

LEGALITAS DAN DAMPAK PENERBITAN HAK GUNA BANGUNAN (HGB) DI ATAS PERMUKAAN LAUT: PERSPEKTIF HUKUM DAN KEBERLANJUTAN LINGKUNGAN DI INDONESIA

Gavra Fiko Rusdiananto^a, Prastiti Suryaning Ramadhani^b, Shafa Syfiah^c, Muhamad Gagah Aufa^d

^{abcd}Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta
e-mail: 2410611197@mahasiswa.upnvj.ac.id

Kata Kunci: Abstrak

Hak Guna
Bangunan; Laut; Legalitas;
Keberlanjutan Lingkungan;
Regulasi

Pemanfaatan ruang laut untuk pembangunan kian meningkat seiring dengan pertumbuhan ekonomi dan kebutuhan lahan. Hak Guna Bangunan (HGB) menjadialah satu instrumen hukum dalam permasalahan ini. Namun, dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tidak secara eksplisit mengatur pemberian HGB di atas permukaan laut, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum. Selain itu, penerbitan HGB di wilayah laut berisiko mencemari air laut, mengakibatkan kerusakan ekosistem, dan konflik sosial dengan masyarakat pesisir. Penelitian ini mengkaji legalitas penerbitan HGB di atas permukaan laut serta dampaknya terhadap keberlanjutan lingkungan di Indonesia. Metode yang digunakan adalah hukum normatif melalui pendekatan statute approach dan conceptual approach. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kurangnya regulasi dalam Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (PP 18/2021) serta lemahnya pengawasan terhadap proyek reklamasi memperburuk dampak lingkungan dan sosial. Oleh karena itu, diperlukan regulasi yang lebih tegas, peningkatan transparansi dalam penerbitan HGB, serta penguatan mekanisme perlindungan lingkungan guna memastikan pemanfaatan ruang laut yang berkelanjutan.

Keywords: Abstract

Right to Build; Marine; Legality;
Environmental Sustainability; Regulation

The utilization of marine space for development continues to increase along with economic growth and rising land demand. The Right to Build (HGB) is one of the legal instruments in this issue. However, Law No. 5 of 1960 on Basic Agrarian Regulations (UUPA) does not explicitly regulate the granting of HGB over marine areas, leading to legal uncertainty. Additionally, issuing HGB over marine areas poses risks of seawater pollution, ecosystem degradation, and social conflicts with coastal communities. This study examines the legality of granting HGB over marine areas and its impact on environmental sustainability in Indonesia. The research employs a normative legal method using a statute and conceptual approach. The findings indicate that the lack of regulation in Government Regulation No. 18 of 2021 on Management Rights, Land Rights, Strata Title Units, and Land Registration (PP 18/2021), along with weak oversight of reclamation projects, exacerbates environmental and social impacts. Therefore, stricter regulations, increased transparency in HGB issuance, and strengthened environmental protection mechanisms are necessary to ensure the sustainable use of marine space.

Submit : 14-04-2025

Review : 13-05-2025

Diterima : 31-05-2025



A. Pendahuluan

How to cite

Rusdiananto, G.,F., et al, Legalitas dan Dampak Penerbitan Hak Guna Bangunan (HGB) di Atas Permukaan Laut: Perspektif Hukum dan Keberlanjutan Lingkungan di Indonesia, Volume 2 Nomor 1 Januari 2025

Published by

Zhata Institut

Pemanfaatan ruang laut untuk kepentingan pembangunan, kian semakin meningkat seiring dengan pertumbuhan ekonomi dan kebutuhan akan lahan. Salah satu wujud pemanfaatan tersebut, terkait adanya aktivitas pembangunan yang berlangsung di wilayah perairan mencakup reklamasi pantai serta pengembangan infrastruktur di kawasan pesisir. Instrumen hukum yang diterapkan dalam pemanfaatan ruang laut ini adalah Hak Guna Bangunan (HGB). Berdasarkan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), HGB adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Hak ini dapat diberikan kepada individu ber-Warga Negara Indonesia (WNI) dan badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia, sebagaimana diatur dalam Pasal 36 ayat (1). Namun, UUPA tidak mengatur pemberian HGB di atas permukaan laut. Menurut UUPA, pengertian "tanah" meliputi permukaan bumi baik dalam bentuk daratan maupun perairan yang tertutup oleh air. Tetapi, pengertian tersebut tidak mencakup akan wilayah perairan laut, mengingat bahwa kawasan tersebut merupakan domain publik dengan karakteristik berbeda (Admin, 2025). Sedangkan definisi laut sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 2019 tentang Rencana Tata Ruang Laut (RTRL) adalah ruang perairan yang menghubungkan satu daratan dengan daratan lainnya serta membentuk suatu kesatuan geografis dan ekologis. Sehingga, laut tidak termasuk objek yang dibebani hak atas tanah, serta hal-hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum terkait landasan regulasi yang dapat dijadikan acuan dalam pelaksanaannya.

