

TINJAUAN YURIDIS PEMBERIAN HAK ATAS TANAH DI WILAYAH PESISIR
LEGAL REVIEW OF GRANTING OF LAND RIGHTS IN COASTAL AREAS

Adhistry Radhita Vasya dan Faustina Aida Irmadela

Universitas Gadjah Mada

Korespondensi Penulis : adhistryradhitavasya@mail.ugm.ac.id,

faustinaaidairmadela@mail.ugm.ac.id

Citation Structure Recommendation :

Vasya, Adhistry Radhita dan Faustina Aida Irmadela. *Tinjauan Yuridis Pemberian Hak Atas Tanah di Wilayah Pesisir*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.4 (2025).

ABSTRAK

Penelitian ini membahas aspek yuridis pemberian hak atas tanah di wilayah pesisir Indonesia, yang merupakan wilayah strategis dengan sumber daya alam melimpah dan digunakan masyarakat secara turun-temurun. Pendekatan yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemberian Hak Atas Tanah (HAT) di wilayah pesisir wajib memenuhi persyaratan administratif, termasuk Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Laut (KKPRL). Kasus di Kawasan Pagar Laut, Tangerang menjadi contoh konkret penyimpangan terhadap ketentuan hukum akibat pemberian HAT tanpa izin yang sah, yang berdampak pada kerusakan lingkungan dan keterbatasan akses publik. Pemerintah telah merespons melalui pembatalan sertifikat yang cacat hukum serta perumusan regulasi lanjutan pasca Undang-Undang Cipta Kerja. Prinsip fungsi sosial tanah menjadi landasan utama dalam memastikan bahwa pemanfaatan wilayah pesisir tidak hanya memberikan manfaat ekonomi tetapi juga menjamin keadilan sosial dan kelestarian lingkungan.

Kata Kunci: Hak Atas Tanah, Wilayah Perairan Pesisir, KKPRL

ABSTRACT

This study examines the legal aspects of land rights allocation in Indonesia's coastal areas, which are strategic zones rich in natural resources and have been utilized by local communities for generations. The research employs a normative legal method with statutory and conceptual approaches. The findings indicate that granting Land Rights (HAT) in coastal areas must comply with administrative requirements, including the Marine Spatial Use Conformity Permit (KKPRL). The case of Pagar Laut in Tangerang exemplifies legal deviations in land rights issuance without proper authorization, leading to environmental degradation and restricted public access. In response, the government has revoked procedurally and materially flawed certificates and enacted regulatory reforms following the Job Creation Law. The principle of land's social function serves as a fundamental guideline to ensure that coastal land use delivers not only economic benefits but also promotes social justice and environmental preservation.

Keywords: Land Rights, Coastal Area, KKPRL, Social Function, Legal Certainty

A. PENDAHULUAN

Indonesia, sebagai negara maritim dengan garis pantai terpanjang kedua sepanjang 95.181 km, memiliki sumber daya laut yang melimpah. Garis Pantai ini membentang di sepanjang Nusantara menyebabkan Negara Indonesia memiliki aset atas sumber daya laut berharga yang berlimpah ruah.¹ Perkembangan pesat ini dimulai dari masa kerajaan-kerajaan yang sering melakukan transaksi dengan bangsa-bangsa lain yang sedang berkunjung melewati jalur perdagangan India dan Cina.² Untuk sekarang kawasan yang tersisa yang masih aktif dan besar terdapat di wilayah pesisir Medan, Lampung, Makassar, Jakarta, Semarang, dan Surabaya sebagai garda terdepan pelabuhan-pelabuhan besar di Indonesia.³ Meskipun demikian, keberadaan Masyarakat Hukum Adat tidak dapat dipisahkan dari kawasan pesisir karena terikat dengan nilai-nilai kebudayaannya sendiri, contohnya adalah Masyarakat Hukum Adat Werur di Papua Barat, Rutong di Kota Ambon, atau Komunitas Masyarakat Hukum Adat Laot yang berada di Aceh.⁴

Pemanfaatan perairan pesisir diberikan dalam bentuk Hak Pengusahaan Perairan Pesisir, yaitu hak atas area tertentu di perairan pesisir yang digunakan untuk kegiatan usaha di sektor kelautan dan perikanan, serta berbagai aktivitas lain yang berkaitan dengan pemanfaatan sumber daya pesisir dan pulau-pulau kecil.⁵ Hak ini mencakup pengelolaan permukaan laut, kolom air, hingga dasar laut dalam batas luas yang telah ditentukan.⁶

Modernisasi memunculkan konflik kepentingan antara publik, individu, dan badan hukum. UU No. 5/1960 tentang Pokok Agraria menjadi dasar kepastian hukum pemanfaatan lahan. Hak Pengusahaan Perairan Pesisir memberikan izin usaha kelautan dan perikanan hingga dasar laut.

