

**ANALISIS YURIDIS PEMALSUAN DOKUMEN DALAM PENERBITAN SHM DAN SHGB  
(STUDI KASUS : PAGAR LAUT TANGERANG)**

**Putri Indah Pertiwi, Rafli Devit Pratama, M. Fajar Bassya Azman,  
Muhamad Ikhwan Pratama, Farid Naufal Ramdhani**  
Fakultas Hukum, Universitas Pancasila

**Email:** [3022210121@univpancasila.ac.id](mailto:3022210121@univpancasila.ac.id), [raflidevit3023234@univpancasila.ac.id](mailto:raflidevit3023234@univpancasila.ac.id),  
[fajar3023327@univpancasila.ac.id](mailto:fajar3023327@univpancasila.ac.id), [ikhwan3023161@univpancasila.ac.id](mailto:ikhwan3023161@univpancasila.ac.id),  
[3021210045@univpancasila.ac.id](mailto:3021210045@univpancasila.ac.id)

**ABSTRAK**

Pendaftaran Tanah merupakan kegiatan yang memberikan jalan bagi masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya sehingga memiliki kekuatan hukum dan diakui oleh negara. Namun pada praktek dan prosesnya, pendaftaran tanah kerap menimbulkan sengketa baik bagi pemilik tanah atau pihak lain yang bersangkutan. Salah satu contohnya adalah Kasus Pagar Laut Tangerang, masalah tersebut bermula dari dibangunnya pagar laut di perairan Laut Tangerang yang ternyata di lokasi pemagaran tersebut telah terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Hal ini menjadi pertanyaan besar bagi publik dan pakar hukum atas terbitnya Sertifikat Hak Atas Tanah terhadap lokasi perairan laut tersebut. Sehingga jurnal ini akan membahas mengenai prosedur pendaftaran tanah terhadap wilayah perairan laut Tangerang melalui PTSL dan celah pelanggaran prosedur pendaftaran tanah di wilayah perairan Laut Tangerang sehingga memungkinkan terjadinya pemalsuan dokumen dalam proses penerbitan SHM dan SHGB tersebut. Penelitian ini menggunakan teknik pendekatan kasus dengan bahan hukum sekunder seperti peraturan perundang-undangan. Teknik pengumpulan data yang dipergunakan adalah studi pustaka, melalui aturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal. Teknik analisis data yang dipakai ialah pendekatan kualitatif yang memperoleh data deskriptif-analitis. Hasil dari penelitian ini adalah terbitnya SHM dan SHGB di wilayah perairan Tangerang melalui Program PTSL menunjukkan adanya pelanggaran prosedur yang signifikan dan dugaan pemalsuan dokumen.

**Kata Kunci:** Sertifikat Hak Milik (SHM), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), Perairan Laut Tangerang.

**ABSTRACT**

*Land registration is an activity that allows people to register their land so that it has legal force and is recognized by the state. However, in practice and in the process, land registration often causes disputes for landowners or other parties concerned. One example is the Tangerang Sea Wall Case, which originated from the construction of a sea wall in the waters of Tangerang Bay. It turned out that at the location of the sea wall, Certificates of Ownership (SHM) and Certificates of Building Use Rights (SHGB) had already been issued through the Systematic Land Registration Program (PTSL). This has raised significant questions among the public and*

**Article history**

Received: Mei 2025  
Reviewed: Mei 2025  
Published: Mei 2025

Plagiarism checker no 337

Doi : prefix doi :  
10.8734/causa.v1i2.365

**Copyright : author**

**Publish by : causa**



This work is licensed under a [creative commons attribution-noncommercial 4.0 international license](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

*legal experts regarding the issuance of land ownership certificates for the coastal waters in question. Therefore, this journal will discuss the procedures for land registration in the coastal waters of Tangerang through the PTSL program and the procedural loopholes in land registration in the coastal waters of Tangerang, which may have enabled document forgery in the issuance of SHM and SHGB certificates. This study employs a case study approach using secondary legal sources such as regulations and legislation. The data collection technique used is literature review, through regulations, books, and journals. The data analysis technique employed is a qualitative approach that yields descriptive-analytical data. The results of this study indicate that the issuance of SHM and SHGB in the Tangerang coastal area through the PTSL program reveals significant procedural violations and suspected document forgery.*

**Keywords:** Certificate of Ownership (SHM), Certificate of Building Use Rights (SHGB), Tangerang Coastal Waters.

## PENDAHULUAN

### a. Latar Belakang

Tanah ialah satu dari aset berharga yang mempunyai nilai ekonomi, sosial, serta hukum yang besar. Kepemilikan tanah di Indonesia ditetapkan pada beberapa aturan perundang-undangan, mencakup Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 serta aturan turunannya. Namun, di tengah tingginya nilai dan pentingnya kepemilikan tanah, muncul berbagai praktik ilegal yang merugikan masyarakat, salah satunya adalah pemalsuan dokumen tanah.

Pemalsuan dokumen tanah merupakan tindakan melawan hukum yang dilakukan dengan memanipulasi, memalsukan, atau membuat dokumen palsu yang berhubungan pada status kepemilikan, batas, ataupun hak pada tanah tertentu. Praktik ini tak hanya menimbulkan kerugian material bagi korban, tetapi juga dapat menciptakan konflik pertanahan yang berkepanjangan, merusak sistem administrasi pertanahan, serta mengganggu stabilitas sosial.

