

DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp.v6i6><https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Received: 23 September 2026 | Revised: 12 Oktober 2026 | Accepted: 17 Oktober 2026

Tinjauan Hukum atas Penerbitan Sertifikat Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atas Tanah di Bawah Laut dalam Perspektif Hukum Agraria

Suyono Sanjaya¹¹Universitas Buana Perjuangan Karawang, Jawa Barat, Indonesia, suyono.sanjaya@ubpkarawang.ac.id.Corresponding Author: suyono.sanjaya@ubpkarawang.ac.id¹

Abstract: *The issue of marine property rights has emerged as cases of marine property rights have developed in Tangerang, Sidoarjo and Bekasi. These cases are related to alleged forgery of building use rights (SHGB) and ownership rights (SHM) certificates. When looking at the Basic Agrarian Law, it does not regulate the granting of certificates of land rights in sea waters, because the UUPA distinguishes between Earth, Water and Space. With the case that occurred, the research discusses the Agrarian Law Review of the Issuance of Certificates of Property Rights or Building Rights on the Sea. This research uses normative legal research. The results showed that the granting of land rights over sea waters was originally regulated in Article 146 of Law Number 11 of 2020, then regulated in Government Regulation Number 18 of 2021, where land rights are regulated in Article 65. However, in Article 4 of the UUPA, what is meant by land is the surface of the earth, the meaning of the surface of the earth itself, namely as part of the land that can be used by every person or legal entity. as in the case of sea fences that occur, there is a violation of the UUPA where sea areas cannot be the subject of land certificates, either SHBG or SHM. Coastal areas have the status of publicly owned areas and cannot be privatized. Agrarian Law, Certificate of Property Rights, Building Rights, Water Areas.*

Keyword *Agrarian Law, Certificate of Property Rights, Building Rights, Water Areas.*

Abstrak: Permasalahan hak milik atas tanah di bawah laut mencuat seiring berkembangnya kasus hak milik atas tanah di bawah laut terjadi di Tangerang, Sidoarjo, dan Bekasi. Kasus ini terkait dengan dugaan pemalsuan sertifikat hak guna bangunan (SHGB) dan sertifikat hak milik (SHM). Apabila melihat Undang-Undang Pokok Agraria, tidak mengatur pemberian sertipikat hak atas tanah di wilayah perairan laut, karena UUPA membedakan antara Bumi, Air, dan Ruang Angkasa. Dengan kasus yang terjadi, maka penelitian membahas Tinjauan Hukum Agraria atas Penerbitan Sertipikat Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atas tanah di bawah Laut. Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif. Hasil penelitian menunjukkan Pemberian hak atas tanah di atas perairan laut awalnya diatur dalam Pasal 146 Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020, lalu diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, yang

dimana hak atas tanah diatur dalam Pasal 65. Namun dalam Pasal 4 UUPA tersebut yang dimaksud tanah ialah permukaan bumi, makna dari permukaan bumi itu sendiri yaitu sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. sebagaimana Kasus pagar laut yang terjadi terjadi pelanggaran UUPA dimana Wilayah laut tidak bisa dijadikan subjek sertifikat tanah, baik itu SHBG maupun SHM. Wilayah pesisir yang berstatus kawasan milik umum dan tidak boleh diprivatisasi.

Kata Kunci: Hukum Agraria, Sertipikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Wilayah Perairan

PENDAHULUAN

Boedi Harsono menyatakan bahwa berdasarkan pengertian yuridisnya dalam UUPA, tanah merupakan permukaan bumi, berbeda dengan hak atas tanah yang dijelaskan sebagai sebuah hak atas permukaan bumi yang memiliki batasan-batasan dalam bentuk 2 (dua) dimensi dengan ukuran lebar dan Panjang (Santoso, 2017). Selanjutnya, berdasarkan Pasal 1 angka (4) PP 18/2021, hak atas tanah dinyatakan sebagai hubungan hukum antara perorangan atau badan hukum yang telah diberikan hak oleh negara dengan suatu bidang tanah. Hak ini tidak hanya mencakup hubungan dengan tanah secara fisik melainkan juga terhadap ruang di atas tanah dan di bawah tanah. Hak tersebut memberikan wewenang bagi pemegangnya untuk menggunakan dan mengambil manfaat dari tanah (Rahayu, 2023).

Lahirnya hubungan hukum tersebut memberikan hak dan wewenang bagi pemegang hak, untuk menguasai, memiliki, menggunakan, memanfaatkan, dan memelihara tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Hal ini menunjukkan bahwa hak atas tanah yang diberikan kepada pemegang hak ini memberikan keabsahan hukum kepada individu atau badan hukum untuk melakukan aktivitas tertentu terhadap tanah, baik untuk kepemilikan pribadi, penggunaan komersial, atau keperluan lain.

Pada hukum agraria Indonesia sendiri, dikenal 7 (tujuh) jenis hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh perseorangan atau badan hukum sesuai Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, serta Hak Memungut Hasil Hutan. Hak yang paling istimewa dibandingkan hak-hak lainnya merupakan Hak Milik atas tanah (Ningtyas, 2023). Pengaturan tentang hak atas tanah yaitu Hak Milik terdapat dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa Hak Milik merupakan hak yang diwariskan secara turun-temurun, paling kuat, dan terpenuh yang dimiliki seseorang terhadap tanah.

Sesuai dengan peraturan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) jo. PP 18/2021, seluruh hak atas tanah tersebut termasuk Hak Milik memerlukan pendaftaran tanah agar pemilik atau pemegang hak bisa mendapatkan kepastian hukum terhadap tanahnya. Pendaftaran tanah ini merupakan sebuah proses administrasi yang bertujuan untuk memastikan adanya bukti kepemilikan atau penguasaan tanah (Ardani, 2022). Yaitu dalam bentuk sertipikat atas tanah. Sertipikat inilah yang nantinya akan digunakan sebagai tanda bukti hak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA.

