan Bangsa-Bangsa tentang Hukum Laut)".	Kawasan Dasar Laut Internasional
6	Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang UU No. 28 Tahun 1999	Pasal 3 ayat (7)

KESIMPULAN

- a. Para tersangka bersama-sama membuat dan menggunakan surat palsu berupa girik, surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah, surat keterangan pernyataan kesaksian, hingga surat kuasa pengurusan sertifikat atas nama warga Desa Kohod. selain itu, Peneliti menemukan bahwa badan pertanahan nasional turut andil dalam pemalsuan SHGB ini. mengingat perannya sebagai penerbit SHGB. keduanya dapat dijerat dengan Pasal 12 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi
- b. Upaya hukum yang dapat diambil adalah dengan menerapkan asas-asas umum penyelenggaraan negara yang bersih, seperti kewajiban melaporkan kekayaan, menghindari KKN, dan menerapkan prinsip akuntabilitas dan transparansi oleh seluruh Penyelenggara Negara, termasuk pegawai BPN, serta memperkuat sistem pengawasan untuk mencegah praktik korupsi, kolusi, dan nepotisme sebagaimana amanat dari UU No. 28 Tahun 1999. memperkuat fungsional konsorsium pembaruan agraria (KPA) meningkatkan sistem pemantauan untuk mendeteksi segala bentuk pelanggaran yang terjadi.

SARAN

- a. Kepolisian dan lembaga terkait perlu melanjutkan penyidikan tidak hanya pada para pemalsu dokumen (kepala desa dan rekan-rekannya), tetapi juga pada pihak-pihak lain yang terlibat, termasuk oknum di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan pihak swasta (Agung Sedayu Group) yang menerima SHGB bermasalah. Perwakilan masyarakat yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), Putusan PTUN dapat memberikan sanksi administratif, termasuk denda dan pencopotan jabatan, bagi pejabat yang terlibat.

- b. Pemerintah harus meningkatkan pengawasan dan penegakan hukum terhadap proyek-proyek reklamasi dan pembangunan pesisir. memastikan kepatuhan terhadap regulasi yang berlaku, seperti UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan UU No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup. Jika ditemukan pelanggaran, pemerintah harus memberikan sanksi tegas kepada pihak terkait. Memperkuat sistem pengawasan internal dan eksternal juga penting untuk mencegah terjadinya korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN).

DAFTAR PUSTAKA

1. Jurnal

- Ade Darajat Martadikusuma. (2025). Kejanggalan Hukum dan Ekologis dalam Pembangunan Pagar Laut Tangerang: Kajian atas Regulasi dan Dampaknya. *Al-Zayn : Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 3(2), 430–438.
<https://doi.org/10.61104/alz.v3i2.1050>
- Ahmad Rizal Roby Ananta, Devi Tri Berlian Syah, & Zulfikar Erlangga. (2025). Fenomena Pagar Laut Di PIK 2 Sebagai Ketidaktegasaan Pemerintah Menjaga Ketahanan Nasional. *Jurnal Puspaka*, 1(11), 53–54.
- Alexandrico Waruwu, C. (2025). Kebijakan Reklamasi Pantai Indah Kapuk 2: Dampak Terhadap Sosial dan Ekonomi Masyarakat Kecamatan Teluknaga. *Journal of Politic and Government Studies*, 14(2).
- Amalia, S. D., Gulshan, N., Ningrum, C. G., & Izazqi, R. (2025). Problematika Hukum Pagar Laut yang Berdampak pada Mata Pencaharian Nelayan di Tangerang, Banten. *Forschungsforum Law Journal*, 2(02), 192–207.<https://doi.org/10.35586/flj.v2i02.10822>
- Djakapermana, R. D., & Rahmat, A. (2016). *Kewenangan Perizinan Reklamasi*. 1–7.
- Muh Lukmanul Hakim, & Eliyanti Agus Mokodompit. (2025). Pelanggaran Keamanan Maritim Pagar Laut Dan Solusi Pencegahannya. *Jurnal Dinamika Sosial Dan Sains*, 2(5), 719–726. <https://doi.org/10.60145/jdss.v2i5.169>
- Putri, B. E., & Setyadi, S. (2024). PRINSIP HUKUM HAK GUNA BANGUNAN (HGB) DI ATAS HAK PENGELOLAAN (HPL) PADA TANAH HASIL REKLAMASI DALAM PERSPEKTIF UUPA. *IBLAM LAW REVIEW*, 4(3), 34–47.
<https://doi.org/10.52249/ilr.v4i3.415>
- Santoso, U. (2015). Perolehan Hak Atas Tanah Yang Berasal Dari Reklamasi Pantai. *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 27(2), 214.
<https://doi.org/10.22146/jmh.15886>

2. Peraturan Undang – Undang

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (KKN)
Undang-undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi
Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 2019 mengatur tentang Rencana Tata Ruang Laut.
Undang-Undang Nomor 17 Tahun 1985 tentang Pengesahan United Nations Convention on
the Law of the Sea (Konvensi Perserikatan Bangsa-Bangsa tentang Hukum Laut).
Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan
Hidup.

3. Website

Tempo, (<https://www.tempo.co/politik/kemenhan-belum-ketahui-status-pencabutanshgb-dan-shm-pagar-laut-1198737>) Kemenhan Belum Ketahui Status Pencabutan SHGB dan SHM Pagar Laut.

Cnn Indonesia, (<https://www.cnnindonesia.com/nasional/20250118090233-201188575/pagar-laut-misterius-di-tangerang-akhirnya-dibongkar-tni-al-danwarga>) Pagar Laut Misterius di Tangerang Akhirnya Dibongkar TNI AL dan Warga.

Tempo, (<https://www.tempo.co/lingkungan/pemagaran-laut-ilegal-di-kabupatentangerang-ditengarai-melibatkan-sosok-berinisial-t-apa-perannya--2490>) Pemagaran Laut Ilegal di Kabupaten Tangerang Ditengarai Melibatkan Sosok Berinisial T, Apa Perannya?.

Tempo, (<https://www.tempo.co/sains/polemik-pagar-laut-tangerang-pakar-ugm-adaindikasi-usaha-konversi-laut-jadi-daratan-1201585>) Polemik Pagar Laut Tangerang, Pakar UGM: Ada Indikasi Usaha Konversi Laut Jadi Daratan.

Tempo, (<https://www.tempo.co/hukum/menteri-atr-bantah-sertifikat-pagar-lautaguan-batal-dicabut-1211318>) Menteri ATR Bantah Sertifikat Pagar Laut Aguan Batal Dicabut.

Tempo, (<https://www.tempo.co/ekonomi/alasan-kkp-hentikan-kasus-pagar-laut-tangerang-kenapa-berhenti-di-kades-kohod-cs--1214756>) Alasan KKP Hentikan Kasus Pagar Laut Tangerang, Kenapa Berhenti di Kades Kohod Cs?.

Kompas, (<https://www.kompas.id/artikel/bolak-balik-berkas-kasus-pagar-laut-kompolnas-minta-petinggi-polri-turun-tangan>) Bolak-balik Berkas Kasus Pagar Laut, Kompolnas Minta Petinggi Polri Turun Tangan.