

TESIS

**PENATAAN RUANG PADA KAWASAN PESISIR TERHADAP
PENGUASAAN ATAS TANAH TURUN-TEMURUN
MASYARAKAT DI PULAU PUTEANGIN
KABUPATEN BARRU**

***SPATIAL PLANNING IN COASTAL AREA TOWARDS
LAND CONTROL FOR HERITAGE OF THE
COMMUNITY ON PUTEANGIN ISLAND
BARRU REGENCY***



Oleh :
RUQAIYAH Z ENTENGO
NIM. B022192017



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
ROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**

HALAMAN JUDUL

PENATAAN RUANG PADA KAWASAN PESISIR TERHADAP PENGUASAAN ATAS TANAH TURUN-TEMURUN MASYARAKAT DI PULAU PUTEANGIN KABUPATEN BARRU

*Spatial Planning In Coastal Area Towards Land Control For The Of
The Community On Puteangin Island Barru Regency*

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister
Pada Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh :

RUQAIYAH Z ENTENGO

NIM. B022192017



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
ROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**

TESIS

PENATAAN RUANG PADA KAWASAN PESISIR TERHADAP PENGUASAAN ATAS TANAH TURUN-TEMURUN MASYARAKAT DI PULAU PUTEANGIN KABUPATEN BARRU

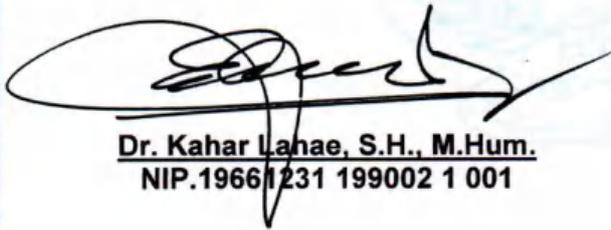
Disusun dan diajukan oleh:

RUQAIYAH Z ENTENGO
B022192017

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Program Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 7 Desember 2023 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

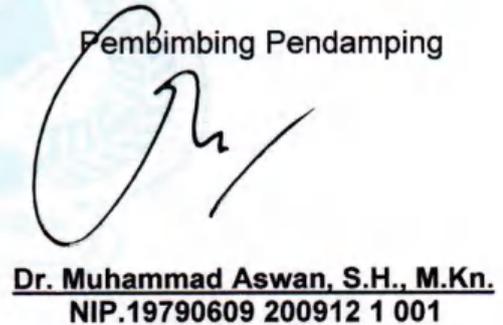
Menyetujui:

Pembimbing Utama



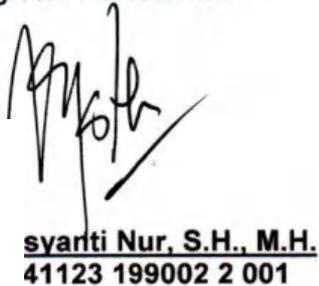
Dr. Kahar Lanae, S.H., M.Hum.
NIP.19661231 199002 1 001

Pembimbing Pendamping



Dr. Muhammad Aswan, S.H., M.Kn.
NIP.19790609 200912 1 001

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan



syanti Nur, S.H., M.H.
41123 199002 2 001

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin



Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P
NIP.19731231 199903 1 003



PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Ruqaiyah Z Entengo
Nim : B022192017
Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis yang berjudul **PENATAAN RUANG PADA KAWASAN PESISIR TERHADAP PENGUASAAN ATAS TANAH TURUN-TEMURUN MASYARAKAT DI PULAU PUTEANGIN KABUPATEN BARRU** adalah benar-benar karya saya sendiri. Hal yang bukan merupakan karya saya dalam penulisan Tesis ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 7 Desember 2023

Yang membuat pernyataan,



Ruqaiyah Z. Entengo
B022192017



KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum warahmatullah wabarakatuh

Segala puji dan syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya serta tak lupa peneliti haturkan salam dan salawat atas junjungan Nabi Muhammad SAW sehingga proses belajar mengajar pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin sampai dengan penulisan tesis dengan judul “Penataan Ruang Pada Kawasan Pesisir Terhadap Penguasaan Atas Tanah Turun-Temurun Masyarakat Di Pulau Puteangin Kabupaten Barru” ini dapat diselesaikan dengan baik.

Penghargaan yang setinggi-tingginya peneliti persembahkan kepada orang-orang yang telah menyebutkan nama peneliti di setiap sujudnya, Ayahanda Almarhum Zubair Entengo, S.H dan Ibunda Hj. Darwati yang dengan ikhlas, sabar dan penuh kasih sayang selalu mendoakan peneliti hingga sampai pada tahap ini. Tak lupa peneliti haturkan terima kasih kepada kakak terkasih Dadhy Entengo, Vera Entengo, Agus Hidayah, Sakra yang senantiasa memberikan dukungan tenaga, modal, dan moral guna penyelesaian penyusunan tesis ini.

Peneliti menyadari, begitu banyak kendala dan hambatan dalam menyelesaikan tesis ini. Namun, berkat arahan, bimbingan dan dukungan berbagai pihak, tesis ini dapat terselesaikan dengan baik meskipun tak pungkiri masih banyak kekurangan di dalamnya. Oleh karena itu



dengan segala kerendahan hati peneliti menyampaikan terima kasih yang sangat mendalam kepada Dr. Kahar Lahae, S.H.,M.Hum. selaku Pembimbing Utama dan Dr. Muhammad Aswan, S.H., M.Kn. selaku Pembimbing Pendamping atas kesediaan waktu, segala kesabaran, bantuan, bimbingan, nasihat, arahan, dan juga saran yang diberikan selama ini kepada peneliti. Rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya peneliti sampaikan pula kepada Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum. selaku penguji, Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H. selaku penguji dan Dr. Marwah, S.H., M.H. selaku penguji yang telah memberikan arahan, saran dan masukan untuk perbaikan tesis ini.