¹ Muhammad Maulana, Awaluddin Moehammad dan Fauzi Janu, *Analisis Pengaruh Perubahan Garis Pantai terhadap Batas Pengelolaan Wilayah Laut Provinsi Jawa Timur dan Provinsi Bali di Selat Bali*, Jurnal Geodesi Undip, Vol.6, No.4 (2017), p.2.

² Edi Sukmadi, *Modul Pembelajaran Sejarah*, Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta, 2020, p.23.

³ Wida Dhelweis Yistiarani, *Kehidupan Masyarakat Pesisir di Indonesia*, BALAIRUNG: Jurnal Multidisipliner Mahasiswa Indonesia, Vol.2, No.1 (2020).

⁴ Tempo, *KKP Perkuat Peran Masyarakat Hukum Adat*, diakses dari <https://www.tempo.co/info-tempo/kkp-perkuat-peran-masyarakat-hukum-adat-107139>, diakses pada 17 Juni 2025.

⁵ Muhammad Ilham Arisaputra, *Penguasaan Tanah Pantai dan Wilayah Pesisir di Indonesia*, Perspektif Hukum, Vol.15, Issue 1 (2015), p.27.

⁶ *Ibid.*

B. PEMBAHASAN

1. Regulasi Pemberian Hak Atas Tanah di Wilayah Perairan Pesisir

Wilayah Indonesia menyimpan banyak kekayaan alam sebagai salah satu karunia Tuhan Yang Maha Esa.⁷ Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 mengatur Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.⁸

Dari pasal itulah muncul konsep Hak Menguasai Negara (selanjutnya disebut “HMN”) yang memberikan 5 kewenangan bagi negara lewat Putusan MK. No. 35/PUU-X/2012; Putusan MK No. 50/PUU-X/2012; dan Putusan MK No. 3/PUU-VIII/2010 yaitu : merumuskan kebijakan (beleid); pengaturan (regelendaad); melakukan pengurusan (berstuursdaad); pengelolaan (beheerdaad); dan pengawasan.

Menurut ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pengaturan Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 (selanjutnya disebut “UUPA”) diketahui bahwa objek pelaksanaan dari HMN adalah bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, pada Pasal yang sama di huruf b, dijelaskan bahwa negara berhak untuk menentukan serta mengatur hubungan hukum antara orang dengan orang yang berkaitan dengan tanah. Atas dasar tersebutlah ditentukan macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut dengan tanah atau yang disebut juga dengan “Hak Atas Tanah (HAT)” yang dapat diberikan kepada perseorangan atau subyek hukum tertentu. Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, HAT, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (PP No.18 Tahun 2021) mendefinisikan HAT adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan Tanah, termasuk ruang di atas Tanah, dan atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah dan/atau ruang di bawah Tanah.

⁷ Eka Irene Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2009, p.1.

⁸ Arie S Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2005, p.15.

Dengan demikian, HAT merupakan hak yang memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Menurut UUPA diatur jenis-jenis HAT sebagai berikut⁹ Hak Milik; Hak Guna Usaha (HGU); Hak Guna Bangunan (HGB); dan Hak Pakai (HP).

Penjelasan lebih lanjut mengenai HAT disebutkan dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA bahwa tanah memiliki arti yang lebih luas dari sekedar bagian permukaan bumi namun juga meliputi apa-apa yang terdapat dibawahnya yaitu air baik di perairan pedalaman atau wilayah laut pesisir.¹⁰ Meskipun begitu UUPA sebagai induk dari hukum pertanahan tidak mengatur secara spesifik mengenai penggunaan ataupun pemberian HAT di wilayah perairan pesisir.

Negara terus mengembangkan regulasi pengelolaan wilayah perairan pesisir. Beberapa peraturan terkait antara lain :

- 1) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah

Di dalam peraturan ini, pemerintah Provinsi dan pemerintah Kabupaten/Kota diberikan kewenangan untuk mengelola perairan laut pesisir dan perairan laut pulau-pulau kecil sampai batas 12 mil.