Seperti kasus pagar laut yang ditemukan pada perairan Kabupaten Tangerang, Banten, telah menarik perhatian publik sejak awal Januari 2025. Pagar laut yang terbuat dari bambu dan membentang dalam panjang 30,16 kilometer ini menimbulkan berbagai spekulasi mengenai siapa yang bertanggung jawab atas pembangunannya. Penemuan ini berawal dari laporan Kepala Dinas Kelautan dan Perikanan (DKP) Provinsi Banten, Eli Susiyanti, yang menyatakan bahwasanya aktivitas pemagaran laut pertama kali terdeteksi pada Agustus 2024. Setelah dilakukan pengecekan, diketahui bahwa pemagaran tersebut tidak memiliki izin dari pihak berwenang setempat, termasuk camat dan kepala desa.

Seiring dengan berkembangnya isu ini, muncul klaim dari kelompok nelayan setempat, Jaringan Rakyat Pantura (JRP), yang menyatakan bahwasanya pagar laut tersebut dibangun pada swadaya menjadi tahap mitigasi bencana. Namun, pihak pengembang kawasan Pantai Indah Kosambi (PIK) 2 membantah keterlibatan mereka pada proyek itu. Ketegangan semakin meningkat ketika TNI AL melakukan pembongkaran pagar laut dengan arahan Presiden Prabowo Subianto, meskipun Menteri Kelautan dan Perikanan, Wahyu Sakti Trenggono, meminta agar pembongkaran dihentikan karena masih dalam proses investigasi.

Dalam konteks hukum, kasus ini juga melibatkan aspek pertanahan yang kompleks. Ditemukan bahwa area pagar laut itu mempunyai sertifikat hak guna bangunan (HGB) serta hak milik (SHM) yang diterbitkan dari Kementerian Agraria serta Tata Ruang/Badan

Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Namun, Menteri ATR/BPN, Nusron Wahid, mengonfirmasi bahwasanya sertifikat tersebut cacat prosedur serta material, sehingga dibatalkan. Hal tersebut mengarah pada Peraturan Pemerintah pasal 3 (PP) No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah yang menegaskan bahwasanya pendaftaran tanah dilaksanakan selaras ketentuan yang berjalan serta mesti memenuhi kriteria administratif dan teknis serta PP No. 18 Tahun 2021 mengenai Pengelolaan Ruang, yang menekankan pentingnya kepatuhan terhadap prosedur hukum dalam penerbitan sertifikat tanah.

Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pun jadi dasar pada kasus ini dalam pasal 1 menegaskan bahwasanya tanah di Indonesia adalah milik negara dan tidak dapat diprivatisasi tanpa mengikuti ketentuan yang berlaku. Dengan demikian, kasus pagar laut di Tangerang tidak hanya menjadi isu lokal, tetapi juga mencerminkan tantangan dalam pengelolaan sumber daya alam dan kepatuhan terhadap hukum agraria di Indonesia.

Dengan demikian, berdasarkan penjelasan di atas yang peneliti uraikan, peneliti tertarik guna melaksanakan studi ini yang berjudul **"ANALISIS YURIDIS PEMALSUAN DOKUMEN DALAM PENERBITAN SHM DAN SHGB (Studi Kasus : Pagar Laut Tangerang)"**

## **b. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana prosedur pendaftaran SHM dan SHGB terhadap wilayah perairan Tangerang melalui PTSL?
2. Apa saja pelanggaran prosedur pendaftaran tanah yang memungkinkan terjadinya pemalsuan dokumen dalam proses penerbitan SHM dan SHGB di wilayah perairan Tangerang?

## **c. Metode Penelitian**

Teknik studi yang peneliti ambil ialah teknik pendekatan kasus yang dimana penulis melakukan penelitian hukum dengan cara meneliti kasus pagar laut di Kabupaten Tangerang, Banten. Pada studi ini, penulis menggunakan data sekunder yang didapatkan dengan beberapa literatur dan dokumen. Penulis membahas studi kasus dengan bahan hukum sekunder yang digunakan meliputi atas beberapa aturan perundang-undangan yang berhubungan pada studi ini. Teknik pengumpulan data yang dipergunakan merupakan studi pustaka, yang mana peneliti melaksanakan penulisan yang bersumber oleh aturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal yang kemudian dikaji melalui kasus yang penulis ambil. Teknik analisis data yang dipakai ialah pendekatan kualitatif yang memperoleh data deskriptif-analitis.

## **TINJAUAN PUSTAKA ANALISIS YURIDIS PEMALSUAN DOKUMEN DALAM PENERBITAN SHM DAN SHGB (Studi Kasus : Pagar Laut Tangerang)**

### **▪ Tinjauan Hak Atas Tanah**

#### **A. Definisi dan Jenis Hak Atas Tanah.**

Hak atas tanah adalah konsep hukum yang sangat pokok pada sistem agraria di Indonesia. Sesuai UU Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, hak pada tanah didefinisikan menjadi wewenang yang diberikan pada seseorang ataupun badan hukum guna memakai, mengelola, dan memanfaatkan tanah tertentu selaras pada ketentuan aturan perundang-undangan. Hak ini meliputi serangkaian hak dan kewajiban serta larangan yang erat dalam subjek hukum yang menguasai tanah itu.

