

BAB III

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DI SEMPADAN PANTAI

3.1 Aspek Hukum dalam Penguasaan Tanah di Kawasan Sempadan Pantai

Selain memberikan manfaat ekonomi bagi penduduk sekitar, batas pesisir juga penting untuk melestarikan ekosistem pesisir, termasuk mangrove, terumbu karang, dan habitat pesisir lainnya. Area ini dirancang untuk menjaga keseimbangan ekologi, mencegah abrasi, serta mendukung keberlanjutan ekosistem pesisir.³⁴

Dalam praktiknya, batasan kawasan sempadan pantai sering menjadi isu yang diperdebatkan. Hal ini terjadi karena kurangnya kejelasan dalam implementasi di tingkat lokal. Perbedaan interpretasi antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah mengenai penentuan batas sempadan pantai kerap memicu konflik. Untuk mengatasi hal ini, pemerintah daerah memiliki kewenangan untuk menyusun peraturan zonasi wilayah pesisir. Zonasi ini bertujuan untuk menentukan pemanfaatan ruang di kawasan pesisir, termasuk sempadan pantai, dan menjadi dasar hukum dalam mengelola serta memanfaatkan tanah di kawasan tersebut. Sayangnya, jika peraturan zonasi tidak dirancang dengan rinci atau tidak diterapkan secara konsisten, hal ini dapat berdampak pada keabsahan penerbitan sertifikat tanah, yang pada akhirnya menimbulkan sengketa

³⁴ Sundari, I. L. “*Status Penguasaan Tanah Sempadan Pantai oleh Masyarakat di Pesisir Pantai Ujong Blang Lhokseumawe*”. *Locus Journal of Academic Literature Review*, 2023, h.110.

hukum.³⁵ Sejumlah persyaratan penting harus dipenuhi ketika menerbitkan sertifikat di wilayah pesisir, antara lain:

1. UU Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA)

Landasan legislatif fundamental bagi administrasi agraria di Indonesia adalah UUPA, yang menekankan gagasan bahwa negara harus mengatur segala sumber daya alam untuk kemakmuran. Menurut UUPA, kepemilikan dan pemanfaatan tanah di wilayah pesisir harus mencakup tujuan sosial dan ekologis tanah tersebut. Karena peran vitalnya dalam melestarikan ekosistem pesisir, sempadan pantai harus dimanfaatkan dengan cara yang memberikan manfaat bagi masyarakat luas dan tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip pelestarian lingkungan.

2. PP Nomor 24 Tahun 1997

PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur proses sertifikasi dan memberikan kepastian hukum serta perlindungan hak bagi pemilik tanah. Di kawasan sempadan pantai, sertifikasi tanah harus melalui pengukuran dan pemetaan yang akurat untuk memastikan tidak melanggar batas sempadan yang ditentukan. Selain itu, data yuridis tanah harus diumumkan kepada publik sebelum penerbitan sertifikat untuk menghindari potensi sengketa. Namun, pelaksanaannya sering menghadapi tantangan, terutama terkait kejelasan zonasi pesisir dan pengawasan.

3. Perpres Nomor 51 Tahun 2016

³⁵ Wantu, F. M. dkk. “Urgensi pembentukan Perdes tentang penataan tanah sempadan pantai di pesisir Teluk Tomini dalam pengelolaan dan penggunaan serta kepemilikannya”. *MAJU: Indonesian Journal of Community Empowerment*, 2024, h. 245.

Standar teknis penetapan batas wilayah pesisir, seperti batas minimal 100 meter dari titik pasang tertinggi dan modifikasinya tergantung pada kondisi ekologi dan topografi, diatur secara tegas dalam Perpres ini. Tujuannya adalah melindungi fungsi ekologis kawasan pesisir serta mencegah abrasi dan bencana. Sesuai dengan Keputusan Presiden ini, pemerintah daerah juga harus membuat undang-undang zonasi yang menentukan bagaimana sempadan pantai harus digunakan. Namun, penerapan di lapangan sering menghadapi konflik dengan sertifikat tanah yang sudah diterbitkan sebelum peraturan ini berlaku. Beberapa daerah dalam peraturan daerahnya hanya menetapkan batas sempadan Pantai sejauh 10 m dari pasang tertinggi air laut, hal tersebut dikarenakan untuk tujuan Investasi wisata Pantai. Dan memberikan ruang penguasaan lebih kepada Masyarakat maupun Investor.

Ketiga peraturan ini memberikan landasan hukum yang kokoh bagi penerbitan sertifikat tanah di wilayah pesisir. Untuk menjamin keaslian sertifikat, prosedur penerbitannya harus dilakukan dan diikuti dengan cermat. Selain itu, penerapan aturan-aturan ini oleh lembaga terkait, seperti BPN, akan menentukan perlindungan hukum yang diterima pemegang sertifikat. Sangat penting untuk memastikan bahwa, selain memenuhi kriteria hukum, penerbitan sertifikat tanah di wilayah pesisir juga mempertimbangkan implikasi ekologis dan sosial. Untuk mencapai keseimbangan antara kepentingan ekologis, sosial, dan ekonomi, semua pemangku kepentingan harus bekerja sama. Strategi ini memungkinkan pengelolaan wilayah pesisir yang berkelanjutan tanpa mengorbankan hak-hak pemilik tanah yang sah.

