

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia Sebagai Negara Kepulauan dan Memiliki Garis Pantai Yang Sangat Panjang. Merujuk kondisi Geografis Negara Kesatuan Republik Indonesia yang menurut Konvensi Hukum Laut/ United Nations Convention On The Law of The Sea (UNCLOS) yang merupakan negara kepulauan (*Archipelagic State*) tentunya Indonesia memiliki sangat banyak garis Pantai dan sangat Panjang. Garis Pantai tersebut tentunya memiliki nilai ekonomis bagi Masyarakat khususnya Masyarakat pesisir, mulai dari digunakan untuk keperluan tempat sandar perahu, tempat menjemur hasil tangkapan ikan, menjemur rumput laut hingga potensi wisata Pantai yang menjanjikan.¹

Dikarenakan munculnya nilai ekonomis tersebut, tak dapat dipungkiri bakal terdapat penguasaan Tanah di wilayah tersebut, dan penguasaan tanah tersebut beberapa kejadian terdapat sengketa atau konflik ataupun problem permasalahan lainnya. Hakekat konflik memang tak terpisahkan dari manusia, ada sebuah kata-kata klasik yang dituliskan dalam buku karya Peter Mahmud “Pengantar Ilmu Hukum” yakni kata “*Ubi Societas Ibi Ius*” yang diterjemahkan hukum ada sejak masyarakat adat.² Dari situ akan timbul sebuah pertanyaan besar dalam diri kita, yakni kenapa Hukum ada semenjak manusia ada, dengan adanya kata-kata kelasik tersebut itu bisa kita buat kesepakatan

¹ Article 46 United Nations Convention On The Law Of The Sea (UNCLOS) 1982, telah diratifikasi dalam Undang-Undang Nomor 17 Tahun 1985 Tentang Pengesahan UNCLOS 1982.

² Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, 2010, h.41.

bahwa sejak dahulu bahwa konflik itu sudah ada, itu bisa dibuktikan dengan adanya hukum semenjak adanya masyarakat, hukum yang dimaksudkan adalah hukum mengenai bagaimana masyarakat pada zaman dulu (Masyarakat Adat) dalam menyelesaikan suatu permasalahan atau konflik.

Ibnu Khaldun menyampaikan bahwa bagaimana dinamika konflik dalam sejarah manusia sesungguhnya ditentukan oleh keberadaan kelompok sosial ('ashobiyah) berbasis pada identitas, golongan, etnis, maupun tribal. Kelompok sosial dalam struktur sosial mana pun dalam masyarakat dunia memberi kontribusi terhadap berbagai konflik. Dari sini dapat kita lihat bagaimana Ibnu Khaldun yang hidup pada abad ke-14 juga telah mencatat dinamika dan konflik dalam perebutan kekuasaan.³

Max Weber berpendapat konflik timbul dari stratifikasi sosial dalam masyarakat. Setiap stratifikasi adalah posisi yang pantas diperjuangkan oleh manusia dan kelompoknya. Weber berpendapat bahwa relasi-relasi yang timbul adalah usaha-usaha untuk memperoleh posisi tinggi dalam masyarakat. Weber menekankan arti penting power (kekuasaan) dalam setiap tipe hubungan sosial. Power (kekuasaan) merupakan generator dinamika sosial yang mana individu dan kelompok dimobilisasi atau memobilisasi. Pada saat bersamaan power (kekuasaan) menjadi sumber dari konflik, dan dalam kebanyakan kasus terjadi kombinasi kepentingan dari setiap struktur sosial sehingga menciptakan dinamika konflik.⁴

³ Novri Susan, M.A, *Pengantar Sosiologi Konflik & Isu-Isu Konflik Kontraporer*, Prenada Media, h. 34.

⁴ *Ibid.* h.42.

Dari pendapat diatas bisa kita simpulkan bahwa konflik itu ada semenjak manusia (masyarakat) ada, teori mengenai konflik kini masuk dalam cabang baru ilmu sosiologis, adapun beberapa pandangan mengenai konflik mengatakan bahwa konflik itu timbul sebagai bentuk dari dinamika sosial, masyarakat selalu dihadapkan pada permasalahan dan didalam permasalahan itu identik dengan persaingan dimana manusia ingin menguasai, manusia ingin yang lebih dan memiliki ambisi. yang namanya persaingan pasti menimbulkan suatu konflik dan konflik tersebut hendaknya di manajemen dengan baik.

Sertipikat Hak Atas Tanah merupakan bukti kepemilikan terhadap bidang tanah dan bangunan diatasnya sesuai dengan Pasal 4 ayat (1) juncto Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang sah di mata hukum, dan diterbitkan oleh lembaga yang berwenang yaitu Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, atau Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (tergantung luasan yang dimohonkan), yang didalamnya memuat data fisik maupun data yuridis.

