



SKRIPSI

**PENGUASAAN TANAH DI KAWASAN SEMPADAN PANTAI DAN
WILAYAH PESISIR**

*LAND OCCUPATION AT THE SEASHORE BOUNDARIES AND COASTAL
AREAS*

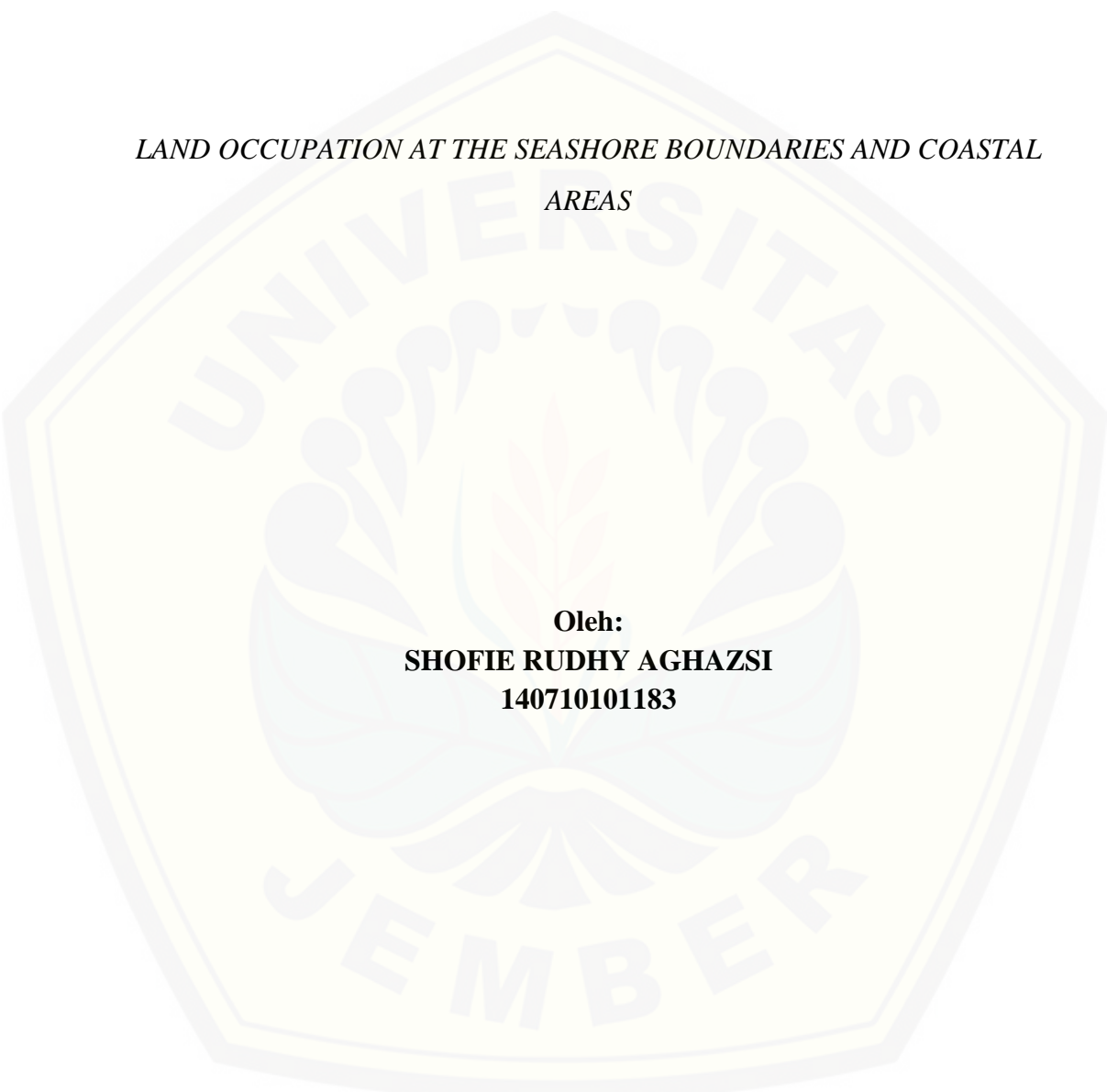
Oleh:
SHOFIE RUDHY AGHAZSI
140710101183

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2018**

SKRIPSI

**PENGUASAAN TANAH DI KAWASAN SEMPADAN PANTAI DAN
WILAYAH PESISIR**

*LAND OCCUPATION AT THE SEASHORE BOUNDARIES AND COASTAL
AREAS*



Oleh:
SHOFIE RUDHY AGHAZSI
140710101183

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2018**

MOTTO

“Pembangunan memang penting, kelestarian alam juga penting. Tetapi yang lebih penting adalah pembangunan yang melestarikan alam.”¹



¹ Ahmad Amin, *Kelestarian: Manusia, Alam Sekitar dan Pembangunan*, Jakarta, PT. Bulan Bintang, 2014. Hlm. 3.

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Kedua orang tua penulis, Bapak Agus Rudiyanto Ghaffur, S.H. dan Ibu Fransisca Soesilowati yang telah memberikan kasih sayang tulus, penuh cinta, keikhlasan, do'a, serta pengorbanan tanpa keluh kesah, dan memberikan arti dalam perjuangan hidupku serta keluarga besar Bapak dan Ibu yang penulis sayangi;
2. Seluruh guru dan dosen sejak Sekolah Dasar hingga Perguruan Tinggi yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, yang telah memberi dan mengajarkan ilmu-ilmu yang sangat bermanfaat serta bimbingan dengan penuh kesabaran;
3. Almamater Universitas Jember yang saya banggakan.

PERSYARATAN GELAR

**PENGUASAAN TANAH DI KAWASAN SEMPADAN PANTAI DAN
WILAYAH PESISIR**

LAND TENURE OF COASTAL BOUNDARIES AND COASTAL AREAS

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

SHOFIE RUDHY AGHAZSI
NIM. 140710101183

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2018**

PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL 9 JULI 2018

Oleh:

Dosen Pembimbing Utama,



ROSITA INDRAYATI, S.H., M.H.

NIP. 197805312005012001

Dosen Pembimbing Anggota,



NURUL LAILI FADHILAH, S.H., M.H.

NIP. 198707132014042001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**PENGUASAAN TANAH DI KAWASAN SEMPADAN PANTAI DAN
WILAYAH PESISIR.**

Oleh :

SHOFIE RUDHY AGHAZI

NIM. 140710101183

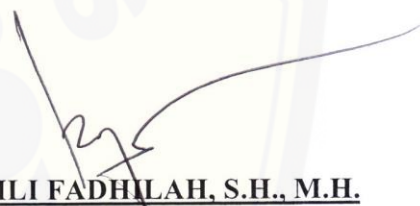
Dosen Pembimbing Utama,

Dosen Pembimbing Anggota,



ROSITA INDRAYATI, S.H., M.H.

NIP. 197805312005012001



NURUL LAILI FADHLAH, S.H., M.H.

NIP. 198707132014042001

Mengesahkan :

Kementrian Riset, Teknologi Dan Pendidikan Tinggi

Universitas jember

Fakultas hukum

Dekan,



Dr. NURUL GHUFRON, S.H., M.H.

NIP. 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Senin

Tanggal : 16

Bulan : Juli

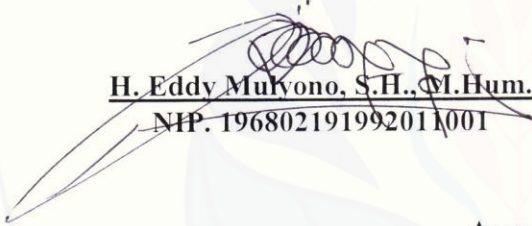
Tahun : 2018

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

Panitia Penguji :

Ketua,

Sekretaris,


H. Eddy Mulvono, S.H., M.Hum.
NIP. 196802191992011001


Dr. Aan Efendi, S.H., M.H.
NIP. 198302032008121004

Anggota Penguji :

Rosita Indravati, S.H., M.H.
NIP. 197805312005012001


:.....

Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H.
NIP. 198707132014042001


:.....

PERNYATAAN

Saya sebagai penulis yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : SHOFIE RUDHY AGHAZSI

NIM : 140710101183

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul :

PENGUASAAN TANAH DI KAWASAN SEMPADAN PANTAI DAN WILAYAH PESISIR adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isiya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak lain serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 9 Juli 2018

Yang menyatakan,



SHOFIE RUDHY AGHAZSI

NIM. 140710101183

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala karunia dan lindungan-Nya, sehingga penulisan skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum. Skripsi ini dapat diselesaikan dengan hasil kerja keras, ketekunan, dan ketelitian, serta dorongan semangat dan bantuan dari semua pihak baik secara materiil maupun secara moril sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul:

“PENGUASAAN TANAH DI KAWASAN SEMPADAN PANTAI DAN WILAYAH PESISIR.”