Selain tanah, negara menguasai pula air dan ruang angkasa. Penguasaan tersebut berarti bahwa negara juga memiliki kewenangan yang sama seperti kewenangannya terhadap tanah, yaitu untuk mengatur penggunaan, pemanfaatan, dan pengelolaan sumber daya air dan ruang angkasa sesuai dengan kebutuhan nasional. Sesuai amanat dalam Pasal 4 ayat (3) UUPA, negara dapat memberikan kepada perseorangan atau badan hukum hak-hak atas air dan ruang angkasa. Namun, sedikit berbeda dengan hak atas tanah, hak yang dapat diberikan kepada perseorangan atau badan hukum tersebut hanya terdiri dari hak guna air, hak pemeliharaan dan penangkapan ikan, serta hak guna ruang angkasa. Hak guna air, hak pemeliharaan dan

penangkapan ikan yang diatur dalam Pasal 47 UUPA merupakan sebuah hak untuk memperoleh air guna memenuhi kepentingan tertentu dan/atau hak untuk mengalirkan air tersebut di atas tanah yang bukan miliknya. Air yang dimaksud di sini mencakup namun tidak terbatas pada air tanah, air permukaan, maupun air laut yang berada di darat. Kemudian hak guna ruang angkasa yang diatur dalam Pasal 48 UUPA merupakan hak untuk menggunakan tenaga maupun unsur yang ada di ruang angkasa.

Apabila ditilik lebih dalam, terdapat beberapa perbedaan yang cukup besar antara hak atas tanah dengan hak-hak atas air serta ruang angkasa, yaitu sifat dari kepemilikannya. Pemberian hak-hak atas air dan ruang angkasa lebih bersifat penggunaan atau pemanfaatan yang berarti individu atau badan hukum hanya diberi izin untuk menggunakan air atau ruang angkasa dalam jangka waktu tertentu atau untuk keperluan tertentu. Berbeda dengan hak atas tanah yang memberikan kesempatan bagi pemegang haknya untuk mendapatkan hak bersifat absolut, yang berarti individu atau badan hukum dapat memiliki tanah secara penuh dan permanen, tanpa batasan waktu, seperti Hak Milik.

Apabila berfokus pada hak-hak atas air, negara tidak pernah memberikan Hak Milik terhadap air, baik kepada individu maupun badan hukum. Hal ini karena air dianggap sebagai sumber daya bersama atau barang publik yang harus dikelola untuk kepentingan umum (Solina, 2017). Selain itu, Permasalahan hak milik atas tanah di bawah laut di Indonesia dipicu oleh penerbitan sertifikat hak milik (SHM) dan sertifikat hak guna bangunan (HGB) atas tanah di bawah laut. Penerbitan ini melanggar hukum dan berpotensi merugikan nelayan.

Bagaimanapun permasalahan hak milik atas tanah di bawah laut mencuat seiring berkembangnya kasus hak milik atas tanah di bawah laut terjadi di Tangerang, Sidoarjo, dan Bekasi. Kasus ini terkait dengan dugaan pemalsuan sertifikat hak guna bangunan (SHGB) dan sertifikat hak milik (SHM).

- 1) Kasus Tangerang
 - a) Terdapat 263 SHGB dan 17 SHM di area pagar laut Tangerang,
 - b) Sertifikat-sertifikat tersebut diterbitkan untuk kawasan yang beririsan dengan Pantai Indah Kapuk 2,
 - c) Agung Sedayu Group mengakui SHGB tersebut milik dua anak perusahaan yang membeli secara sah dari Masyarakat.
- 2) Kasus Sidoarjo
 - a) Terdapat 656 hektar perairan di Sidoarjo yang memiliki SHGB,
 - b) Penemuan HGB di laut Sidoarjo terjadi setelah kasus pagar laut Tangerang
- 3) Kasus Bekasi
 - a) Puluhan warga di Segarajaya Kabupaten Bekasi, tanahnya dicabut untuk pager laut,
 - b) Dugaan pemalsuan 93 sertifikat hak milik.

Pemberian hak atas tanah di atas perairan laut sebenarnya awalnya di atur dalam Pasal 146 Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja, lalu di atur dalam bentuk Peraturan Pemerintah, maka ditetapkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, Hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran Tanah yang dimana hak atas tanah diatur dalam Pasal 65, dan tentunya dari Peraturan Pemerintah tersebut ada Peraturan Pelaksananya yaitu Peraturan menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah. Namun dalam Pasal 4 UUPA tersebut yang dimaksud tanah ialah permukaan bumi, makna dari permukaan bumi itu sendiri yaitu sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum.

Apabila melihat Undang- Undang Pokok Agraria, tidak mengatur pemberian sertipikat hak atas tanah di wilayah perairan laut, karena UUPA membedakan antara Bumi, Air, dan Ruang Angkasa. Pasal 4 Ayat (1) UUPA menegaskan bahwa yang dapat dihaki oleh seseorang

atau badan hukum hanya permukaan bumi, yang disebut dengan “tanah”, hanya tanah daratlah yang dapat menjadi hak atas tanah, kecuali tanah tertutup air dalam batas tertentu untuk tambak atau tertutup air untuk sementara seperti pasang surut atau semisalnya.

Berdasarkan uraian di atas, maka menarik untuk menganalisis permasalahan Pemberian hak atas tanah di atas perairan laut dalam penelitian yang berjudul “TINJAUAN HUKUM AGRARIA ATAS PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAU HAK GUNA BANGUNAN ATAS TANAH DI BAWAH LAUT (Studi Kasus Pagar Laut)”.