Seiring dengan perkembangan hukum, Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, juga belum memberikan kejelasan mengenai mekanisme pemberian HGB di atas permukaan laut. Ketidakjelasan inilah yang memunculkan tantangan dalam mengimplementasikan regulasi dan ketidakpastian hukum, khususnya dalam memberikan perlindungan hukum bagi pelaku usaha maupun masyarakat pesisir yang terdampak. Selain aspek legalitas, penerbitan HGB di atas permukaan laut juga berpotensi menimbulkan dampak lingkungan yang signifikan. Sebagaimana diatur dalam Pasal 22 ayat (1) dan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (PPLH), setiap kegiatan yang berpotensi menimbulkan dampak terhadap lingkungan wajib memiliki Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) serta izin lingkungan. Namun dalam prakteknya, masih banyak proyek reklamasi dan pembangunan di atas laut tidak melalui prosedur lingkungan yang ketat dengan justru mengabaikan prinsip keberlanjutan ini, yang berdampak pada pencemaran laut akibat limbah konstruksi serta berkurangnya fungsi ekosistem pesisir (Stevany Putri Sinlae et.al, 2024).

Salah satu kasus terbaru yang mencerminkan ketidakjelasan regulasi HGB di atas permukaan laut terjadi di Sidoarjo, Jawa Timur. Dalam kasus tersebut, ditemukan bahwa dua perusahaan swasta yaitu PT. Surya Inti Permata dan PT Semeru Cemerlang memiliki sertifikat HGB atas lahan seluas 656 hektar di Desa Segoro Tambak, bertentangan dengan Perda Jawa Timur Nomor 10 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), yang menetapkan bahwa area perairan tersebut termasuk dalam zonasi perikanan. Selain itu, peraturan tersebut juga mengatur, bahwa pemberian HGB di atas laut tidak sesuai dengan kewenangan daerah. Kasus ini semakin rumit karena adanya dugaan keterkaitannya dengan proyek strategis nasional Surabaya Waterfront Land (SWL), yang bertujuan mengembangkan kawasan pesisir. Sementara HGB yang seharusnya menjadi dasar pemanfaatan lahan tersebut ternyata telat diterbitkan sejak era Orde Baru tanpa adanya transparansi yang jelas, sehingga menimbulkan pertanyaan masyarakat tentang

keabsahan serta mekanisme penerbitannya. Selain itu, proyek tersebut juga berpotensi memperburuk krisis ekologis dengan meningkatkan risiko abrasi, penurunan kualitas air laut, serta hilangnya keanekaragaman hayati di wilayah pesisir (Kompas.com, 2025). Dimana dalam proses pembangunannya, proyek tersebut mengabaikan UU 32/2009 yang mewajibkan untuk memiliki AMDAL dan izin lingkungan. Sehingga proyek ini jelas berpotensi mencemari laut, merusak ekosistem pesisir dan kehidupan masyarakat yang bergantung pada sumber daya laut. Selain kasus yang terjadi di permukaan laut Sidoarjo, terdapat satu kasus sama yang terjadi di Kabupaten Tangerang, yang dimana permukaan laut tersebut telah didirikan pagar bambu sepanjang 30,6 Kilometer.

Adanya kejadian ini menunjukkan urgensi perbaikan regulasi, khususnya dalam PP 18/2021 agar pemberian hak atas tanah di wilayah laut memiliki dasar hukum yang lebih tegas dan tidak merugikan lingkungan dan masyarakat yang terdampak. Serta menjadi preseden yang menunjukkan dampak lingkungan dapat terjadi akibat proyek reklamasi yang tidak sesuai aturan. Oleh karena itu, penulis mengangkat judul '*Legalitas dan Dampak Penerbitan Hak Guna Bangunan (HGB) di Atas Permukaan Laut: Perspektif Hukum dan Keberlanjutan Lingkungan di Indonesia*' sebagai fokus penelitian ini. Adapun rumusan masalah yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Legalitas Hak Guna Bangunan pada Permukaan Laut berdasarkan Perspektif Hukum Indonesia
2. Dampak Pelanggaran dalam Penerbitan Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Permukaan Laut terhadap Lingkungan dan Keberlanjutan

B. Metode Penelitian

Penelitian dilakukan dengan metode penelitian hukum normatif atau hukum kepastasaan. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, dan permasalahan-permasalahan hukum. Dilakukannya penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan hasil penelitian terbaru terkait masalah-masalah hukum yang tengah terjadi sehingga penelitian hukum akan terus berkembang dan mendapatkan solusi melalui penulisan ilmiah.