3.2 Peran Lembaga dalam Perlindungan Hukum

Seluruh aspek kehidupan berbangsa dan bernegara Indonesia harus dilandaskan pada hukum yang menjamin keadilan bagi seluruh warga negara, tanpa memandang ras, golongan, agama, atau suku bangsa, sesuai dengan Undang-Undang Dasar 1945. Setiap individu dalam masyarakat berhak atas perlindungan hukum yang sama dan tanpa batas. Pasal 28D ayat (1) menegaskan kembali bahwa Indonesia adalah negara demokrasi yang menjunjung tinggi hak asasi manusia dan menjamin bahwa semua warga negara diperlakukan sama di hadapan hukum. Lebih lanjut, gagasan kedaulatan rakyat merupakan komponen penghubung antara demokrasi dan supremasi hukum.³⁶

Agar subjek hukum dapat menyelaraskan tindakannya dengan peraturan yang berlaku dan mencegah negara menyalahgunakan kekuasaannya, kepastian hukum menekankan bahwa hukum harus jelas dan mudah dipahami. Baik sistem hukum umum maupun hukum perdata sangat bergantung pada gagasan ini. Salah satu elemen penting dari gagasan negara hukum adalah kepastian hukum. Kepastian hukum dapat didefinisikan secara normatif sebagai hukum yang dirumuskan dan diundangkan secara jelas dan definitif. Hal ini penting karena kejelasan hukum dapat mengatur secara logis dan tegas, mencegah ketidakpastian yang dapat timbul dari interpretasi yang saling bertentangan. Oleh karena itu, kepastian hukum membantu mencegah perselisihan atau konfrontasi antara norma-norma sosial yang dominan. Cara lain untuk memahami kepastian hukum adalah sebagai kejelasan hukum, bukan sebagai janji bahwa suatu kegiatan akan mengikuti hukum.

³⁶ Thalia Jesia Putri, “Perlindungan Hukum Terhadap Sertipikat Tanah Berbasis Elektronik (E-Certificate)”, 2023, h.8.

Demi tercapainya rasa aman, kebahagiaan, dan ketertiban sosial yang harmonis, hukum itu sendiri berupaya mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan ketertiban. Hukum dibuat untuk mencapai ketiga tujuan ini, bukan untuk mempersulit. Untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat sebagai subjek hukum dalam mencapai hak-haknya, perlindungan dan penegakan hukum menjadi krusial. Negara wajib memberikan perlindungan hukum yang utuh kepada subjek hukum yang dirugikan apabila hak-hak tersebut dilanggar. Dengan demikian, masyarakat dapat memperoleh manfaat langsung dari hukum tersebut. Asas legalitas dalam hukum administrasi negara mengamanatkan agar hak-hak individu ditegakkan sesuai dengan putusan badan atau otoritas administrasi negara. Konsep lain dalam hukum kontrak adalah *pacta sunt servanda*, yang mengamanatkan agar hakim atau pihak ketiga lainnya menegakkan ketentuan-ketentuan kontrak yang telah disepakati kedua belah pihak, sebagaimana yang semestinya menurut hukum.³⁷

Peran Lembaga Negara dalam mengatasi permasalahan demokrasi dan penegakan sangatlah penting dan kompleks. Lembaga-lembaga memiliki peran dan berbagai tanggung jawab untuk memperkuat fondasi demokrasi dan menegakkan keadilan hukum. Lembaga Eksekutif, yang dipimpin oleh Presiden dan Kabinetnya, bertanggung jawab untuk menjalankan Undang-Undang dan kebijakan publik yang mendukung demokrasi dan penegakan hukum serta memastikan bahwa aparat penegak hukum diperkuat secara profesional dan independen, serta melindungi HAM tanpa diskriminasi. Lembaga Legislatif, terdapat DPR dan DPD yang memiliki peran dalam menciptakan Undang-

³⁷ *Ibid*, h.10.

Undang yang mendukung demokrasi dan penegakan hukum dan aktif dalam merancang Undang-Undang yang transparan, akuntabel, dan melindungi hak-hak masyarakat. Pengawasan terhadap kinerja pemerintah dan penyusunan anggaran yang mendukung lembaga penegak hukum juga menjadi bagian dari tanggung jawab mereka. Dan Lembaga Yudikatif, yakni Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, dan Badan Peradilan Agama, memiliki peran penting dalam mengawasi demokrasi dan penegakan hukum. Mereka harus menjaga keadilan, hukum yang pasti, dan membangun kepercayaan publik. Selain itu, terdapat peranan dari Lembaga-lembaga Independen seperti KPU, Bawaslu, dan KPK.³⁸

Dalam hal peranan Lembaga yang memiliki peran signifikan dalam perlindungan hukum dalam pengelolaan tanah di Kawasan sempadan Pantai, diantaranya:³⁹

1. Badan Pertanahan Nasional (BPN)

BPN memiliki peran krusial dalam pengelolaan tanah, terutama di kawasan sempadan pantai, yang mencakup:

- a. Verifikasi Sertifikat

BPN bertugas utama memastikan semua sertifikat yang diterbitkan di wilayah perbatasan pantai mematuhi spesifikasi teknis dan administratif. Verifikasi ini mencakup pemeriksaan dokumen-dokumen seperti bukti kepemilikan, izin penggunaan lahan, dan ketersediaan data spasial yang akurat. Selain itu, pengukuran

³⁸ Bilqis Dewi P, dkk, *Peran Lembaga Negara Dalam Memperkuat Demokrasi Dan Penegakan Hukum Di Indonesia*, Lontar Merah Vol. 7 Nomor 2, 2024, h.751.