- 2) Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil

Di dalam peraturan ini, disebutkan bahwa setiap pengelolaan wilayah pesisir baik dari masyarakat umum, adat, dan badan usaha harus tetap memenuhi standar yang ditentukan dengan mengantongi apa yang disebut dengan Hak Penguasaan atau HP-3.

- 3) Undang-Undang Nomor 01 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil

Di dalam peraturan ini, menimbang terkait dengan adanya Putusan MK No. 3/PUU-VIII/2010 yang intinya terdapat konflik kewenangan antara Kementerian ATR/BPN dan Kementerian Kelautan dan perikanan,

⁹ Irman Irman dkk., *Analisis Yuridis terhadap Status Hak Kepemilikan Permukiman Penduduk di Atas Air*, Jurnal Hukum & Pembangunan, Vol.51, Issue 2 (2021), p.7.

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta, 2008.

sehingga terjadi perubahan bahwa HP-3 yang sejatinya merupakan Hak Kebendaan diubah menjadi pemberian Izin Lokasi dan Izin Pengelolaan.

Pada tahun 2016, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Peraturan Menteri ATR/KaBPN No. 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil yang membahas mengenai pemberian HAT berdasarkan posisi tanah tersebut baik di pantai atau perairan pesisir.

Ancaman kerusakan wilayah pesisir yang kian meningkat menjadi pertimbangan bagi pemerintah untuk terus mengoptimalkan peraturan dan kebijakan terkait.¹¹ Contohnya adalah program Kebijakan Kelautan Indonesia (KKI) 2016-2019 yang direncanakan sebagai rencana berkelanjutan hingga 2025 dan penerbitan Kerangka Pembangunan Ekonomi Biru (KPEB) di tahun 2019 oleh Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (Bappenas), saat ini Ekonomi Biru yang berfokus pada pengembangan ekonomi maritim Indonesia ditargetkan pada tahun 2045 untuk memberikan sekitar 15% Produk Domestik Bruto (PDB) untuk perekonomian nasional, menyumbang 12% dari total lapangan pekerjaan di Indonesia, dan memastikan pelastrian laut (utamanya untuk hutan bakau, padang lamun, dan terumbu karang) terus membaik hingga 30% atau setara dengan 97,5 juta hektar perairan.¹²

Selain regulasi yang telah disebutkan di atas, ada juga beberapa perbaikan, perubahan, ataupun penambahan melalui peraturan pemerintah, peraturan menteri, dan surat edaran yang berlandaskan pada undang-undang yang disebut sebagai pembawa “Era Baru” yaitu Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang saat ini telah dicabut dengan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (selanjutnya disebut dengan “UUCK”).¹³

¹¹ Muhammad Agil Aufo Afinnas, *Problematika Ketidakadilan Lingkungan dalam Pengelolaan Wilayah Pesisir di Indonesia*, *Mimbar Hukum*, Vol.35, No1 (2023), p.2.

¹² Retnosuryandari, *Ekonomi Biru*, *Pusat Studi Lingkungan Hidup, Universitas Gadjah Mada*, diakses dari <https://pslh.ugm.ac.id/ekonomi-biru/>, diakses pada 17 Juni 2025.

¹³ Susiwijono Moegiarso, *Peraturan Pelaksanaan UU Cipta Kerja, Ciptakan Era Baru Berusaha untuk Perluasan Lapangan Kerja*, diakses dari <https://www.ekon.go.id/publikasi/detail/1668/peraturan-pelaksanaan-uu-cipta-kerja-ciptakan-era-baru-berusaha-untuk-perluasan-lapangan-kerja>, diakses pada 17 Juni 2025.

Adapun UUCK ini merubah ketentuan yang sebelumnya Izin Lokasi dan Izin Pengelolaan, yang bunyi Pasal 16 menjadi :

- 1) Pemanfaatan ruang dari Perairan Pesisir wajib dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang dan/atau rencana zonasi
- 2) Setiap Orang yang melakukan pemanfaatan ruang dari Perairan Pesisir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memiliki kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang lauit dari Pemerintah Pusat

Jadi, Setiap pelaku usaha maupun non-usaha wajib memiliki Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Laut (selanjutnya disebut “KKPRL”) tanpa itu dikenai sanksi administratif. Regulasi baru terkait HAT wilayah pesisir pantai meliputi :

- 1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, HAT, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (PP No. 18 Tahun 2021)

Di dalam peraturan ini, tepatnya pada bagian kelima, Pasal 65 menyatakan pada intinya pemberian HAT atas pulau kecil wajib memperhatikan hak publik dan wilayah perairan wajib didasarkan atas penerbitan perizinan dari Kementerian Kelautan dan Perikanan.

- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (PP No. 21 Tahun 2021)

Di dalam peraturan ini, mengatur secara detail di bagian kedua tentang pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR), antara lain dijelaskan dalam Pasal 101, 107-108 Permen tersebut bahwa KKPR untuk kegiatan berusaha dan rencana strategis maka akan mendapatkan persetujuan KKPR yang dikeluarkan oleh Menteri Kementerian Kelautan dan Perikanan sedangkan untuk kegiatan nonberusaha akan mendapatkan konfirmasi KKPR atau persetujuan KKPR.

- 3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan HAT (Permen ATR/KaBPN No. 18 Tahun 2021).

Di dalam peraturan ini, pemerintah melakukan penegasan atas wewenang dari Kementerian ATR/KaBPN untuk melakukan pemberian HAT di wilayah perairan pesisir dengan memenuhi syarat-syarat umum dan memiliki KKPRL dari Kementerian Kelautan dan Perikanan.

4) Peraturan Menteri Kelautan dan Perikanan Nomor 28 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang Laut (Permen KP No. 28 Tahun 2021)

Di dalam peraturan ini, pelaksanaan KKPRL mulai dari prosedur penerbitan, pengawasan kegiatan lebih lanjut ruang laut, penilaian, pengenaan sanksi, dan juga penyelesaian sengketa telah diatur sebagai pelaksanaan dari PP No. 21 Tahun 2021.

5) Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor HT.03/757/VI/2022 Tahun 2022 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemberian HAT di Wilayah Perairan

Di dalam surat edaran ini, pada intinya mengatur prosedur rinci penerbitan HAT oleh BPN di wilayah perairan pesisir. Langkah-langkah tersebut adalah sebagai berikut : Pertama, mengklasifikasi bidang tanah (terdapat tempat tinggal komunitas masyarakat hukum adat atau sebagai fasilitas umum, sosial, dan sebagainya). Kedua, mengirimkan pelaporan data spasial dan data atribut mengenai penetapan lokasi pemberian hak kepada Menteri ATR/KaBPN dan Kementerian Kelautan dan Perikanan. Ketiga, keputusan persetujuan atau penolakan dalam jangka waktu 30 hari. Keempat, apabila berhasil melalui tahap persetujuan maka BPN akan menerbitkan HGB atau HP yang berjangka waktu namun untuk mendukung Pertemuan Puncak Gugus Tugas Reforma (GTRA) Summit 2022, maka BPN di wilayah tertentu berhak memberikan HGB atau HP tanpa perizinan Kementerian Kelautan dan Perikanan sehingga diharapkan tidak menjadi penghambat pembangunan dan kesejahteraan masyarakat.

Melalui serangkaian revisi, pemerintah telah merampungkan perdebatan perizinan dan HAT, karena perairan pesisir, sebagai common property, akan timpang jika hanya dimiliki individu atau satu badan hukum. Sehingga, dalam rangka memenuhi suatu kepentingan pihak tersebut maka ia wajib untuk memperoleh perizinan KKPRL dari yang berwenang yaitu dalam hal ini

Kementerian Kelautan dan Perikanan. Selanjutnya untuk menjamin kepastian hukum maka Kementerian ATR/KaBPN baru akan dapat mengeluarkan HAT dengan jenis HP jangka waktu tertentu tanpa dapat diperjual belikan, disalahgunakan, dan tetap dengan memperhatikan tentunya pemukiman masyarakat hukum adat sekitar, lingkungan laut, dan fasilitas umum lainnya.¹⁴

2. Praktik Pemberian HAT di Wilayah Perairan Pesisir

Pemukiman masyarakat pesisir telah ada secara turun-temurun, baik di daratan maupun di atas struktur terapung dengan penyangga tertanam di air. Posisi strategis wilayah ini membuka peluang untuk berbagai kegiatan usaha maupun non-usaha.

Hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2) huruf b UUPA, didasarkan pada hak menguasai negara untuk menetapkan macam-macam HAT. HAT memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk memanfaatkan dan menggunakan tanah yang dimilikinya, namun meliputi pemanfaatan unsur-unsur yang berada di dalamnya yakni permukaan bumi, tubuh bumi, dan air/perairan serta ruang yang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan tanah sebagaimana pokoknya disebutkan dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA.