Pendekatan Penelitian yang digunakan peneliti menggunakan pendekatan *statute approach* dan *conceptual approach*, yang nantinya akan menjadi landasan pembahasan penelitian. Dalam hal ini penelitian akan memfokuskan terhadap isu-isu hukum yang akan ditinjau melalui sumber hukum yang telah ada sebelumnya dan mendapatkan jawaban atas pendekatan hukum yang dilaksanakan.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui kajian pustaka, dengan membaca seluruh dokumen yang bersumber dari bahan hukum primer, yakni peraturan perundang-undangan, serta bahan hukum sekunder, seperti buku dan jurnal yang relevan dengan isu hukum yang dikaji.

Sumber hukum primer dan sekunder digunakan untuk memperkaya pemahaman dan memberikan perspektif yang lebih luas terhadap permasalahan hukum yang diangkat. Teknik ini memungkinkan peneliti untuk memperoleh data yang komprehensif dan mendalam terkait dengan topik yang diteliti.

Dalam hasil penelitian tersebut akan diolah menjadi suatu bentuk penelitian terbaru untuk menjawab hasil rumusan masalah yang didapatkan sebelumnya, sehingga dengan penyusunan tersebut akan membentuk suatu karya ilmiah baru terkait hukum dan menambah sumber-sumber hukum di masa yang akan datang untuk penelitian-penelitian selanjutnya yang sesuai dengan konteks penelitian (Ali Zainuddin, 2022).

C. Pembahasan

1. Legalitas Hak Guna Bangunan pada Permukaan Laut Berdasarkan Perspektif Hukum Indonesia

HGB diatur secara utama dalam UUPA Pasal 35 hingga 40. UUPA menjadi landasan filosofis dan yuridis pengelolaan tanah di Indonesia, termasuk pengaturan hak-hak atas tanah. Regulasi turunan yang memperbarui ketentuan HGB adalah PP 18/2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. PP ini juga merupakan implementasi dari Undang-Undang Cipta Kerja (UU 11/2020) yang menyempurnakan tata cara pemberian, perpanjangan, dan pencatatan HGB.

Dalam Pasal 1 ayat (1) PP 18/2021 menyebutkan bahwa “Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi”. Berdasarkan ketentuan tersebut, tanah tidak hanya mencakup wilayah daratan tetapi termasuk area daratan yang tertutup air. Namun perlu diketahui secara luas konteks dari pengertian laut pada pembahasan ini. Pengertian terhadap laut dapat dijumpai dalam Pasal 1 ayat (1) PP 32/2019 yang menyebutkan bahwa “Laut adalah ruang perairan di muka bumi yang menghubungkan daratan dengan daratan dan bentuk-bentuk alamiah lainnya, yang merupakan kesatuan geografis dan ekologis beserta segenap unsur terkait, dan yang batas dan sistemnya ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan hukum internasional”. Apabila kita melihat definisi tanah dan laut tersebut, maka kita dapat mengetahui bahwasanya tanah merupakan daratan dan daerah yang tertutup air. Namun terdapat perluasan definisi dari laut itu sendiri, laut tidak sekadar hanya daratan yang tertutup air, karena laut merupakan ruang perairan yang menghubungkan antara daratan serta bentuk-bentuk geografis alamiah lainnya (Nugraha, 2025). Dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, HGB berkaitan erat dengan penguasaan dan pemanfaatan atas tanah yang memiliki batas-batas fisik yang jelas. Sementara itu, laut sebagai ruang perairan memiliki karakteristik yang berbeda karena tidak seluruhnya dapat dikategorikan sebagai tanah dalam pengertian hukum agraria.