Dalam praktiknya, hak atas tanah terbagi jadi berbagai macam yang masing-masing mempunyai fungsi dan karakteristik berbeda. UUPA secara eksplisit mengatur jenis-jenis hak pada tanah yang berjalan di Indonesia. Pertama ialah Hak Milik (HM), yakni hak turun temurun, terkuat, serta terpenuh yang hanya bisa dipunya dari warga negara Indonesia. Hak tersebut memberi keleluasaan sepenuhnya pada pemiliknya guna menggunakan tanah selaras kebutuhan pribadi maupun komersial.

Kedua ialah Hak Guna Usaha (HGU), yang memberikan wewenang kepada pemegangnya guna mengupayakan tanah milik negara guna kebutuhan pertanian, perikanan, ataupun peternakan pada jarak waktu khusus. Selanjutnya, terdapat Hak Guna Bangunan (HGB) yang memberi hak pada seseorang ataupun badan hukum guna membangun serta memiliki bangunan di atas tanah yang bukan kepunyaannya sendiri.

Macam lainnya adalah Hak Pakai, yang memungkinkan individu atau badan hukum guna memakai serta mengambil hasil dari tanah yang dipunya negara ataupun pihak lainnya, biasanya dengan perjanjian tertentu. Selain itu, terdapat juga Hak Sewa, yang bersifat kontraktual dan memberikan izin kepada pihak penyewa untuk menggunakan tanah selama masa sewa berlangsung, tanpa memiliki hak kepemilikan.

Tidak kalah penting ialah Hak Membuka Tanah serta Memungut Hasil Hutan, yang berlaku terutama di daerah pedalaman dan hanya bisa diberikan pada warga negara Indonesia. UUPA juga membuka kemungkinan adanya jenis-jenis hak pada tanah lain yang bisa diatur lebih lanjut dari undang-undang di masa depan.

Secara keseluruhan, pengaturan hak pada tanah di Indonesia bertujuan guna memberi kepastian hukum, menciptakan keadilan sosial pada pemanfaatan sumber daya agraria, serta mendukung pembangunan berkelanjutan. Pemahaman yang baik mengenai hak pada tanah begitu pokok, terutama pada konteks pertanian, investasi properti, dan tata ruang wilayah.<sup>1</sup>

#### B. Pengertian Tanah.

Tanah seringkali dinyatakan sebagai lapisan permukaan bumi tempat yang mana manusia serta makhluk hidup lain tinggal yang meliputi atas unsur mineral, bahan organik, air serta udara yang sangat penting untuk pertumbuhan tanaman di atasnya. Namun, tanah sendiri memiliki pengertian dalam arti yuridis yang dikemukakan pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pada Pasal 4 ayat (1) UUPA disebutkan bahwasanya tanah merupakan suatu hal yang bisa diberikan dan dipunya individu-individu baik sendiri-sendiri ataupun bersamaab bersama orang lain atau badan hukum.

Menurut KBBI tanah mencakup:

- a. Permukaan bumi ataupun lapisan bumi yang teratas;
- b. Kondisi bumi pada sebuah tempat;
- c. Permukaan bumi yang diberikan batas;
- d. Daratan;
- e. Permukaan bumi yang terbatas yang ditinggali sebuah bangsa yang dipimpin sebuah negara ataupun jadi wilayah negara.

Peraturan Pemerintah (PP) No. 18 Tahun 2021 pun mengartikan tanah menjadi permukaan bumi baik meliputi daratan atau yang tertutup air. PP ini juga memperluas pendefinisian tanah dengan ruang udara dan bawah tanah yang dimana penggunaannya tetap terhubung dengan penggunaan permukaan tanah.

Tanah pada hukum adat dilandaskan dalam hak masyarakat adat ataupun lebih dikenal sebagai hak ulayat.<sup>2</sup> Hak ulayat adalah hak masyarakat adat guna memungut laba oleh sumber daya alam pada daerah itu yang turun temurun bagi kelangsungan hidup.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, 2015

<sup>2</sup> Istiqamah, N. H. (n.d.). Analisis Hukum Positif dan Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Tanah (Studi Kasus Sengketa Kepemilikan Tanah Desa Garing Kecamatan Tompobulu Kabupaten Gowa. In QADAUNA Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum Keluarga Islam: Vol. 2 : 2 (p. 397).

<sup>3</sup> Ayunanda, L., & Saputra, D. A. (2024). Konsep Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Perspektif Hukum Adat dan Hukum Islam di Indonesia. *Journal Customary Law*, 1(2), halaman 2.

Tanah memiliki fungsi sosial yang menekankan bahwasanya hak pada tanah tak hanya memberikan keuntungan bagi pemilik tetapi menanggung tanggung jawab terhadap masyarakat serta negara. Konsep fungsi sosial sendiri berasal dari Pasal 6 UUPA yang menyebutkan bahwa semua hak pada tanah memiliki fungsi sosial, maksud dari pasal tersebut ialah pemakaian tanah mesti diselaraskan pada kondisi serta sifat tanahnya akibatnya berguna untuk pemilik serta masyarakat. Sehingga hal ini menekankan kewajiban terhadap pemilik tanah untuk memelihara tanah termasuk kepada individu, badan hukum, ataupun lembaga yang mempunyai korelasi pada tanah tersebut.