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 51 Tahun 2016 Tentang Batas Sempadan Pantai bahwa Sempadan Pantai adalah titik tertinggi dari pasang surut air laut dan di ukur dengan jarak 100 meter dari pasang surut air laut tersebut. Dalam beberapa peraturan perundang-undangan sempadan Pantai merupakan salah satu kawasan lindung (non kawasan hutan) dan wajib dimasukkan kedalam Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dengan radius disesuaikan dengan topografi dan kondisi di daerah. Dikarenakan memiliki nilai ekonomis yang tinggi sempadan pantai kini mulai

bermunculan konflik dan sengketa, hal tersebut dilatar belakangi karena pada masa dahulu belum terdapat pengaturan mengenai sempadan pantai dan Undang-Undang Pokok Agraria belum mengatur secara terperinci mengenai wilayah sempadan pantai.

Adapun kasus yang akan di ulas dalam tulisan ini adalah persoalan Sempadan pantai dan status hukum sertipikat hak atas tanah yang telah terbit di atas sempadan pantai. Dengan mengulas berbagai putusan pengadilan terhadap persoalan sertipikat sempadan pantai dan peraturan perundang-undangan terkait. Adapun putusan pengadilan yang akan di ulas adalah Pengadilan Negeri Mataram No. 175/Pdt.G/2021/PN Mtr tentang gugatan pemilik sertipikat diatas sempadan pantai yang dikuasai oleh orang lain (BUMDES, Kelompok Masyarakat, dan bahkan Kementerian Kelautan), Adapun amar putusannya adalah mengabulkan gugatan pemilik sertipikat dan menyatakan tergugat yang menempati lahan tersebut melakukan perbuatan melawan hukum, dan sertipikat disempadan pantai tersebut dinyatakan tetap berlaku.

Selain itu Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram 89/G/2019/PTUN.MTR Tentang Gugatan Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah SHM No.00848 s/d 00852 Atas Nama Nurdin Lokasi Sekongkang Bawah Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa Barat. Adapun amar putusannya Menyatakan gugatan tidak dapat diterima sehingga Sertipikat sempadan pantai tersebut tetap berlaku. Hal yang menarik dari Putusan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar No. 21/Pdt.G/2021/PN Sbw Tentang Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Sebagai Pihak Penggugat PT. Maluk Griya Amphibian dan tergugat Saudara Nurdin, adapun objek Gugatan Adalah SHM No. 00848 s/d 00852. dan

Putusannya adalah Mengabulkan Sebagian Gugatan Pemohon, dan menyatakan SHM No.00848 s/d 00852 Batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Dari kasus tersebut adalah untuk putusan poin a diajukan di pengadilan negeri dan pengadilan negeri menguatkan status hukum sertifikat hak milik tersebut walaupun berada pada kawasan sempadan pantai menurut tata ruang wilayah. Kemudian tidak kalah menariknya adalah terhadap objek yang sama yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) No.00848 s/d 00852 Sekongkang Bawah Sumbawa Barat, terdapat perbedaan hasil putusan. Di Pengadilan Tata Usaha Negara SHM tersebut tidak dibatalkan bahkan di beberapa putusan Tata Usaha Negara lainnya belum pernah ada yang membatalkan status Sertipikat Hak Atas Tanah (SHAT) karena alasan masuk sempadan pantai. Namun hal yang berbeda Ketika SHM tersebut diajukan oleh penggugat (PT. Maluk Griya Amphibian) ke Pengadilan Negeri Sumbawa Besar, Dimana amar putusannya adalah mengabulkan Sebagian gugatan penggugat dan menyatakan SHM tersebut batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Tentu hal tersebut sangat menarik untuk dibahas karena berdampak terhadap iklim investasi dan juga SHM yang telah terbit di Kawasan sempadan pantai.

Berdasarkan latar belakang diatas tentunya pembahasan terhadap persoalan tersebut sangat penting dan memiliki urgensi yang cukup tinggi terutama bagi penulis yang bekerja di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa Barat, karena memiliki dampak langsung terhadap pekerjaan dan produk hukum yang dihasilkan.

1.2 Rumusan Masalah

1. Keabsahan penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah di Kawasan Sempadan Pantai?
2. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar No. 21/Pdt.G/2021 dan Peraturan Presiden Nomor 51 Tahun 2016 Tentang Batas Sempadan Pantai?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui keabsahan sertipikat hak atas tanah di kawasan sempadan pantai.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah melalui studi kasus dari Putusan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar No. 21/Pdt.G/2021 dan Peraturan Presiden Nomor 51 Tahun 2016 Tentang Batas Sempadan Pantai.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Bagi Kepentingan Akademik

Penelitian ini merupakan hasil kajian akademik yang komprehensif dan mendalam terkait dengan status hukum sertipikat hak atas tanah di kawasan sempadan pantai dan memberikan kejelasan akademis perbedaan pengaturan peraturan perundang-undangan.

2. Bagi Kepentingan Praktis

Peneliti yang merupakan pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa Barat, tentu terlibat langsung secara praktis diharapkannya dengan menulis penelitian

ini bisa berguna bagi peneliti dan juga instansi penulis sebagai bahan pertimbangan dalam membuat kebijakan terkait pertanahan di kawasan sempadan pantai.