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, serta Pasal 7 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2014 tentang Kelautan, sumber daya kelautan merupakan aset publik yang berada di bawah pengelolaan negara dengan tujuan utama untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Dalam aturan tersebut, tidak ada penjelasan terkait perizinan atas laut yang dapat dijadikan tanah dan diberikan HGB, kecuali jika wilayah tersebut telah menjadi tanah hasil reklamasi (Kompasiana, 2025). Secara prinsip, reklamasi merupakan penciptaan daratan di area yang sebelumnya merupakan wilayah perairan, baik sungai maupun laut. Reklamasi diperbolehkan oleh undang-undang dengan tujuan meningkatkan pemanfaatan sumber daya lahan berdasarkan pertimbangan lingkungan serta aspek sosial dan ekonomi. Prosesnya dilakukan melalui pengurugan, pengeringan lahan, atau sistem drainase. Selain itu, reklamasi juga bertujuan untuk

memperbaiki dan memulihkan kawasan perairan yang mengalami kerusakan atau tidak produktif agar dapat dimanfaatkan secara optimal. Kawasan hasil reklamasi ini dapat dimanfaatkan sebagai lahan pemukiman, objek wisata, maupun area komersial (Pertiwi, 2023).

Tanah hasil reklamasi dapat didaftarkan sebagai tanah negara sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 122 Tahun 2012 tentang Reklamasi di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil. Namun, sebelum pendaftaran tersebut, diperlukannya pengkajian terkait lingkungan hidup secara menyeluruh dan dengan melibatkan partisipasi masyarakat. Hal ini menjadi aspek krusial, mengingat pemberian HGB di wilayah laut kerap dianggap kurang transparan serta tidak melibatkan masyarakat yang terdampak secara langsung (Pertiwi, 2023). Salah satu contoh yang mencerminkan permasalahan ini adalah kepemilikan sertifikat HGB oleh PT Intan Agung Makmur (IAM) dan PT Cahaya Inti Sentosa (CIS), anak usaha Agung Sedayu Group, di kawasan pagar laut Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang (Kompasiana, 2025). Kuasa hukum Agung Sedayu Group, Muannas Alaidid, mengonfirmasi bahwa HGB atas tanah hasil reklamasi telah diterbitkan secara sah. Namun, hal ini menimbulkan pertanyaan lebih lanjut mengenai sejauh mana proses perolehan HGB tersebut telah memenuhi prinsip keterbukaan serta keterlibatan masyarakat, khususnya pihak-pihak yang terdampak langsung.

Pemberian HGB di wilayah laut menimbulkan berbagai kontroversi, terutama karena bertentangan dengan prinsip hukum publik yang menyatakan bahwa laut adalah milik bersama, sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Keabsahan HGB atas tanah reklamasi sering dipertanyakan, terutama jika proses reklamasi tidak melalui kajian hukum dan lingkungan yang komprehensif. Selain itu, transparansi dalam penerbitannya juga menjadi sorotan, seperti dalam kasus PT. IAM dan PT. CIS, di mana nelayan serta masyarakat sekitar merasa tidak dilibatkan, padahal Pasal 10 ayat (1) PP 18/2021 mengamanatkan proses administrasi yang jelas dan terbuka. Dampak lingkungan pun tidak bisa diabaikan, mengingat reklamasi dapat merusak keseimbangan ekosistem laut dan mengancam biodiversitas, sementara Pasal 63 ayat (2) UU 32/2009 mewajibkan perlindungan kawasan pesisir sebagai bagian dari pengelolaan lingkungan hidup. Di luar itu, muncul pula kekhawatiran mengenai potensi konflik kepentingan, mengingat proyek reklamasi dan penerbitan HGB sering kali melibatkan perusahaan besar yang memiliki akses kuat ke jaringan pengambil kebijakan. Hal ini memicu persepsi bahwa hukum agraria tidak diterapkan secara merata dan lebih berpihak pada kepentingan bisnis dibandingkan keadilan bagi masyarakat pesisir yang terdampak langsung.

Sejatinya akan lebih baik apabila proses perizinan dan pemberian HGB atas tanah reklamasi lebih transparan dan melibatkan masyarakat secara aktif (*meaningful participation*), terutama mereka yang langsung terdampak. Pemerintah perlu memastikan bahwa AMDAL dilakukan dengan menyeluruh sebelum memutuskan reklamasi dan penerbitan HGB, agar tidak ada dampak buruk terhadap ekosistem pesisir. Selain itu, penting juga untuk memperketat pengawasan agar tidak ada potensi penyalahgunaan wewenang atau konflik kepentingan, khususnya yang melibatkan perusahaan besar. Dengan cara ini, diharapkan hak-hak masyarakat pesisir bisa lebih terlindungi, dan keberlanjutan lingkungan tetap terjaga.