Ucapan terima kasih juga peneliti sampaikan kepada :

1. Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc. selaku Rektor Universitas Hasanuddin, Prof. drg. Muhammad Ruslin, M.Kes., Ph.D., Sp.BM(K) (Wakil Rektor Bidang Akademik dan Kemahasiswaan), Prof. Subehan, S.Si., M.Pharm., Sc., Ph.D., Apt. (Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Pengembangan dan Keuangan), Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum. (Wakil Rektor Bidang Sumber Daya Manusia, Alumni dan Sistem Informasi), Prof. Dr. Eng. Adi Maulana, S.T., M.Phil. (Wakil Rektor Bidang Kemitraan, Inovasi, Kewirausahaan dan Bisnis);
2. Prof. Dr. Hamzah Halim S.H., M.H. (Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin), Dr. Maskun, S.H., LL.M. (Wakil Dekan Bidang Akademik



Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin), Prof. In Karita Sakharina, S.H., M.A. (Wakil Dekan Bidang Perencanaan,

Sumber Daya, dan Alumni Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin) dan Dr. Ratnawati, S.H., M.H. (Wakil Dekan Bidang Kemitraan, Riset, dan Inovasi Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin);

3. Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
4. Prof. Dr. H. M. Djafar Saidi, S.H., M.H. selaku Penasehat Akademik Peneliti selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
5. Para Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman selama perkuliahan berlangsung;
6. Seluruh Staf dan Karyawan Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan bantuan sehingga peneliti dapat menyelesaikan studi dengan baik;
7. Keluarga Adakah, Puang Ule Azikin, Kakak Vera, Adek Fiqrah Arifah, Zul Fikri, Ahmad Faqih, Muhammad Tamlica, Habib Entengo, Ria Utami, yang selalu memberikan support moril dan materil kepada peneliti;
8. Sahabat-sahabat yang saya sudah anggap saudara sejak SMP, Novia Lestari, Andi Siti Sakinah Amaliya, Madania Achmad, Andi Fitra Ariani, Faizal yang selalu menemani saya dalam suka maupun duka;
9. Sahabat-sahabat saya sejak memulai kuliah S1 Ilmu Hukum, Kakak



io Imelda Secilia, Mba Faradillah Herman, Dian Maretha Putri, Sri

Ayu Fardani, dan Iis Shalihah yang selalu memberikan dukungan dan bantuan kepada peneliti;

10. Sahabat-sahabat saya di S2 Kenotariatan, Nurul Inayah Eka Putri, Muhammad Adhyaksa Mansyur, Kak Nurul Inayah Yusuf, Istiana, dan Ayu Humaerah Hasan terima kasih atas dukungan yang telah diberikan kepada peneliti;
11. Rekan-rekan Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin VERUM 2019 terima kasih atas kebersamaannya dan dukungan selama ini;
12. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang turut membantu serta menyumbangkan pemikirannya kepada peneliti dalam menyelesaikan tesis ini.

Peneliti menyadari bahwa dalam tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, baik dari segi isi maupun dari segi penulisan. Oleh karena itu dengan ikhlas dan terbuka peneliti mengharapkan saran, masukan dan kritikan yang bersifat membangun. Semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang membutuhkannya.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Makassar, 7 Desember 2023



RUQAIYAH Z ENTENGO

ABSTRAK

RUQAIYAH Z ENTENGO (B022192017), *Penataan Ruang Pada Kawasan Pesisir Terhadap Penguasaan Atas Tanah Turun-Temurun Masyarakat Di Pulau Puteangin Kabupaten Barru.* (dibimbing oleh Kahar Lahae dan Muhammad Aswan)

Penelitian ini bertujuan untuk (1) menganalisis kepastian dan perlindungan hukum terhadap penguasaan tanah pesisir oleh masyarakat di Pulau Puteangin Kabupaten Barru dan (2) menganalisis Implikasi hukum terhadap penguasaan atas tanah turun temurun masyarakat di Pulau Puteangin Kabupaten Barru.

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum normatif-empiris, berupa penelitian hukum normatif yang didukung dan dilengkapi dengan data empiris. Sumber data diperoleh melalui sumber bahan hukum primer dan sekunder. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan metode kepustakaan (*library research*) dengan pendekatan undang-undang (*statute approach*) serta mewawancarai Kepala Dinas Penataan Ruang dan Pertanahan Kabupaten Barru, Kepala Desa Lasitae Kabupaten Barru dan masyarakat Pulau Puteangin Kabupaten Barru. Penelitian ini selanjutnya dianalisis secara kualitatif setelah analisis data selesai, hasilnya disajikan secara deskriptif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (1) Kepastian dan Perlindungan hukum terhadap penguasaan tanah pesisir oleh masyarakat di Pulau Puteangin Kabupaten Barru yaitu masyarakat pesisir berhak untuk mendapatkan sertipikat hak atas tanah walaupun kawasan pesisir tersebut diperuntukkan sebagai kawasan pariwisata, Hal ini sebagaimana diuraikan dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pada Pasal 24 menyatakan bahwa penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dengan itikad baik sudah memenuhi pendaftaran untuk pemberian Hak. (2) Implikasi hukum terhadap penguasaan atas tanah turun-temurun masyarakat di Pulau Puteangin Kabupaten Barru, yang saat ini peruntukannya sebagai kawasan pariwisata, yaitu akibatnya hal tersebut mengarah pada ketidakteraturan tata ruang yang tidak sesuai dengan peruntukannya di Kabupaten Barru. Akan tetapi, bahwa masyarakat Pulau Puteangin tetap menjadi prioritas dalam pengelolaan pariwisata Pulau Puteangin, serta dapat mengoptimalkan pengembangan pariwisata, bahkan masyarakat Pulau Puteangin berperan sebagai subjek atau pelaku penting dalam kepariwisataan di pulau tersebut. Meskipun sampai saat ini danya status hak atas tanah yang jelas berupa legalitas alas hak milik masyarakat pesisir Pulau Puteangin.

nci : Penataan Ruang, Penguasaan Atas Tanah , Masyarakat Pesisir



ABSTRACT

RUQAIYAH Z ENTENGO (B022192017), *Spatial Planning in Coastal Areas Towards Community Hereditary Land Tenure on Puteangin Island, Barru Regency. (Supervised by Kahar Lahae and Muhammad Aswan)*

This research aims to (1) analyze the certainty and legal protection of the community's control of coastal land on puteangin island, barru regency and (2) analyze the legal implications for the hereditary land tenure of the community on puteangin island, barru regency.