³⁹ Usman, dkk, "Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Masyarakat Di Wilayah Sempadan Pantai Kelurahan Untia Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar". *Innovative, 1 Of Social Science Research*, 2023, h. 8860.

dan pemetaan tanah harus dilakukan secara menyeluruh untuk memastikan tidak ada pelanggaran terhadap batas kawasan sempadan pantai yang ditentukan.

b. Penyelesaian Sengketa

Sebagai mediator, BPN berperan penting dalam menyelesaikan konflik agraria di kawasan pesisir. Ketika terjadi sengketa, BPN menyediakan data pertanahan yang relevan, termasuk riwayat sertifikat, untuk membantu menyelesaikan permasalahan secara administratif. Selain itu, BPN sering menjadi fasilitator diskusi antara pihak-pihak yang bersengketa agar konflik dapat diselesaikan secara damai sebelum dibawa ke pengadilan.

c. Sosialisasi Regulasi

BPN juga bertugas memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang aturan-aturan terkait hak tanah di sempadan pantai. Dalam sosialisasi ini, BPN menjelaskan prosedur pendaftaran tanah, pentingnya menjaga kawasan pesisir, serta dampak hukum jika melanggar batas sempadan. Kegiatan ini dilakukan melalui penyuluhan langsung di komunitas pesisir atau penyebaran informasi melalui media agar masyarakat lebih sadar dan patuh terhadap aturan.

2. Pengadilan

Pengadilan adalah badan peradilan yang memeriksa, mengadili, dan memberikan putusan. Pengadilan disebut "court" dalam bahasa Inggris dan "rechtbank" dalam bahasa Belanda. "Adil", yang berasal dari istilah "qadha", yang berarti memutuskan, melaksanakan, atau menyelesaikan, merupakan asal kata

"court". Istilah "judicial" dan "court" berasal dari akar kata yang sama, "adil", yang berarti:

1. Proses peradilan;
2. Penegakan keadilan;
3. Penyelesaian perkara di pengadilan;
4. Sesuai dengan hukum yang berlaku.

Segala kegiatan perkantoran yang dilakukan sebagai bagian dari kewajiban negara untuk menegakkan hukum dan keadilan disebut administrasi peradilan.⁴⁰

Sebagai lembaga penegak hukum, pengadilan memainkan peran utama dalam menyelesaikan sengketa hukum terkait tanah di kawasan sempadan pantai. Beberapa peran tersebut meliputi:

a. Penegakan Hukum

Praktik yang memastikan bahwa norma hukum yang berlaku berfungsi sebagai pedoman perilaku yang tepat dalam hubungan hukum di negara dan masyarakat dikenal sebagai penegakan hukum. Menurut Riyanto, penegakan hukum adalah tindakan menerapkan peraturan yang berlaku atau bertindak sesuai dengan standar hukum yang telah ditetapkan.⁴¹

⁴⁰ Ahmad Fathoni Ramli, *“Administrasi Peradilan Agama Pola bindalmin dan Hukum Acara Peradilan Agama dalam Praktek”*, Bandung:Mandar Maju. 2013, h.2.

⁴¹ Dista Anggraeni, dkk, *Penegakan Hukum yang Berkeadilan di Indonesia*, Volume 1 Nomor 2, 2022, h.101.

Menurut Hikmahanto Juwono, kepolisian, kejaksaan, peradilan, dan advokat secara historis merupakan lembaga yang bertugas menegakkan hukum di Indonesia. Lembaga lain juga terlibat, termasuk Dirjen Imigrasi, Dirjen Pajak, dan Dirjen Bea dan Cukai. Beberapa permasalahan penegakan hukum di Indonesia antara lain:

1. Tantangan dalam pembuatan peraturan perundang-undangan.
2. Budaya yang bercita-cita menang di atas keadilan.
3. Dampak media terhadap penegakan hukum dan peran uang dalam penegakan hukum.
4. Penegakan hukum yang diskriminatif, ambigu, dan bermotif politik.
5. Keterbatasan sumber daya manusia dan anggaran.
6. Perbedaan antara advokat yang lebih mementingkan keahlian hukum dan mereka yang lebih mementingkan hubungan.