3. Bagi Masyarakat

Dengan dibuatnya tulisan ini bagi Masyarakat yang memiliki sertipikat hak atas tanah ataupun belum bersertifikat mendapatkan kepastian hukum dan juga gambaran terkait sertipikat hak atas tanah di sempadan Pantai.

1.5 Tinjauan Pustaka

1.5.1 Teori Keabsahan

Secara terminologis, keabsahan dalam Kamus Hukum dimaknai sebagai sesuatu yang bersifat pasti. Pemahaman ini penting untuk dipaparkan dalam kajian ini guna melengkapi konsep keabsahan hukum. Dalam Kamus Hukum, istilah keabsahan berasal dari terjemahan bahasa Belanda *rechtmatig*, yang secara harfiah berarti "berdasarkan hukum." Dalam bahasa Inggris, konsep ini dikenal dengan istilah *legality*, yang bermakna *lawfulness* atau kesesuaian dengan hukum. Selain itu, istilah keabsahan dijelaskan dalam berbagai bahasa seperti *convalesceren* dan *convalescentie*, yang memiliki makna serupa dengan istilah *to validate*, *to legalize*, *to ratify*, dan *to acknowledge*, yang semuanya merujuk pada tindakan mengesahkan atau bentuk pengesahan atas suatu hal. Konsep keabsahan ini berakar dari doktrin *Rechtsstaat* (negara hukum), yang menyatakan bahwa setiap tindakan pemerintahan harus didasarkan pada peraturan hukum yang berlaku (*rechtmatig van het bestuur*). Misalnya, rancangan undang-undang yang diajukan oleh

DPR dan tidak mendapatkan pengesahan dari presiden, maka tidak dapat diajukan kembali dalam sidang DPR pada periode tahun yang sama.⁵

Pemahaman mengenai keabsahan ini penting untuk dicantumkan guna memperjelas makna dari keabsahan hukum dalam konteks kajian ini. Dengan memahami arti dari keabsahan secara umum, maka akan lebih mudah untuk menautkannya dengan konsep keabsahan hukum yang menjadi bagian dari pembahasan. Keabsahan hukum sendiri memiliki makna yang berdekatan dengan kepastian hukum, dan erat kaitannya dengan aliran positivisme hukum yang dianut di Indonesia. Dalam perspektif ini, hukum yang dianggap sah adalah hukum yang telah ada dan secara eksplisit tertuang dalam peraturan perundang-undangan atau ketentuan tertulis. Walaupun demikian, Indonesia juga mengakui keberadaan hukum tidak tertulis seperti hukum adat. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa keabsahan merujuk pada sesuatu yang telah pasti dan berlaku, sedangkan keabsahan hukum mengacu pada norma hukum yang telah diberlakukan secara nyata dan memiliki kepastian. Dalam kerangka tersebut, terdapat beberapa syarat utama bagi suatu keputusan pemerintahan agar dianggap sah secara hukum:

1. Keputusan harus dikeluarkan oleh otoritas yang memiliki kewenangan.
2. Dalam kehendak pembuat keputusan, tidak boleh terdapat cacat hukum (*geen juridische gebreken in de wilsvorming*).

⁵ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, h. 23.

3. Keputusan harus disusun sesuai dengan bentuk formal yang ditentukan dalam regulasi dasarnya, dan prosedur pembuatannya pun harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
4. Isi dan tujuan keputusan harus sejalan dengan maksud dan sasaran yang hendak dicapai (*doelmatig*).

Keabsahan hukum sendiri lebih menitikberatkan pada keyakinan masyarakat terhadap sumber-sumber hukum yang nyata, dapat diamati secara langsung, dan memiliki pembuktian yang jelas. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa keabsahan merujuk pada sesuatu yang telah ada, pasti, dan berlaku. Sementara itu, keabsahan hukum adalah keberlakuan dari norma-norma hukum yang bersifat konkret, sah, dan memiliki kekuatan mengikat. Dalam konteks Indonesia, keabsahan hukum identik dengan aturan-aturan hukum tertulis, seperti peraturan perundang-undangan, peraturan pemerintah, surat edaran, dan bentuk-bentuk regulasi hukum tertulis lainnya.⁶

1.5.2 Macam Hak Atas Tanah

Hak atas tanah Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 (UUPA) mencakup permukaan bumi beserta sebagian lapisan di bawah dan ruang di atasnya, sejauh diperlukan untuk kepentingan langsung penggunaan tanah, dengan batasan sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan “Atas dasar hak menguasai dari 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

⁶ Van Pramodya Puspa, *Kamus Hukum*, Semarang, Aneka Ilmu, 1977, h. 252.

bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”. Artinya bahwa berdasarkan hak menguasai dari negara atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, ditetapkan berbagai macam hak atas permukaan bumi yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh individu, baik secara perorangan maupun bersama-sama, serta oleh badan hukum. Hak atas tanah yang bersumber dari kewenangan negara ini dapat diberikan kepada warga negara Indonesia, warga negara asing, kelompok masyarakat, serta badan hukum publik maupun privat. Kewenangan pemegang hak atas tanah terbagi menjadi dua, yaitu kewenangan umum dan kewenangan khusus. Kewenangan umum adalah hak untuk menggunakan tanah, termasuk bagian dari bumi, air, dan ruang udara di atasnya sejauh diperlukan untuk penggunaan tanah tersebut, dengan batasan yang ditetapkan dalam UUPA dan peraturan perundang-undangan lainnya. Sementara itu, kewenangan khusus disesuaikan dengan jenis hak atas tanah yang dimiliki. Sebagai contoh, Hak Milik memungkinkan pemegangnya untuk menggunakan tanah untuk pertanian atau membangun; Hak Guna Bangunan memberikan hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya; dan Hak Guna Usaha memperbolehkan penggunaan tanah untuk kegiatan usaha di bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.⁷

Jenis-jenis hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA dapat diklasifikasikan menjadi tiga kelompok, yaitu:

⁷ Urip Santoso, *Hukum Agrari Kajian Komprehensif*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015, h. 89.

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak yang akan terus berlaku selama UUPA masih berlaku dan belum dicabut oleh undang-undang yang baru. Termasuk dalam kategori ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Membuka Tanah, Hak Sewa untuk Bangunan, dan Hak Memungut Hasil Hutan.
2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan melalui undang-undang di masa depan, yang saat ini jenis-jenisnya belum ada.
3. Hak atas tanah yang bersifat sementara, yakni hak yang pada waktunya akan dihapus karena mengandung unsur-unsur pemerasan, berwatak feodal, dan tidak sejalan dengan semangat UUPA. Contohnya adalah Hak Gadai Tanah, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian. Perlu dicatat bahwa meskipun Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan dimasukkan dalam kategori hak atas tanah yang bersifat tetap, keduanya sebenarnya bukanlah hak atas tanah dalam arti memberikan kewenangan penggunaan atau pengambilan manfaat langsung dari tanah tersebut. Namun, demi menyesuaikan dengan sistematika hukum adat, kedua hak tersebut tetap dicantumkan dalam klasifikasi ini, mengingat keduanya merupakan perwujudan dari hak ulayat masyarakat hukum adat.⁸

Jenis-jenis hak atas tanah diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah juncto

⁸ *Ibid*, h.90-91.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah yang meliputi :

- a. hak milik;
- b. hak guna usaha;
- c. hak guna bangunan;
- d. hak pakai, hak sewa;
- e. hak membuka tanah;
- f. hak memungut hasil hutan;
- g. hak gadai tanah;
- h. hak usaha bagi hasil;
- i. hak menumpang; dan
- j. hak sewa tanah pertanian.

Seiring diberlakukannya UUPA, sistem hak kolonial dihapus dan digantikan dengan sistem nasional melalui konversi, pengakuan, atau pemberian hak baru. Hak milik menjadi hak yang paling kuat, turun-temurun, dan dapat dijadikan jaminan, serta hanya dapat dimiliki oleh WNI atau badan hukum tertentu yang ditetapkan pemerintah. Hak milik dapat diperoleh melalui hukum adat, penetapan pemerintah, ketentuan undang-undang, konversi hak lama, atau peningkatan dari jenis hak lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Dalam UUPA dalam Pasal 16 menyebutkan berbagai jenis hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1), antara lain hak milik, hak guna usaha, hak

guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, serta hak-hak lain yang akan ditentukan melalui Undang-Undang. Selain itu, terdapat pula hak-hak yang bersifat sementara sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 53. Dalam ayat (1) Pasal 53 UUPA, yang dimaksud dengan hak-hak yang bersifat sementara antara lain adalah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa sawah pertanian. Hak-hak tersebut bersifat bertentangan dengan prinsip UUPA dan diarahkan untuk dihapus dalam waktu sesingkat mungkin. Penjabaran dari masing-masing hak tersebut adalah sebagai berikut:

1. Hak Milik, yaitu hak atas tanah yang bersifat turun-temurun, paling kuat dan terpenuh, yang dapat diwariskan dan digunakan secara luas. Hak ini dapat menjadi dasar pemberian hak lain kepada pihak ketiga seperti hak guna bangunan atau hak pakai, namun tidak bergantung pada hak lainnya. Penggunaan tanah dengan hak milik tidak dibatasi untuk keperluan tertentu, sehingga lebih fleksibel dibandingkan hak-hak lainnya.
2. Hak Guna Usaha, yaitu hak untuk mengelola tanah milik negara dalam jangka waktu tertentu untuk kegiatan pertanian, perikanan, atau peternakan. Hak ini berlaku selama 35 tahun dan dapat diperpanjang hingga 25 tahun, serta diperbarui selama 35 tahun berdasarkan penilaian pemerintah terhadap kegiatan usahanya. Hak guna usaha hanya dapat diberikan kepada warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia, dan untuk luas tanah tertentu, harus didukung oleh modal serta teknik usaha yang layak.