METODE

Penelitian ini merupakan Penelitian hukum normatif yang pada hakikatnya mengkaji hukum yang dikonsepkan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat, dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka (Efendi, 2018). Maka penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum kepustakaan, penelitian hukum teoritis atau dogmatis (Ishaq 2017).

Penelitian hukum memerlukan pendekatan-pendekatan tertentu sebagai dasar pijakan untuk menyusun argumen yang tepat titik. Adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum ini, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) (Marzuki, 2017).

Dalam hubungannya dengan proses pengumpulan data dan jika dilihat dari jenisnya, data dibedakan menjadi data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang diperoleh dari langsung dari objek yang diteliti, sedangkan data sekunder merupakan data dalam bentuk jadi, seperti data dokumen dan publikasi. Jenis data dalam penelitian ini berupa data sekunder yaitu dilakukan dengan cara studi pustaka (*library research*) atau penelusuran literatur di perpustakaan terhadap bahan-bahan hukum tertulis yang relevan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pemberian Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atas Tanah di bawah Laut Berdasarkan Hukum Agraria

Dalam perspektif hukum perairan, laut memiliki karakteristik sebagai *common property resource* dan *open access*. Ini berarti laut adalah sumber daya milik bersama yang aksesnya terbuka untuk dimanfaatkan oleh semua orang tanpa ada batasan kepemilikan. Sebagai sumber daya publik, laut secara prinsip seharusnya tidak dapat dimiliki oleh individu atau kelompok tertentu, melainkan dikelola untuk kepentingan publik dan kesejahteraan bersama. Pengelolaan laut yang baik memerlukan keseimbangan antara kepentingan sosial, ekonomi, dan lingkungan sehingga laut bisa tetap memberikan manfaat bagi seluruh masyarakat dalam jangka panjang. Laut bukan aset yang dapat dimanfaatkan secara privat, tetapi merupakan salah satu komponen penting dalam keberlanjutan lingkungan serta sumber kehidupan banyak masyarakat pesisir yang menggantungkan kehidupan mereka pada sumber daya laut ini (Angraeni, 2023).

Konsep *open access* dari laut menunjukkan bahwa setiap orang, tanpa memandang status sosial atau ekonomi, memiliki hak yang sama untuk mengakses dan memanfaatkan laut untuk berbagai kebutuhan, baik untuk perikanan, pariwisata, transportasi, maupun penelitian. Dengan demikian, laut menjadi aset nasional yang dapat digunakan bersama, tanpa batasan kepemilikan pribadi yang eksklusif. Hal ini tersirat dalam UU 32/2014, yang menjelaskan bahwa laut adalah wilayah yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat luas secara adil dan bertanggung jawab. Penegasan ini menggarisbawahi pentingnya menjaga laut sebagai sumber daya bersama yang dapat diakses oleh setiap orang. Dengan membatasi laut sebagai aset privat, akan muncul banyak masalah kepentingan dan potensi konflik, mengingat banyak orang yang bergantung pada laut untuk mencari nafkah dan kehidupan sehari-hari.

Dalam perspektif hukum agraria, pendaftaran hak milik atas tanah pada kawasan laut seharusnya tidak diberikan begitu saja, karena laut berada di bawah yurisdiksi negara dan memiliki karakteristik sebagai wilayah publik yang tidak seharusnya untuk dimiliki oleh pihak individu (Probondaru, 2023).

Bahkan untuk tanah di kawasan laut membutuhkan perlakuan yang berbeda dibandingkan tanah di daratan yang dapat dimiliki secara pribadi. Oleh karena itu, ketika hak milik diberikan di kawasan laut, terutama tanpa proses publikasi yang memadai, muncul masalah mengenai keabsahan dan legitimasi dari hak tersebut. Hal ini disebabkan laut memiliki fungsi publik yang lebih luas, dan pemberian hak milik yang eksklusif di kawasan ini tidak hanya mengabaikan asas keterbukaan, tetapi juga merusak fungsi sosial dari laut sebagai milik bersama.

Pendaftaran hak milik di kawasan laut akan berpotensi merugikan masyarakat sekitar, terutama mereka yang selama ini memanfaatkan laut untuk kebutuhan hidup sehari-hari, seperti nelayan dan masyarakat pesisir, nelayan yang menggantungkan hidupnya dari laut akan mengalami dampak signifikan jika laut atau kawasan pesisir disertifikasi sebagai milik pribadi atau kelompok tertentu. Fenomena ini menjadi kontradiktif terhadap prinsip *open access*, yang idealnya memberi kebebasan kepada masyarakat untuk mengakses laut dan memanfaatkannya untuk berbagai keperluan. Pemberian hak milik justru mempersempit akses masyarakat dan memicu konflik kepentingan, terutama di wilayah yang menjadi sumber kehidupan masyarakat lokal. Ketidakadilan yang timbul dari proses ini akan menimbulkan ketegangan sosial dan bisa berdampak negatif pada stabilitas sosial di wilayah pesisir.

Tidak hanya itu, ketiadaan informasi dalam proses pendaftaran lahan di kawasan laut ini menimbulkan dampak yang cukup serius baik dari segi hukum maupun sosial. Proses pendaftaran hak milik yang dilakukan tanpa adanya informasi yang memadai membuat masyarakat kesulitan dalam mengetahui status kepemilikan tanah dan hak-hak apa saja yang diberikan pada kawasan tersebut. Hal ini akan mempersulit masyarakat dalam menyampaikan aspirasi atau keberatan mereka terkait kepemilikan tersebut, karena mereka tidak memiliki landasan informasi yang kuat untuk membantah atau menyanggah klaim-klaim kepemilikan yang timbul. Dengan demikian, sudah seharusnya proses pengumuman atau publikasi seharusnya menjadi bagian integral dari pendaftaran hak milik untuk menjamin transparansi dan memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk memahami hak-hak mereka.