Tujuan hukum seharusnya menegakkan keadilan, memajukan kesejahteraan umum, dan mensejahterakan rakyat. Namun, pada kenyataannya, penegakan hukum seringkali mengutamakan kepentingan penguasa daripada kepentingan rakyat. Kepercayaan masyarakat terhadap aparat penegak hukum telah menurun akibat lemahnya penegakan hukum di Indonesia. Sebagai contoh, banyaknya tindakan dari rakyat kecil yang mengambil langkah hukum sendiri (*eigenrichting*) menunjukkan ketidakpuasan terhadap sistem hukum yang ada.⁴²

⁴² *Ibid*, h.102-103.

Pengadilan memiliki peran utama dalam mengadili sengketa tanah di kawasan sempadan pantai. Dalam proses ini, pengadilan meninjau bukti dari pihak yang bersengketa untuk memastikan bahwa pernyataan mereka sesuai dengan hukum yang berlaku. Pengadilan bertindak yang tidak memihak, menjamin bahwa setiap keputusan diambil berdasarkan prinsip keadilan dan hukum yang berlaku.

b. Preseden Hukum

Putusan pengadilan dalam kasus-kasus sengketa tanah di kawasan sempadan pantai sering kali menjadi preseden hukum untuk kasus yang sama nantinya. Preseden ini membantu menciptakan konsistensi dalam penerapan hukum, sehingga memudahkan lembaga lain dan masyarakat dalam memahami batasan-batasan hukum terkait sempadan pantai. Dengan adanya preseden, pengadilan juga berperan dalam memperbaiki celah atau ambiguitas dalam regulasi.

c. Penyelesaian Sengketa Akhir

Ketika sengketa tidak dapat diselesaikan melalui mediasi atau administrasi, pengadilan menjadi tempat terakhir untuk mencari keadilan. Pada titik ini, pengadilan memberikan keputusan yang harus dipatuhi oleh pihak yang bersengketa. Selain itu, pengadilan juga menyediakan mekanisme banding untuk mereka yang merasa dirugikan atas keputusan di tingkat pertama, sehingga menjamin proses hukum yang transparan dan berkeadilan.

3. Pemerintah Daerah

Di tingkat daerah, wilayah pesisir harus dikelola oleh pemerintah daerah, dengan fokus pada perencanaan dan pengawasan. Peran pemerintah daerah meliputi:

a. Penyusunan Rencana Zonasi Wilayah Pesisir

Kewenangan untuk menyusun rencana zonasi pesisir, yang berfungsi sebagai rekomendasi pemanfaatan ruang, berada di tangan pemerintah daerah. Penetapan batas wilayah pesisir sesuai peraturan merupakan bagian dari zonasi ini. Dalam proses ini, pemerintah daerah juga mempertimbangkan kebutuhan perlindungan lingkungan serta potensi ekonomi kawasan pesisir, sehingga rencana yang dihasilkan dapat seimbang antara aspek konservasi dan pembangunan.

b. Pengawasan dan Penegakan Aturan

Salah satu tanggung jawab utama pemerintah daerah adalah mengawasi aktivitas yang dilakukan di kawasan sempadan pantai. Rencana zonasi wajib dipatuhi oleh pemerintah daerah untuk setiap penggunaan lahan atau pembangunan di wilayah tersebut. Pemerintah daerah berwenang untuk menegakkan peraturan perundang-undangan atau memberikan sanksi administratif jika terjadi pelanggaran.

c. Pemberdayaan dan Sosialisasi kepada Masyarakat

Pemerintah daerah juga bertanggung jawab untuk melibatkan masyarakat dalam pengelolaan kawasan pesisir. Edukasi kepada masyarakat lokal dilakukan melalui penyuluhan atau program pemberdayaan, sehingga masyarakat dapat memahami pentingnya menjaga kawasan pesisir. Selain itu, pemerintah daerah

memberikan panduan prosedural untuk memastikan masyarakat mematuhi aturan dan dapat mengurus kepemilikan tanah secara legal.

3.3 Evaluasi dan Perlindungan Pemegang Sertifikat

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, pendaftaran tanah adalah serangkaian prosedur yang dilakukan oleh pemerintah secara teratur, berkelanjutan, dan konsisten. Dalam proses ini, informasi fisik dan hukum mengenai bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah, dan satuan rumah susun dikumpulkan, diolah, dicatat, dan disajikan dalam bentuk peta dan daftar. Selain itu, sertifikat hak milik diterbitkan atas bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah, dan satuan rumah susun yang telah ada, serta hak milik atas satuan rumah susun dan hak-hak tertentu yang membebaninya. Oleh karena itu, pengumpulan, pengolahan, pencatatan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik dan hukum dalam bentuk peta dan daftar yang berkaitan dengan bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah, dan satuan rumah susun secara terus-menerus, konsisten, dan rutin oleh pemerintah dapat dipandang sebagai pendaftaran tanah. Verifikasi hak milik atas satuan rumah susun, bidang tanah, ruang atas tanah, dan ruang bawah tanah yang telah memiliki hak merupakan bagian dari proses pendaftaran ini, di samping hak yang membebaninya.⁴³

Terdapat dua kategori sistem pendaftaran tanah: Pendaftaran akta adalah proses pendaftaran perbuatan hukum yang menimbulkan hak tanggungan atau hak atas tanah.