Pemberian HAT di wilayah pesisir pantai dijelaskan di Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (Permen ATR/KaBPN Nomor 17 Tahun 2016): Bangunan yang digunakan untuk pertanahan dan keamanan; Pelabuhan atau dermaga; Tower penjaga keselamatan pengunjung pantai; Tempat tinggal masyarakat hukum adat atau anggota masyarakat yang secara turun-temurun sudah bertempat tinggal di tempat tersebut; dan/atau Pembangkit tenaga Listrik.

¹⁴ Rido Minduk Sugandi, *Hak Bermukim Masyarakat Adat, Lokal, dan Tradisional di Perairan Pesisir*, Direktorat Jenderal Pengelolaan Kelautan dan Ruang Laut, diakses dari <https://kkp.go.id/djpkrl/hak-bermukim-masyarakat-adat-lokal-dan-tradisional-di-perairan-pesisir65fa4880589b8/detail.html>, diakses pada 17 Juni 2025.

Bangunan yang dimaksud dalam Pasal 4 huruf b sebagaimana disebutkan Pasal 4 ayat (2) Permen ATR/KaBPN Nomor 17 Tahun 2016, antara lain: Program strategis negara; Kepentingan umum; Pemukiman diatas air bagi masyarakat hukum adat; dan/atau Pariwisata.

Pemberian HAT di Kawasan perairan dilakukan berdasarkan izin yang dikeluarkan oleh Kementerian di bidang kelautan dan perikanan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 65 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, HAT, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (PP Nomor 18 Tahun 2021). Setelah terbitnya Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 3/PUU-VIII/2010, pengujian terhadap Undang Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil yang diubah menjadi Undang Undang Nomor 1 Tahun 2014 (UU Nomor 1 Tahun 2014). Perubahan ini selaras dengan keputusan MK mengenai aspek perizinan dalam pemanfaatan ruang di perairan pesisir yang menggantikan konsep HP-3 dan menetapkan bahwa kewenangan perizinan di bawah Kementerian Kelautan dan Perikanan terkait izin lokasi dan izin pengelolaan. Hal tersebut tercantum dalam Pasal 16 UU Nomor 1 Tahun 2014:

Setiap Orang yang melakukan pemanfaatan ruang dari sebagian Perairan Pesisir dan pemanfaatan sebagian pulau-pulau kecil secara menetap wajib memiliki Izin Lokasi.

Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian Izin Pengelolaan.

Pemberian HAT di wilayah perairan pesisir mencakup berbagai bentuk hak kepemilikan, terutama Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Guna Bangunan (HGB) yang disesuaikan dengan jenis pemanfaatan lahan. Berdasarkan pemaparan dalam diskusi publik oleh Maria Sumardjono, penerapannya meliputi:¹⁵

¹⁵ Maria Sumardjono, *Polemik Pemberian Hak Atas Tanah di Perairan Pesisir [Diskusi Publik]*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, <https://www.youtube.com/live/ZdN5S1FKS0E?si=p6WzBdYOe8tZTjVo>, diakses pada 17 Juni 2025.

HGU diberikan untuk aktivitas usaha, seperti tambak yang memiliki luas minimal 25 hektar;

HGB diterapkan pada sektor jasa dan pariwisata, termasuk pembangunan hotel dan restoran;

HAT juga diberikan untuk kepemilikan pemukiman penduduk yang berada di atas air, seperti rumah pelantar di kawasan pesisir Kota Tanjung Pinang. Pemberian HGB juga dilakukan pada Kampung Tua di wilayah pesisir Pulau Batam sebagai bentuk legalisasi terhadap pemukiman yang telah lama berdiri di kawasan tersebut. Di Kota Jayapura, khususnya di kawasan pesisir Rumberlab, pemberian HGB mencakup dua kategori wilayah, yaitu kampung adat dan pemukiman nelayan.

Kebijakan pemberian HAT di kawasan perairan pesisir terus dikembangkan melalui berbagai program nasional. Salah satu langkah signifikan ditandai dengan hasil GTRA Summit 2022 di Kabupaten Wakatobi, Provinsi Sulawesi Tenggara, yang menghasilkan penerbitan 525 sertifikat HGB bagi warga Suku Bajo di Kampung Mola.¹⁶ Program ini berlanjut pada tahun 2023 melalui GTRA Karimun, yang berhasil menerbitkan 305 sertifikat Hak Pakai bagi masyarakat yang bermukim di kawasan pesisir.¹⁷ Inisiatif ini menunjukkan komitmen pemerintah dalam memberikan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah serta mendukung kesejahteraan masyarakat pesisir melalui kebijakan pertanahan yang berkelanjutan.