Sebagai *common property resource*, laut membutuhkan kebijakan pengelolaan yang adil dan berkelanjutan agar dapat memberikan manfaat yang merata bagi masyarakat. Kebijakan pengelolaan laut seharusnya mencerminkan kepentingan masyarakat yang lebih luas, terutama bagi mereka yang bergantung pada laut untuk mencari nafkah, seperti nelayan dan komunitas pesisir. Jika laut disertifikasi sebagai hak milik individu atau golongan tertentu, maka akan muncul potensi permasalahan yang merugikan masyarakat sekitar. Kepemilikan pribadi di kawasan laut tidak hanya akan mempersempit akses masyarakat umum, tetapi juga berpotensi merusak keseimbangan ekologis, mengingat pengelolaan yang berbasis pada keuntungan pribadi sering kali tidak mempertimbangkan aspek kelestarian lingkungan.

Aspek lingkungan menjadi faktor penting yang harus diperhatikan dalam pengelolaan laut. Kepemilikan pribadi atas lahan di kawasan laut memiliki potensi untuk meningkatkan eksploitasi sumber daya laut secara tidak terkendali, yang mana hal ini akan mengganggu keseimbangan ekosistem laut dan berpotensi merusak keberlanjutan sumber daya laut untuk generasi mendatang. Jika pengelolaan laut dilakukan dengan basis kepentingan publik, maka akan ada kecenderungan yang lebih besar untuk memperhatikan aspek keberlanjutan lingkungan karena manfaat laut dapat dirasakan oleh masyarakat secara luas. Pengelolaan yang berorientasi pada kepentingan publik tidak hanya membantu melindungi keseimbangan ekosistem laut, tetapi juga memastikan kelangsungan hidup bagi mereka yang bergantung pada sumber daya laut tersebut.

Sebagai wilayah yang dikuasai negara, wilayah perairan juga memungkinkan pemberian hak-hak tertentu kepada masyarakat, seperti hak guna air dan hak untuk pemeliharaan serta penangkapan ikan. Dalam hal ini, Pasal 4 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2016 (PERMEN ATR/BPN 17/2016) menyatakan bahwa wilayah pesisir dapat diberikan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 16 UUPA. Namun, hak ini bukanlah hak penuh melainkan bersifat terbatas untuk mendukung aktivitas tertentu, terutama yang berkaitan dengan kesejahteraan masyarakat pesisir. Hak ini juga terbatas pada aktivitas yang tidak mengganggu ekosistem laut, sehingga hak masyarakat tetap harus memperhatikan kelestarian lingkungan.

Pasal 5 PERMEN ATR/BPN 17/2016 menjelaskan bahwa wilayah pesisir yang dapat diberikan hak atas tanah adalah yang diperuntukkan bagi bangunan penting yang harus berada di wilayah pesisir, seperti pelabuhan, dermaga, atau bangunan lainnya yang mendukung kepentingan umum. Kriteria bangunan ini sangat ketat dan harus sesuai dengan peruntukan yang telah diatur oleh pemerintah, guna memastikan bahwa bangunan yang ada tidak merusak lingkungan atau mengganggu keseimbangan ekosistem pesisir.

Pada Pasal 6 PERMEN ATR/BPN 17/2016 disebutkan bahwa pemberian hak atas tanah di wilayah pesisir harus memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan serta beberapa syarat lainnya, seperti kesesuaian dengan RTRW dan perizinan dari instansi terkait (Khairinisa, 2018). Syarat ini bersifat kumulatif, sehingga seluruhnya harus dipenuhi agar suatu wilayah pesisir dapat diberikan hak atas tanah. Ini berarti bahwa setiap pemanfaatan wilayah pesisir harus melalui proses yang ketat dan sesuai dengan peraturan yang berlaku, sehingga potensi pelanggaran dapat diminimalisir.

Tidak hanya itu, sebenarnya dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, pemerintah memperbolehkan hak atas tanah untuk diberikan di ruang laut. Namun, sama seperti yang telah dijabarkan pada PERMEN ATR/BPN 17/2016, pemberian hak atas tanah di wilayah perairan ini juga harus memperhatikan ketentuan RT/RW yang berlaku. Keberadaan peraturan ini penting untuk mencegah konflik lahan di wilayah pesisir dan menjaga kelestarian lingkungan sesuai dengan prinsip pembangunan berkelanjutan. UU 26/2007 yang diperbarui dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, adalah dasar hukum utama dalam penataan ruang di Indonesia. Undang-undang ini mengatur bahwa perencanaan tata ruang adalah suatu proses yang dirancang untuk menetapkan struktur dan pola ruang secara sistematis.

Struktur ruang merujuk pada tata susunan komponen-komponen wilayah seperti kawasan pemukiman, perkantoran, kawasan industri, hingga kawasan hijau dan lindung, sementara pola ruang menentukan bagaimana kawasan tersebut digunakan dan dihubungkan satu sama lain. Setiap langkah dalam perencanaan tata ruang melibatkan penyusunan, pembahasan, hingga penetapan rencana tata ruang yang melibatkan berbagai pihak terkait dari pemerintahan hingga masyarakat luas. Regulasi ini bertujuan untuk menjaga keteraturan dalam pemanfaatan ruang agar dapat memberikan manfaat bagi masyarakat dan menjaga kelestarian lingkungan hidup yang mendukung keberlanjutan (Puspasari, 2019).