⁴³ Kiki Rizki, dkk, “Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dengan Terbitnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Asas Kepastian Hukum”, Aktualita, Vol. 3 No. 1 2020, h.689.

Setiap kali terjadi perubahan, akta perubahan dibuat sebagai satu-satunya bukti perubahan tersebut, dan Pendaftaran Hak Milik, yang mencatat hak-hak yang diperoleh.⁴⁴

Sertifikat diterbitkan kepada pemilik tanah sebagai hasil akhir dari prosedur pendaftaran properti. Dokumen resmi yang merupakan bukti kepemilikan tanah yang paling andal dan autentik adalah sertifikat. Menurut Pasal 19 Ayat (2) Huruf c UUPA, sertifikat ini berfungsi sebagai bukti kepemilikan atas berbagai macam hak atas tanah yang telah didokumentasikan dalam buku tanah yang sesuai. Sertifikat ini merupakan dokumen negara yang krusial yang diberikan oleh BPN. Seseorang dapat memperoleh hak atas tanah secara mandiri atau dengan bantuan PPAT. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan sistem yang menghasilkan catatan hak tanah yang menjadi bukti kuat dan dapat dipercaya di pengadilan. Meskipun informasi dalam sertifikat memberikan bukti kuat atas hak tersebut, negara tidak dapat sepenuhnya menjamin kebenaran data tersebut atau mencegah pihak lain untuk mengajukan tuntutan hukum yang lebih kuat. Sertifikat tanah secara hukum diakui sebagai "Pemberian dokumen sebagai bukti hak yang merupakan alat bukti yang kuat" berdasarkan Pasal 19 Ayat (2) Huruf c UUPA. Oleh karena itu, jelaslah bahwa sertifikat tanah dan dokumen lain yang membuktikan hak merupakan penanda kepemilikan tanah yang dapat dipercaya.⁴⁵ Pemegang sertifikat harus memenuhi sejumlah standar agar terlindungi secara hukum, antara lain:

- a. Sertifikat tanah diperoleh dengan itikad baik;

⁴⁴ *Ibid*, h.689.

⁴⁵ Thalia Jesia Putri, "Perindungan Hukum Terhadap Sertipikat Tanah Berbasis Elektronik (E-Certificate)", (Skripsi), 2023, h.21-22. Fakultas Hukum Universitas Lampung Bandar Lampung

- b. Pemilik tanah wajib menempati tanah tersebut secara fisik selama jangka waktu yang telah ditentukan, yaitu lima tahun sejak tanggal penerbitan sertifikat; dan
- c. Apabila tidak ada pihak ketiga yang berkeberatan setelah lima tahun sejak tanggal penerimaan, maka sertifikat tersebut tidak dapat digugat.

Sertifikat tanah memiliki kedudukan hukum yang kuat sebagai bukti kepemilikan tanah yang sah, sesuai dengan ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 dan UUPA. Selain memberikan jaminan dan perlindungan hukum jika terjadi sengketa kepemilikan tanah di kemudian hari, sertifikat tanah juga memudahkan proses pengajuan pinjaman dari bank dan lembaga keuangan lainnya dengan memungkinkan pemilik tanah untuk menggunakan sertifikat tersebut sebagai agunan.⁴⁶

Perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat memiliki banyak tantangan. Tantangan utama dalam perlindungan hukum tersebut meliputi :⁴⁷

1. Ketidaksinkronan Regulasi

Perbedaan antara peraturan pemerintah pusat dan daerah menjadi salah satu hambatan utama terhadap perlindungan hukum. Peraturan pusat sering kali bersifat umum dan tidak memperhatikan kebutuhan atau karakteristik lokal, sementara pemerintah daerah sering kali mengeluarkan kebijakan yang bertentangan dengan regulasi nasional. Ketidaksinkronan ini menyebabkan kebingungan dalam implementasi di lapangan, khususnya dalam menentukan batas kawasan sempadan

⁴⁶ Thalia Jesia Putri, “Perlindungan Hukum Terhadap Sertipikat Tanah Berbasis Elektronik (E-Certificate)”, 2023, h.22.

⁴⁷ Sugianton, Y. D. “Penguasaan Hak Atas Tanah Sempadan Pantai Di Desa Ogomoli Kecamatan Galang Kabupaten Tolitoli”, Ilmu Hukum Toposantaro, 2024. H. 320.

pantai. Akibatnya, sering terjadi konflik antara pemerintah pusat dan daerah yang pada akhirnya berdampak pada masyarakat dan pemilik lahan.