This research uses a normative-empirical type of legal research, in the form of normative legal research that is supported and equipped with empirical data. Data sources were obtained through primary and secondary legal material sources. The technique for collecting legal materials was carried out using the library research method using a statutory approach and interviewing the Head of the Barru Regency Spatial Planning and Land Service, the Head of Lasitae Village, Barru Regency and the people of Puteangin Island, Barru Regency. This research was then analyzed qualitatively after the data analysis was completed, the results were presented descriptive.

The research result indicates that (1) Legal certainty and protection regarding control of coastal land by the community on Puteangin Island, Barru Regency, namely that coastal communities have the right to obtain a certificate of land rights even though the coastal area is designated as a tourism area. This is as described in PP No. 24 of 1997 concerning Land Registration Article 24 states that physical possession of the land plot in question for 20 (twenty) years or more consecutively by a registration applicant in good faith has fulfilled registration for granting Rights. (2) The legal implications for the community's hereditary control of land on Puteangin Island, Barru Regency, which is currently designated as a tourism area, is that as a result this leads to spatial irregularities that are not in accordance with its designation in Barru Regency. However, the people of Puteangin Island remain a priority in managing tourism on Puteangin Island, and can optimize tourism development, even the people of Puteangin Island act as important subjects or actors in tourism on the island. Although until now there is no clear status of land rights in the form of the legality of the rights held by the coastal communities of Puteangin Island.



ds: Spatial Planning, Control over land, Coastal communities

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	11
E. Orisinalitas Penelitian	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
A. Tinjauan Umum Tentang Tanah	16
1. Definisi Tanah	16
2. Hak- Hak Atas Tanah.....	17
3. Hak Penguasaan Atas Tanah	22
B. Tinjauan Umum Tentang Wilayah Pesisir	32
1. Definisi Wilayah Pesisir	32
2. Karakteristik Wilayah Pesisir	35
3. Perizinan Dalam Pemanfaatan Wilayah Pesisir	36
4. Penguasaan Tanah Oleh Masyarakat yang Berada Di Wilayah Pesisir	38



C. Tinjauan Umum Tentang Penataan Ruang	40
1. Definisi Penataan Ruang	40
2. Dasar Pemikiran Penataan Ruang	42
3. Asas dan Tujuan Penataan Ruang	42
4. Tugas Dan Wewenang Pemerintah Daerah Dalam Penataan Ruang	45
5. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Barru	47
D. Landasan Teori	49
1. Teori Penguasaan	49
2. Teori Kepastian Hukum	52
3. Teori Perlindungan Hukum	55
E. Kerangka Pikir	58
F. Bagan Kerangka Pikir	60
G. Definisi Operasional	61

BAB III METODE PENELITIAN 63

A. Tipe Penelitian	63
B. Lokasi Penelitian	63
C. Populasi dan Sampel	64
D. Jenis dan Sumber Data	65
E. Teknik Pengumpulan Data	65
F. Analisis Data	66

**BAB IV KEPASTIAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM
TERHADAP PENGUASAAN ATAS TANAH TURUN-
TEMURUN MASYARAKAT DI PULAU PUTEANGIN
KABUPATEN BARRU 67**

A. Gambaran Umum Pulau Puteangin	67
B. Kebijakan Pemerintah Daerah dalam Penatan Ruang pada Kawasan Pesisir	71
C. Perlindungan Hukum Terhadap Masyarakat Di Pulau Puteangin Kabupaten Barru	77



BAB V	IMPLIKASI HUKUM TERHADAP PENGUASAAN ATAS TANAH TURUN-TEMURUN MASYARAKAT DI PULAU PUTEANGIN KABUPATEN BARRU	94
	A. Kewenangan Pemerintah Daerah Terhadap Penguasaan Atas Tanah Turun-Temurun	94
	B. Implikasi Hukum Penataan Ruang Terhadap Penguasaan Atas Tanah Turun-Temurun	104
BAB VI	PENUTUP	110
	A. Kesimpulan	110
	B. Saran	111
	DAFTAR PUSTAKA	113



DAFTAR GAMBAR

- Gambar 1. Gambaran Pulau Puteangin Desa Lasitae Kecamatan Tanete Rilau Kabupaten Barru
- Gambar 2. Rencana Pola Ruang Kawasan Strategis Kabupaten Barru



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Surat Izin Penelitian
- Lampiran 2. Surat Keterangan Selesai Penelitian Badan
Pertanahan Nasional Kabupaten Barru
- Lampiran 3. Surat Keterangan Selesai Penelitian Dinas
Penataan Ruang Kabupaten Barru
- Lampiran 4. Surat Keterangan Selesai Penelitian Desa
Lasitae
- Lampiran 3. Dokumentasi Penelitian



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang berasal dari karunia Tuhan Yang Maha Esa. Tanah sangat penting bagi seluruh manusia sehingga tanah mempunyai nilai. Tanah memiliki hubungan dengan kehidupan seluruh manusia sehingga menurut Ter Haar tanah adalah tempat tinggal, tanah memberikan kehidupan serta penghidupan, tanah juga sebagai tempat manusia dimakamkan yang memiliki sifat magis religius. Hal ini berarti kehidupan seluruh manusia tidak luput dari tanah. ¹

Oleh karena itu masalah di bidang pertanahan sangatlah kompleks karena mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Untuk itu perlu adanya aturan hukum tertulis yang mengatur dengan rinci tentang sumber daya alam Republik Indonesia. Hal ini terdapat dalam sistem hukum nasional dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3) yang mengatur bahwa:

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Dari ketentuan dasar ini, dapat diketahui bahwa kemakmuran rakyatlah yang menjadi tujuan dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan



Sri Susyanti Nur, 2010, *Bank Tanah*, Makassar: As Publishing, hlm. 1.

ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya.² Para pendiri negara Indonesia sudah menyadari betapa pentingnya tanah untuk bertahan hidup. Untuk itulah disaat merancang Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang merupakan konstitusi negara Indonesia memberi perhatian khusus pada tanah.