Terkait tersebut di atas, maka sesungguhnya permasalahan timbul dari adanya Pasal 146 UU Cipta Kerja (UU Nomor 11 Tahun 2020) yang mengatur pemberian hak atas tanah di atas perairan laut diatur. Undang-undang ini berupaya membuka ruang bagi investasi, salah satunya melalui kemudahan pemberian hak atas tanah, yang pada dasarnya mencakup berbagai aspek termasuk pemanfaatan ruang yang sebelumnya berupa perairan. Selanjutnya, peraturan tersebut diimplementasikan dalam bentuk Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang memuat ketentuan mengenai hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah. Secara khusus, Pasal 65 mengatur tentang hak atas tanah yang terbentang dalam cakupan peraturan tersebut. Sebagai tindak lanjut, Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor

18 Tahun 2021 memberikan tata cara teknis penetapan hak pengelolaan dan hak atas tanah, sehingga implementasi di lapangan memperoleh pedoman lebih rinci.

Pengaturan tersebut bertentangan dengan Makna dan Batasan Konsep "Tanah" menurut UUPA. UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) pada Pasal 4 secara tegas mendefinisikan "tanah" sebagai permukaan bumi yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Dalam pengertian ini, yang dimaksud adalah wilayah daratan—suatu area yang secara fisik merupakan permukaan bumi—dan bukan perairan. Karena UUPA membedakan antara bumi, air, dan ruang angkasa, maka pemberian sertifikat hak atas tanah dalam arti hak milik atau hak atas tanah sebagaimana dipahami secara konvensional hanya dapat diberikan pada tanah darat. Pengecualian hanya berlaku untuk tanah yang tertutup air dalam batas tertentu (misalnya untuk tambak atau area pasang surut sementara) yang secara khusus diatur.

Meskipun secara normatif, UU Cipta Kerja dan peraturan pelaksanaannya telah membuka ruang untuk pemberian hak atas tanah di wilayah yang awalnya berupa perairan laut, secara konseptual hal tersebut harus diharmonisasikan dengan prinsip dasar UUPA. Artinya, agar hak tersebut sah dan dapat diakui secara pertanahan, diperlukan mekanisme perubahan status ruang (misalnya melalui reklamasi) sehingga wilayah tersebut secara administratif dan teknis menjadi bagian dari permukaan bumi (tanah).

Dengan demikian terdapat Kontradiksi Konseptual. Adanya ironi hukum, di mana regulasi baru berupaya memperluas kepastian hukum bagi investasi melalui pemberian hak atas tanah, namun UUPA tetap menegaskan bahwa yang dapat dihaki adalah permukaan bumi. Dengan demikian, tanpa melalui proses perubahan status dari laut ke tanah, pemberian hak atas tanah di atas perairan laut tidak sejalan dengan definisi fundamental UUPA.

Permasalahan Hukum Agraria atas Kasus Pagar Laut terkait Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atau Hak Guna Bangunan atas Tanah di bawah Laut

Peran negara sebagai subjek yang memiliki hak untuk menguasai bumi, air, dan ruang angkasa bukanlah hal baru dalam konteks pengelolaan sumber daya alam. Hak ini seharusnya dilihat sebagai pelengkap atas hak-hak yang dimiliki masyarakat atas tanah (Sutedi, 2023). Dengan kata lain, negara bertindak sebagai pengawas dan pelindung yang berwenang untuk memastikan bahwa tanah dan sumber daya lainnya dikelola secara adil dan merata, serta sesuai dengan kepentingan umum. Namun, dalam menjalankan hak penguasaan tersebut, negara juga harus tetap menghormati hak-hak masyarakat atas tanah yang telah mereka miliki dan kelola secara turun-temurun. Tindakan ini menjadi semakin penting mengingat peran negara sebagai penengah, terutama dalam mengatasi potensi konflik yang mungkin timbul akibat tumpang tindih kepemilikan atau penguasaan tanah di tengah masyarakat.

Konflik agraria sering kali muncul akibat ketidaksepahaman dalam hal penguasaan, pengelolaan, atau kepemilikan lahan antara individu, komunitas, atau bahkan korporasi. Negara dengan wewenangnya, memiliki tanggung jawab untuk menghindari situasi yang dapat memicu konflik ini melalui kebijakan yang adil dan bijaksana dalam pengelolaan tanah dan sumber daya alam lainnya.

Sebagaimana telah disebutkan sebelumnya bahwa Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) secara tegas mendefinisikan "tanah" sebagai permukaan bumi yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Secara historis, penerbitan sertifikat, baik berupa SHM maupun SHGB, ditujukan untuk wilayah daratan. Perairan laut termasuk dalam domain kedaulatan negara dan tidak memenuhi kriteria "tanah" menurut UUPA kecuali melalui mekanisme reklamasi atau perubahan fungsi ruang yang disertai penilaian teknis dan administratif.

Melalui UU Cipta Kerja dan implementasinya melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 serta Permen ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021, terdapat ruang gerak bagi pengalihan status atau pemberian hak atas tanah di area yang sebelumnya berupa perairan.

Kebijakan pemberian sertifikat di kawasan “pagar laut” pada dasarnya merupakan upaya untuk melegitimasi status lahan hasil reklamasi atau perluasan batas daratan di wilayah pesisir. Namun, hal tersebut menuai kontroversi karena harus menyelaraskan antara kepentingan investasi, kedaulatan negara, dan perlindungan hak masyarakat serta lingkungan.