3. Hak Guna Bangunan, adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu maksimal 30 tahun, yang dapat diperpanjang selama 20 tahun. Jika berada di atas tanah milik, maka tidak dapat diperpanjang, tetapi dapat diperbarui atas persetujuan pemilik tanah.
4. Hak Pakai, memberikan kewenangan kepada seseorang atau badan untuk menggunakan tanah negara atau milik orang lain sesuai keputusan pejabat berwenang atau melalui perjanjian, dengan jangka waktu maksimal 25 tahun, diperpanjang 20 tahun, dan dapat diperbarui untuk 25 tahun berikutnya. Namun, untuk tanah milik, hanya dapat diperbarui melalui kesepakatan dengan pemilik.
5. Hak Sewa, yaitu hak menggunakan tanah orang lain dengan membayar sejumlah uang sesuai kesepakatan. Hak ini tunduk pada aturan perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), khususnya Pasal 1381 tentang hapusnya perikatan karena pelunasan, kompensasi, pembebasan utang, atau berakhirnya jangka waktu.
6. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan, sebagaimana diatur dalam Pasal 46 UUPA dan Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1976. Hak ini hanya dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia, dan penggunaannya tidak serta-merta memberikan hak milik atas tanah.⁹

Terakhir, UUPA juga mengakui beberapa hak yang bersifat sementara dan diarahkan untuk dihapus, yakni: Hak Gadai, yaitu hak atas benda bergerak sebagai

⁹ Waskito dan Hadi Arnowo, *Pertanahan Agraria dan Tata Ruang*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2017, h. 26.

jaminan utang; Hak Usaha Bagi Hasil, yaitu perjanjian antara pemilik dan pengelola tanah dengan pembagian hasil; Hak Menumpang, yakni hak mendirikan atau menempati rumah di atas tanah milik orang lain tanpa pembayaran; serta Hak Sewa Sawah Pertanian, yang merupakan penyerahan kekuasaan atas tanah pertanian kepada pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran sewa berdasarkan kesepakatan.

Tata cara perolehan hak atas tanah mencakup proses pemberian, perpanjangan, pembaruan, dan perubahan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUPA. Pemberian hak ini merupakan pengalihan kewenangan atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara kepada individu, kelompok, atau badan hukum. Perpanjangan hak berarti memperpanjang masa berlaku hak atas tanah yang telah ada, dengan kemungkinan menyesuaikan syarat-syarat lama atau menetapkan syarat baru. Pembaruan hak berarti pemberian hak baru atas tanah tertentu yang mungkin berbeda dari hak sebelumnya, dengan ketentuan yang sepenuhnya baru. Ketiga bentuk ini diajukan melalui permohonan pihak terkait. Untuk mengurus hak atas tanah, hal pertama yang harus dipahami adalah status tanah yang bersangkutan, yang secara umum terbagi menjadi dua: tanah yang belum memiliki hak dan tanah yang telah memiliki hak. Tanah tanpa hak merupakan tanah negara, yang dapat berupa tanah yang sudah digarap atau belum. Sementara itu, tanah yang telah memiliki hak dapat berasal dari sistem hukum adat (seperti hak milik, pekulen, atau girik) atau dari sistem UUPA (seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak pengelolaan). Prosedur perolehan hak atas tanah dibedakan berdasarkan status tanah dan tujuan penggunaannya, baik untuk keperluan perorangan

maupun perusahaan, serta apakah tanah tersebut telah atau belum dilekati hak sebelumnya.

Hak atas tanah dapat dihapuskan karena berbagai alasan yang diatur dalam UUPA. Untuk hak milik, penghapusannya didasarkan pada Pasal 27, yakni dapat terjadi karena pencabutan hak yang dijelaskan pada Pasal 18, penyerahan secara sukarela oleh pemilik, penelantaran tanah, ketidaksesuaian subjek hukum dengan syarat sebagai pemilik hak, serta peralihan kepada pihak yang tidak memenuhi syarat hukum. Selain itu, hak milik juga dapat hapus jika tanahnya musnah akibat bencana. Hak guna usaha dapat berakhir karena masa berlakunya habis, pemenuhan syarat tidak dipenuhi, hak dilepaskan oleh pemiliknya, hak dicabut untuk kepentingan umum, penelantaran tanah, musnahnya tanah, atau ketentuan hukum dalam Pasal 30 ayat (2) dan Pasal 34 UUPA. Sementara itu, hak guna bangunan akan hapus jika pemegang hak tidak lagi memenuhi ketentuan Pasal 36 UUPA dan tidak mengalihkan hak tersebut dalam jangka waktu satu tahun, dengan tetap memperhatikan hak-hak pihak ketiga sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah.