Penulis menyadari bahwa banyak sekali hambatan, tantangan dan kesulitan dalam menyelesaikan skripsi ini. Tanpa bimbingan, dorongan, dan bantuan dari berbagai pihak, penulis tidak dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Oleh karena itu, penulis menyampaikan rasa hormat dan terimakasih yang tidak terhingga kepada :

1. Ibu Rosita Indrayati, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah bersedia meluangkan waktu dan tiada lelah untuk memberikan bimbingan, nasehat, maupun motivasi sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu;
2. Ibu Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Anggota yang telah sabar memberikan masukan, motivasi maupun ilmu serta petunjuk sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu;
3. Bapak H. Eddy Mulyono, S.H., M.Hum., selaku Ketua Panitia Penguji Skripsi yang telah menguji dan sabar dalam memberikan pengarahan kepada penulis;
4. Bapak Dr. Aan Efendi, S.H., M.H., selaku Sekretaris Panitia Penguji Skripsi dan yang telah menguji dan memberikan motivasi serta pengarahan kepada penulis;

5. Ibu Antikowati, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang tiada lelah untuk memberikan bimbingan, nasehat, maupun motivasi selama menempuh perkuliahan;
6. Bapak Dr. Nurul Ghufron S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, Jajaran Wakil Dekan, Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan I; Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II; Bapak Dr. Aries Harianto, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak Totok Sudaryanto S.H., M.S., dan Ibu Warah Atika, S.H., M.Hum., selaku Ketua dan Sekretaris Jurusan Hukum Tata Negara atas segala kesempatan dan fasilitas yang diberikan selama menempuh perkuliahan;
8. Bapak dan Ibu Dosen pengajar Ilmu Hukum Dasar, Bagian Hukum Tata Negara, Bagian Hukum Pidana, Bagian Hukum Perdata;
9. Seluruh Pegawai dan Karyawan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember yang senantiasa melayani serta memberikan bantuan selama penulis menjalani perkuliahan;
10. Seluruh Civitas Akademik Fakultas Hukum Universitas Jember yang penulis hormati dan banggakan;
11. Kakak tercinta Lucky Rudhy Aghazsi untuk semua dukungan, semangat dan doanya kepada penulis;
12. Teman seperjuangan penulis selama menjalani perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Jember: Rizqy Permata, Rita Yulia, dan Ayu Fitria, yang telah memberi support, nasehat dan semangat bagi penulis;
13. Teman-teman terbaik penulis: Anisa Aulia, Anis Sudarsono, Dini, Dewi Kurnia, Drajad Wahyu, dan teman-teman lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan semuanya;
14. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Jember: Devinda, Yessi, Feby, Ahmad Baidawi, Ananda Fitrah, dan teman-teman lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan semuanya;
15. Teman seperjuangan KKN UMD-SDGs 14 Universitas Jember, Desa Pocangan, Kabupaten Jember: Leni, Rizqy, Dimas, Tiwi, Karin, Fendy, Anna, Laili, dan Iqbal;

serta semua pihak yang telah membantu dan berjasa dalam penyelesaian skripsi ini, yang penulis hormati dan banggakan.

Tiada balas jasa yang dapat penulis berikan kecuali harapan semoga amal kebbaikannya mendapat imbalan dari Allah SWT dan semoga segala bantuan serta kebaikan yang telah diberikan dapat memberikan arti yang berguna bagi kita semua. Semoga semua do'a, bimbingan, pengarahan, nasehat, bantuan, semangat, dan dorongan yang telah diberikan kepada penulis mendapat balasan yang lebih baik dari Tuhan Yang Maha Esa. Akhir kata, besar harapan penulis, semoga skripsi ini dapat memberikan sumbangsih bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bermanfaat serta berguna bagi semua pihak yang membutuhkannya. Akhirnya harapan penulis adalah semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua demi menegakkan keadilan dan kebenaran berdasarkan hukum.

Jember, 9 Juli 2018

Penulis

RINGKASAN

Indonesia merupakan negara kepulauan dengan garis pantai sepanjang 81.000 km². Dengan panjang garis pantai tersebut, Indonesia dikenal juga sebagai negara yang memiliki wilayah pesisir yang sangat luas. Wilayah pesisir yang relatif kaya akan sumber dayanya, mengakibatkan wilayah pesisir umumnya digunakan sebagai industri, pariwisata, dan kepentingan umum lainnya, juga dimanfaatkan sebagai tempat bermukim oleh masyarakat sekitar pesisir. Padahal, produk hukum mengenai lingkungan hidup, hingga penataan ruang maupun otonomi daerah sudah ada, sehingga seharusnya penataan penggunaan wilayah pesisir tidak selayaknya menjadi kumuh dan mengalami kerusakan. Terlebih lagi, banyak masyarakat yang menguasai tanah sempadan pantai untuk digunakan sebagai tempat bermukim oleh masyarakat adat jauh sebelum ketentuan mengenai sempadan pantai diterbitkan.

Namun, penguasaan oleh masyarakat di wilayah pesisir dan sempadan pantai tersebut seringkali menyebabkan konflik. Hal ini dikarenakan tanah di wilayah pesisir yang umumnya adalah tanah dengan status hak milik negara atau dikuasai oleh negara, hanya dikuasai secara fisik oleh masyarakat sekitar pesisir tanpa adanya suatu alas hak sehingga menyebabkan ketidakjelasan status penguasaannya dan tidak ada suatu kepastian hukum bagi mereka yang menguasai tanah di wilayah pesisir tersebut. Begitu pula dengan penguasaan tanah sempadan yang dilakukan oleh masyarakat setempat menjadi tidak jelas karena adanya aturan mengenai sempadan pantai yang harus terbebas dari bangunan penunjang kegiatan rekreasi pantai, pelabuhan, bandar udara, dan pembangkitan tenaga listrik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.

Dampak dari permasalahan tersebut tentunya akan mempengaruhi aktivitas sosial ekonomi masyarakat dalam memanfaatkan pantai sebagai sumber kehidupan dan penghidupan mereka termasuk kepastian hukum di atasnya yang menimbulkan potensi konflik penguasaan pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah. Dengan demikian sangat diperlukan akan adanya peranan hukum dalam bentuk pengaturan oleh negara. Pengaturan yang dimaksud dalam hal ini meliputi pemilikan, penguasaan, serta pemeliharannya sehingga tertata secara sistematis.

Tipe penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif sedangkan pendekatan masalah yaitu menggunakan Undang-Undang dan konseptual. Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah sumber bahan hukum primer dan sumber bahan hukum sekunder, serta analisa bahan hukum. Pada bab pembahasan akan membahas mengenai 2 (dua) hal yang terdapat dalam rumusan masalah. Yakni mengenai pengaturan tentang kawasan sempadan pantai dan wilayah pesisir dan cara untuk melakukan perlindungan dan pengelolaan kawasan sempadan pantai dan wilayah pesisir. Tujuan penelitian skripsi ini adalah untuk mengetahui bagaimana pengaturan tentang kawasan sempadan pantai dan wilayah pesisir dan juga cara untuk melakukan perlindungan dan pengelolaan terhadap kawasan sempadan pantai dan wilayah pesisir.

Hasil dari penelitian skripsi yang penulis lakukan adalah sempadan pantai perlu ditentukan keberadaannya terkait dengan fungsinya sebagai pengaman dan

pelindung kelestarian pantai. Dalam hal ini tiap daerah diperbolehkan menentukan lebar kawasan sempadan pantai sesuai kebutuhan, pemanfaatan, dan karakteristik pantainya dengan tetap mengindahkan fungsi kawasan. Sedangkan terhadap penguasaan tanah di wilayah pesisir oleh masyarakat pesisir dapat diberikan suatu hak atas tanah. Untuk sempadan pantai sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 100 Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, harus terbebas dari pendirian bangunan, selain bangunan penunjang kegiatan rekreasi pantai, pelabuhan, bandar udara, dan pembangkitan tenaga listrik mengingat fungsinya sebagai kawasan perlindungan setempat sebagaimana termaktub dalam Pasal 52 ayat (2).

Pengelolaan wilayah pesisir meliputi kegiatan perencanaan, pemanfaatan, pengawasan, dan pengendalian terhadap interaksi manusia dalam memanfaatkan sumber daya pesisir serta proses alamiah secara berkelanjutan dalam upaya meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan menjaga keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia. Pemerintah Daerah wajib menyusun rencana pengelolaan wilayah pesisir tersebut dengan melibatkan masyarakat serta wajib menyusun Rencana Zonasi rinci di setiap zona kawasan pesisir tertentu dalam wilayahnya.

Selain pengelolaan, terhadap wilayah pesisir dan sempadan pantai juga perlu untuk dilakukan perlindungan, yakni dalam bentuk larangan, pengawasan dan pengendalian serta penentuan batas sempadan pantai guna mempertahankan fungsinya sebagai kawasan perlindungan setempat. Bentuk perlindungan terhadap wilayah pesisir yang salah satunya berupa larangan, diatur dalam Pasal 35 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 27 tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil dan Pasal 100 huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.