Penguasaan masyarakat atas wilayah pesisir yang telah berlangsung sejak lama dapat diberikan HAT atau Hak Pengelolaan dengan mempertimbangkan syarat sebagai subjek hak. Penguasaan dan pemanfaatan tersebut harus dapat dibuktikan dengan pernyataan telah tinggal dan menetap di wilayah perairan secara turun temurun selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh yang bersangkutan dan para pendahulunya sebagaimana di dalam Pasal 198 Peraturan Menteri ATR/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan HAT (Permen ATR/KaBPN Nomor 18 Tahun 2021).

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ *Ibid.*

Pemberian HAT dapat diberikan pada penggunaan di bagian darat dari perairan pesisir, maupun penggunaan pada permukaan laut setelah memperoleh perizinan dari Kementerian Kelautan dan Perikanan dengan penyesuaian rencana tata ruang dan atau rencana zonasi, selain itu diwajibkan untuk memiliki kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang laut dari Pemerintah pusat sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UU Nomor 1 Tahun 2014 Jo. Pasal 16 Undang Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2023 tentang Cipta kerja.

Kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang laut untuk kegiatan berusaha tersebut adalah persetujuan izin Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Laut (KKPRL), sedangkan kegiatan non-usaha maka hasilnya adalah konfirmasi KKPRL. Keberadaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) menjadi landasan utama dalam mewujudkan administrasi pertanahan efektif dan terstruktur. KKPR berfungsi sebagai alternatif izin Lokasi di bidang pertanahan dan memberikan jaminan yang baik bagi pelaku usaha sehingga pemanfaatan ruang dilakukan sesuai dengan kebijakan tata ruang dan pembangunan berkelanjutan.¹⁸

Pemberian HAT di wilayah perairan pesisir, khususnya di Kawasan Pagar Laut, Tangerang merupakan dinamika penguasaan dan pemanfaatan ruang di wilayah perairan pesisir yang mempunyai nilai strategis. Terdapat total 263 bidang tanah yang diberikan alas hak dalam bentuk Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dan Sertifikat Hak Milik (SHM). Dari jumlah tersebut, 234 bidang SHGB diberikan atas nama PT Intan Agung Makmur, sementara 20 bidang lainnya diberikan atas nama PT Cahaya Inti Sentosa. Selain itu, terdapat 9 bidang tanah yang diberikan kepada milik perorangan dan ditemukan pula 17 bidang tanah yang telah berstatus Sertifikat Hak Milik (SHM).¹⁹

¹⁸ Hadi Arnowo, *Mengkaji Potensi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) untuk Pemanfaatan Ruang dan Tertib Petanahan*, Jurnal Widya Bhumi, Vol.3, No.2 (2023), p.100.

¹⁹ Aditya Priyatna Darmawan dan Irawan Sapto Adhi, *Perjalanan Kasus Pagar Laut Tangerang dari Awal Ditemukan sampai SHGB Dicabut*, diakses dari <https://www.kompas.com/tren/read/2025/01/23/050000065/perjalanan-kasus-pagar-laut-tangerang-dari-awal-ditemukan-sampai-shgb>, diakses pada tanggal 3 Maret 2025.

Setiap HAT tidak hanya memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut, tetapi juga mengandung fungsi sosial sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 UUPA. Ketentuan ini menegaskan bahwa hak milik atas tanah tidak diperkenankan dimanfaatkan secara eksklusif untuk kepentingan pribadi apabila hal tersebut dapat merugikan kepentingan umum.²⁰ Menurut Soerodjo (2014), fungsi sosial tersebut mencakup:²¹

Dalam kegiatan penggunaan atau pemanfaatan tanah, tidak menimbulkan kerugian bagi orang lain;

Pemanfaatan lahan harus sesuai dengan peruntukan yang telah ditetapkan berdasarkan rencana tata ruang;

Dalam penggunaan atau pemanfaatan tanah, kepentingan umum harus diprioritaskan atas kepentingan pribadi;

Tanah yang digunakan atau dimanfaatkan harus dipelihara secara menyeluruh untuk menghindari kerusakan; dan

Tidak diperkenankan untuk menelantarkan tanah atas tanah yang digunakan sehingga menghurangi kesuburan, penggunaan, dan manfaat tanah.