Dari berbagai macam pengertian tanah yang disebutkan tersebut, maka bisa disimpulkan bahwasanya tanah ialah suatu permukaan bumi mencakup apa yang ada di bawah tanah serta di atas tanah yang bisa dipunya serta dipindahtangankan dan memberikan manfaat.

## 1. Tinjauan Pendaftaran Tanah

### a. Definisi Pendaftaran Tanah.

Definisi Pendaftaran Tanah sesuai Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 berbunyi.

(1) “Pendaftaran tanah ialah serangkaian kegiatan yang dilaksanakan dari Pemerintah dengan terus menerus, berkelanjutan serta terstruktur, meliputi pengambilan, pengolahan, pembukuan, serta penyajian dan pemeliharaan data fisik serta data yuridis, dalam bentuk peta serta daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, mencakup pemberian surat tanda bukti haknya untuk bidang-bidang tanah yang telah ada haknya dan hak milik pada satuan rumah susun dan hak-hak khusus yang membebaninya.”

Pendaftaran Tanah merupakan serangkaian aktivitas yang dilaksanakan dari pemerintah dengan terus menerus serta berkelanjutan, maksudnya dalam hal ini pendaftaran tanah sejak mulai proses pendaftaran tanah tidak akan terdapat akhirnya atau ujungnya. Dimana nantinya akan ada pemeliharaan data yang harus disesuaikan pada perubahan yang dialami dan dimuat dalam STBH. Kemudian teratur, maksudnya pendaftaran tanah berlandaskan undang-undang yang berlaku. Dasar objek pendaftaran tanah ialah data dari bidang-bidang tanah tertentu/satuan bidang tanah (persil) yang berbatas serta berdimensi dua pada ukuran luas meter persegi.

Berdasarkan Pasal 11 serta Pasal 12 PP No. 24 Tahun 1997 penyelenggaraan pendaftaran tanah mencakup :

Aktivitas Pendaftaran Tanah Pertama Kali mencakup:<sup>4</sup>

1. Pengambilan serta pengelolaan data fisik;
2. Pengambilan serta pengolahan data yuridis dan pembukuan haknya;
3. Pengeluaran sertifikat;
4. Penampilan data fisik serta data yuridis;
5. Penyimpanan daftar umum serta dokumen.

Aktivitas pemeliharaan data meliputi :

1. Pendaftaran peralihan serta pembebanan hak;
2. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lain.

Aktivitas pendaftaran tanah meliputi 2 (dua) upaya, yakni pendaftaran tanah dengan terstruktur yang disesuaikan dalam rencana kerja serta dilakukan pada

---

<sup>4</sup> Prof. Boedi Harosono, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Universitas Trisakti, 2019). Halaman: 487.

daerah-daerah yang ditentukan dari menteri, dilakukan serentak. Contohnya seperti Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) serta pendaftaran tanah dengan sporadik dilakukan dalam permintaan pihak yang berkepentingan baik dengan individu maupun kelompok.

- Tujuan Pendaftaran Tanah.

Tujuan pendaftaran tanah sesuai Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, maksud oleh pendaftaran tanah adalah:

1. Memberi kepastian hukum serta perlindungan pada pemangku hak tanah;
2. Menyediakan informasi untuk pihak yang berkepentingan mencakup pemerintah guna memperoleh data pada melaksanakan perbuatan hukum tentang bidang tanah yang telah terdaftar;
3. Terlaksananya administrasi pertanahan.

Selain tujuan yang tertera dalam aturan perundang-undangan, pendaftaran tanah juga dapat menjadi alat bukti dalam penyelesaian konflik pertanahan. Dengan adanya pendaftaran tanah maka data fisik serta data yuridis akan sebuah bidang tanah terdaftar bisa jadi alat bukti yang kuat pada penyelesaian sengketa mengenai kepemilikan dan batas tanah. Berkaitan pada fungsi sosial tanah yang menyatakan bahwasanya tanah perlu dipelihara serta memberikan manfaat, maka hal ini akan mencegah penelantaran tanah/tanah terlantar yang tidak dilakukan pemeliharaan sehingga tanah tersebut tidak bisa digunakan dengan produktif.

Dalam perkembangannya, tanah ulayat juga dapat dilakukan Pendaftaran Tanah Ulayat baik berupa Hak Pengelolaan serta Hak Milik yang bertujuan untuk memperkuat legitimasi hukum tanpa menghapus kearifan lokal. Dimana pendaftaran tanah ulayat sendiri diatur pada Peraturan Menteri Agraria serta Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 14 Tahun 2024 mengenai Pelaksanaan Administrasi Pertanahan serta Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.

- Prinsip-prinsip Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran tanah menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah dilakukan sesuai prinsip sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, serta terbuka.