DAFTAR ISI

| | |
|---|-------------|
| HALAMAN SAMPUL DEPAN | i |
| HALAMAN SAMPUL DALAM | ii |
| HALAMAN MOTTO | iii |
| HALAMAN PERSEMBAHAN | iv |
| HALAMAN PERSYARATAN GELAR | v |
| HALAMAN PERSETUJUAN | vi |
| HALAMAN PENGESAHAN | vii |
| HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI | viii |
| HALAMAN PERYATAAN | ix |
| HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH | x |
| HALAMAN RINGKASAN | xiii |
| HALAMAN DAFTAR ISI | xv |
| | |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1 Latar Belakang | 1 |
| 1.2 Rumusan Masalah | 5 |
| 1.3 Tujuan Penelitian..... | 5 |
| 1.3.1 Tujuan Umum | 5 |
| 1.3.1 Tujuan Khusus..... | 6 |
| 1.4 Manfaat Penelitian..... | 6 |
| 1.5 Metode Penelitian..... | 6 |
| 1.5.1 Tipe Penelitian..... | 7 |
| 1.5.2 Pendekatan Masalah | 7 |
| 1.5.3 Bahan Hukum..... | 7 |
| a. Bahan Hukum Primer | 8 |
| b. Bahan Hukum Sekunder | 8 |
| 1.5.4 Analisis Bahan Hukum..... | 9 |
| | |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | 10 |
| 2.1 Hak atas Tanah | 10 |
| 2.1.1 Ruang Lingkup Hak atas tanah | 10 |
| 2.1.2 Macam-macam Hak atas tanah | 11 |
| 2.1.3 Tata Cara Perolehan Hak atas Tanah | 14 |
| 2.1.4 Hapusnya Hak atas Tanah | 16 |
| 2.2 Hak Penguasaan atas Tanah | 17 |
| 2.2.1 Pengertian Hak Penguasaan atas Tanah | 17 |
| 2.2.2 Macam-macam Hak Penguasaan atas Tanah | 18 |
| 2.3 Wilayah Pesisir | 19 |
| 2.3.1 Pengertian Wilayah Pesisir..... | 19 |
| 2.3.2 Karakteristik Wilayah pesisir | 20 |
| 2.4 Kawasan Sempadan Pantai..... | 20 |

| | |
|---|-----------|
| 2.5 Tata Ruang | 21 |
| 2.5.1 Pengertian Ruang, Tata Ruang, dan Penataan Ruang | 21 |
| 2.5.2 Asas dan Tujuan Penataan Ruang | 22 |
| 2.5.3 Klasifikasi Penataan Ruang | 24 |
| 2.5.4 Tugas dan Wewenang Pemerintah/Pemerintah Daerah dalam Penataan Ruang | 25 |
| 2.5.5 Pelaksanaan Penataan Ruang | 26 |
| BAB III PEMBAHASAN | 28 |
| 3.1 Pengaturan Kawasan Sempadan Pantai dan Wilayah Pesisir | 28 |
| 3.2 Perlindungan dan Pengelolaan Kawasan Sempadan Pantai dan Wilayah Pesisir | 41 |
| BAB IV PENUTUP | 55 |
| 4.1 Kesimpulan | 55 |
| 4.2 Saran | 56 |
| DAFTAR PUSTAKA | 58 |

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang

Tanah sebagai sumber daya alam merupakan Karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia. Oleh karena itu wajar jika diperlukan pengolahan tanah dengan sebaik-baiknya agar pemanfaatannya dapat memberikan kemakmuran bagi rakyat Indonesia sesuai amanat dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (yang selanjutnya disebut UUD 1945) yang berbunyi: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.² Hal ini kemudian dipertegas dengan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) mengenai hak menguasai dari negara.

Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk:

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Berdasarkan Pasal 2 ayat (2) UUPA tersebut dapat dipahami bahwa hak menguasai negara bukan berarti negara yang memiliki tanah, tetapi memberikan kewenangan kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia pada tingkatan tertinggi untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa. Kemudian pada poin (b), tujuan pengaturan tersebut yaitu mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

Masalah pertanahan bagi manusia tidak ada habisnya karena mempunyai arti yang amat penting dalam penghidupan dan hidup manusia sebab tanah bukan

² Ali Ahmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2002. Hlm. 1.

saja sebagai tempat berdiam juga tempat bertani, lalu lintas, perjanjian dan pada akhirnya tempat manusia berkubur.³ Manfaat tanah sangat berpengaruh terhadap kemakmuran semua lapisan masyarakat, tak terkecuali tanah di wilayah pesisir Indonesia ini.

Indonesia merupakan negara kepulauan yang terdiri atas lebih dari 17.000 pulau dengan garis pantai sepanjang 81.000 km² dan luas laut sekitar 3,1 km² yang terbagi atas 0,3 juta km² perairan teritorial dan 2,8 juta km² perairan nusantara.⁴ Dengan panjang garis pantai tersebut, Indonesia dikenal juga sebagai negara yang memiliki wilayah pesisir yang sangat luas. Sebagai wilayah transisi antara daratan dan lautan, di wilayah pesisir terdapat ekosistem yang beragam dan produktif dengan potensi sumber daya alam yang melimpah seperti lahan bakau (*mangrove*), terumbu karang (*coral reefs*), dan padang lamun (*seagrass beds*).⁵

Potensi yang besar tersebut mengakibatkan wilayah pesisir umumnya digunakan sebagai industri, pariwisata, dan kepentingan umum lainnya, juga dimanfaatkan sebagai tempat bermukim oleh masyarakat sekitar pesisir. Padahal, produk hukum mengenai lingkungan hidup, hingga penataan ruang maupun otonomi daerah sudah ada, sehingga seharusnya penataan penggunaan wilayah pesisir tidak selangkah menjadi kumuh dan mengalami kerusakan.⁶ Namun, penguasaan terhadap tanah oleh masyarakat yang bermukim di wilayah pesisir tersebut seringkali menyebabkan konflik. Hal ini dikarenakan tanah di wilayah pesisir yang umumnya adalah tanah dengan status hak milik negara atau dikuasai oleh negara, hanya dikuasai secara fisik oleh masyarakat sekitar pesisir tanpa adanya suatu alas hak sehingga menyebabkan ketidakjelasan status penguasaannya dan tidak ada suatu kepastian hukum bagi mereka yang menguasai tanah di wilayah pesisir tersebut.⁷

Ketidakpastian tersebut tentunya tak lepas dari kebijakan penataan pertanahan yang masih berorientasi pada pengaturan pertanahan di wilayah

³ Suhanan Yosua, *Hak Atas Tanah Timbul (Aanslibbing) dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*, Jakarta, Restu Agung, 2010. Hlm. 1.

⁴ Indonesia, "Geografi Indonesia" http://indonesia.go.id/?page_id=479, diunduh 13 Maret 2018.

⁵ Suhanan Yosua, *Op. Cit.* Hlm. 5.

⁶ Endang Sutrisno, *Implementasi Pengelolaan Sumber Daya Pesisir Berbasis Pengelolaan Wilayah Pesisir Secara Terpadu untuk Kesejahteraan Nelayan*, Jurnal Dinamika Hukum, Vol. 14 No. 1 Januari 2014, Cirebon, Universitas Swadaya Gunung Jati. Hlm. 3.

⁷ Flora Pricilla Kalalo, *Hukum Lingkungan dan Kebijakan di Wilayah Pesisir*. Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2016. Hlm. 6.

daratan, belum terkonsentrasi pada wilayah pesisir. Sementara di sisi lain, dalam rangka pembangunan perekonomian, wilayah pesisir tersebut mempunyai peran yang besar. Di samping belum adanya kebijakan mengenai pemilikan dan penguasaan tanah pesisir, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil hanya mengatur mengenai pengelolaan sumber daya wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil saja sebagaimana dijelaskan pada bagian Penjelasan. Maka untuk itu diperlukan adanya kebijakan pertanahan yang lebih khusus terkait penguasaan tanah di wilayah pesisir agar supaya status hukum tanah yang dikuasai masyarakat pesisir tersebut jelas dan mempunyai legalitas.⁸ Terkait kebijakan penguasaan wilayah pesisir, tentunya memerlukan pengawasan dari pemerintah juga, khususnya pemerintah daerah yang memiliki kewenangan menetapkan batas sempadan pantai dalam Peraturan Daerah mengenai Rencana Tata Ruang Wilayah sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 51 Tahun 2016 tentang Batas Sempadan Pantai.

Disamping wilayah pesisir yang pada umumnya dikuasai tanpa adanya alas hak, terdapat pula kawasan sempadan pantai yang diatur dalam Pasal 56 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional. Sebagaimana dalam Pasal 56 ayat (1), sempadan pantai memiliki kriteria daratan sepanjang tepian laut dengan jarak paling sedikit 100 (seratus) meter dari titik pasang air laut tertinggi ke arah darat; atau daratan sepanjang tepian laut yang bentuk dan kondisi fisik pantainya curam atau terjal dengan jarak proporsional terhadap bentuk dan kondisi fisik pantai.

Sempadan pantai sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional disebutkan sebagai kawasan perlindungan setempat yaitu wilayah yang ditetapkan dengan fungsi untuk melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan. Begitu pula dalam Peraturan Menteri Kehutanan Republik Indonesia Nomor: P.6/Menhut-II/2010 tentang Norma, Standar, Prosedur dan Kriteria Pengelolaan Hutan Pada Kesatuan Pengelolaan Hutan

⁸ La Sara, *Pengelolaan Wilayah Pesisir*, ed. 1, cet. 2, Bandung, Alfabeta, 2014. Hlm 4.

Lindung (KPHL) dan Kesatuan Pengelolaan Hutan Produksi (KPHP), kawasan sempadan pantai merupakan kawasan lindung dan dalam kriteria kehutanan termasuk dalam kawasan lindung pantai. Namun, dalam kenyataannya masih banyak masyarakat Indonesia yang telah menguasai tanah sempadan pantai.