Permasalahan Undang-undang Cipta Kerja dalam Hak Atas Tanah yaitu istilah hukum hak atas tanah menjadi krusial jika dilihat dengan perspektif teori pembentukan hukum, misal dalam penggunaan istilah HGB dan HP yang mana dalam UUPA hanya diproyeksikan untuk tanah, namun singkatan dan istilah yang sama diadopsi apa adanya oleh Undang-undang Cipta Kerja dengan materi dan substansi yang lebih luas. HGB dan HP adalah hak atas tanah hanya untuk permukaan bumi, namun istilah HGB dan HP dipergunakan juga untuk hak pada ruang atas dan ruang bawah tanah, bahkan mengatur ulang subyek, obyek, dan jangka waktu hak tanpa mencabut UUPA (Gunanegara, 2022)

Jika dilihat dari sisi lain Undang-undang Cipta Kerja juga bukan Undang-undang perubahan dari UUPA, namun Undang-undang Cipta Kerja merupakan Undang-undang baru, dan Undang-undang Cipta Kerja memuat pasal-pasal yang mengubah pasal-pasal hak atas tanah yang diatur dalam UUPA, jika kita lihat dari teknik pembuatan Undang-undang tentu ini adalah suatu kesalahan bahwasanya pembentukan undang-undang ini menyebabkan tidak jelas jenis undang-undang yang dibentuk, sebagai undang-undang baru, perubahan atau pencabutan terhadap UUPA.

Teknik pembentukan undang-undang yang seperti ini tentu bermasalah dan ini seperti dengan Permohonan uji Formil UUCK di Mahkamah Konstitusi bahwa UUCK dengan metode *omnibus law* menyebabkan tidak jelas jenis undang-undang yang dibentuk, dimana menimbulkan pertanyaan mendasar, yakni apakah UUCK didudukkan sebagai undang-undang baru atau undang-undang perubahan ataupun undang-undang pencabutan, namun pro-kontra yang saat ini terjadi UUCK saat ini sudah menjadi undang-undang dan berlaku layaknya hukum positif (Hasibuan, 2022)

Hak atas tanah dalam perspektif hukum agraria, sebelum *omnibus legislation*, jika merujuk PP No. 24 Tahun 1997 merupakan tanah-tanah yang sudah terdaftar atau bersertipikat sebagaimana yang dimaksud Pasal 16 UUPA. Namun dalam Pasal 18 Tahun 2021 *jo*. Permen ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 pasca *omnibus legislation* merupakan 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. 100 Pasal 146 Ayat (1) PP No. 18 Tahun 2021 *jo*, UUCK yang menyatakan bahwa hak atas tanah diberikan dapat di atas permukaan tanah, di ruang atas tanah, di ruang bawah tanah jelas berbeda substansinya dengan hak atas tanah di Pasal 16 UUPA yang dengan tegas membedakan pengertian tanah dengan pengertian ruang yang terpisah secara masing-masing dan sendiri-sendiri (*lex stricta objecto*) yang dapat dilihat dari Pasal 16 Ayat (1) dengan ayat (2) UUPA. Makna HGB dan HP atas tanah dan/atau atas ruang yang dilakukan UUCK pada hakikatnya pembatalan secara diam-diam peraturan lama tanpa melakukan pembatalan norma di peraturan lama (Gunanegara, 2022).

Terkait hal tersebut di atas, maka permasalahan hak milik atas tanah di bawah laut mencuat seiring berkembangnya kasus hak milik atas tanah di bawah laut terjadi di Tangerang, Sidoarjo, dan Bekasi dapat diuraikan sebagai berikut:

A). Kasus Tangerang

- 1) Jumlah Sertifikat: Tercatat terdapat 263 Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dan 17 Sertifikat Hak Milik (SHM) di area “pagar laut” Tangerang,
- 2) Lokasi Spesifik: Sertifikat-sertifikat tersebut diterbitkan untuk kawasan yang beririsan dengan Pantai Indah Kapuk 2,

- 3) Pihak Terkait: Agung Sedayu Group, sebagai pemain di bidang properti, mengakui bahwa SHGB tersebut diperoleh oleh dua anak perusahaan yang membeli lahan secara sah dari Masyarakat,
- 4) Permasalahan: Dugaan pemalsuan muncul karena adanya indikasi bahwa sertifikat tersebut dikeluarkan pada area yang semula adalah perairan, yang seharusnya tidak bisa diterbitkan sertifikat tanpa melalui proses reklamasi resmi dan verifikasi perubahan status ruang sesuai UUPA.

B). Kasus Sidoarjo

- 1) Luas Area: Ditemukan bahwa terdapat 656 hektar perairan di Sidoarjo yang ternyata memiliki sertifikat SHGB,
- 2) Waktu Temuan: Penemuan sertifikat tersebut terjadi setelah sorotan kasus “pagar laut” di Tangerang,
- 3) Permasalahan: Sama seperti kasus Tangerang, penerbitan SHGB atas wilayah perairan memicu pertanyaan mengenai keabsahan sertifikat tersebut, mengingat perairan laut harus melalui mekanisme reklamasi dan perubahan status administratif sebelum dapat dijadikan objek pemberian hak pertanahan.

C). Kasus Bekasi

- 1) Dampak pada Warga: Di Segarajaya, Kabupaten Bekasi, puluhan warga mengalami pencatutan lahan terkait kebijakan “pagar laut.”,
- 2) Dugaan Pemalsuan: Terdapat dugaan kuat terkait pemalsuan 93 sertifikat Hak Milik (SHM), yang seharusnya tidak berlaku untuk lahan yang berasal dari perairan,
- 3) Implikasi Sosial: Kasus ini menimbulkan kerugian bagi masyarakat lokal karena tanah yang telah mereka miliki secara tradisional atau sah dicatut dan kemudian diduga dipalsukan sertifikatnya, mengakibatkan ketidakpastian hukum atas kepemilikan lahan.

Dari uraian di atas, maka dalam Permasalahan Hukum Agraria atas Kasus Pagar Laut terkait Penerbitan Sertipikat Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atas tanah di bawah Laut.