Pertama, asas sederhana yang dimaksud ialah peraturan mengenai pendaftaran tanah bisa secara gampang dipahami serta dimengerti dari pihak-pihak yang berkepentingan, terkhususnya pemangku Hak Atas Tanah. Kedua, asas aman ialah bahwasanya pendaftaran tanah dilaksanakan dengan detail serta cermat akibatnya hasilnya memberi kepastian hukum. Ketiga, prinsip terjangkau yaitu pendaftaran tanah terjangkau biayanya termasuk oleh kategori ekonomi lemah.

Keempat, asas mutakhir maksudnya kelengkapan terhadap penyelenggaraan serta keberlanjutan pada pemeliharaan data, akibatnya data yang tersedia adalah mutakhir diikuti dengan pencatatan perubahan jika mengalami perubahan data fisik ataupun data yuridisnya serta dipelihara data pendaftaran tanah dengan terus menerus serta berkelanjutan akibatnya data yang tersedia adalah data yang sebenarnya sesuai data di lapangan. Kelima, prinsip terbuka maksudnya masyarakat bisa mendapatkan uraian tentang data yang tersimpan tersebut.

- Sertifikat Hak Atas Tanah

Sertifikat hak pada tanah ialah dokumen resmi yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) jadi bukti autentik dan sah pada kepemilikan atau penguasaan sebuah bidang tanah. Sertifikat tersebut mempunyai kekuatan hukum

yang tinggi serta menjadi dasar utama dalam setiap transaksi yang berhubungan pada tanah, berupa jual beli, warisan, hibah, hingga agunan pinjaman ke bank.

Dalam sertifikat tersebut, tercantum berbagai informasi penting seperti identitas pemegang hak, letak serta luas tanah, jenis hak pada tanah yang dimiliki, serta peta bidang tanah yang menunjukkan batas-batas fisik tanah secara detail. Sertifikat juga memuat cap dan tanda tangan resmi dari pejabat berwenang di kantor pertanahan.

Di Indonesia, ada beberapa jenis hak pada tanah yang bisa disertifikatkan, antara lainnya Hak Milik (HM), yang ialah hak paling kuat dan bersifat turun-temurun; Hak Guna Bangunan (HGB), yang memberi hak pada individu guna membangun serta memiliki bangunan di atas tanah milik negara pada jarak waktu khusus; Hak Pakai, yang memberi hak guna menggunakan tanah; Hak Guna Usaha (HGU) guna kebutuhan pertanian atau perkebunan; serta Hak Pengelolaan (HPL) yang biasanya diberikan pada lembaga pemerintah ataupun badan usaha milik negara/daerah.

Proses penerbitan sertifikat ini diawali dengan pengukuran bidang tanah, dilanjutkan dengan pengajuan permohonan ke kantor pertanahan, dan setelah semua persyaratan terpenuhi serta tidak ada sengketa yang berlangsung, maka sertifikat akan diterbitkan. Adanya sertifikat ini memberi kepastian hukum serta perlindungan pada pemangku hak, serta menjadi landasan penting untuk menghindari konflik pertanahan di masa depan.

- Landasan Hukum Pendaftaran Tanah.
  - A. Pasal 33 UUD Tahun 1945.
  - B. Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 pada Pasal 1 menegaskan bahwasanya tanah di Indonesia adalah milik negara serta tidak dapat diprivatisasi tanpa mengikuti ketentuan yang berlaku dan Pasal 6 menetapkan bahwasanya seluruh hak pada tanah memiliki fungsi sosial.<sup>5</sup>
  - C. Aturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1960 mengenai Pendaftaran Tanah.
  - D. Aturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah pada hal ini pasal 3 mengatur maksud pendaftaran tanah guna memberi kepastian hukum, menyiapkan informasi, dan melaksanakan taat administrasi pertanahan.<sup>6</sup>
  - E. Aturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 terkait Pengelolaan Ruang, mengartikan tanah menjadi permukaan bumi baik meliputi daratan ataupun yang tertutup air.
  - F. Aturan Menteri Agraria serta Tata Ruang/Kepala BPN RI No. 14 Tahun 2024, mengatur pelaksanaan administrasi pertanahan serta pendaftaran tanah hak ulayat masyarakat hukum adat.
  - G. UU Nomor 12 Tahun 1985 mengenai Pajak Bumi serta Bangunan;
  - H. UU Nomor 20 Tahun 1997 terkait Penerimaan Negara Bukan Pajak.
  - I. UU Nomor 22 Tahun 1997 mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah serta Bangunan.
  - J. Aturan Pemerintah No. 49 Tahun 1994 *jo* No. 27 Tahun 1996 mengenai Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah serta Bangunan.
  - K. Aturan Pemerintah No. 22 Tahun 1997 mengenai Jenis serta Penyetoran Penerimaan Negara Bukan Pajak.
  - L. Aturan Menteri Negara Agrari/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1992 mengenai Biaya Pendaftaran Tanah.

---

<sup>5</sup> M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, 2015

<sup>6</sup> Hidayah, N., & Istiqamah, I. (2021). Analisis Hukum Positif dan Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Tanah (Studi Kasus Sengketa Kepemilikan Tanah Desa Garing Kecamatan Tompobulu Kabupaten Gowa). *Qadauna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum Keluarga Islam*, 2(2), 390-407.