Bertitik tolak dari fungsinya sebagai kawasan perlindungan setempat sebagaimana ditetapkan pada Pasal 52 ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, tak sedikit kawasan sempadan pantai digunakan sebagai tempat bermukim oleh masyarakat bahkan banyak juga masyarakat yang telah menetap secara turun temurun di kawasan tersebut jauh sebelum ketentuan mengenai kawasan lindung berupa sempadan pantai diterbitkan. Misalnya berdirinya ribuan bangunan di sepanjang pesisir pantai selatan Yogyakarta yang melanggar batas sempadan pantai yang berjarak minimal 100 meter dari bibir pantai.⁹ Juga bangunan di daerah rumah penulis, tepatnya di kawasan sempadan pantai, Pantai Mayangan Kota Probolinggo. Selain digunakan sebagai lahan permukiman, tak sedikit pula para investor melakukan privatisasi areal pantai yang menyebabkan tertutupnya akses masyarakat (publik) terhadap pantai. Misalnya privatisasi pantai di Kota Kupang, yaitu Pasir Panjang, Teluk Kupang oleh investor hotel.

Penguasaan terhadap tanah yang dilakukan oleh masyarakat yang bermukim di daerah sempadan pantai tersebut pada umumnya dilakukan masyarakat dengan hanya menguasai secara fisik saja, tanpa adanya penguasaan secara yuridis. Artinya, mereka menguasai tanah tersebut tanpa adanya alas hak, mengingat kawasan sempadan pantai merupakan kawasan lindung yang harus bebas dari pendirian bangunan. Dalam konteks kepastian hukum terhadap penguasaan tanah di kawasan sempadan pantai, status tanahnya akan menjadi rancu dan tidak jelas, karena di satu sisi banyak masyarakat telah menetap secara turun temurun di kawasan tersebut jauh sebelum ketentuan kawasan lindung berupa sempadan pantai diterbitkan, sedangkan disisi lain lokasi penguasaan tanahnya berada dalam kawasan sempadan pantai yang merupakan kawasan lindung.

⁹ Ekasanti Anugraheni, "Ribuan Bangunan Melanggar Batas Sempadan Pantai Selatan", <http://jogja.tribunnews.com/2013/07/02/ribuan-bangunan-melanggar-batas-sempadan-pantai-selatan>, diakses pada 28 Maret 2018.

Akibat dari permasalahan tersebut tentunya akan mempengaruhi aktivitas sosial ekonomi masyarakat dalam memanfaatkan pantai sebagai sumber kehidupan dan penghidupan mereka termasuk kepastian hukum di atasnya yang menimbulkan potensi konflik penguasaan pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah. Masyarakat yang tinggal dan bermukim sejak lama di wilayah pesisir dan kawasan sempadan pantai tentu sudah menganggap bahwa wilayah tersebut adalah milik mereka, sebagaimana orang yang tinggal di darat, karena sudah turun temurun mereka berdiam di tempat tersebut. Dengan demikian sangat diperlukan akan adanya peranan hukum dalam bentuk pengaturan oleh negara. Pengaturan yang dimaksud dalam hal ini meliputi pemilikan, penguasaan, serta pemeliharannya sehingga tertata secara sistimatis.¹⁰ Permasalahan di atas memberikan inspirasi kepada penulis sehingga tertarik untuk menganalisa dan menulis karya ilmiah dalam bentuk skripsi dengan judul “**PENGUASAAN TANAH DI KAWASAN SEMPADAN PANTAI DAN WILAYAH PESISIR**”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dalam penulisan difokuskan pada 2 (dua) permasalahan yakni:

1. Bagaimana pengaturan tentang kawasan sempadan pantai dan wilayah pesisir?
2. Bagaimana cara untuk melakukan perlindungan dan pengelolaan kawasan sempadan pantai dan wilayah pesisir?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan arah atau sasaran yang hendak dicapai dengan diadakannya suatu penelitian. Penelitian skripsi ini memiliki dua tujuan, yaitu:

1.3.1 Tujuan Umum

1. Sarana untuk menerapkan ilmu dan pengetahuan hukum yang telah diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan membandingkan praktek yang terjadi di masyarakat; dan
2. Memberikan sumbangan pemikiran yang berguna bagi masyarakat dan khususnya civitas akademik Fakultas Hukum Universitas Jember.

¹⁰ Mashari dan Sri Mulyani, *Model Pengelolaan Terpadu Pembangunan Wilayah Pesisir Berbasis Masyarakat di Jawa Tengah*, Jurnal Hukum dan Dinamika Masyarakat, Vol. 5 No.2, April 2018, Semarang, UNTAG. Hlm. 4.

1.3.2 Tujuan Khusus

1. Untuk mengetahui dan memahami pengaturan tentang kawasan sempadan pantai dan wilayah pesisir;
2. Untuk mengetahui dan memahami cara untuk melakukan perlindungan dan pengelolaan kawasan sempadan pantai dan wilayah pesisir.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Secara akademis, penulisan ini diharapkan dapat berfungsi sebagai referensi mengenai pengaturan penguasaan tanah pada kawasan sempadan pantai dan wilayah pesisir;
2. Secara praktis, penulisan ini diharapkan dapat memberi kontribusi pemikiran dan bahan masukan bagi pemerintah dan masyarakat pada umumnya yang terkait dalam penguasaan tanah di kawasan sempadan pantai dan wilayah pesisir;
3. Secara teoritis, penulisan ini diharapkan dapat menjadi wacana pengembangan ilmu hukum terutama mengenai penguasaan tanah di kawasan sempadan pantai dan wilayah pesisir

1.5 Metode Penelitian

Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.¹¹ Dua Syarat yang harus dipenuhi sebelum mengadakan penelitian ilmiah dengan baik dan dapat dipertanggungjawabkan yakni penulis harus memahami terlebih dahulu konsep dasar ilmu pengetahuan dan metode penelitian disiplin ilmu tersebut.¹²

Dalam suatu penelitian hukum, konsep dasar tentang ilmu hukum menyangkut sistem kerja dan sisi ilmu hukum haruslah sudah dikuasai. Selanjutnya yaitu penguasaan metode penelitian sebagai pertanggungjawaban ilmiah terhadap komunitas pengemban ilmu hukum.¹³

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Grup, 2008. Hlm. 1-3.

¹² *Ibid.*

¹³ *Ibid.*

1.5.1 Tipe Penelitian

Skripsi ini disusun dengan menggunakan tipe penelitian secara yuridis normatif (*legal research*). Yuridis normatif yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif yang berlaku. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti undang-undang, peraturan-peraturan, dan literatur yang berisi konsep-konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini.¹⁴

1.5.2 Pendekatan Masalah

Penelitian hukum mempunyai beberapa pendekatan, maka pendekatan masalah yang digunakan dalam mengupas isu hukum yang diangkat adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.¹⁵

Peneliti mampu menangkap kandungan filosofi yang ada dibelakang undang-undang itu, yang akan dapat menyimpulkan ada dan tidaknya benturan filosofi antara undang-undang dengan isu hukum yang dihadapi.¹⁶ Perlunya fakta materiil tersebut diperhatikan karena baik hakim maupun para pihak akan mencari aturan hukum yang tepat dapat diterapkan kepada fakta tersebut. Penulis dalam skripsi ini mengangkat permasalahan mengenai penguasaan pantai di kawasan sempadan pantai dan wilayah pesisir.

1.5.3 Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya. Adapun sumber bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah bahan hukum yang dipergunakan dalam skripsi ini, meliputi bahan hukum primer, dan bahan hukum sekunder, yaitu:

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ *Ibid.*

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan- putusan hakim.¹⁷ Bahan hukum primer yang digunakan dalam skripsi ini adalah:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
3. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 84, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4739);
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 2, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5490);
5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4725);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Nomor 48 Tahun 2008);
7. Peraturan Presiden Nomor 51 Tahun 2016 tentang Batas Sempadan Pantai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 113).

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer yang diperoleh dari studi kepustakaan yang ada hubungannya dengan penguasaan tanah di kawasan sempadan pantai dan wilayah pesisir. Bahan hukum sekunder adalah bahan yang mencakup buku-buku, jurnal hukum, text book, majalah-majalah, surat kabar, kamus hukum, media internet dan hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan dan sebagainya.¹⁸

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ Bambang Sunggono, *Metodelogi Penelitian Hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2007. Hlm. 185.

1.5.4 Analisis Bahan Hukum

Melakukan analisis bahan hukum ini digunakan untuk menemukan dan menentukan jawaban atas suatu permasalahan hukum yang diangkat dalam skripsi ini, sehingga dapat memperoleh tujuan yang diharapkan dalam penulisan skripsi tersebut. Berikut adalah langkah-langkah dalam penelitian hukum ini yang dapat dilakukan, terdiri atas:¹⁹

- a) mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
- b) pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevan juga bahan-bahan non hukum;
- c) melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
- d) menarik kesimpulan dalam argumentasi yang menjawab isu hukum;
- e) memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun didalam kesimpulan.

Berdasarkan analisis dari bahan hukum sesuai dengan langkah-langkah tersebut, sehingga akan mendapatkan hasil analisis yang memberikan pemahaman atas isu hukum yang dibahas sebagai permasalahan dalam skripsi ini. Analisis yang seharusnya diterapkan berkaitan dengan permasalahan ini.