A). Pertentangan Antara Kebijakan Baru dan Prinsip UUPA

- 1) Konsep “Tanah” vs “Perairan”:
Penerbitan sertifikat SHGB/SHM atas area yang berasal dari perairan laut sangat bertentangan dengan prinsip dasar UUPA yang mengakui hak atas tanah hanya diberlakukan untuk permukaan bumi (daratan),
- 2) Mekanisme Perubahan Status:
Agar area perairan dapat dijadikan objek penerbitan sertifikat, harus ada mekanisme reklamasi yang valid dan diakui secara administratif. Hal ini meliputi kajian lingkungan, verifikasi teknis, dan koordinasi lintas instansi. Tanpa proses tersebut, sertifikat yang diterbitkan dianggap cacat hukum.

B). Dugaan Pemalsuan Status:

- 1) Indikasi Pemalsuan di Tangerang dan Bekasi:
Dugaan pemalsuan pada sertifikat SHGB dan SHM muncul dari fakta bahwa sertifikat diterbitkan untuk area yang sebenarnya merupakan perairan, sehingga jika tidak melalui reklamasi dan perubahan status yang sah maka proses penerbitannya tidak semestinya terjadi.
- 2) Kepentingan Ekonomi dan Manipulasi Administratif:
Terdapat kemungkinan adanya kepentingan ekonomi dari pihak-pihak tertentu (misalnya pengembang properti) yang mendorong penerbitan sertifikat dengan cara yang tidak sesuai prosedur, untuk kemudian mengalihkan lahan yang secara asal usul adalah perairan kepada pihak swasta.

C). Implikasi Kedaulatan Negara dan Perlindungan Masyarakat

1) Kedaulatan Negara atas Perairan:

Negara memiliki kedaulatan penuh atas perairan laut. Penerbitan sertifikat atas lahan hasil reklamasi di area perairan harus berhati-hati agar tidak mengganggu prinsip tersebut.

2) Dampak Sosial:

Pencatutan lahan warga dalam kasus Bekasi menunjukkan bahwa kebijakan “pagar laut” tanpa mekanisme yang transparan dapat merugikan masyarakat lokal, menimbulkan ketidakpastian hukum, dan berpotensi mengakibatkan konflik sosial.

Dalam Kasus “Pagar Laut” di Tangerang, Sidoarjo, dan Bekasi mengungkapkan permasalahan mendasar pada penerbitan sertifikat atas lahan yang pada dasarnya merupakan perairan laut. Hal ini dapat dijelaskan pada tabel dibawah ini:

Tabel 1. Pemetaan Permasalahan Yuridis Penertiban SHM dan SHGB pada Wilayah Perairan Indonesia

No.	Kasus	Lokasi	Jenis Sertifikat	Faktor Utama
1.	Tangerang	Area Pagar Laut Tangerang, beririsan dengan Pantai Indah Kapuk	263 SHGB dan 17 SHM	Sertifikat diterbitkan atas lahan perairan; Agung Sedayu Group mengakui pembelian sah, namun diduga prosesnya tidak memenuhi kriteria legal sebagai "tanah" darat.
2.	Sidoarjo	Laut Sidoarjo	SHGB	Terdapat 656 hektar perairan yang memiliki sertifikat; penemuan ini muncul usai kasus Tangerang, mencerminkan pola Penerbitan yang sama.
3.	Bekasi	Segarajaya, Kabupaten Bekasi	Dugaan pemalsuan 93 SHM	Puluhan warga terdampak karena tanahnya dicatut dan sertifikatnya diduga dipalsukan, menimbulkan persoalan hak kepemilikan.

Sumber: Diolah oleh penulis berdasarkan pemberitaan dan informasi resmi mengenai kasus sertifikasi tanah/pagar laut di Tangerang, Sidoarjo dan Bekasi

Untuk mengatasi permasalahan ini, perlu dilakukan verifikasi menyeluruh oleh aparat yang berwenang, pengharmonisasian regulasi, dan upaya penegakan hukum yang tegas serta perlindungan hak masyarakat secara menyeluruh. Terkait hal ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

a) Keabsahan Sertifikat dan Tindak Pidana Pemalsuan

Pemerintah, khususnya melalui Kementerian ATR/BPN, perlu melakukan verifikasi mendalam atas status dan proses penerbitan sertifikat di area “pagar laut.” Selain itu, apabila terbukti ada unsur pemalsuan, pihak berwenang harus melakukan penyelidikan dan tindakan hukum tegas terhadap pelaku, guna mengembalikan kepastian hukum dan mencegah penyalahgunaan sistem pertanahan.

b) Perbaikan Mekanisme Reklamasi dan Regulasi

Pengharmonisasian antara regulasi pertanahan (UUPA), kebijakan investasi melalui UU Cipta Kerja, dan ketentuan perairan harus dilakukan. Tujuannya adalah memastikan bahwa area yang direklamasi telah melewati proses verifikasi teknis dan administratif yang sah. Selain itu, diperlukan kerja sama yang erat antara Kementerian ATR/BPN, Kementerian Kelautan dan Perikanan, serta instansi lingkungan agar

mekanisme pemberian sertifikat atas area reklamasi berjalan secara transparan dan sesuai prinsip hukum agraria’

c) Perlindungan Hak Masyarakat

Perlu adanya Keterlibatan Publik yang dilakukan dengan Proses verifikasi dan penyelesaian permasalahan harus melibatkan partisipasi masyarakat yang terdampak, terutama untuk memastikan bahwa hak atas lahan tidak dicatut secara sepihak. Selain itu perlu melakukan Sosialisasi dan Edukasi Hukum dengan meningkatkan pemahaman masyarakat tentang tata cara legal pertanahan dan mekanisme reklamasi dapat membantu mencegah terjadinya sengketa dan manipulasi administratif.