2. Kurangnya Kepastian Hukum

Gagasan kepastian hukum menyoroti perlunya masyarakat memahami hukum agar dapat menyesuaikan perilaku mereka dengan aturan yang relevan dan mencegah negara menyalahgunakan wewenangannya. Baik sistem hukum umum maupun hukum perdata menganut konsep kepastian hukum ini. Kepastian hukum kini dianggap sebagai bagian penting dari gagasan negara hukum. Kepastian hukum dapat dikarakterisasi secara normatif sebagai aturan dan regulasi yang disusun dan diimplementasikan dengan baik. Hal ini penting agar kepastian hukum dapat menghasilkan regulasi yang rasional dan tidak ambigu, sehingga mencegah ketidakpastian yang disebabkan oleh interpretasi yang saling bertentangan. Oleh karena itu, kepastian hukum membantu menghindari konfrontasi dan perselisihan antar norma masyarakat. Akibatnya, kepastian hukum bukan hanya tentang kegiatan yang mematuhi hukum; kepastian hukum juga dapat digambarkan sebagai kepastian tentang aturan itu sendiri.⁴⁸

Salah satu permasalahan utama dalam pengelolaan lahan di wilayah perbatasan pesisir adalah kepastian hukum. Banyak sertifikat tanah yang telah diterbitkan di kawasan ini dipertanyakan keabsahannya karena proses penerbitannya tidak selalu mengacu pada regulasi yang berlaku. Hal ini sering disebabkan oleh ketidaktepatan data spasial, kurangnya pengawasan dalam proses pendaftaran tanah, atau perubahan

⁴⁸ Mark Fenwick, dkk, *The Shifting Meaning of Legal Certainty*, Singapore: Springer, 2016, h. 6.

kebijakan yang membuat sertifikat yang sebelumnya sah menjadi tidak berlaku. Situasi ini menciptakan ketidakpastian bagi pemegang sertifikat dan sering kali berujung pada konflik hukum.

3. Sengketa Agraria

Sengketa tanah di kawasan sempadan pantai melibatkan banyak pihak, seperti masyarakat lokal, pemerintah, dan pihak swasta. Sengketa ini sering kali muncul akibat adanya pertentangan klaim tanah atau kepemilikan tanah secara melawan hukum oleh beberapa pihak. Dalam banyak kasus, masyarakat lokal merasa dirugikan karena tidak memiliki akses yang adil terhadap lahan yang mereka anggap sebagai warisan atau tanah adat. Sementara itu, pihak swasta sering kali mendapatkan izin pemanfaatan lahan dengan prosedur yang tidak transparan, sehingga memicu protes dari masyarakat. Untuk mengatasi tantangan tersebut, diperlukan mekanisme perlindungan yang jelas.⁴⁹ Berdasarkan penelitian, beberapa mekanisme perlindungan yang bisa diterapkan antara lain:

a. Audit Sertifikat

Pemeriksaan menyeluruh terhadap sertifikat tanah yang telah diterbitkan di kawasan sempadan pantai menjadi langkah penting untuk memastikan keabsahannya. Proses ini melibatkan verifikasi data, seperti legalitas penerbitan, ketersediaan izin yang relevan, serta kepatuhan terhadap aturan zonasi wilayah pesisir. Audit juga dapat mengidentifikasi adanya penyimpangan dalam penerbitan sertifikat, sehingga

⁴⁹ Salim, A. “Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda”. *USM Law Review*, 2019, h. 180.

memungkinkan tindakan korektif, seperti pembatalan sertifikat yang tidak sah atau penyelesaian sengketa administratif.

b. Penyelesaian Sengketa Alternatif

Untuk mengurangi beban pengadilan, mekanisme alternatif seperti mediasi dan arbitrase dapat diterapkan. Melalui perundingan yang dipimpin oleh pihak ketiga yang netral, mediasi menawarkan forum bagi pihak-pihak yang bersengketa untuk mencapai konsensus. Sementara itu, arbitrase memberikan putusan yang mengikat lebih cepat daripada proses peradilan. Kedua mekanisme ini tidak hanya lebih efisien tetapi juga lebih hemat biaya, sehingga menjadi opsi yang lebih mudah diakses oleh masyarakat.

c. Penguatan Regulasi

Harmonisasi peraturan antara pemerintah pusat dan daerah adalah langkah penting untuk menciptakan kepastian hukum di kawasan sempadan pantai. Penguatan regulasi ini melibatkan penyesuaian aturan pusat agar lebih relevan dengan kebutuhan lokal, serta penyelarasan kebijakan daerah dengan kerangka hukum nasional. Selain itu, penguatan regulasi juga mencakup peningkatan pengawasan terhadap implementasi kebijakan di lapangan, sehingga aturan yang telah ditetapkan dapat diterapkan secara konsisten. Diharapkan bahwa harmonisasi ini akan mengurangi perbedaan kebijakan dan memberikan landasan hukum yang jelas bagi masing-masing pihak.