¹⁹ *Ibid.*

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Hak-Hak atas Tanah

2.1.1 Ruang Lingkup Hak atas Tanah

Tanah adalah permukaan bumi yang didalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada diatasnya, dengan pembatasan dalam Pasal 4 UUPA, yaitu: “*sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi*”.²⁰ Artinya, sedalam berapa tubuh bumi dan setinggi berapa ruang yang bersangkutan boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas-batas kewajaran perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengertian “tanah” meliputi juga permukaan bumi yang berada di bawah air, termasuk air laut.²¹ Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu:

“Atas dasar hak menguasai negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Artinya, bahwa hak atas tanah yang bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.²² Pemahaman terhadap hak-hak atas tanah adalah bahwa hak-hak atas tanah termasuk salah satu hak-hak perseorangan atas tanah, yaitu hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan atau juga merupakan sekelompok orang secara

²⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Hukum Tanah Nasional*, Jakarta, Djambatan, 2003. Hlm. 262.

²¹ *Ibid.* Hlm. 263.

²² Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, ed. 1, Jakarta, Kencana Prenadamedia Group, 2013. Hlm. 89.

bersama-sama, badan hukum), untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan, dan/atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.²³

Macam-macam hak atas tanah dapat dilihat pada Pasal 16 UUPA, Pasal 53 UUPA, dan juga dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. Hak atas tanah yang dimaksud meliputi hak sewa, hak milik, hak guna membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak gadai tanah, hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.²⁴

2.1.2 Macam-macam Hak atas Tanah

Berlakunya UUPA menghapus segala jenis hak yang berlaku pada masa kolonial. Sebagai ganti dari hak-hak berdasar hukum kolonial adalah jenis-jenis hak yang disebut dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan lainnya. Hak-hak atas tanah tersebut dapat berasal dari konversi hak, penegasan/pengakuan, dan pemberian hak.²⁵ Adapun jenis-jenis hak atas tanah adalah sebagai berikut:

a. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah (dengan mengingat fungsi sosial). Syarat-syarat suatu objek hukum untuk memiliki hak milik (subjek hak) adalah:²⁶

- 1) warga negara Indonesia;
- 2) badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (badan-badan dan keagamaan, sosial dan lain-lain)

Hak milik merupakan hak atas tanah yang paling banyak dimiliki dan diinginkan oleh masyarakat Indonesia karena sifat-sifatnya sebagai berikut:²⁷

- a) merupakan hak turun temurun (dapat diwariskan), terkuat; dan terpenuh;
- b) dapat beralih dan dialihkan ke pihak lain;
- c) dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebankan hak tanggungan.

²³ Suhanan Yosua, *Op. Cit.* Hlm. 22.

²⁴ Urip Santoso, *Op. Cit.* Hlm. 82-83.

²⁵ Waskito dan Hadi Arnowo, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*. Ed. 1, Jakarta, Kencana, 2017. Hlm. 26.

²⁶ *Ibid.*

²⁷ *Ibid.*

Menurut Aslan Noor, terjadinya hak milik adalah:²⁸

- (1) menurut hukum adat. Berdasarkan pengakuan dan pengesan tanah-tanah bekas milik adat;
- (2) penetapan hak oleh pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditentukan. Mekanisme pemberian hak atas tanah negara antara lain pada tanah transmigrasi, tanah objek *land reform*, dan tanah garapan masyarakat;
- (3) ketentuan undang-undang. Perolehan hak yang antara lain berasal dari putusan pengadilan, lelang;
- (4) ketentuan konversi. Misalnya hasil tanah-tanah eks Barat;
- (5) peningkatan hak. Merupakan peningkatan hak dari sebelumnya hak guna bangunan atau hak pakai setelah mengalami proses yang ditentukan perundang-undangan.

b. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha diatur dalam Pasal 28 UUPA dan disebut dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b UUPA, secara khusus diatur dalam Pasal 16 ayat 1 huruf b UUPA, secara khusus diatur dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 UUPA. Dalam Pasal 50 ayat (2) UUPA, hak guna usaha diatur dalam peraturan perundang-undangan yaitu Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, dan secara khusus diatur dalam Pasal 2 sampai dengan 18. Pasal 28 UUPA, bunyinya sebagai berikut:²⁹

- (a) hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan, pertanian, perikanan atau peternakan.
- (b) hak guna usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.
- (c) hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain

Dalam rangka pemberian hak atas tanah dalam UUPA, selain hak milik maka hak guna usaha merupakan bentuk hak atas tanah yang dapat diberikan kepada pemegang hak. Sedangkan syarat untuk dapat memiliki adalah sebagai berikut:³⁰

- 1) warga negara Indonesia

²⁸ *Ibid.*

²⁹ Lihat Pasal 28 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

³⁰ Suhanan Yosua, *Op. Cit.* Hlm. 24.

2) badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (Pasal 30 ayat (1) UUPA).

Dalam rangka pemberian hak guna usaha ini, tanah-tanah yang dikecualikan adalah:³¹

- a) Dikecualikan dari pemberian hak guna usaha baru, bagian-bagian tanah bekas areal perusahaan besar yang:
 - 1) sudah merupakan perkampungan rakyat;
 - 2) telah diusahakan oleh rakyat secara menetap;
 - 3) diperlukan oleh pemerintah.
- b) Apabila diantara tanah-tanah tersebut diatas ada yang perlu dimasukkan ke dalam areal perusahaan kebun yang diberikan dengan hak guna usaha tersebut penyelesaiannya harus dilakukan menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku.

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Subjek hak yang dapat memiliki HGB menurut UUPA adalah:³²

- a) warga negara Indonesia
- b) badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

d. Hak Pakai

Hak Pakai (HP) menurut Pasal 41 UUPA adalah:³³

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

Subjek hak yang dapat mempunyai hak pakai sesuai Pasal 42 UUPA adalah:³⁴

³¹ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, cet. 2, ed. 2, Jakarta, Sinar Grafika, 2004. Hlm. 24.

³² Waskito dan Hadi Arnowo, *Op. Cit.* Hlm. 29.

³³ Lihat Pasal 41 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

³⁴ *Ibid.* Ps. 42.

- (1) warga negara Indonesia;
- (2) orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- (3) badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- (4) badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya digunakan untuk keperluan yang tertentu; dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apa pun.

e. Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Berdasarkan Pasal 67 ayat (1) dan ayat (2) PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999, hak pengelolaan dapat diberikan badan-badan hukum sepanjang sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah, antara lain:³⁵

- (a) Instansi pemerintah termasuk Pemerintah Daerah Provinsi/ Kabupaten/ Kota;
- (b) Badan Usaha Milik Negara;
- (c) Badan Usaha Milik Daerah;
- (d) PT Persero;
- (e) Badan Otorita;
- (f) Badan-badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah.

Berbeda dengan hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai, maka hak pengelolaan secara eksplisit tidak disebut dalam di dalam UUPA. Istilah hak pengelolaan secara jelas dinyatakan dalam Peraturan Menteri No. 9 Tahun 1995 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijakan-selanjutnya.³⁶

2.1.3 Tata Cara Perolehan Hak atas Tanah

Tata cara perolehan hak atas tanah diartikan sebagai pemberian, perpanjangan, pembaruan, dan perubahan hak atas tanah. Yang dimaksud dengan hak-hak atas tanah adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 UUPA. Pemberian hak atas tanah pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara kepada seseorang atau beberapa orang bersama-sama atau

³⁵ Waskito dan Hadi Arnowo, *Op. Cit.* Hlm. 30.

³⁶ *Ibid.*

kepada suatu badan hukum. Sedangkan perpanjangan hak adalah pemberian perpanjangan waktu jangka berlakunya suatu hak atas tanah yang sudah ada dengan kemungkinan mengubah, menambah atau membiarkan tetap berlakunya syarat-syarat pemberian hak lama.

Pemberian hak atas tanah adalah pemberian hak baru atas sesuatu bidang tanah dengan hak baru yang mungkin berbeda dengan hak yang lama dan dengan syarat-syarat yang sama sekali baru pula. Pemberian, perpanjangan dan pembaruan hak diberikan atas permohonan pihak-pihak yang bersangkutan.³⁷

Dalam pengurusan hak atas tanah terlebih dahulu perlu diketahui mengenai perolehan hak atas tanah tersebut, sedang perolehan tanah tersebut sangat dipengaruhi oleh status tanah yang yang diperlukan. Dipandang dari statusnya secara garis besar tanah-tanah dapat dipisahkan antara lain:³⁸

- a. Tanah-tanah yang belum mempunyai hak, yaitu tanah yang belum dilekati suatu hak baik hak menurut hukum adat maupun UUPA. Tanah tersebut disebut dengan tanah negara yang dapat dibedakan antara:
 - 1) tanah yang sudah ada penggarapnya;
 - 2) tanah yang belum ada penggarapnya.
- b. Tanah-tanah yang sudah ada haknya:
 - a) menurut hukum adat seperti hak milik, yayasan, pekulen, gogol tidak tetap, gogol tetap dan sebagainya dengan bukti yang berupa girik/pipil, kekitir, petok D, leter C;
 - b) menurut UUPA seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan.

Urut-urutan kegiatan dalam pengurusan hak atas tanah adalah sebagai berikut:³⁹

- (1) tanah yang belum ada haknya:
 - (a) diperlukan untuk kepentingan perorangan atau badan hukum yang bukan perusahaan;
 - (b) diperlukan untuk kepentingan perusahaan.
- (2) tanah yang sudah ada haknya:

³⁷ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, ed. 4, Jakarta, Sinar Grafika, 2015. Hlm. 130.

³⁸ *Ibid.* Hlm. 131.

³⁹ *Ibid.*

- a. diperlukan untuk kepentingan perorangan atau badan hukum yang bukan perusahaan;
- b. diperlukan untuk kepentingan perusahaan.