2. Dampak Pelanggaran dalam Penerbitana Hak Guna Bangunan di atas permukaan Laut terhadap Lingkungan dan Keberlanjutan

Pelanggaran penerbitan HGB di atas permukaan laut berimplikasi luas terhadap lingkungan, tata ruang, dan keberlanjutan ekosistem pesisir. Salah satu dampak yang ditimbulkan yaitu, perubahan ekosistem laut akibat alih fungsi wilayah pesisir yang tidak terkendali. Isu ini menjadi perhatian dalam pengelolaan ruang pesisir, mengingat potensi dampaknya terhadap keseimbangan ekosistem dan hak masyarakat sekitar. Berdasarkan Pasal 2 ayat (4) UUPA, HGB pada prinsipnya diberikan kepada perorangan atau badan hukum untuk mendirikan bangunan di atas tanah yang dikuasai negara atau tanah dengan Hak Pengelolaan (HPL). Seringkali dalam penerbitan HGB menghadapi tantangan hukum yang dilakukan tanpa memperhatikan regulasi tata ruang, mengabaikan AMDAL (Muhammad Anwar, 2022) serta tidak melibatkan masyarakat pesisir sebagai pemangku kepentingan utama. Pelanggaran tersebut jelas bertentangan dengan ketentuan dalam UU PPLH, yang secara keseluruhan mewajibkan setiap aktivitas pembangunan harus mempertimbangkan aspek kelestarian dan keseimbangan ekosistem.

Pasal 22 ayat (1) UU PPLH mengatur bahwa : “Setiap usaha dan/atau kegiatan yang berdampak penting terhadap lingkungan hidup wajib memiliki amdal”. Ketentuan ini dimaksudkan sebagai instrumen penilaian terhadap dampak yang mungkin timbul dari suatu usaha dan/atau kegiatan terhadap lingkungan hidup, yang selaras dengan prinsip-prinsip yang diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UU PPLH. Selanjutnya Pasal 36 ayat (1) mengatur bahwa : “Setiap usaha dan/atau kegiatan yang wajib memiliki amdal atau UKL-UPL wajib memiliki izin lingkungan”. Apabila dalam proses perizinan dan penerbitannya AMDAL dan izin lingkungan tidak disusun dengan secara benar dan sesuai ketentuan yang berlaku, atau tanpa memiliki AMDAL dan izin lingkungan. Maka, penerbitan HGB dapat dikategorikan sebagai pelanggaran terhadap ketentuan lingkungan hidup yang berimplikasi pada konsekuensi hukum dengan sanksi pidana dan dibatalkan secara hukum yang diatur dalam Pasal 109 hingga 111 UU PPLH. Selain itu, Pasal 17 ayat (2) menegaskan bahwa pengelolaan lingkungan hidup harus memperhatikan daya dukung dan daya tampung lingkungan. Dengan demikian, setiap bentuk eksploitasi ruang laut yang tidak mempertimbangkan aspek keberlanjutan dapat dikategorikan sebagai pelanggaran serius terhadap ketentuan perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup (Jaya et.al, 2024).

Pelanggaran penerbitan HGB tanpa disertai kajian lingkungan yang komprehensif akan berpotensi menimbulkan kerusakan ekosistem laut terutama terumbu karang, padang lamun, dan hutan mangrove yang memiliki fungsi sebagai habitat bagi berbagai spesies laut. Pembangunan yang tidak terencana dapat mengakibatkan gangguan terhadap keseimbangan ekosistem, bahkan berpotensi memicu kepunahan spesies laut (Agus Putra et.al, 2024). Selain itu, pencemaran air laut yang disebabkan oleh limbah konstruksi juga merupakan ancaman serius terhadap kelestarian lingkungan. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 88 UU PPLH yang menegaskan bahwa setiap pihak yang menyebabkan pencemaran atau kerusakan lingkungan memiliki tanggung jawab hukum secara mutlak, sehingga segala bentuk eksploitasi sumber daya alam harus dilakukan dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian dan keberlanjutan. Selanjutnya, penurunan kualitas perikanan juga akan berdampak langsung pada mata pencaharian masyarakat pesisir. Kerusakan ekosistem laut menyebabkan penurunan drastis populasi ikan, yang berujung pada berkurangnya hasil tangkapan nelayan serta mempengaruhi ketahanan pangan dan kesejahteraan ekonomi mereka. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menjadi landasan dalam pengelolaan sumber daya alam yang berorientasi pada kesejahteraan rakyat. Selain itu, pembangunan tanpa perencanaan yang matang akan dapat menyebabkan privatisasi ruang laut, yang bertentangan dengan prinsip keadilan sosial sebagaimana diatur dalam ketentuan tersebut. Akibatnya, akses nelayan tradisional terhadap