3.4 Studi Kasus Putusan Pengadilan Terkait Sertifikat di Kawasan Sempadan Pantai

I. Studi kasus ini mengulas Putusan Nomor 82/Pdt.G/2023/PN Srp

a. Latar Belakang Kasus

Kasus ini bermula ketika tergugat, yang mengklaim hak atas tanah yang sama, digugat oleh penggugat, yang memegang sertifikat tersebut. Berdasarkan hukum pertanahan Indonesia, wilayah pesisir harus mematuhi aturan yang ketat untuk melindungi lingkungan dan hak-hak penduduk setempat. Akibatnya, perselisihan ini seringkali menimbulkan permasalahan hukum yang pelik, seperti keabsahan sertifikat BPN dan kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Pokok Perkara dan Pertimbangan Hukum

Dalam pokok perkara ini, penggugat berargumen bahwa sertifikat tanah yang dimilikinya sah dan telah diterbitkan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan. Pengadilan harus mempertimbangkan berbagai aspek hukum, termasuk regulasi yang mengatur penggunaan tanah di kawasan sempadan pantai. Salah satu isu utama yang dihadapi adalah apakah sertifikat tersebut memenuhi syarat sesuai undang-undang, serta apakah terdapat bukti yang cukup untuk membatalkan sertifikat tersebut. Pengadilan juga merujuk pada putusan-putusan sebelumnya yang relevan, yang dapat memberikan preseden hukum dalam menyelesaikan sengketa ini. Hal ini menunjukkan pentingnya analisis yuridis yang mendalam dalam menentukan keabsahan sertifikat tanah di kawasan yang sensitif secara ekologis.

c. Keputusan Pengadilan

Pengadilan Negeri Sragen memutuskan untuk mengakui keabsahan sertifikat penggugat setelah mempertimbangkan semua argumen dan dokumen pendukung yang diajukan oleh kedua belah pihak. Putusan ini dibuat karena tidak terdapat cukup bukti untuk membatalkan hak atas tanah penggugat dan sertifikat telah diterbitkan sesuai dengan prosedur yang berlaku. Selain itu, pengadilan memerintahkan tergugat untuk menghentikan tindakan lebih lanjut yang dianggap melanggar hak penggugat. Selain memberikan klarifikasi kepada pihak-pihak terkait, putusan ini menyoroti betapa pentingnya perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah di wilayah pesisir.

II. Studi Kasus Pengadilan Negeri Mataram No. 175/Pdt.G/2021/PN Mtr

a. Latar Belakang Persoalan

Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat pada tahun 2004 menerbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah di kawasan Senteluk, Lombok Barat yang merupakan Kawasan sempadan Pantai. Kemudian lokasi tanah tersebut oleh pemegang hak dipasrahkan kepada salah satu perangkat desa untuk dikelola. dan oleh perangkat desa tersebut dilakukan sewa menyewa dengan kelompok usaha pariwisata, dan seiring berjalannya waktu Kawasan tersebut berdiri banyak tempat usaha baik restoran maupun kafe.

Kemudian Kementerian Kelautan dan Perikanan mendirikan bangunan berupa posko penyuluhan UMKM di lokasi tersebut.

Seiring berjalannya waktu pemilik tanah tidak mendapatkan manfaat dari sewa menyewa tersebut , dan ternyata pihak perangkat desa yang merupakan pengurus BUMDES tersebut tanpa sepengetahuan pemilik tanah menyewakan kepada pelaku usaha tanpa sepengetahuan pemilik tanah. Dan pemilik tanah keberatan karena diatas tanahnya sudah berdiri banyak bangunan kafe dan restaurant. Sehingga pemilik tanah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ke Pengadilan Negeri Mataram.

b. Pokok perkara dan pertimbangan hukum

Tergugat menyatakan sertifikat tersebut berada pada sempadan Pantai sehingga menjadi milik umum dan tidak diperkenankan menjadi milik pribadi, namun dalih penggugat sudah terbit hak atas tanah dan sebelumnya pihak tergugat juga bekerjasama sama penggugat untuk pengolahan lahan tersebut.

Kondisi eksisting lokasi tanah tersebut sudah berdiri bangunan kafe dan restaurant akibat dari sewa yang dilakukan BUMDES kepada pihak ketiga, dengan demikian terjadi ketidak sinkronan pernyataan tergugat yang menyatakan sempadan Pantai milik umum, namun tetap dibangun resto dan kafe permanen di lokasi tersebut.

c. Putusan Pengadilan

Sebelum dilakukan persidangan dilakukan mediasi, pihak tergugat bersikukuh bahwa itu adalah sempadan Pantai sehingga sertifikat penggugat tidak sah. Dikarenakan mediasi berjalan buntu dan dilanjutkan ke persidangan, setelah itu keluar putusan yang menyatakan gugatan penggugat diterima dan sertifikat

sempadan Pantai tersebut sah milik penggugat. Kemudian tergugat banding dan dalam putusan banding menyatakan hal yang sama yaitu menguatkan putusan pengadilan Tingkat pertama.

III. Studi Kasus Putusan PN Sumbawa Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Sbw

Terdapat hal menarik, jika dua kasus sebelumnya sertifikat sempadan Pantai dimenangkan oleh pengadilan, namun pada kasus putusan tersebut status sempadan Pantai dibatalkan oleh pengadilan dan sama seperti pembahasan pada bab II namun Adapun perniciannya dan kasus posisi dibawah ini:

a. Latar Belakang Persoalan

PT. Maluk Griya Amphibia merupakan badan hukum asing (PMA) akan melakukan investasi di wilayah sumbawa barat dengan membuat hotel serta resort sesuai dengan ijin lokasi yang didapatkan pada Tahun 1999 dan kemudian ditindak lanjuti dengan pembebasan lahan dan permohonan sertifikat hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan (HGB) pada tahun 2000 sehingga terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan pada tahun tersebut, oleh Kantor Pertanahan Sumbawa (Sebelum Pemekaran menjadi Sumbawa Barat) diterbitkan Seluas kurang lebih 9 Hektar dari permohonan sekitar 10 Hektar dengan alasan lokasi sisanya berada pada sempadan Pantai, sehingga batas terakhir sertifikat tersebut di Selatan berada pada sempadan Pantai. Kemudian diperkuat oleh perpanjangan HGB PT MGA pada Tahun 2015 yang menyatakan batas Selatan adalah sempadan Pantai.