2.1.4 Hapusnya Hak atas Tanah

a. Hak Milik

Hak milik atas tanah dapat hapus, berdasarkan Pasal 27 UUPA, dan faktor-faktor penyebab hapusnya hak milik atas tanah dan tanahnya jatuh kepada negara, yaitu:

- 1) karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
- 2) karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
- 3) karena diterlantarkan;
- 4) karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah;
- 5) karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah.

Hak milik atas tanah juga dapat hapus karena tanahnya musnah, misalnya karena adanya bencana alam.⁴⁰

b. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha dalam UUPA dapat hapus, oleh karena:⁴¹

- a) jangka waktu berakhir;
- b) dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi
- c) dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d) dicabut untuk kepentingan umum;
- e) diterlantarkan;
- f) tanah musnah;
- g) ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2), Pasal 34 UUPA.

c. Hak Guna Bangunan

Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat pada Pasal 36 UUPA dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi

⁴⁰ Urip Santoso, *Op. Cit.* Hlm. 90-98.

⁴¹ *Ibid.* Hlm. 24

syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.⁴²

2.2 Hak Penguasaan atas Tanah

2.2.1 Pengertian Hak Penguasaan atas Tanah

Yang dimaksud dengan hak atas tanah ialah: “Hak yang memberikan wewenang untuk mempergunakan permukaan bumi atau tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk keperluan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.⁴³ Sedangkan menurut Boedi Harsono, hak-hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki. “Sesuatu” yang boleh, wajib dan/atau dilarang untuk diperbuat itulah yang merupakan tolok pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah negara yang bersangkutan.⁴⁴

Kita juga mengetahui bahwa hak-hak penguasaan atas tanah itu dapat diartikan sebagai *lembaga hukum*, jika belum dihubungkan dengan tanah dan subjek tertentu. Hak-hak penguasaan atas tanah dapat juga merupakan *hubungan hukum konkret*. Jika sudah dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang haknya.⁴⁵

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan dalam penjelasan Pasal 33 alenia 4, merupakan suatu konsep dasar dalam mengatur kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara, hal mana sangat jelas telah dipahami bahwa ketentuan tersebut diatas sebagai dasar hukum utama yang mengatur hubungan antara negara dengan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya adalah

⁴² Waskito dan Hadi Arnowo, *Op. Cit.* Hlm. 29.

⁴³ Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, ed. 1, Yogyakarta, Graha Ilmu, 2011. Hlm. 61.

⁴⁴ Boedi Harsono, *Op. Cit.* Hlm. 262.

⁴⁵ *Ibid.* Hlm. 262.

hubungan penguasaan, artinya bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.⁴⁶

2.2.2 Macam-macam Hak Penguasaan atas Tanah

Secara *hierarkhis* tata susunan hak penguasaan atas tanah ialah:⁴⁷

a. Hak Bangsa Indonesia

Dalam ketentuan Pasal 1 UUPA ditegaskan bahwa, “Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia”.

b. Hak Menguasai dari Negara

Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang Angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat (sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 2 UUPA).

c. Hak-hak individu

1) Hak atas tanah;

- a) primer (terdiri dari: hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, serta hak pakai yang diberikan oleh negara);
- b) sekunder (terdiri dari: hak guna bangunan, hak pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa, dan lain-lain).

2) Wakaf;

3) Hak jaminan atas tanah.

Dilihat dari pengertian, jangka waktu berlakunya dan subjek yang dapat memiliki hak atas tanah dibedakan menjadi:

(1) hak atas tanah yang bersifat tetap:

(2) hak atas tanah yang bersifat sementara:

- (a) hak gadai;
- (b) hak usaha bagi hasil;

⁴⁶ Suhanan Yosua, *Op. Cit.* Hlm. 35.

⁴⁷ Samun Ismaya, *Op. Cit.* Hlm. 61

- (c) hak menumpang;
- (d) hak sewa bangunan;
- (e) hak sewa tanah pertanian.

Selain bermacam-macam hak atas tanah tersebut diatas dikenal pula adanya hak tanggungan (*hak hipotek* atau *hak credietverband*) dan hak agraria lainnya (hak bangsa; hak menguasai negara; hak guna ruang angkasa; hak mengusahakan hutan dan hak kuasa pertambangan).⁴⁸

2.3 Wilayah Pesisir

2.3.1 Pengertian Wilayah Pesisir

Menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, yang dimaksud dengan wilayah pesisir adalah daerah peralihan antara ekosistem darat dan laut yang dipengaruhi oleh perubahan di darat dan laut.

Kemudian menurut Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan Nomor Kep.10/Men/2002 tentang Pedoman Umum Perencanaan Pengelolaan Pesisir Terpadu dijelaskan bahwa wilayah pesisir didefinisikan sebagai wilayah peralihan antara ekosistem darat dan laut yang saling berinteraksi, dimana ke arah laut 12 mil dari garis pantai dan sepertiga dari wilayah laut untuk Kabupaten/Kota dan ke arah darat hingga batas administrasi Kabupaten/Kota.

Menurut beberapa ahli pengertian wilayah diantara sebagai berikut:⁴⁹

- a. Menurut Soegiarto, definisi wilayah pesisir yang digunakan di Indonesia adalah daerah pertemuan antara darat dan laut, ke arah darat wilayah pesisir meliputi bagian darat, baik kering maupun terendam air, yang masih dipengaruhi sifat-sifat laut seperti pasang surut, angin laut, dan perembesan air asin, sedangkan ke arah wilayah pesisir mencakup bagian laut yang masih dipengaruhi oleh proses-proses alami yang terjadi di darat seperti sedimentasi

⁴⁸ Samun Ismaya, *Op. Cit.* Hlm. 62

⁴⁹ Rockhim Dahuri, *Pengelolaan Sumber Daya Wilayah Pesisir dan Laut Secara Terpadu*, Jakarta, Pradnya Paramitha, 2004. Hlm. 8.

dan aliran air tawar maupun yang disebabkan oleh kegiatan manusia di darat seperti penggundulan hutan dan pencemaran.

- b. Menurut Batley, wilayah pesisir didefinisikan sebagai wilayah peralihan antara laut dan daratan, ke arah darat mencakup daerah yang masih terkena pengaruh percikan air laut pasang surut dan ke arah laut meliputi daerah paparan benua.⁵⁰

Hal ini menunjukkan bahwa tidak ada garis batas yang nyata, sehingga batas wilayah pesisir hanyalah garis khayal yang letaknya ditentukan oleh situasi dan kondisi setempat. Definisi diatas memberikan suatu pengertian bahwa ekosistem perairan pesisir merupakan ekosistem yang dinamis dan mempunyai kekayaan habitat yang beragam, di darat maupun di laut serta saling berinteraksi.

2.3.2 Karakteristik Fisik Wilayah Pesisir:

Wilayah pesisir secara administratif merupakan bagian dari wilayah daratan. Adapun karakteristik fisik wilayah pesisir sebagai berikut:⁵¹

- a. merupakan wilayah pencampuran atau pertemuan antara laut, darat dan udara. Bentuk wilayah ini merupakan hasil keseimbangan dinamis dari suatu proses penghancuran dan pembangunan dari ketiga unsur alam tersebut;
- b. wilayah pesisir dapat berfungsi sebagai zona penyangga dan merupakan habitat bagi berbagai jenis biota;
- c. wilayah pesisir memiliki perubahan sifat ekologi yang tinggi dan pada skala yang sempit akan dijumpai kondisi ekologi yang berbeda;
- d. pada umumnya wilayah ini memiliki tingkat kesuburan yang tinggi dan menjadi sumber zat organik yang penting dalam suatu siklus rantai makanan dilaut.

2.4 Kawasan Sempadan Pantai

Sering kali penggunaan istilah ‘pantai’ dan ‘pesisir’ tidak didefinisikan dengan jelas dan pasti. Apabila ditinjau secara yuridis, tampaknya kedua istilah tersebut harus diberi pengertian yang jelas. Pemaknaan kembali kedua istilah tersebut dimaksudkan untuk menghindarkan keraguan atau ketidakpastian, baik dalam perumusan suatu peraturan maupun dalam pelaksanaannya. Berikut ini definisi ‘pantai’ dan ‘pesisir’ (Diraputra, 2001):⁵²

⁵⁰ *Ibid.* Hlm. 9.

⁵¹ Waskito dan Hadi Arnowo, *Op. Cit.* Hlm. 234.

⁵² Nanin Trianawati Sugito dan Dede Sugandi, “Urgensi Penentuan dan Penegakan Hukum Kawasan Sempadan Pantai”, <http://ejournal.upi.edu/index.php/gea/article/view/1703>, diakses pada tanggal 28 Maret 2018.

Pantai adalah daerah pertemuan antara air pasang tertinggi dengan daratan. Sedangkan garis pantai adalah garis air yang menghubungkan titik-titik pertemuan antara air pasang tertinggi dengan daratan. Garis pantai akan terbentuk mengikuti konfigurasi tanah pantai/daratan itu sendiri.

Pesisir adalah daerah pertemuan antara pengaruh daratan dan pengaruh lautan. Ke arah daratan mencakup daerah-daerah tertentu dimana pengaruh lautan masih terasa (angin laut, suhu, tanaman, burung laut, dan sebagainya). Sedangkan ke arah lautan daerah pesisir dapat mencakup kawasan-kawasan laut dimana masih terasa atau masih tampak pengaruh dari aktifitas di daratan (misalnya penampakan bahan pencemar, sedimentasi, warna air).