Permasalahan tanah sejak dahulu merupakan persoalan hukum yang pelik serta mempunyai dimensi yang luas baik di Negara maju maupun di Negara berkembang, sehingga tidak mudah untuk diselesaikan dengan cepat.³ Tanah dalam konteks hukum agraria secara luas adalah modal utama dalam menyejahterakan masyarakat, karena itu pemanfaatannya harus digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dalam hukum positif Indonesia, adapun tujuan dari Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (Selanjutnya disebut UUPA) itu sendiri sebagaimana yang dicantumkan dalam penjelasan umumnya adalah:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Berdasarkan tujuan pokok UUPA tersebut di atas diatur macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh setiap



Jrip Santoso, 2008, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana,
awan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*,
Penerbit Arkola, hlm. 25.

orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain ataupun badan hukum. Menurut Pasal 16 UUPA, hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai dan diberikan kepada setiap orang dan atau badan hukum adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lain sebagainya. Yang dimaksud dengan hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan kewenangan menguasai yang luas bagi pemilik tersebut untuk menguasai, mengolah dan memilikinya dengan batasan ketentuan fungsi sosial dari kepemilikan tanah tersebut.⁴

Tanggung jawab negara dalam melindungi rakyat Indonesia diimplementasikan dengan mengatur penguasaan dan pemilikan sumber daya alam yang dimiliki oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, termasuk pula mengenai pemanfaatan dan pengelolaan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil. Guna menjamin keberlanjutan dari sumber daya tersebut, pengelolaannya harus dilakukan secara terencana dan terpadu serta memberikan manfaat yang besar kepada semua pemangku kepentingan terutama masyarakat pesisir.

Dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 27 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil menjelaskan bahwa Pulau Kecil adalah Pulau dengan dengan luas kecil atau sama dengan 2.000 m² (dua



Eko Yulian Isnur, 2012, *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah Dan* gyakarta: Pustaka Yustisia, hlm. 9.

ribu meter persegi) beserta kesatuan ekosistemnya. Sebagai negara kepulauan, laut dan wilayah pesisir memiliki nilai strategis dengan berbagai keunggulan komparatif dan kompetitif yang dimilikinya, sehingga berpotensi menjadi *prime mover* pengembangan wilayah nasional. Sehingga pulau di Indonesia sudah banyak ditempati oleh masyarakat. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 23 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 27 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil mengatur bahwa:

- 1) Pemanfaatan pulau-pulau kecil dan perairan di sekitarnya dilakukan berdasarkan kesatuan ekologis dan ekonomis secara menyeluruh dan terpadu dengan pulau besar di dekatnya.
- 2) Pemanfaatan pulau-pulau kecil dan perairan di sekitarnya diprioritaskan untuk kepentingan sebagai berikut:
 - a. konservasi;
 - b. Pendidikan, dan pelatihan;
 - c. Penelitian dan pengembangan;
 - d. Budi daya laut;
 - e. Pariwisata;
 - f. Usaha perikanan dan kelautan serta industry perikanan secara lestari;
 - g. Pertanian organic;
 - h. Peternakan; dan/atau
 - i. Pertanahan dan keamanan negara.
- 3) Kecuali untuk tujuan konservasi, pendidikan dan pelatihan serta penelitian dan pengembangan, pemanfaatan pulau-pulau kecil dan perairan di sekitarnya wajib:
 - a. Memenuhi persyaratan pengelolaan lingkungan;
 - b. Memperhatikan kemampuan dan kelestarian sistem tata air setempat; dan
 - c. menggunakan teknologi yang ramah lingkungan.

Dalam suatu wilayah pesisir terdapat satu atau lebih lingkungan dan daya pesisir. Lingkungan pesisir dapat bersifat alam ataupun lingkungan yang bersifat alami yang terdapat di wilayah pesisir lain terumbu karang, hutan mangroves, padang lamun, pantai



berpasir, formasi pescaprea, formasi baringtonia, laguna dan delta. Sedangkan lingkungan yang bersifat buatan yang terdapat di wilayah pesisir antara lain tambak, sawah pasang surut, kawasan pariwisata, kawasan industri, kawasan agroindustri dan kawasan permukiman. Perencanaan dan pengelolaan wilayah pesisir secara sektoral biasanya berkaitan dengan hanya satu macam pemanfaatan sumber daya atau ruang pesisir oleh satu instansi pemerintah untuk memenuhi tujuan tertentu, seperti perikanan tangkap, tambak, pariwisata, pelabuhan, pemukiman atau industri minyak dan gas. Pengelolaan semacam ini dapat menimbulkan konflik kepentingan antar sektor yang berkepentingan yang melakukan aktivitas pembangunan pada wilayah pesisir.⁵

Untuk menjamin kepastian hukum atas wilayah tersebut, Pasal 19 UUPA dengan tegas mengamanatkan kepada pemerintah agar di seluruh wilayah Indonesia dilaksanakan pendaftaran tanah, dengan tujuan untuk mencapai kepastian hukum, dengan terdaftarnya hak-hak atas tanah atau diberikannya hak-hak atas tanah kepada semua subjek hak juga diberikan wewenang untuk memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya.⁶

Kemudian, dalam Pasal 14 ayat (1) UUPA 1960 juga dijelaskan bahwa dalam rangka penerapan paham sosialisme di Indonesia, pemerintah membuat suatu rencana umum mengenai persediaan,



Muhammad Ilham Arisaputra, Mei 2015, *Penguasaan Tanah Pantai dan Wilayah Indonesia*, Jurnal Perspektif Hukum, Volume 15 Nomor 1, hlm. 28.
Soehadi R, 2010, *Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang Pokok Agrarian*, Surabaya: Susana Offict, hlm. 70.

peruntukan, dan penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Wewenang tersebut dengan kata lain adalah wewenang untuk melakukan penataan ruang. Dalam melakukan penataan ruang tersebut, maka wajib memperhatikan asas-asas pengelolaan lingkungan hidup dan asas-asas penataan ruang serta asas-asas lain yang bersangkutan paut dengan hal tersebut yang terdapat dalam aturan perundang-undangan lainnya. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (terakhir diganti dengan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah) dimana tiap-tiap daerah memiliki kewenangan penuh atas daerahnya sendiri, maka tiap-tiap kepala daerah mempunyai hak untuk kemudian melakukan penataan ruang.⁷

Tata ruang adalah pengaturan susunan ruangan suatu wilayah/daerah sehingga tercipta persayaratan yang bermanfaat secara ekonomi, sosial budaya dan politik, serta menguntungkan bagi perkembangan masyarakat wilayah tersebut.⁸ Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, menyatakan bahwa Pengaturan penataan ruang adalah upaya pembentukan landasan hukum bagi Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan masyarakat dalam penataan ruang. Agar terciptanya tata ruang kota yang open ended yaitu suatu bentuk



Muhammad Ilham Arisaputra, *Op.Cit.* hlm. 29.
Ali Kabul Mahi, 2016, *Pengembangan Wilayah, Teori dan Aplikasi*, Jakarta: media, hal. 16.

perencanaan yang menentukan bagian-bagian lain untuk bergerak secara spontan.