Persoalan terjadi saat 2018 Nurdin, dkk mendaftarkan tanah sempadan Pantai tersebut untuk mengikuti kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan oleh desa dibuatkan surat pengakuan penguasaan fisik bidang tanah (SPORADIK) sehingga tahun tersebut terbitlah SHM di lokasi tersebut. Akibat kejadian tersebut pihak PT. MGA keberatan dan merasa dirugikan karena dulu tidak bisa terbit sekarang diterbitkan atas nama orang lain, sehingga PT. mengajukan gugatan ke PTUN Mataram terlebih dahulu, namun oleh PTUN Mataram gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (NO) sehingga penggugat mengajukan gugatan Kembali ke Pengadilan Negeri Sumbawa.

b. Pokok perkara dan pertimbangan hukum

Perkara tersebut menyita perhatian publik Sumbawa Barat dan Investor karena terindikasi adanya permainan mafia tanah dalam kasus tersebut, hingga akhirnya para pihak saling lapor ke kepolisian, terlebih saat pihak nurdin membangun bangunan di tanah tersebut dan pihak diduga melakukan pengrusakan. Kejadian saling lapor menjadikan iklim investasi tidak bagus. Dalam Analisa asas kecermatan dalam Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) yang dilakukan Kantor Pertanahan Sumbawa Barat dan Kantor Desa Sekongkang Bawah pada Tahun 2018 sangat tidak cermat, mengabaikan pertimbangan sebelumnya mengenai sempadan Pantai.

Selain itu belum diaturnya regulasi sempadan Pantai oleh pemerintah daerah pada tahun itu membuat semakin ranncu mengenai batas sempadan Pantai, tidak ada regulasi yang jelas, walaupun tertulis dalam peraturan presiden 51

Tahun 2016 tentang Batas Sempadan Pantai, aturan pelaksana dalam perpres tersebut adalah harus adanya peraturan daerah (Perda) sedangkan Sumbawa Barat perda tata ruang tahun itu belum mengatur.

Terjadilah kekosongan hukum menjadikan penafsiran hukum yang beragam, sehingga menjadi polemik dan saat itu juga Kantor Pertanahan Sumbawa Barat yang berdasar Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang penatagunaan tanah menerbitkan banyak sertipikat sempadan Pantai melalui PTSL 2018. Disatu sisi memberi kepastian hukum, disatu sisi mengabaikan keseimbangan alam dan lingkungan karena dengan adanya privatisasi asset sempadan Pantai menjadikan akses Pantai terbatas dan keamanan biota laut maupun pesisir terancam karena bakal ada campur tangan manusia didalamnya.

c. Putusan Pengadilan

Pengadilan Negeri Sumbawa menyatakan gugatan penggugat diterima dan SHM di Kawasan Sempadan Pantai tersebut batal serta tidak memiliki kekuatan hukum, dengan demikian status sempadan Pantai tersebut tetap dipertahankan sebagai sempadan sesuai dengan batas SHGB yang terbit lebih dulu.

II. Implikasi Putusan

Putusan ini menegaskan bahwa hak milik yang sah harus ditegakkan dan dilindungi secara hukum, sehingga memberikan perlindungan hukum yang signifikan bagi pemegang hak atas tanah. Selain itu, putusan ini menunjukkan

bahwa hukum akan menjunjung tinggi hak-hak pemegang hak atas tanah yang sah, sehingga memberikan kejelasan hukum bagi masyarakat dan perusahaan yang ingin berinvestasi di wilayah pesisir. Dengan demikian, putusan ini berkontribusi pada penguatan sistem hukum pertanahan di Indonesia dan memberikan panduan bagi pengadilan dalam menangani sengketa serupa di masa depan. Selain itu Putusan pengadilan juga tidak serta merta memberi kemenangan absolut bagi sertifikat di sempadan Pantai, jika sudah ditetapkan sebagai Kawasan sempadan Pantai maka tidak dapat lagi diajukan sebagai Sertipikat Hak Atas tanah terlebih ada Batasan terkait kepemilikan sertifikat sempadan Pantai. Dengan demikian keadilan pertanahan dapat ditegakan dan asset-aset public sempadan Pantai, sempadan Sungai serta keindahan alam lainnya tidak menjadi objek privatisasi dan selamanya menjadi milik negara, milik Masyarakat dan milik Bersama, tidak ada alih fungsi dan Pembangunan yang berpotensi mersusak keindahan Pantai yang merupakan sudah diarsiteki oleh Tuhan Yang Maha Esa melalui peran alam yang luar biasa.