wilayah tangkap ikan menjadi terbatas dan meningkatkan ketimpangan dan berpotensi memicu konflik, seperti yang telah terjadi dalam kasus penerbitan HGB di perairan Kabupaten Tangerang. Para nelayan di daerah perairan Kabupaten Tangerang telah melaporkan terkait penurunan hasil tangkapan dan kerusakan alat tangkap yang disebabkan oleh serpihan bambu dari pagar laut di wilayah tersebut (Gusti Grehenson, 2025).

Pembangunan pagar laut tersebut dapat mempercepat sedimentasi, mengurangi *carrying capacity* wilayah perairan dan merusak *nursery ground* (Unair News, 2025). *Carrying capacity* merupakan kapasitas tampung suatu ekosistem agar sejumlah populasi memiliki makanan yang tercukupi, habitat dan ruang yang terpenuhi, dengan adanya pembangunan pagar laut atau pembangunan yang mengabaikan AMDAL, dapat mengurangi *carrying capacity* ini dikarenakan pagar laut memiliki potensi untuk mengurangi ketersediaan makanan, dikarenakan banyak organisme laut yang bergantung pada arus laut untuk menyebarkan plankton dan partikel organik sebagai sumber makanannya. Sedangkan *nursery ground* merupakan kawasan asuhan organisme yang masih dalam tahap juvenil atau muda sebelum mencapai tahap dewasa, dampak jangka panjangnya dari pagar laut ini adalah dapat merusak *nursery ground* dari benih ikan serta mengancam habitat biota seperti terumbu karang dan padang lamun dikarenakan pagar laut dapat menghalangi jalur migrasi ikan dewasa menuju perairan dangkal untuk berkembang biak, hal inilah yang menyebabkan penurunan populasi bahkan kepunahan spesies-spesies biota laut (Pakar Kelautan, 2025).

Mengingat dampak yang ditimbulkan dari permasalahan tersebut, diperlukannya penegakan hukum yang lebih tegas dan jelas dalam proses penerbitan HGB di atas permukaan laut. Pemerintah memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa setiap kegiatan pembangunan yang berpotensi menimbulkan dampak signifikan terhadap lingkungan telah memenuhi persyaratan AMDAL serta memperoleh izin lingkungan, sebagaimana diatur dalam UU PPLH. Selain itu, sinkronisasi antara Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dengan Rencana Zonasi Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (RZWP3K) juga harus dilakukan guna memastikan bahwa penerbitan HGB tidak menimbulkan degradasi lingkungan serta tetap selaras dengan kepentingan masyarakat pesisir (Zulkarnain et.al, 2022). Partisipasi masyarakat dalam pengelolaan lingkungan, khususnya dalam proses perizinan, juga perlu diperkuat. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 70 UU PPLH yang memberikan hak dan kesempatan bagi masyarakat untuk berperan aktif dalam pengawasan, penyampaian saran, pengajuan keberatan, serta pelaporan terkait dugaan pelanggaran lingkungan. Prinsip Blue Economy perlu diadopsi sebagai pendekatan dalam pengelolaan sumber daya kelautan untuk memastikan pemanfaatan laut dilakukan secara berkelanjutan. Penerapan prinsip ini menekankan pentingnya menjaga keseimbangan ekosistem agar tetap lestari, dengan memperhatikan aspek sosial dan mengutamakan kesejahteraan masyarakat pesisir. Sehingga keberlanjutan ekonomi, ekologi, dan sosial dapat terwujud secara harmonis dalam setiap kebijakan dan praktik pemanfaatan sumber daya laut (Adelmajaid et.al, 2024).

D. Kesimpulan

HGB sangat berkaitan dengan kepemilikan dan penggunaan tanah dengan batas fisik yang jelas dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. Laut, sebagai ruang perairan, tidak dapat dikategorikan secara keseluruhan sebagai tanah menurut hukum agraria. Salah satu contoh dari masalah ini adalah kepemilikan sertifikat HGB oleh PT IAM dan PT CIS, anak usaha dari Grup Agung Sedayu, di kawasan pagar laut Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang.