Dalam struktur hierarkis penguasaan tanah menurut UUPA, terdapat tiga tingkatan utama:

1. Hak Bangsa Indonesia atas seluruh wilayah sebagai kesatuan tanah air nasional (Pasal 1 UUPA);
2. Hak Menguasai dari Negara, di mana bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam dikuasai negara sebagai representasi kekuasaan rakyat (Pasal 2 UUPA dan Pasal 33 ayat 3 UUD 1945);

3. ketiga, Hak-hak Individu, yang meliputi hak atas tanah, wakaf, serta hak jaminan atas tanah. Hak atas tanah individu terbagi menjadi hak primer (seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai yang diberikan negara) serta hak sekunder (seperti hak sewa, hak gadai, hak menumpang, dan hak bagi hasil).

Berdasarkan jangka waktu, hak atas tanah juga diklasifikasikan sebagai hak tetap dan hak sementara. Hak sementara meliputi hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, sewa bangunan, dan sewa tanah pertanian. Selain itu, dikenal pula hak tanggungan (*seperti hipotek dan credietverband*) serta bentuk hak agraria lainnya, seperti hak atas ruang angkasa, hutan, dan pertambangan.¹⁰

1.5.3 Kawasan Sepadan Pantai

Penggunaan istilah "pantai" dan "pesisir" kerap kali tidak disertai dengan penjelasan yang jelas dan pasti. Dari sudut pandang yuridis, penting untuk memberikan batasan definisi yang tegas terhadap kedua istilah tersebut guna menghindari terjadinya ambiguitas, baik dalam penyusunan peraturan maupun dalam implementasinya. Pantai didefinisikan sebagai wilayah yang menjadi titik temu antara permukaan air laut tertinggi saat pasang dengan daratan. Sementara itu, garis pantai adalah batas imajiner yang menghubungkan titik-titik pertemuan tersebut dan membentuk pola sesuai dengan kontur atau konfigurasi daratan. Pantai diartikan sebagai wilayah pertemuan antara air pasang

¹⁰ Ratna Nur Pratiwi, *Mengenal Macam-Macam Hak Atas Tanah*, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Skripsi, 2022, h. 6-11.

tertinggi dengan daratan, sedangkan garis pantai merupakan garis yang menghubungkan titik-titik air pasang tertinggi dengan darat, mengikuti kontur daratan.¹¹

Di sisi lain, pesisir merujuk pada kawasan peralihan antara pengaruh daratan dan lautan dan kawasan ini mencakup area di mana pengaruh laut masih terasa, seperti keberadaan angin laut, suhu khas pesisir, vegetasi, dan fauna tertentu. Sedangkan ke arah laut, pesisir mencakup wilayah perairan yang masih terpengaruh oleh aktivitas darat, seperti pencemaran, sedimentasi, atau perubahan warna air. Ke arah darat, wilayah ini masih dipengaruhi unsur laut seperti angin, suhu, dan vegetasi pesisir sedangkan ke arah laut, pesisir mencakup zona laut yang masih menerima dampak aktivitas dari daratan, seperti pencemaran atau sedimentasi. Dalam konteks pertanahan, dibedakan pula antara "tanah pantai" yang berada antara garis surut terendah dan pasang tertinggi menuju daratan (disebut sempadan pantai), dan "tanah pesisir" sebagai bagian wilayah yang lebih luas. Sempadan pantai termasuk kawasan lindung berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1990, dengan batas minimal 100 meter dari garis pasang tertinggi ke arah darat, dan penetapannya diatur oleh peraturan daerah masing-masing.

Berdasarkan definisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa kawasan pesisir memiliki cakupan wilayah yang lebih luas dibandingkan dengan pantai. Dalam hal ini, istilah "tanah pantai" dan "tanah pesisir" juga perlu dibedakan secara konseptual. Tanah pantai mencakup area yang terletak di antara garis surut terendah dan pasang tertinggi, serta

¹¹ Nanin Trianawati Sugito, dkk, *Urgensi Penentuan Dan Penegakan Hukum Kawasan Sempadan Pantai*, 2016, h.5-6.

sebagian daratan dari titik pasang tertinggi hingga jarak tertentu ke arah daratan, yang dikenal sebagai sempadan pantai. Berdasarkan Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan Nomor 10 Tahun 2002, sempadan pantai adalah area sepanjang garis pantai yang diperuntukkan untuk menjaga keamanan dan kelestarian kawasan pesisir. Kawasan ini memiliki fungsi penting dalam mencegah abrasi serta menjaga integritas ekologis pantai dari aktivitas yang merusak.

Penggunaan kawasan sempadan pantai dibatasi hanya untuk penanaman vegetasi pelindung dan pembangunan fasilitas umum yang tidak mengubah fungsi ekologis lahan. Selanjutnya, Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung menetapkan bahwa perlindungan sempadan pantai bertujuan menjaga kelestarian wilayah pesisir dari ancaman kegiatan yang dapat merusak diatur dalam Pasal 13, dan menetapkan bahwa kriteria sempadan pantai adalah daratan sepanjang tepian laut dengan lebar proporsional terhadap bentuk serta kondisi fisik pantai, minimal berjarak 100 meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat yang diatur dalam Pasal 14.