KESIMPULAN

Pemberian hak atas tanah di atas perairan laut pada awalnya diatur pada Pasal 146 Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja, lalu di atur dalam bentuk Peraturan Pemerintah, maka ditetapkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, Hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran Tanah yang dimana hak atas tanah diatur dalam Pasal 65, dan tentunya dari Peraturan Pemerintah tersebut ada Peraturan Pelaksananya yaitu Peraturan menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah. Dalam rangka memberikan kepastian maka dikeluarkanlah surat edaran mengenai hak atas perairan laut. namun yang menjadi permasalahan disini adalah Undang-Undang Cipta Kerja dalam menggunakan istilah HGB dan HP HGB dan HP yang mana dalam UUPA hanya diproyeksikan untuk tanah, namun singkatan dan istilah yang sama diadopsi apa adanya oleh Undang-undang Cipta Kerja dengan materi dan substansi yang lebih luas. HGB dan HP adalah hak atas tanah hanya untuk permukaan bumi, namun istilah HGB dan HP dipergunakan juga untuk hak pada ruang atas dan ruang bawah tanah, bahkan mengatur ulang subyek, obyek, dan jangka waktu hak tanpa mencabut UUPA. UUPA adalah induk dari peraturan hak atas tanah, serta objek hak atas tanah di atas perairan laut bukanlah “tanah” yang dimaksud dalam UUPA, sudah seharusnya sinkronisasi istilah mengenai hak atas tanah di atas perairan laut merujuk pada UUPA yang masih berlaku sebagai hukum positif Indonesia mengenai hak atas tanah.

Permasalahan di atas, berimplikasi pada terciptanya Kasus pagar laut dalam hukum agraria berkaitan dengan penerbitan sertifikat tanah di wilayah pesisir yang melanggar peraturan sebagaimana pada Kasus pagar laut yang terjadi di perairan Kabupaten Tangerang, Banten dan Bekasi, Jawa Barat. Dalam perspektif hukum agraria, Wilayah laut tidak bisa dijadikan obbjek sertifikat tanah, baik itu SHBG maupun SHM. Wilayah pesisir yang berstatus kawasan milik umum dan tidak boleh diprivatisasi. Penerbitan ini juga berdampak merugikan nelayan, Membahayakan ekosistem laut, Mengurangi kemampuan lingkungan untuk menampung kehidupan biota laut, Merusak habitat ikan dan menyebabkan hasil tangkapan menurun.

REFERENSI

- Anggraeni, R. P., Ananda, A. A. S., & Haryanto, N. F. (2023). Gagasan pengadilan maritim dalam tata hukum Indonesia: Integrasi Pengadilan Perikanan dan Mahkamah Pelayaran sebagai pembaharuan hukum. *Jurnal RechtsVinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 12(3), 459–481.
- Ardani, M. N., Yusriyadi, Y., & Silviana, A. (2022). Persoalan tertib administrasi pertanahan melalui kegiatan pendaftaran tanah yang berkeadilan. *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, 4(3), 494–512.
- Efendi, J., & Ibrahim, J. (2018). *Metode penelitian hukum: Normatif dan empiris*. Prenadamedia Group.

- Firdausyah, K. N., & Atikah, W. (2018). Peran pemerintah Banyuwangi terhadap bangunan pinggir pantai. *Lentera Hukum*, 5(1), 77–96.
- Gunanegara. (2022). Kebijakan negara pada pengaturan hak atas tanah pasca Undang-Undang Cipta Kerja. *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 6(2), 161–184.
- Gunanegara. (2022). Mafia tanah dan primus remedium. Google Play Books.
- Hasibuan, F., Girsang, J., & Situmeang, A. (2022). Implikasi penerapan Putusan MK No. 91/PUU-XVIII/2020 terhadap implementasi omnibus law di Indonesia. *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, 10(3), 162–175.
- Ishaq. (2017). Metode penelitian hukum dan penulisan skripsi, tesis, serta disertasi. Alfabeta.
- Indonesia. (1960). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Indonesia. (1997). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Indonesia. (2007). Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
- Indonesia. (2014). Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2014 tentang Kelautan.
- Indonesia. (2016). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.
- Indonesia. (2020). Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.
- Indonesia. (2021a). Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Indonesia. (2021b). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.
- Marzuki, P. M. (2017). Penelitian hukum. Kencana.
- Ningtyas, D. C. A. (2023). Hak atas tanah sebagai dasar pembuktian bagi pemiliknya dalam hukum agraria yang didasari UUPA. *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum*, 3(1), 28–35.
- Probondaru, I. P., Setyorini, D., & Pandamdari, E. (2023). Sertifikat hak pakai untuk berbagai pulau kecil terluar di Indonesia berdasarkan teori kepastian hukum. *Jurnal Rectum: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 5(3), 253–259.
- Puspasari, F., Lestari, R., & Hasanah, U. (2023). Penggunaan hak atas tanah lahan gambut yang bersertifikat hak milik sebagai jaminan kredit (Studi analisis pasca Inpres Nomor 5 Tahun 2019 tentang penghentian pemberian izin baru dan penyempurnaan tata kelola hutan alam primer dan lahan gambut). *Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-Undangan dan Ekonomi Islam*, 15(1), 186–199.
- Rahayu, T. D., Pujiwati, Y., & Rubiati, B. (2023). Kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah setelah mengalami likuifaksi tanah. *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria*, 2(2), 250–266.
- Santoso, U. (2017). Hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah, Kencana.
- Solina, E., Efridadewi, A., Sari, R. K., & Widiyani, H. (2019). Kebijakan Badan Pertanahan Nasional Kota Tanjungpinang dalam mengeluarkan sertifikat hak kepemilikan terhadap permukiman di atas air. *Jurnal Selat*, 7(1), 19–37.
- Sutedi, A. (2023). Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya. Sinar Grafika.