Penataan ruang bukan hanya mengatur struktur ruang yang ada di wilayah daratan saja, tetapi menyangkut seluruh wilayah kabupaten/kota, termasuk wilayah pesisir yang dimilikinya. Wilayah pesisir memiliki arti strategis karena merupakan wilayah peralihan antara ekosistem darat dan laut. Kekayaan sumber daya pesisir dikuasai oleh negara untuk dikelola sedemikian rupa untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat, memberikan manfaat bagi generasi sekarang tanpa mengorbankan kebutuhan generasi yang akan datang.⁹

Tujuan penataan pertanahan di wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil diatur dalam Pasal 2 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 17 Tahun 2016 Tentang Penataan Pertanahan Di Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil adalah untuk memberikan kepastian penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah di wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil.

Berdasarkan Pasal 6 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2016 Tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil menentukan bahwa anggota dan/atau masyarakat hukum adat yang telah tinggal dan menetap di wilayah pesisir secara turun-temurun, dapat

1 hak atas tanah tanpa harus memenuhi syarat sebagaimana



Muhammad Ilham Arisaputra, *Loc.Cit.*

dimaksud pada ayat (2). Adapun ketentuan mengenai subjek hak, jenis hak, jangka waktu, peralihan, pembenan, kewajiban, larangan serta hapusnya hak atas tanah di pulau-pulau kecil dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana selanjutnya penggunaan dan pemanfaatan tanah dicatat dalam buku tanah dan sertifikat.

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut memberikan pemahaman bahwa dalam undang-undang telah diatur mengenai pemberian hak atas tanah yang tidak hanya mengacu pada pemberian hak atas tanah terhadap tanah-tanah daratan, tetapi hak atas tanah juga dapat diberikan terhadap wiayah pesisir dan pulau-pulau kecil sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku.

Kabupaten Barru memiliki banyak pulau-pulau kecil, seperti pulau Puteangin atau biasa dijuluki pulau pasir putih yang terletak di Desa Lasitae Kecamatan Tanete Rilau Kabupaten Barru, pulau tersebut berpenghuni dengan jumlah kepala keluarga 147 dan 473 jiwa penduduk. Luas Pulau Puteangin hanya sekitar 2,7 hektar saja, luasnya pun terus mengalami penyusutan karena adanya pemanasan global dan berdampak pada naiknya permukaan laut. Selain itu, adanya abrasi pantai mengakibatkan luasnya kian menyempit. Dibutuhkan penanganan serius untuk menjaga pulau ini karena Sebagian tanggul penahan ombak dan pemecah ombak isak. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 ayat (15) Peraturan



Daerah Kabupaten Barru Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Barru Tahun 2011-2031 mengatur bahwa:

“Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Barru yang selanjutnya disingkat RTRWK adalah hasil perencanaan tata ruang yang merupakan penjabaran strategi dan arahan kebijakan pemanfaatan ruang wilayah nasional, Pulau Sulawesi dan Provinsi Sulawesi Selatan ke dalam struktur dan pola ruang wilayah Kabupaten Barru”. Selanjutnya dalam Pasal 35 ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten

Barru Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Barru Tahun 2011- 2031 mengatur bahwa:

Kawasan peruntukan pariwisata alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdiri dari:

- a. Kawasan Pantai Ujung Batu, kawasan Air Panas Kalompie, kawasan Air Terjun Tanjung Asap, Pantai Lembae dan kawasan Cek Dam Lajulo Indah di Kecamatan Barru;
- b. Pulau Dutungan, Pulau Bakki, Pantai Kupa, Taman Laut Mallusetasi, Pantai Lapakaka, kawasan permandian Bujung Matimboe, Bendungan Lanrae dan Kawasan Wisata Mareppang di Kecamatan Mallusetasi
- c. Pulau Pasir Putih, Pantai Awerange dan Permandian Alam Batu Sitongkoe di Kecamatan Soppeng Riaja;
- d. Permandian Alam Datae Salopuru di Kecamatan Pujananting;
- e. Permandian Waempubbu, Air Terjun Sarang Burung dan Gua Togenra di Kecamatan Balusu;
- f. Kawasan Waenungnge, kawasan Batu Mallopie, kawasan Air Terjun Waesai dan kawasan Bukit Harapan di Kecamatan Tanete Riaja; dan
- g. Pulau Puteanging, Sungai Bottoe dan Tanjung Butung di Kecamatan Tanete Rilau.

Hal yang menarik bahwa berdasarkan Pasal 35 ayat (3) Peraturan

Daerah Kabupaten Barru Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Barru Tahun 2011- 2031 Pulau Puteangin

terletak dalam kawasan peruntukan wisata. Hal ini tentunya menarik untuk diteliti, karena melihat Pulau Puteangin termasuk Pulau berpenghuni



di mana masyarakat disana sudah bertempat tinggal secara turun-temurun. Akan tetapi Pemerintah belum menerbitkan sertifikat hak atas tanah diatas tanah tersebut. Padahal masyarakat telah menempati kawasan tersebut secara turun-temurun. Seharusnya pemerintah setempat mempertimbangkan segala kemungkinan yang akan terjadi apabila kawasan tersebut masuk sebagai kawasan pariwisata.