Adapun dalam konteks penataan ruang, ilmu hukum tata ruang merupakan cabang hukum yang relatif baru dan umumnya diklasifikasikan sebagai bagian dari hukum administrasi atau bahkan hukum lingkungan. Menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, ruang didefinisikan sebagai wadah aktivitas manusia yang mencakup ruang darat, laut, udara, dan ruang dalam bumi. Tata ruang merupakan perwujudan dari struktur ruang yakni susunan pusat permukiman dan jaringan sarana prasarana serta pola ruang sebagai distribusi peruntukan ruang. Penataan ruang sendiri merupakan sistem proses yang mencakup perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian pemanfaatan ruang.

Wilayah pantai merupakan kawasan yang menjadi titik pertemuan berbagai kepentingan, baik dari pemerintah, sektor swasta, maupun masyarakat, dalam rangka pemanfaatan lahan pantai serta sumber daya alam yang terkandung di dalamnya. Oleh karena itu, regulasi hukum menjadi instrumen penting dalam mengatur pemanfaatan wilayah ini guna mencegah tumpang tindih kewenangan dan potensi konflik kepentingan. Mengingat karakteristiknya yang lintas sektoral, pengelolaan wilayah pantai melibatkan berbagai lembaga pemerintah yang memiliki wewenang di sektor kelautan, seperti transportasi, pariwisata, energi dan sumber daya mineral, serta kelautan dan perikanan. Dari sudut pandang hukum, kawasan sempadan pantai juga mencakup aspek kepemilikan serta pengaturan jarak yang diukur dari garis pantai, sebagaimana ditentukan dalam berbagai regulasi.¹²

Berdasarkan sejumlah definisi, sempadan pantai merupakan wilayah yang berada di bawah kewenangan negara dan berfungsi sebagai zona pelindung kelestarian lingkungan pesisir. Oleh sebab itu, kawasan ini bersifat sebagai ruang *publik* (*public domain*) dengan akses terbuka, di mana pemanfaatannya harus sesuai dengan fungsinya sebagai kawasan konservasi. Pemerintah, sebagai pemegang hak pengelolaan, memiliki tanggung jawab untuk mengatur dan mengawasi penggunaan kawasan ini, termasuk melalui pemberian izin terbatas kepada pihak ketiga dengan tetap menjaga prinsip konservasi dan pelestarian. Dalam hal ini, pengetatan pemberian izin lokasi menjadi langkah preventif yang krusial untuk mencegah penyalahgunaan kawasan tersebut.

¹² *Ibid*, 7-10.

1.6 Orisinalitas Penelitian

Originalitas penelitian menyajikan perbedaan dan persamaan bidang kajian yang diteliti antara peneliti dengan peneliti-peneliti sebelumnya. Hal ini dimaksudkan untuk untuk menghindari adanya pengulangan kajian terhadap hal-hal yang sama. Dengan demikian akan diketahui sisi-sisi apa saja yang membedakan dan akan diketahui pula letak persamaan antara penelitian peneliti dengan penelitian-penelitian terdahulu. Dalam hal ini akan lebih mudah dipahami, jika peneliti menyajikannya dalam bentuk tabel dibandingkan dengan menyajikan dalam bentuk paparan yang bersifat uraian. dan untuk sementara persamaan dan perbedaan tulisan ini penulis uraikan dalam tabel:

No	Nama Penelitian/Peneliti	Persamaan	Perbedaan
1	Legalitas Sertifikat Hak Milik di Kawasan Pesisir (FH Universitas Pattimura)	Sama-Sama membahas Kawasan pesisir (sempadan Pantai salah satu bagian Kawasan pesisir	Sebatas Hak milik sedangkan hak atas tanah ada banyak, kemudian tidak membahas perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

2	Analisis Yuridis Pemberian Hak Atas Tanah Sempadan Pantai (Jurnal Pertanahan, Kurnia Reza Randi Adinegoro, DOI: https://doi.org/10.53686/jp.v13i2.231	Sama-sama membahas pemberian hak sempadan pantai	Terbatas pembahasan Analisa yuridis sedangkan produk sertipikat ha katas tanah selain kajian yuridis juga terdapat data fisik, kemudian tidak ada pembahasan perlindungan hukum bagi pemegang ha katas tanah sempadan pantai
---	--	---	---

1.7 Metode Penelitian

1.7.1. Tipe Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah penelitian hukum (*legal research*). Menurut Morris L. Choen dan Kent. C Olsen, tipe Legal research adalah suatu proses menemukan hukum yang mengatur perbuatan atau aktivitas pergaulan manusia, yang melibatkan aturan yang dibuat oleh negara dan komentar yang menjelaskan atau menganalisis aturan tersebut.¹³

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Predana Media Group, Jakarta, 2008, h. 96.