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2014 tentang Kelautan tidak menjelaskan jenis perizinan atas laut yang dapat dijadikan tanah dan diberikan sertifikat HGB. Pemberian HGB di wilayah laut menimbulkan banyak kontroversi, terutama karena bertentangan dengan prinsip hukum publik yang menyatakan bahwa laut adalah milik bersama. Oleh karena itu, akan lebih baik jika proses perizinan dan pemberian HGB atas tanah reklamasi menjadi lebih transparan dan melibatkan masyarakat secara aktif, terutama mereka yang terkena dampak langsung. Untuk mencegah dampak negatif terhadap ekosistem pesisir, pemerintah harus memastikan bahwa analisis dampak lingkungan dilakukan secara menyeluruh sebelum memutuskan reklamasi dan penerbitan HGB. Memperketat pengawasan juga penting untuk mencegah penyalahgunaan wewenang atau konflik kepentingan, terutama dalam kasus perusahaan besar.

Pelanggaran penerbitan HGB di permukaan laut memiliki dampak yang signifikan terhadap lingkungan, tata ruang, dan keberlanjutan ekosistem pesisir. Penerbitan HGB sering menghadapi tantangan hukum yang dilakukan tanpa mempertimbangkan regulasi tata ruang, mengabaikan AMDAL, dan mengabaikan pemangku kepentingan masyarakat pesisir. Pelanggaran penerbitan HGB tanpa melakukan penelitian lingkungan yang menyeluruh akan berpotensi menyebabkan kerusakan pada ekosistem laut, terutama terumbu karang, padang lamun, dan hutan mangrove, yang merupakan tempat tinggal bagi banyak spesies laut. Pembangunan yang tidak terencana dapat mengganggu keseimbangan ekosistem dan bahkan dapat menyebabkan kepunahan spesies laut. Proses penerbitan HGB di permukaan laut membutuhkan penegakan hukum yang lebih tegas dan jelas mengingat konsekuensi yang ditimbulkan oleh masalah tersebut. Pemerintah harus memastikan bahwa setiap pembangunan yang dapat berdampak signifikan terhadap lingkungan telah memenuhi persyaratan AMDAL dan izin lingkungan sesuai dengan ketentuan UU PPLH. Pemerintah harus memastikan bahwa RTRW sesuai dengan RZWP3K. Selain itu, partisipasi masyarakat dalam pengelolaan lingkungan, terutama dalam proses perizinan harus ditingkatkan.

E. Saran

Masyarakat harus sadar dan harus terus berpartisipasi untuk lingkungan sehingga permasalahan-permasalahan yang terjadi dapat diselesaikan dan dikelola dengan baik. Selain itu, pemerintah juga harus bekerja sama dengan masyarakat agar dapat menjaga keseimbangan ekosistem.

F. Ucapan Terima Kasih

Kami ucapkan terimakasih kepada pihak yang berpartisipasi dalam jurnal ini baik penulis, editor juga orang-orang yang namanya dijadikan sumber rujukan untuk melaksanakan penelitian.