Kawasan Pagar Laut, Tangerang merupakan tanah di wilayah pesisir yang dikuasai oleh negara dapat dimanfaatkan untuk kepentingan publik sehingga tidak dapat dimiliki oleh privat. Sebelumnya kawasan tersebut telah dibangun pagar laut berupa bambu-bambu yang di tancapkan ke dasar laut sepanjang 30,16 kilometer.²² Pagar laut tersebut tidak memiliki izin dasar Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Laut (KKPRL) dan berada di Zona Perikanan Tangkap serta Zona pengelolaan Energi.²³

²⁰ Andrea Winda Amasta dan Recky Sean Paulus, *Penerapan Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah dalam Putusan Nomor 28/G/PU/2019/PTUN.PBR*, Jurnal Ilmu Hukum "The Juris", Vol.8, No.1 (2024), p.19.

²¹ Irawan Soerodjo, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Hak Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2014, p.60.

²² Aditya Priyatna Darmawan dan Irawan Sapto Adhi, *Perjalanan Kasus Pagar Laut Tangerang Dari Awal Ditemukan sampai SHGB Dicabut*, diakses dari <https://www.kompas.com/tren/read/2025/01/23/050000065/perjalanan-kasus-pagar-laut-tangerang-dari-awal-ditemukan-sampai-shgb?page=all>, diakses pada tanggal 3 Maret 2025, jam 23.23.

²³ Aditya Priyatna Darmawan dan Irawan Sapto Adhi, *Ibid*.

Pembatasan melalui pagar dan/atau pemberian hak kepemilikan atas tanah di Kawasan tersebut menimbulkan keterbatasan akses, selain itu juga dapat mengancam ekosistem pesisir. Pembatasan tersebut dapat dikatakan sebagai pemanfaatan secara eksklusif sehingga dapat merugikan kepentingan umum dan bertentangan dengan fungsi sosial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUPA. Pembatasan akses di pesisir merugikan masyarakat dan lingkungan; pemerintah wajib menjamin pemanfaatan tanah pesisir berkelanjutan dan berkeadilan sosial dengan menegakkan fungsi sosial yang menyeimbangkan hak individu dan kepentingan umum.

Sertifikat SHGB dan SHM di Kawasan Pagar Laut Tangerang telah di batalkan dengan dasar cacat material dan cacat prosedural.²⁴ Sertifikat dibatalkan karena cacat material dan prosedural sesuai mekanisme BPN tanpa proses pengadilan, selama penerbitan sertifikat tersebut belum mencapai lima tahun sebagaimana yang diatur dalam Pasal 64 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, HAT, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah jo. Pasal 106 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan HAT Negara dan Hak Pengelolaan jis. Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan HAT Negara dan Hak Pengelolaan adalah: Kesalahan prosedur; Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan; Kesalahan subjek hak; Kesalahan objek hak; Kesalahan jenis hak; Kesalahan perhitungan luas; Terdapat tumpang tindih HAT; Data yuridis atau data data fisik tidak benar; atau Kesalahan lainnya yang bersifat administratif.

C. PENUTUP

Penerbitan izin berupa KKPRL dan HAT pada intinya merupakan dua regulasi yang saling berkaitan dan memiliki tujuannya masing-masing tanpa adanya tumpang tindih kewenangan. Ketidaktepatan peraturan sebelum adanya UUCK berhasil diatasi dan dilengkapi oleh peraturan pelengkap pasca UUCK.

²⁴ *Ibid.*

Dalam penjabaran regulasi tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa pemerintah berusaha untuk secara maksimal dan konsisten selalu mengedepankan kepentingan masyarakat selaras dengan mengejar perkembangan perkonomian laut Indonesia.

Praktik pemberian HAT di wilayah perairan pesisir harus mengacu pada prinsip fungsi sosial, izin Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Laut (KKPRL), serta regulasi yang berlaku guna menghindari pemanfaatan yang eksklusif dan merugikan kepentingan umum. Di Kawasan Pagar Laut, Tangerang, penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah pesisir yang dikuasai negara menimbulkan permasalahan hukum karena tidak sesuai dengan ketentuan administrasi dan prinsip keberlanjutan lingkungan. Pembatasan akses melalui pagar laut tanpa izin yang sah bertentangan dengan fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA. Oleh karena itu, sertifikat tanah yang diterbitkan secara cacat material dan prosedural dapat dibatalkan sesuai dengan ketentuan dalam PP Nomor 18 Tahun 2021 dan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, guna memastikan pemanfaatan tanah pesisir tetap berkeadilan dan berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djembatan).
- Hutagalung, Arie S. 2005. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah* (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia).
- Sihombing, Eka Irene. 2009. *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. (Jakarta: Universitas Trisaksi).
- Sukmadi, Edi. 2020. *Modul Pembelajaran Sejarah*. Jakarta: Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan.
- Soerodjo, Irawan. 2014. *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Hak Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*. (Jakarta: Laksbang Mediatama).