Dalam konteks ini, dapat pula dibedakan antara ‘tanah pantai’ dan ‘tanah pesisir’. Berikut definisi ‘tanah pantai’ dan ‘tanah pesisir’. Tanah pantai adalah tanah yang berada antara garis air surut terendah dan garis air pasang tertinggi sampai jarak tertentu ke arah daratan, yang disebut sebagai ‘sempadan pantai’.

Sempadan pantai merupakan bagian dari wilayah pesisir. Secara umum sempadan pantai merupakan kawasan lindung sebagaimana disebutkan dalam Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung. Kriteria sempadan pantai adalah daratan sepanjang tepian yang lebarnya proposional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai minimal 100 meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat. Penetapan sempadan pantai untuk tiap wilayah provinsi,/kabupaten/kota berdasarkan Peraturan Daerah.⁵³

2.5 Tata Ruang

2.5.1 Pengertian Ruang, Tata Ruang, dan Penataan Ruang

Hukum tata ruang (*ruimtelijke ordeningrecht; spasial law*) merupakan cabang ilmu hukum yang relatif baru. Hukum tata ruang umumnya dimasukkan sebagai bagian hukum administrasi, karena sebagian besar substansinya mengatur kebijakan penataan ruang mulai dari perencanaan ruang, pemanfaatan ruang, sampai pada pengendalian pemanfaatan ruang. Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. A.V. Van Den Berg bahkan mengklarifikasikan hukum tata ruang sebagai bagian hukum lingkungan.⁵⁴

⁵³ Waskito dan Hadi Arnowo, *Op. Cit.* Hlm. 235.

⁵⁴ *Ibid.* Hlm. 39.

Sebagaimana cabang ilmu hukum lainnya, belum ada pengertian yang baku hukum tata ruang. Secara sederhana Van Driel dan Van Vliet memberikan pengertian hukum tata ruang sebagai hukum yang mengatur penataan ruang (*ruimte*) yang terdiri dari sudut sosial, ekonomi, dan budaya menciptakan syarat-syarat yang paling menguntungkan bagi pengembangan hidup masyarakat di wilayah tersebut.⁵⁵ Sementara Drupsteen mengartikan hukum tata ruang yaitu hukum yang berhubungan dengan kebijakan tata ruang, diarahkan kepada tercapainya atau terpeliharanya penyesuaian timbal balik yang terbaik antar ruang dan kehidupan masyarakat.

Menurut Undang-Undang nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang bahwa, “bahwa ruang itu adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara. Termasuk ruang didalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.”⁵⁶

Sedangkan pengertian tata ruang menurut undang-undang nomor 26 tahun 2007 adalah wujud struktur ruang dan pola ruang. Struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hirarkis memiliki hubungan fungsional.⁵⁷ Sedangkan penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.⁵⁸

2.5.2 Asas dan Tujuan Penataan Ruang

Menurut Herman Hermit “sebagaimana asas hukum yang paling utama yaitu keadilan, maka arah dan kerangka pemikiran serta pendekatan-pendekatan dalam pengaturan (substansi peraturan perundang-undangan) apa pun, termasuk Undang-Undang Penataan Ruang, wajib dijiwai oleh asas keadilan”.⁵⁹ Berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 ditegaskan bahwa penataan ruang diselenggarakan berdasarkan beberapa asas, sebagai berikut:

⁵⁵ *Ibid.*

⁵⁶ Lihat Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.

⁵⁷ *Ibid.*, Pasal 1 angka 2 dan Pasal 3.

⁵⁸ *Ibid.*, Pasal 1 angka 5.

⁵⁹ Herman Hermit. *Pembahasan Undang-Undang Penataan Ruang*. Bandung, Mandar Maju, 2008. Hlm. 68.

a. Keterpaduan;

Keterpaduan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengintegrasikan berbagai kepentingan yang bersifat lintas sektor, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan. Pemangku kepentingan antara lain, adalah pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat.

b. Keserasian, keselarasan, dan keseimbangan;

Keserasian, keselarasan, dan keseimbangan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungannya, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antar daerah serta antara kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan.

c. Keberlanjutan;

Keberlanjutan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan menjamin kelestarian dan kelangsungan daya dukung dan daya tampung lingkungan dengan memperhatikan kepentingan generasi mendatang.

d. Keberdayagunaan dan keberhasilgunaan;

Keberdayagunaan dan keberhasilgunaan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengoptimalkan manfaat ruang dan sumber daya yang terkandung di dalamnya serta menjamin terwujudnya tata ruang yang berkualitas.

e. Keterbukaan;

Keterbukaan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan memberikan akses yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan penataan ruang.

f. Kebersamaan dan kemitraan;

Kebersamaan dan kemitraan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan melibatkan seluruh pemangku kepentingan.

g. Perlindungan kepentingan umum;

Perlindungan kepentingan umum adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengutamakan kepentingan masyarakat.

h. Kepastian hukum dan keadilan;

Kepastian hukum dan keadilan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan berlandaskan hukum/ketentuan peraturan perundang-undangan dan bahwa penataan ruang dilaksanakan dengan mempertimbangkan rasa keadilan masyarakat serta melindungi hak dan kewajiban semua pihak secara adil dengan jaminan kepastian hukum.

i. Akuntabilitas.

Akuntabilitas adalah bahwa penyelenggaraan penataan ruang dapat dipertanggungjawabkan baik prosesnya, pembiayaannya, maupun hasilnya.

2.5.3 Klasifikasi Penataan Ruang

Klasifikasi penataan ruang ditegaskan dalam Undang-Undang Penataan Ruang bahwa penataan ruang diklasifikasikan berdasarkan sistem, fungsi utama kawasan, wilayah administratif, kegiatan kawasan, dan nilai strategis kawasan.⁶⁰ Selanjutnya ditegaskan sebagai berikut:⁶¹

- a. penataan ruang berdasarkan sistem terdiri atas sistem wilayah dan sistem internal perkotaan.
- b. penataan ruang berdasarkan fungsi utama kawasan terdiri dari kawasan lindung dan kawasan budi daya.
- c. penataan ruang berdasarkan wilayah administrasi terdiri atas penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota.
- d. penataan ruang berdasarkan kegiatan kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan perkotaan, dan penataan ruang kawasan perdesaan.
- e. penataan ruang berdasarkan nilai strategis kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan strategis nasional, penataan ruang kawasan strategis provinsi, dan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota.

Penyelenggaraan penataan ruang harus memperhatikan hal sebagai berikut:⁶²

- 1) kondisi fisik wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang rentan terhadap bencana.
- 2) potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan, kondisi ekonomi, sosial, budaya, politik, hukum, pertahanan keamanan, lingkungan hidup, serta ilmu pengetahuan dan teknologi sebagai satu kesatuan.
- 3) geostrategi, geopolitik, dan geoekonomi.

⁶⁰ Lihat Pasal 4 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.

⁶¹ *Ibid*, Pasal 5.

⁶² *Ibid*, Pasal 6.

Penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota harus dilakukan secara berjenjang dan komplementer. Komplementer yang dimaksud disini adalah bahwa penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota saling melengkapi satu sama lain, bersinergi, dan dalam penyelenggaraannya tidak terjadi tumpah tindih kewenangan.⁶³

2.5.4 Tugas dan Wewenang Pemerintah/Pemerintah Daerah dalam Penataan Ruang

Tugas negara dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi dua hal, yaitu; (a) *police making*, ialah penentuan haluan negara; (b) *task executing*, yaitu pelaksanaan tugas menurut haluan yang telah ditetapkan oleh negara.⁶⁴ Dalam pelaksanaan tugas sebagaimana dimaksud di atas, negara memberikan kewenangan penyelenggaraan penataan ruang kepada pemerintah dan pemerintah daerah. Penyelenggaraan penataan ruang itu dilakukan dengan tetap menghormati hak yang dimiliki orang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Wewenang pemerintah dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi:⁶⁵

- a. pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah nasional, provinsi, dan kabupaten/kota, serta terhadap pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis nasional, provinsi, dan kabupaten/kota;
- b. pelaksanaan penataan ruang wilayah nasional.
- c. pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis nasional;
- d. kerjasama penataan ruang antarnegara dan pemfasilitasan kerja sama penataan ruang antar provinsi.

Wewenang pemerintah daerah provinsi dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi:⁶⁶

- 1) pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi, dan kabupaten/kota, serta terhadap pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis provinsi dan kabupaten/kota.
- 2) pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi.
- 3) pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis provinsi.
- 4) kerja sama penataan ruang antarprovinsi dan pemfasilitasan kerja sama penataan ruang antarkabupaten/kota.

⁶³ Waskito dan Hadi Arnowo, *Op.,Cit.*, Hlm. 43.

⁶⁴ Ridwan HR. *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta, RadjaGrafindo Persada, 2006. Hlm. 13.

⁶⁵ Lihat Pasal 8 ayat 1 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

⁶⁶ *Ibid*, Pasal 10 ayat (1).

Wewenang pemerintah daerah kabupaten/kota dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi:⁶⁷

- a) pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota dan kawasan strategis kabupaten/kota.
- b) pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota.
- c) pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota.
- d) kerja sama penataan ruang antarkabupaten/kota.