## ANALISIS PELANGGARAN PROSEDUR PENDAFTARAN DALAM PENERBITAN SHM DAN SHGB TERHADAP WILAYAH PERAIRAN LAUT TANGERANG

### 1. Analisis Prosedur Pendaftaran SHM Dan SHGB Terhadap Wilayah Perairan Tangerang Melalui PTSL

Polemik pemagaran terhadap Laut Tangerang sendiri mencuat saat Dinas Kelautan dan Perikanan (DKP) Provinsi Banten menerima catatan adanya aktivitas pemagaran laut pada 14 Agustus 2024, kemudian DKP melakukan pengecekan kebenaran informasi tersebut. Setelah ditelusuri lebih lanjut lokasi pemagaran tidak memiliki izin dari camat atau desa terkait baik sebelum terjadinya proses pemagaran maupun setelahnya.

Belum selesai proses penyidikan mengenai siapa dalang dibalik pemagaran laut tersebut, muncul permasalahan yaitu lokasi pagar laut tersebut telah memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan serta Sertifikat Hak Milik yang dikonfirmasi dari Menteri Agraria serta Tata Ruang (ATR)/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini menimbulkan persangkaan bahwa terjadinya kecurangan dalam prosedur pendaftaran sertifikat tersebut.

Diketahui sertifikat tersebut merupakan sertifikat yang dikonversi berdasarkan girik yang dimiliki masyarakat adat sebelumnya, lalu dikonversi dengan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Berikut Pedoman Teknik PTSL yang tertuang pada Juknis 3/2023:<sup>7</sup>

#### A. Tahapan Perencanaan dan Persiapan yang meliputi:

- 1) Perencanaan dengan hasil (*output*): daftar analisis lokasi PTSL dan beban kerja Kantah, total target peta bidang tanah dan sertifikat hak pada tanah, hasil review Kantah sebagai Indikator Kerja Utama, serta Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran bagi tahun berjalan.
- 2) Penetapan lokasi: untuk mendapatkan penentuan tempat Kepala Kantor Pertanahan (KanTah) harus mengusulkan permohonan penentuan lokasi PTSL pada Kepala Kantor Wilayah (KanWil).
- 3) Persiapan.
- 4) Pembentukan serta Penetapan Panitia Adjudikasi PTSL serta Satuan Tugas.
- 5) Penyuluhan: dalam tahap ini masyarakat melaksanakan pemasangan tanda batas, identifikasi serta deliniasi batas bidang tanah, pernyataan persetujuan batas serta penerimaan hasil pengukuran, serta penyerahan kopian Kartu Tanda Pendudukan (KTP) dan Nomor Induk Kependudukan (NIK).

#### B. Tahap Pengumpulan dan Validasi Data:

- 1) Pengambilan data fisik serta data yuridis: tujuan pengambilan data fisik sendiri ialah pemetaan, penyusunan dan perbaikan data. Sedangkan pengumpulan data yuridis diantaranya:
  - o Scan KTP;
  - o Scan formulir pendaftaran;
  - o Scan formulir pernyataan penguasaan fisik;
  - o Scan bukti alas hak;
  - o Scan Pajak Bumi serta Bangunan (PBB);
  - o Dokumen lainnya.
- 2) Studi data yuridis guna pembuktian hak yang meliputi pemeriksaan kepengkapan berkas, pengkajian dan penelitian, peninjauan fisik tanah, pengumpulan keterangan pemilik tanah, hingga sampai pemberian pertimbangan serta kesimpulan atas bisa dan tidaknya tanah tersebut diberikan hak atas tanah.
- 3) Pengumuman dan pengesahan.

<sup>7</sup> Penerbit Hukum Online, "Pedoman Teknis Baru PTSL: Menuju Sistem Pendaftaran Tanah yang Lebih Baik" (Selasa, April 18, 2023), <https://pro.hukumonline.com/a/lt643e5f4c4d3c0/pedoman-teknis-baru-pts-l--menuju-sistem-pendaftaran-tanah-yang-lebih-baik/>, diakses pada Rabu 21 Mei 2025.

C. Tahap penyelesaian yang meliputi penyelesaian aktivitas PTSL, Penegasan Konversi, pengakuan serta pemberian hak, pembukuan hak, pengeluaran sertifikat, dokumentasi serta penyerahan hasil aktivitas dan pelaporan.

Berdasarkan dengan apa yang sudah dijelaskan di atas, sepatutnya pemegang SHGB dan SHM telah menjalani proses tersebut. Namun permasalahannya di sini, bagaimana bisa dilakukan pendaftaran tanah sedangkan objek yang didaftarkan adalah berbentuk perairan laut. Dalam pengertiannya sendiri tanah dengan laut memiliki perbedaan arti. Dimana tanah didefinisikan sebagai permukaan bumi tempat hidupnya makhluk hidup yang dimana mengandung unsur hara. Sedangkan laut sendiri adalah perairan asin yang menghubungkan daratan dengan daratan lain di sekitarnya.