Berdasarkan permasalahan di atas, maka peneliti menyusun sebuah penelitian tesis dengan judul **“Penataan Ruang Pada Kawasan Pesisir Terhadap Penguasaan Atas Tanah Turun-Temurun Masyarakat Di Pulau Puteangin Kabupaten Barru”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka rumusan masalah dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana kepastian dan perlindungan hukum terhadap penguasaan tanah pesisir oleh masyarakat di Pulau Puteangin Kabupaten Barru?
2. Bagaimana Implikasi hukum terhadap penguasaan atas tanah turun-temurun masyarakat di Pulau Puteangin Kabupaten Barru?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini, yaitu:



1. Untuk mengetahui dan menganalisis kepastian dan perlindungan hukum terhadap penguasaan tanah pesisir oleh masyarakat di Pulau Puteangin Kabupaten Barru.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Implikasi hukum terhadap penguasaan atas tanah turun temurun masyarakat di Pulau Puteangin Kabupaten Barru.

D. Manfaat Penelitian

Selain tujuan di atas tentunya dalam penelitian ini juga mempunyai beberapa manfaat, diantaranya sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan terhadap perkembangan ilmu hukum yang berkaitan dengan penguasaan atas tanah turun-temurun masyarakat pesisir demi tercapainya perlindungan dan kepastian hukum terhadap masyarakat.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan, masukan atau referensi bagi pemerintah sehubungan dengan pengaturan perundang-undangan yang mengatur kawasan pesisir pantai yang diperuntukkan sebagai kawasan pariwisata, berkaitan dengan penerbitan sertifikat hak atas tanah pada tanah pesisir.



E. Orisinalitas Penelitian

Setelah peneliti melakukan penelusuran terhadap judul dan permasalahan yang sama di website perpustakaan beberapa perguruan tinggi di Indonesia, diperoleh hasil bahwa terdapat beberapa penelitian dengan topik yang berhubungan erat dengan penelitian ini, Penataan Ruang Pada Kawasan Pesisir Terhadap Penguasaan Atas Tanah Turun Temurun Masyarakat Di Pulau Puteangin Kabupaten Barru. Adapun penelitian tersebut, antara lain:

1. **Siti Munawirayah, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Bagi Masyarakat Tradisional Di Wilayah Pesisir Pantai**, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, Tahun 2020. ¹⁰
Adapun penelitian tersebut membahas kepastian hukum hak atas tanah bagi masyarakat tradisional di wilayah pesisir dengan rumusan masalah sebagai berikut:

- 1) Bagaimanakah kepastian hukum hak atas tanah bagi masyarakat tradisional di wilayah pesisir Pantai?
- 2) Bagaimanakah sinkronisasi peraturan perundang-undangan terkait penataan kawasan permukiman dan dampaknya terhadap masyarakat tradisional di wilayah pesisir Pantai?

Dari hasil penelitian Siti Munawirayah tersebut menyimpulkan

bahwa:



Siti Munawirayah, *“Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Bagi Masyarakat / Di Wilayah Pesisir Pantai”*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin,

- 1) Pemberian Sertifikat Hak Milik atas tanah bagi masyarakat tradisional tidak memberikan Kepastian Hukum karena bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan.
- 2) Dalam penelitian ini ditemukan bahwa secara vertical terjadi ketidaksinkronan antara Permen ATR/Ka BPN PPWP dan UU PWP3K, Perpres Sempadan Pantai dan Permen ATR/Ka BPN PPWP, Permen ATR/Ka BPN PPWP dan UUPPLH, serta Permen ATR/Ka BPN PPWP dan UU SDAHE, adapun secara horizontal antar Pasal 14 dan Pasal 27 UU Pemda dan Pasal 50 UU PWP3K.

Perbedaan fokus kajian antara peneliti dengan penelitian tersebut, yaitu peneliti mengkaji mengenai kepastian dan perlindungan hukum terhadap penguasaan atas tanah turun-temurun masyarakat pesisir, sedangkan penelitian tersebut mengkaji lebih khusus kepastian hukum hak atas tanah bagi masyarakat tradisional di wilayah pesisir Pantai.

2. Abusa Mamulati, Kepastian Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Kawasan Permukiman Pesisir Pantai Menurut Pasal 4 Dan 5 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2016 Tentang Penataan Pertanahan Di Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil,¹¹ Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya,



¹¹ Abusa Mamulati, “Kepastian Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Permukiman Pesisir Pantai Menurut Pasal 4 Dan 5 Peraturan Menteri Agraria Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan Di Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil”, Tesis, Hukum Universitas Brawijaya, 2018.

Tahun 2018. Adapun penelitian tersebut membahas Kepastian Penerbitan Sertifikat hak atas tanah di wilayah permukiman pesisir pantai dengan rumusan masalah sebagai berikut:

- 1) Bagaimana kepastian hukum penerbitan sertifikat hak atas tanah pada kawasan permukiman pesisir pantai yang di tetapkan sebagai kawasan lindung?
- 2) Apa implikasi yuridis dari penetapan kawasan hutan lindung pada wilayah permukiman pesisir pantai?

Dari hasil penelitian Siti Munawirayah tersebut menyimpulkan bahwa:

- 1) Kepastian penerbitan sertifikat hak atas tanah pada wilayah permukiman pesisir pantai yang di tetapkan sebagai kawasan hutan lindung dapat di terbitkan. Implikasi yang timbul dari penetapan kawasan lindung di wilayah permukiman pesisir pantai sebagai berikut, kawasan tersebut tidak bisa di lekatkan hak atas tanah untuk kegiatan usaha kelautan dan perikanan, sebagaimana yang telah di atur dalam Undang-Undan Nomor 27 Tahun 2007 jo Undang-Undang nomor 1 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil
- 2) Masyarakat kehilangan hak menguasai wilayahnya yang secara turun temurun telah di tempati dan merupakan hak ulayat yang di min secara konstitusional



Perbedaan fokus kajian antara peneliti dengan penelitian tersebut, yaitu peneliti mengkaji secara khusus mengenai implikasi hukum terhadap penguasaan atas tanah turun-temurun masyarakat Pulau Puteangin yang diperuntukkan untuk kawasan pariwisata, sedangkan penelitian tersebut mengkaji implikasi yuridis dari penetapan kawasan hutan lindung pada wilayah permukiman pesisir pantai.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Tanah

1. Definisi Tanah

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut:

Atas dasar hak menguasai dari negara 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 lain serta badan-badan hukum.