1.7.2 Pendekatan Masalah

- a. Pendekatan Peraturan Perundang-Undang (*statute approach*), dilakukan dengan cara menelaah semua undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan permasalahan yang ditangani. dalam hal ini terdapat banyak peraturan perundang-undangan yang akan dibahas yang etrtuang dalam tinjauan pustaka.
- b. Pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*) yaitu pendekatan yang digunakan untuk merujuk prinsip hukum terkait dengan pembahasan. Prinsip-prinsip hukum dapat ditemukan dalam pandangan sarjana dan dapat dari doktrin-doktrin hukum.
- c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)) Merupakan metode penelitian hukum yang berfokus pada kasus-kasus hukum yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) untuk menganalisa penerapan hukum pada kasus-kasus tersebut.

1.7.2 Sumber Bahan Hukum

Dalam penulisan penelitian hukum tentunya harus memiliki sumber hukum yang kredibel dengan demikian terbagi dalam beberapa bahan hukum yang utama yaitu primer, kemudian sekunder. Yang kemudian peneliti jabarkan sebagai berikut:

Bahan Hukum Primer merupakan bahan hukum yang utama dalam sebuah penelitian hukum normatif dan memiliki sifat autoritatif yang bersifat otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, risalah pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim.¹⁴ Adapun Adapun bahan hukum primer yang peneliti gunakan adalah sebagai berikut:

¹⁴ *Op.Cit.* Peter Mahmud Marzuki, h.181.

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 1985 Tentang Pengesahan United Nations Convention On The Law of The Sea;
3. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulu Kecil;
4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang sebagai mana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja dan diubah dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
6. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah;
7. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
8. Peraturan Presiden Nomor 51 Tahun 2016 tentang Batas Sempadan Pantai;
9. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 17 Tahun 2016 Tentang Penataan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil;
10. Putusan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar No. 21/Pdt.G/2021; dan
11. Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram 89/G/2019/PTUN.MTR.

Bahan hukum sekunder adalah buku-buku tentang hukum termasuk skripsi, tesis, dan disertasi hukum maupun jurnal-jurnal hukum termasuk yang online selain itu terdapat bahan hukum sekunder lainnya yaitu kesaksian dalam sidang di pengadilan dan juga makalah dalam seminar hukum.¹⁵

Bahan-bahan non hukum. Penelitian ini merupakan penelitian normatif akan tetapi meneliti status tanah dan juga berkaitan dengan Pola Ruang maka juga dibutuhkan keahlian lain selain hukum yaitu keahlian dalam Survey dan Pemetaan serta data-data pertanahan dan tata ruang.

1.7.3. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara menginventarisasi bahan-bahan hukum yang berhubungan dengan pokok bahasan dalam penulisan, selain itu juga menampilkan data terkait pertanahan dan ruang sebagai dukungan atas tulisan untuk memperkuat argumentasi berupa fakta materiil. Kemudian mengelompokkan bahan hukum yang telah diinventarisasi tersebut sesuai dengan kebutuhan penulisan dan mengurutkannya secara sistematis. Langkah menganalisis data menggunakan referensi-referensi tersebut dilakukan untuk memperoleh jawaban hukum dan jawaban atas permasalahan, yang menggunakan penalaran yang bersifat deduksi yang berawal dari bahan hukum dan dikaitkan dengan pokok permasalahan yang akan dibahas dalam Tesis ini.

¹⁵ *Ibid.* H. 196-207.

1.7.4. Analisa Bahan Hukum

Analisis Bahan Hukum ini merupakan kegiatan lanjutan dari beberapa kegiatan yang dilakukan sebelumnya yaitu menjelaskan dan menafsirkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan dan diseleksi secara seksama. Sehingga diperoleh gambaran permasalahan yang jelas serta diketahui cara pemecahannya dan akhirnya dapat ditarik kesimpulan serta dapat memberikan saran-saran yang mampu kearah pemecahan masalah.

1.8 Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dalam penelitian tesis ini dibuatkanlah sistematika sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN. Dalam bab ini penulis mengemukakan tentang latar belakang, Rumusan masalah, Penjelasan judul, Alasan pemilihan judul, Tujuan penulisan, Metode penulisan, dan sistematika.

BAB II KEABSAHAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DI SEMPADAN PANTAI. Pada bab ini membahas keabsahan terbitnya sertipikat ha katas tanah di sempadan Pantai.

BAB III PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DI SEMPADAN PANTAI. Pada bab ini membahas bagaimana perldindungan hukum diberikan kepada pemegang sertipikat ha katas tanah di sempadan

Pantai setelah terbitnya dua putusan pengadilan yang berbeda dan peraturan presiden mengenai batas Kawasan sempadan Pantai.

BAB IV PENUTUP. Dalam bab ini akan di uraikan mengenai kesimpulan yaitu menyimpulkan seluruh hasil pembahasan yang diringkas sehingga dapat menampilkan intisari dari pembahasan.