Laut sendiri merupakan *common property* atau kepemilikan bersama yang penggunaannya untuk kepentingan umum, sehingga laut sendiri tidak bisa disertifikatkan karena tidak dapat dimiliki satu pihak tertentu, namun laut dapat dikelola dan dimanfaatkan seperti hak perusahaan perairan pesisir, izin usaha perikanan dan kontrak kerja sama eksplorasi.<sup>8</sup>

Sehingga terdapat kejanggalan terhadap terbitnya SHGB dan SHM dalam kasus Pagar Laut Tangerang yang prosesnya tidak sesuai bahkan melenceng dari peraturan perundang-undangan. Misalnya dalam tahap pengumpulan dan analisis data yang tidak sinkron dengan tahap perencanaan dan periapan. Dimana dalam tahap perencanaan dan persiapan, seharusnya telah dilaksanakannya penetapan lokasi atas persetujuan KanWil yang nantinya akan diuji kebenarannya dalam tahap pengumpulan dan analisis data seperti peninjauan fisik tanah yang menandakan seharusnya panitia lebih teliti terhadap letak tanah yang dimohonkan apakah benar berbentuk tanah atau justru perairan. Kemudian dalam pengumpulan data yuridis seperti surat pernyataan penguasaan fisik dan pembayaran PBB, tidak mungkin bagi perairan laut memiliki surat pernyataan tersebut, sedangkan laut sendiri tidak bisa dijadikan milik pribadi.

## 2. Analisis Pelanggaran Prosedur Pendaftaran Tanah Yang Memungkinkan Terjadinya Pemalsuan Dokumen Dalam Proses Penerbitan SHM dan SHGB di Wilayah Perairan Tangerang.

Dengan diterbitkannya SHGB dan SHM terhadap wilayah yang bukan termasuk dalam wilayah PTSL tersebut, maka terdapat pelanggaran prosedur yang dijalankan baik oleh pemegang hak dan Sumber Daya Manusia yang tergabung dalam proses pendaftaran tanah tersebut.

Hal ini diperkuat dengan hasil penyelidikan dan penyidikan bahwa memang benar terdapat pemalsuan dokumen tanah yang dilakukan oleh beberapa tersangka yang sebelumnya telah dilakukan pemeriksaan. Dimana para tersangka secara bersamaan membuat serta memakai surat palsu meliputi girik, surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah, surat keterangan pernyataan kesaksian, sampai surat kuasa pengurusan sertifikat pada nama warga Desa Kohod.<sup>9</sup>

Hasil investigasi tersebut memberikan gambaran bahwa masih terdapat kelemahan sistem, yaitu lemahnya terhadap verifikasi data yang memungkinkan laut dapat disertifikatkan tanpa ada dasar hukum yang jelas. ditambah dengan praktek KKN (Korupsi, Kolusi serta Nepotisme) yang tak pernah lekang oleh waktu Praktek KKN memungkinkan

<sup>8</sup> Artikel JDIH, "Apakah Laut Bisa Disertifikatkan? Kajian Hukum dan Realitasnya", (Minggu, 26 Januari 2025), <https://jdih.semarangkota.go.id/artikel/view/apakah-laut-bisa-disertifikatkan-kajian-hukum-dan-realitasnya>, diakses pada Rabu 21 Mei 2025.

<sup>9</sup> Tempo.co, "Investigasi Soal Pagar Laut Tangerang Selesai, KKP Jatuhkan Denda Rp 48 Miliar ke Kades Kohod dan Anak Buahnya", (28 Februari 2025), <https://www.tempo.co/hukum/investigasi-soal-pagar-laut-tangerang-selesai-kkp-jatuhkan-denda-rp-48-miliar-ke-kades-kohod-dan-anak-buahnya-1213011>, diakses pada Rabu, 21 Mei 2025.

terjadinya keterlibatan oknum pejabat pemerintahan di dalamnya untuk melegalkan segala aktivitas dan perizinan yang sebenarnya belum memiliki aturan bahkan ilegal dan dilarang dalam hukum. Kasus ini menandakan bahwa baik program PTSL maupun Sumber Daya Manusia (SDM) dalam bidang pertanahan masih perlu melakukan evaluasi untuk kedepannya terutama untuk membenahi dan menganalisa secara cermat data-data yang diberikan oleh pemegang hak untuk mendapatkan hak atas tanahnya, di sisi lain juga untuk memberi kepastian hukum selaras pada maksud pada kegiatan pendaftaran tanah itu sendiri.

## PENUTUP

### 1. Kesimpulan

Sesuai analisis pada kasus pengeluaran Sertifikat Hak Milik (SHM) serta Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) pada daerah perairan Laut Tangerang, dapat disimpulkan bahwa telah terjadi pelanggaran serius terhadap prosedur pendaftaran tanah, khususnya dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Prosedur pendaftaran yang semestinya dilaksanakan berdasarkan pedoman teknis PTSL ternyata tidak dijalankan secara tepat, terbukti dengan disertifikatkannya wilayah perairan yang secara hukum tidak dapat dimiliki secara pribadi karena termasuk dalam kategori *common property*.

Penerbitan sertifikat atas wilayah laut menandakan adanya kelemahan sistem verifikasi dan validasi data oleh pihak yang berwenang. Hal ini diperparah dengan ditemukannya bukti pemalsuan dokumen, seperti girik dan surat pernyataan penguasaan fisik tanah, serta indikasi keterlibatan oknum melalui praktik KKN. Kondisi ini menunjukkan perlunya evaluasi menyeluruh terhadap mekanisme PTSL, peningkatan kapasitas sumber daya manusia dalam sektor pertanahan, serta pengawasan yang lebih ketat untuk menjamin kepastian hukum dan mencegah penyalahgunaan kewenangan di masa mendatang.