Daftar Pustaka

- Adelamajid, N. M. C. F., Bimantoro, A. S., Putri, N. S., Sari, D. S., & Heryadi, R. D. (2024). *Peran APEC dalam Mengatasi Kemiskinan Masyarakat Pesisir di Kawasan Asia-Pasifik melalui Implementasi Blue Economy*. *Paradigma POLISTAAT: Jurnal Ilmu Sosial dan Ilmu Politik*, 7(1).
- Admin. (2025, January 28). *Kontroversi penerbitan hak guna bangunan di atas laut: Legalitas, dampak, dan solusi | media justitia*. <https://www.medijustitia.com/berita/kontroversi-penerbitan-hak-guna-bangunan-di-atas-laut-legalitas-dampak-dan-solusi/>
- Agus Putra, A. S., Pi, S., Afrah Junita, S. E., & Navia, Z. I. (2024). *Keanekaragaman spesies ikan air tawar di Provinsi Aceh ekosistem, ancaman, dan konservasi: buku referensi*.
- Anwar, M. (2022). *Analisis Yuridis Penerapan Online Single Submission (OSS) Pada Pengaturan Perizinan Lingkungan. Juridical Analysis of Online Single Submission (OSS) Implementation in Environmental Permit Settings (Doctoral dissertation, Universitas Hasanuddin)*.
- Gusti.Grehenson. (2025, January 24). *Kasus pagar laut bersertifikat hgb, pakar agraria ugm nilai ada ketidaksinkronan regulasi dan kepatuhan hukum*. Universitas Gadjah Mada. <https://ugm.ac.id/id/berita/kasus-pagar-laut-bersertifikat-hgb-pakar-agraria-ugm-nilai-ada-ketidaksinkronan-regulasi-dan-kepatuhan-hukum/>
- Jaya, I. E. E., SH, M., Maslina, I., MM, M., Press, T. U., & Pertama, C. (2024). *HUKUM LINGKUNGAN DAN TATA RUANG EKONOMI LINGKUNGAN*.
- Kata pakar kelautan: *Pagar laut jadi ancaman bagi migrasi ikan dan ekosistem - blitar times*. (n.d.). *Jatim TIMES*. Retrieved 20 March 2025, from <https://blitar.jatimtimes.com/baca/330477/20250129/051000/kata-pakar-kelautan-pagar-laut-jadi-ancaman-bagi-migrasi-ikan-dan-ekosistem>
- Kompas.com. (2025). *Perjalanan kasus HGB di laut Sidoarjo: 656 hektar milik 2 perusahaan*. <https://www.kompas.com/tren/read/2025/01/23/173000865/perjalanan-kasus-hgb-di-laut-sidoarjo-656-hektar-milik-2-perusahaan> Diakses tanggal 18 Maret 2025.
- Kompasiana. (2025). *Rebutan Hak atas Laut: Apa yang Salah dengan HGB di Wilayah Pesisir?* <https://www.kompasiana.com/irfandydharmawan77/6795d61334777c718b0a41e3/rebutan-hak-atas-laut-apa-yang-salah-dengan-hgb-di-wilayah-pesisir> Diakses tanggal 19 Maret 2025.
- Nugraha, M. R. (2025, January 23). *Bolehkah hgb di atas laut? | klinik hukumonline*. *Hukumonline.com*. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/bolehkah-hgb-di-atas-laut-lt679224be3d4d6/> Diakses tanggal 19 Maret 2025
- Pertiwi, E. (2023). *Status Hukum Tanah Dan Hak Masyarakat Pesisir Pantai Atas Kebijakan Reklamasi Pantai Dan Laut Serta Implikasinya Berdasarkan Pulau-Pulau Kecil yang Ada di Indonesia*. *Jurnal Rechten: Riset Hukum dan Hak Asasi Manusia*, 5(1).

Stevany Putri Sinlae, E., Syahda, I. F., Syafa, T. S., & Mahipal. (2024). *Analisis tata ruang terhadap reklamasi Teluk Jakarta; Pelanggaran Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 serta implikasinya terhadap kebijakan lingkungan. Jurnal Ilmu Sosial dan Hukum, 2(2).*

Unairnews. (2025, January 24). *Pagar laut hgb berpotensi merusak tatanan ekologis dan ekonomi masyarakat pesisir. Universitas Airlangga Official Website.*

Zulkarnain, C. S. A., Sukarsa, D. E., & Priyanta, M. (2022). *Regulasi Tata Ruang Pesisir Melalui Pendekatan Kajian Lingkungan Hidup Strategis (KLHS) Bagi Perlindungan Terumbu Karang Di Indonesia. LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, Dan Agraria, 1(2).*

Peraturan Perundang-Undangan

Pemerintah Indonesia. 2021. *Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.* Lembaran Negara RI tahun 2021, No 28. Sekretariat Negara. Jakarta.

Pemerintah Indonesia. 2019. *Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 32 Tahun 2019 tentang Rencana Tata Ruang Laut.* Lembaran Negara RI tahun 2019. Sekretariat Negara RI. Jakarta.

Pemerintah Indonesia. 2021. *Peraturan Presiden Nomor 122 Tahun 2012 tentang Reklamasi di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.* Lembaran Negara RI tahun 2012, No 267. Sekretariat Kabinet RI. Jakarta.

Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Timur. 2023. *Perda Jawa Timur Nomor 10 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).* Lembaran Daerah Provinsi Jawa Timur tahun 2023, No 6 Seri D. Sekretariat Daerah Provinsi Jawa Timur. Surabaya.

Pemerintah Indonesia. 1959. *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.* Lembaran Negara RI tahun 1959, No 75. Jakarta.

Pemerintah Indonesia. 2009. *Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.* Lembaran Negara RI tahun 2009, No 140. Sekretariat Negara RI. Jakarta.

Pemerintah Indonesia. 2014. *Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2014 tentang Kelautan.* Lembaran Negara RI tahun 2014, No 294. Sekretariat Negara RI. Jakarta.

Pemerintah Indonesia. 1960. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).* Lembaran Negara RI tahun 1960. Sekretaris Negara. Jakarta.