Publikasi

- Afinnas, Muhammad Agil Aufa. *Problematika Ketidakadilan Lingkungan dalam Pengelolaan Wilayah Pesisir di Indonesia*. *Mimbar Hukum*, Vol.35, No1 (2023).
- Amasta, Andrea Winda dan Rekky Sean Paulus, *Penerapan Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah dalam Putusan Nomor 28/G/PU/2019/PTUN.PBR*. *Jurnal Ilmu Hukum "The Juris"*, Vol.8, No.1 (2024).
- Arisaputra, Muhammad Ilham. *Penguasaan Tanah Pantai dan Wilayah Pesisir di Indonesia*. *Perspektif Hukum*, Vol.15, Issue 1 (2015).
- Hadi, Arnowo. *Mengkaji Potensi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) untuk Pemanfaatan Ruang dan Tertib Petanahan*. *Jurnal Widya Bhumi*, Vol.3, No.2 (2023).
- Irman, I. *Analisis Yuridis terhadap Status Hak Kepemilikan Permukiman Penduduk di Atas Air*. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol.51, Issue 2 (2021)
- Maulana, Muhammad, Awaluddin Moehammad dan Fauzi Janu. *Analisis Pengaruh Perubahan Garis Pantai terhadap Batas Pengelolaan Wilayah Laut Provinsi Jawa Timur dan Provinsi Bali di Selat Bali*. *Jurnal Geodesi Undip*. Vol.6, No.4 (2017).
- Yistiarani, Wida Dhelweis. *Kehidupan Masyarakat Pesisir di Indonesia*. *BALAIRUNG: Jurnal Multidisipliner Mahasiswa Indonesia*, Vol.2, No.1 (2020).

Website

- Darmawan, Aditya Priyatna dan Irawan Sapto Adhi. *Perjalanan Kasus Pagar Laut Tangerang dari Awal Ditemukan sampai SHGB Dicabut*. diakses dari <https://www.kompas.com/tren/read/2025/01/23/050000065/perjalanan-kasus-pagar-laut-tangerang-dari-awal-ditemukan-sampai-shgb>. diakses pada tanggal 3 Maret 2025.
- Moegiarso, Susiwijono. *Peraturan Pelaksanaan UU Cipta Kerja, Ciptakan Era Baru Berusaha untuk Perluasan Lapangan Kerja*. diakses dari <https://www.ekon.go.id/publikasi/detail/1668/peraturan-pelaksanaan-uu-cipta-kerja-ciptakan-era-baru-berusaha-untuk-perluasan-lapangan-kerja>. diakses pada 17 Juni 2025.

Adhisty Radhita Vasya dan Faustina Aida Irmadela
Tinjauan Yuridis Pemberian Hak Atas Tanah di Wilayah Pesisir

- Retnosuryandari. *Ekonomi Biru, Pusat Studi Lingkungan Hidup, Universitas Gadjah Mada*. diakses dari <https://pslh.ugm.ac.id/ekonomi-biru/>. diakses pada 17 Juni 2025.
- Sumardjono, Maria. *Polemik Pemberian Hak Atas Tanah di Perairan Pesisir [Diskusi Publik]*. diakses dari <https://www.youtube.com/live/ZdN5S1FKS0E?si=p6WzBdYOe8tZTjVo>. diakses pada 17 Juni 2025.
- Sugandi, Rido Minduk. *Hak Bermukim Masyarakat Adat, Lokal, dan Tradisional di Perairan Pesisir*. diakses dari <https://kkp.go.id/djpkrl/hak-bermukim-masyarakat-adat-lokal-dan-tradisional-di-perairan-pesisir65fa4880589b8/detail.html>. diakses pada 17 Juni 2025.
- Tempo. *KKP Perkuat Peran Masyarakat Hukum Adat*. diakses dari <https://www.tempo.co/info-tempo/kkp-perkuat-peran-masyarakat-hukum-adat-107139>. diakses pada 17 Juni 2025.