### 2. Saran

Dalam menghadapi permasalahan pemalsuan dokumen dalam pengeluaran Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) pada daerah perairan Tangerang, perlu dilakukan berbagai langkah strategis yang menyeluruh dan berkelanjutan. Penegakan hukum mesti dilaksanakan dengan tegas serta konsisten agar pelaku pemalsuan dapat diberikan sanksi yang setimpal, sekaligus menjadi dampak jera untuk pihak lainnya yang berpotensi melaksanakan tindakan yang sama. Transparansi pada proses penyelidikan dan penanganan masalah ini begitu penting supaya kepercayaan masyarakat pada lembaga berhubungan, terutama Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), bisa terjamin.

Di lain sisi, penguatan regulasi serta pengawasan dalam proses pendaftaran tanah perlu diintensifkan. Hal tersebut meliputi penerapan tahapan yang ketat serta standar operasional yang jelas dalam penerbitan sertifikat, terutama di wilayah yang secara hukum tidak diperbolehkan untuk diberikan hak milik, seperti wilayah perairan. Penggunaan teknologi digitalisasi data pertanahan yang mutakhir juga dapat membantu mengurangi risiko manipulasi dan pemalsuan dokumen, sekaligus meningkatkan akurasi dan kemudahan akses data bagi publik dan aparat pengawas.

Penting pula untuk memberikan edukasi dan sosialisasi hukum kepada masyarakat, khususnya kelompok nelayan dan warga pesisir yang sering kali menjadi korban praktik ilegal tersebut. Dengan wawasan yang lebih baik tentang hak pada tanah serta prosedur pendaftaran yang benar, masyarakat dapat lebih waspada dan berperan aktif dalam menjaga keabsahan dokumen kepemilikan tanah mereka.

Dari sisi kebijakan, pemerintah perlu meninjau ulang dan memperbaiki tata kelola wilayah pesisir dan reklamasi agar tidak disalahgunakan sebagai celah penerbitan sertifikat yang cacat prosedur. Perlindungan terhadap hak ulayat masyarakat adat dan pemberdayaan

komunitas lokal harus menjadi bagian integral dalam pengelolaan sumber daya agraria, guna menjaga keseimbangan diantara kepentingan ekonomi serta sosial.

Koordinasi lintas lembaga yang efektif antara kementerian, aparat penegak hukum, dan pemerintah daerah sangat diperlukan untuk memastikan bahwasanya tiap langkah pengelolaan serta pendaftaran tanah berjalan sesuai pada ketentuan hukum yang berlaku serta dapat mencegah terjadinya praktik-praktik ilegal yang merugikan masyarakat dan negara. Dengan pendekatan yang komprehensif ini, diharapkan sistem administrasi pertanahan di Indonesia dapat menjadi lebih kuat, adil, dan terpercaya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU NO. 5, LN No. 104 Tahun 1960.
- Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24, LN No. 59 Tahun 1997.
- Peraturan Pemerintah tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*, PP No. 18, LN No. 28 Tahun 2021.
- Arba, M. (2015). *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika.
- Ayunanda, L., & Saputra, D. A. (2024). Konsep kepemilikan hak atas tanah menurut perspektif hukum adat dan hukum Islam di Indonesia. *Journal Customary Law*, 1(2), 2.
- Boedi Harsono, P. (2019). *Hukum Agraria Indonesia* (hal. 487). Universitas Trisakti.
- Hidayah, N., & Istiqamah, I. (2021). Analisis hukum positif dan hukum Islam terhadap kepemilikan tanah (Studi kasus sengketa kepemilikan tanah Desa Garing Kecamatan Tompobulu Kabupaten Gowa). *Qadauna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum Keluarga Islam*, 2(2), 390-407.
- Istiqamah, N. H. (n.d.). Analisis hukum positif dan hukum Islam terhadap kepemilikan tanah (Studi kasus sengketa kepemilikan tanah Desa Garing Kecamatan Tompobulu Kabupaten Gowa). *Qadauna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum Keluarga Islam*, 2(2), 397.
- JDIH Semarang. (2025, January 26). Apakah laut bisa disertifikatkan? Kajian hukum dan realitasnya. <https://jdih.semarangkota.go.id/artikel/view/apakah-laut-bisa-disertifikatkan-kajian-hukum-dan-realitasnya>
- Penerbit Hukum Online. (2023, April 18). Pedoman teknis baru PTSL: Menuju sistem pendaftaran tanah yang lebih baik. <https://pro.hukumonline.com/a/lt643e5f4c4d3c0/pedoman-teknis-baru-ptsl--menuju-sistem-pendaftaran-tanah-yang-lebih-baik/>
- Tempo.co. (2025, February 28). Investigasi soal pagar laut Tangerang selesai, KKP jatuhkan denda Rp 48 miliar ke Kades Kohod dan anak buahnya. <https://www.tempo.co/hukum/investigasi-soal-pagar-laut-tangerang-selesai-kkp-jatuhkan-denda-rp-48-miliar-ke-kades-kohod-dan-anak-buahnya-1213011>