Wewenang pemerintah daerah kabupaten/kota dalam pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:⁶⁸

- (1) perencanaan tata ruang wilayah kabupaten/kota.
- (2) pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota.
- (3) pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota.

2.5.5 Pelaksanaan Penataan Ruang

Kegiatan pembangunan merupakan bagian terpenting dan tidak dapat terpisahkan dari proses penyelenggaraan negara dan pemerintahan. Indonesia sebagai salah satu negara yang menganut paham *welfare state* berkewajiban untuk dapat menyelenggarakan pembangunan dengan memanfaatkan secara optimal berbagai sumber daya yang ada guna memenuhi kebutuhan hidup rakyatnya. Kewajiban negara ini diperkuat dengan dicantumkannya dalam konstitusi negara yakni pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa negara memiliki kekuasaan atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk digunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Dengan kata lain, ketentuan ini bermakna bahwa negara dengan berbagai cara dan tanpa alasan apapun dituntut untuk dapat mensejahterakan rakyatnya.⁶⁹

Dalam proses penyelenggaraan pembangunan yang mensejahterakan tersebut tentunya tidak semudah membalikan telapak tangan atau dapat secara ideal berjalan sebagaimana yang dikehendaki oleh rakyat atau yang termasuk dalam konstitusi negara. Hal ini perlu disadari dan dipahami bahwa kegiatan pembangunan selama ini atau di negara manapun bukan tanpa masalah atau hambatan. Demikian juga yang terjadi di Negara Indonesia yang merupakan

⁶⁷ *Ibid*, Pasal 11 ayat (1).

⁶⁸ *Ibid*, Pasal 11 ayat (2).

⁶⁹ Waskito dan Hadi Arnowo, *Op., Cit.*, Hlm. 44.

negara berkembang dengan pola pemerintahan yang masih inkonsisten. Hadirnya konsep otonomi daerah yang digulirkan sejak tahun 1999 hanya merupakan intuisi sesaat yang terpengaruh oleh euphoria sementara mengenai pola pemerintahan yang dianggap ideal yakni perubahan system pemerintahan dari sentralistik ke desentralistik yang pada kenyataannya dapat dibidang masih ragu-ragu dan belum terbukti keefektifannya.



BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Mencermati dari uraian diatas maka penulis dapat menarik 2 (dua) kesimpulan sebagai berikut:

1. Sempadan pantai termasuk dalam kawasan perlindungan setempat sebagaimana termaktub dalam Pasal 52 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional. Sempadan pantai perlu ditentukan keberadaannya terkait dengan fungsinya sebagai pengaman dan pelindung kelestarian pantai. Penentuan letak garis sempadan pantai secara teknis diperhitungkan berdasarkan karakteristik pantai, fungsi kawasan, dan diukur dari garis pasang tertinggi pada pantai yang bersangkutan. Dalam hal ini Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota diberikan kewenangan untuk menentukan lebar kawasan sempadan pantai sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional. Disamping itu, kawasan sempadan pantai harus terbebas dari pendirian bangunan, selain bangunan penunjang kegiatan rekreasi pantai, pelabuhan, bandar udara, dan pembangkitan tenaga listrik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.
2. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, pengelolaan terhadap wilayah pesisir dan juga sempadan pantai dilakukan dengan cara pemanfaatan wilayah pesisir, yakni berupa pengusahaan perairan pesisir yang diberikan dalam bentuk Hak Pengusahaan Perairan Pesisir (HP3). Sedangkan bentuk perlindungan terhadap wilayah pesisir dan sempadan pantai adalah dengan penentuan batas sempadan pantai guna melindungi dan mempertahankan fungsinya sebagai kawasan perlindungan setempat. Selain itu, juga dilakukan perlindungan dalam bentuk larangan,

pengawasan dan pengendalian. Bentuk perlindungan terhadap wilayah pesisir yang salah satunya berupa larangan, diatur dalam Pasal 35 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, serta diatur pula dalam Pasal 100 huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.

4.2 Saran

Berdasarkan pembahasan dan kesimpulan, penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Pemerintah harus membuat kebijakan yang melindungi kepentingan masyarakat dan juga meminimalisir kebijakan pariwisata pesisir berbasis investor serta memperluas ruang pariwisata pesisir yang dikelola oleh rakyat. Disamping itu, pemerintah juga harus mempersulit pemberian izin pembangunan yang tidak terkait dengan kepentingan publik. bagi bangunan di sepanjang pesisir perlu dilakukan evaluasi terhadap semua perijinan, serta patuh terhadap Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 27 tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil dan Peraturan Presiden Nomor 51 Tahun 2016 tentang Batas Sempadan Pantai yakni minimal 100 meter dari air pasang tertinggi ke arah darat. Intinya adalah peraturan yang telah dibuat harus ditindaklanjuti dengan penegakan hukumnya. Penegakan hukum yang dimaksud adalah dengan diberikannya sanksi yang tegas, tanpa pandang bulu terhadap orang yang melakukan pelanggaran di kawasan sempadan pantai yakni dengan melakukan pembongkaran terhadap bangunan yang berdiri di kawasan sempadan pantai.
2. Bagi badan/ masyarakat yang melakukan pemanfaatan wilayah pesisir wajib mengedepankan prinsip kelestarian lingkungannya tanpa meninggalkan prinsip keadilan. Adanya kawasan sempadan pantai akan mencegah terjadinya abrasi pantai dan melindungi pantai dari kegiatan yang dapat mengganggu dan atau merusak fungsi dan kelestariannya. Sehingga terhadap kawasan sempadan pantai perlu dijaga keberadaannya. Sedangkan prinsip

keadilan mengandung makna adanya kesamaan akses terhadap kesempatan antara semua masyarakat. Keadilan dapat dicapai ketika nelayan kecil memiliki akses yang sama terhadap kesempatan yang ada untuk pembangunan, perlindungan, dan pengelolaan sumber daya pesisir. Bagi bangunan yang sudah terlanjur berdiri di wilayah pesisir dan menutup akses publik, pemerintah harus melakukan pembongkaran bangunan setelah masa izin lokasi dan masa izin pengelolaannya habis.



DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Amin, Ahmad. 2014. *Kelestarian: Manusia, Alam Sekitar dan Pembangunan*, Jakarta: PT. Bulan Bintang.
- Arba. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Ed. 4. Jakarta: Sinar Grafika.
- Chomzah, Ali Ahmad. 2002. *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Dahuri, Rockhim. 2004. *Pengelolaan Sumber Daya Wilayah Pesisir dan Laut Secara Terpadu*. Jakarta: Pradnya Paramitha.
- Harsono, Boedi. 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Djambatan.
- Hermit, Herman. 2008. *Pembahasan Undang-Undang Penataan Ruang*. Bandung: Mandar Maju.
- HR, Ridwan. 2006. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: RadjaGrafindo Persada.
- Ismaya, Samun. 2011. *Pengantar Hukum Agraria*. Ed .1. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Kalalo, Flora Pricilla. 2016. *Hukum Lingkungan dan Kebijakan di Wilayah Pesisir*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2008. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup.
- Santoso, Urip. 2013. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Ed. 1. Jakarta: Kencana Prenadamedia Grup.
- Sara, La. 2014. *Pengelolaan Wilayah Pesisir*. Ed. 1. Cet. 2. Bandung: Alfabeta.
- Soimin, Soedharyo. 2004. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Ed. 2. Cet. 2. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sunggono, Bambang. 2007. *Metodelogi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Waskito dan Hadi Arnowo. 2017. *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*. Ed. 1. Jakarta: Kencana.
- Yosua, Suhanan. 2010. *Hak Atas Tanah Timbul (Aanslibbing) dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*. Jakarta: Restu Agung.

Peraturan Hukum:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.

Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 84 Tahun 2007, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4739.

Undang-Undang No. 1 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5490.

Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 68 Tahun 2007, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4725.

Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2008.

Peraturan Presiden Nomor 51 Tahun 2016 tentang Batas Sempadan Pantai, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 113 Tahun 2016.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil

Jurnal:

Arisaputra, Muhammad Ilham. 2015. Penguasaan Tanah Pantai dan Wilayah Pesisir di Indonesia. *Jurnal Perpektif Hukum*. 15 (1): 33.

Mashari dan Sri Mulyani. 2018. Model Pengelolaan Terpadu Pembangunan Wilayah Pesisir Berbasis Masyarakat di Jawa Tengah. *Jurnal Hukum dan Dinamika Masyarakat*. 5 (2): 4.

Sutrisno, Endang. 2014. Implementasi Pengelolaan Sumber Daya Pesisir Berbasis Pengelolaan Wilayah Pesisir Secara Terpadu untuk Kesejahteraan Nelayan. *Jurnal Dinamika Hukum*. 14 (1): 3.

Internet:

Anugraheni, Ekasanti. “Ribuan Bangunan Melanggar Batas Sempadan Pantai Selatan”. <http://jogja.tribunnews.com/2013/07/02/ribuan-bangunan-melanggar-batas-sempadan-pantai-selatan>. Diakses pada tanggal 28 Maret 2018.

“Geografi Indonesia”. http://indonesia.go.id/?page_id=479. Diakses pada tanggal 13 Maret 2018.

Sugito, Nanin Trianawati dan Dede Sugandi. “Urgensi Penentuan Penegakan Hukum Kawasan Sempadan Pantai”. <http://ejournal.upi.edu/index.php/gea/article/view/1703>. Diakses pada tanggal 28 Maret 2018.