Selain itu Pengertian tanah juga diatur dalam Pasal 1 PP No.18 Tahun 2021 yang menjelaskan sebagai berikut:

Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.¹²

Dengan demikian, yang dimaksud istilah tanah dalam pasal di atas ialah permukaan bumi. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi (hak



Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran

atas tanah) termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya. ¹³

Sebuah tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam hukum tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. ¹⁴

2. Hak-Hak Atas Tanah

Hak-hak atas tanah ialah hak yang diberikan kepada pemegang haknya untuk menguasai secara fisik, menggunakan serta melakukan perbuatan-perbuatan hukum tertentu di atas tanah yang dihakinya. Hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA, diantaranya adalah:

a. Hak Milik

Hak Milik diatur dalam Pasal 20 ayat (1) dan (2) UUPA bahwa hak milik merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan tetap memperhatikan ketentuan Pasal 6 yang mengatur mengenai fungsi sosial tanah. Pada dasarnya hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara



Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 3.
Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Universitas Trisakti,

Indonesia saja dan tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing dan badan hukum, baik yang didirikan di Indonesia maupun yang didirikan di luar negeri.¹⁵

Sesuai dengan sifat aslinya dalam UUPA ditetapkan bahwa hak milik tidak terbatas jangka waktu berlakunya. Dapat beralih karena pewarisan dan dapat juga dipindahkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Dalam rangka memenuhi kebutuhan perkreditan modern, tanah hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Hanya tanah hak milik yang dapat diwakafkan.¹⁶

b. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA bahwa “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”. Dari definisi tersebut di atas, Hak Guna Usaha merupakan hak yang diberikan negara kepada perusahaan pertanian, peternakan ataupun perikanan untuk melakukan kegiatannya di Indonesia. Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam artian tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah tanah negara.



Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2004, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: hlm. 30-31
Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm. 286.

Pada Pasal 30 ayat (1) UUPA juga mengatur mengenai subjek hukum yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Usaha diantaranya orang perorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia serta badan hukum yang didirikan di Indonesia dengan jangka waktu pemberian Hak Guna Usaha antara 25 tahun sampai 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun berikutnya.

c. Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak Guna Bangunan adalah salah satu hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 35 UUPA. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Dalam hal ini, pemegang Hak Guna Bangunan bukanlah pemilik atau pemegang Hak Milik dari tanah yang menjadi tempat berdirinya bangunan tersebut.

Sejalan dengan Hak Guna Usaha, subjek hukum yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Usaha ialah orang perorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan badan hukum yang berkedudukan di Indonesia. Pemberian Hak Guna Bangunan kepada badan hukum, harus memenuhi dua unsur yaitu didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.



Berbeda dengan pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dapat diberikan di atas tanah negara, tanah hak

pengelolaan, tanah hak milik, dan hak guna bangunan di atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan.

Jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan adalah selama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun pada Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan, sedangkan Hak Guna Bangunan di atas tanah hak milik tidak dapat diperpanjang melainkan hanya diperbaharui setelah berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan sebagaimana diatur dalam Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah (untuk selanjutnya disebut PP 40/1996).

d. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil tanah yang dikuasai 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 asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA sebagaimana diatur dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA.

Hak Pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau lama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu baik diberikan



dengan cuma-cuma maupun dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

e. Hak Sewa

Hak sewa diatur dalam Pasal 44 ayat (1) UUPA bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang dengan sewa.

Selanjutnya mengenai Hak Sewa untuk bangunan, diluar ketentuan Pasal 44 UUPA, tidak ada lagi rumusan atau pengertian yang diberikan mengenai perjanjian sewa maupun perjanjian pengolahan tanah. Pengolahan adalah suatu kegiatan untuk menjadikan tanah tersebut produktif sehingga menghasilkan sesuatu melalui proses pengolahan tersebut. Dalam hal hak sewa bangunan, pemegang hak sewa tidak dapat mengalihkan hak sewanya kepada pihak lain tanpa izin dari pemilik tanah.¹⁷

f. Hak-Hak Bersifat Sementara

Selain kelima hak-hak tersebut di atas, hak-hak atas tanah yang bersifat sementara juga diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h UUPA yang kemudian disebutkan kembali pada Pasal 53 UUPA, yaitu diantaranya Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil, Hak

numpang, serta Hak Sewa Tanah Pertanian.



Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Op.Cit.*, hlm. 249-250

3. Hak Penguasaan Atas Tanah

Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Boedi Harsono menyatakan bahwa penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.¹⁸

Selanjutnya, penegasan perbedaan pengertian mengenai hak menguasai dan hak milik juga dikemukakan oleh A.K. Sarkar mengatakan bahwa hak menguasai didasarkan atas adanya hubungan antara seseorang sebagai subjek dengan suatu benda sebagai objek. Jadi ciri pokok pengertian ini terletak pada kenyataan atau fakta. Sedangkan hak milik, didasarkan bukan atas adanya hubungan nyata, melainkan atas dasar hak yang diatur oleh ketentuan hukum. Selain itu, perbedaan lainnya antara penguasaan dan pemilikan, yaitu penguasaan hanya bisa ditujukan terhadap sesuatu yang bersifat materi (nyata), sedangkan pemilikan bisa ditujukan, baik benda (materiil) maupun

pa hak (immateriil).



Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria*, Surabaya: Kencana, hlm. 75.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang di punyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap hak tanahnya terbagi menjadi dua, yaitu:

a. Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk mempergunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air, dan ruang berada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang pokok agraria dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi sebagaimana yang tercantum pada pasal 4 ayat (2) UUPA.

b. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya, wewenang pada tanah hak milik adalah untuk kepentingan pertanian dan/atau mendirikan bangunan. Wewenang pada tanah hak guna bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah hak guna usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk



kepentingan perusahaan dalam bidang pertanian, perikanan, peternakan, dan pelabuhan.¹⁹

Pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah dibagi menjadi dua, yaitu :

a. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga negara

Hak penguasaan tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya.

Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah, adalah sebagai berikut:

- 1) Memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan
 - 2) Menetapkan isinya, yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya
 - 3) Mengatur hal-hal mengenai subjeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya dan syarat-syarat bagi penguasaannya, dan
 - 4) Mengatur hal-hal mengenai tanahnya.
- b. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret



Sudikno Mertokusumo, 1988, *Hukum Dan Politik Agraria*, Jakarta: Karunika, hlm.

Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai objek atau pemegang haknya.

Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah adalah sebagai berikut:

- 1) Mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadi suatu hubungan hukum yang konkret, dengan nama atau sebutan hak penguasaan atas tanah tertentu
- 2) Mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain
- 3) Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain
- 4) Mengatur hal-hal mengenai hapusnya, dan
- 5) Mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya.

Hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam UUPA dan hukum tanah nasional adalah:

a. Hak Bangsa Indonesia Atas Tanah

Hak Bangsa Indonesia atas tanah ini merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah negara, yang merupakan tanah bersama, bersifat abadi dan menjadi induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas



tanah. Pengaturan hak penguasaan atas tanah ini dimuat dalam Pasal 1 ayat (1) dan ayat (3) UUPA.²⁰

Hak bangsa Indonesia atas tanah mempunyai sifat komunalistik, artinya semua tanah yang ada dalam wilayah negara Republik Indonesia merupakan tanah bersama rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia (Pasal 1 ayat 1 UUPA). Selain itu juga mempunyai sifat religius, artinya seluruh tanah yang ada dalam wilayah negara Republik Indonesia merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa (Pasal 1 ayat 2 UUPA). Hubungan antara bangsa Indonesia dan tanah bersifat abadi, artinya hubungan bangsa Indonesia dan tanah akan berlangsung tiada terputus untuk selamanya. Sifat abadi artinya selama rakyat Indonesia masih bersatu sebagai bangsa Indonesia dan selama tanah bersama tersebut masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut (Pasal 1 ayat 3 UUPA). Hak bangsa Indonesia atas tanah merupakan induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah, mengandung pengertian bahwa semua hak penguasaan atas tanah yang lain bersumber pada hak bangsa Indonesia atas tanah dan bahwa keberadaan hak penguasaan apapun, hak yang bersangkutan tidak meniadakan eksistensi hak bangsa Indonesia atas tanah.



Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria*, Surabaya: Kencana, hlm. 78.

Tanah bersama dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA dinyatakan sebagai kekayaan nasional menunjukkan adanya unsur keperdataan, yaitu hubungan kepunyaan antar bangsa Indonesia dengan tanah bersama tersebut.

Menurut Boedi Harsono, pernyataan tanah yang dikuasai oleh bangsa Indonesia sebagai tanah bersama tersebut menunjukkan adanya hubungan hukum di bidang hukum perdata. Biar pun hubungan hukum tersebut hubungan perdata bukan berarti bahwa hak bangsa Indonesia adalah hak pemilikan pribadi yang tidak memungkinkan adanya hak milik individual. Hak bangsa Indonesia dalam hukum tanah nasional adalah hak kepunyaan, yang memungkinkan penguasaan bagian-bagian tanah bersama dengan hak milik oleh warga negara secara Individual.

Selain merupakan hubungan hukum perdata, hak bangsa Indonesia atas tanah mengandung tugas kewenangan untuk mengatur dan mengelola tanah bersama tersebut bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat, yang termasuk dalam bidang hukum publik. Pelaksanaan kewenangan ini ditugaskan kepada negara Republik Indonesia (Pasal 2 ayat 1 dan ayat 2 UUPA).²¹

b. Hak Menguasai Negara Atas Tanah

Hak menguasai dari negara, pertama kali berasal dari pasal 33 (3) UUD NRI 1945, kemudian dijabarkan dalam pasal 2 ayat (2)



_____ *Ibid*

UUPA. Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, maka tidaklah pada tempatnya bahwa Bangsa Indonesia maupun Negara bertindak sebagai pemilik tanah.²²

Penjabaran Pasal 2 UUPA menyebutkan bahwa negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat memiliki hak menguasai atas tanah-tanah yang berada di wilayah republik Indonesia. Disebutkan pula bahwa hak menguasai ini memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, pemeliharaan hal-hal yang bersangkutan dengan agraria. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan hukum yang menyangkut agraria.

Menurut Oloan Sitorus, kewenangan Negara dalam bidang pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA di atas merupakan pelimpahan tugas bangsa untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama yang merupakan kekayaan nasional. Tegasnya, hak menguasai dari negara adalah pelimpahan kewenangan publik dan hak bangsa. Konsekuensinya, kewenangan tersebut hanya bersifat publik semata.

Sebagai organisasi kekuasaan yang tertinggi, negara dalam hal hak menguasai dari negara mempunyai wewenang:²³



Aminuddin Salle (dkk), *Hukum Agraria*, Makassar: Apublishing, hlm.73.
Urip Santoso, *Op. Cit*, hlm. 79.

- (1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- (2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- (3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Segala sesuatunya dengan tujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat adil dan makmur. Hak menguasai dari negara tersebut dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur. Pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat hukum adat sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional.

c. Hak Ulayat

Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud dengan hak ulayat masyarakat hukum Adat adalah serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat Hukum Adat, yang berhubungan dengan tanah yang tak dalam lingkungan wilayahnya.²⁴ Hak ulayat masyarakat hukum



Ibid, hlm. 81.

adat diatur dalam Pasal 3 UUPA, yaitu dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan Pasal 2 pelaksanaan hak ulayat dan pelaksanaan hak-hak serupa itu dari masyarakat-masyarakat Hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan lain lebih tinggi.

Salah satu ruang lingkup hak ulayat adalah tanah, yang disebut tanah ulayat. Tanah ulayat menurut Pasal 1 angka 2 Permen Agraria/Kepala BPN No.5 Tahun 1999, adalah bidang tanah yang di atasnya terdapat hak ulayat dari masyarakat hukum adat tertentu. Hak Ulayat dikelola oleh masyarakat Hukum adat, yaitu sekelompok orang terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum karena kesamaan tempat tinggal ataupun dasar keturunan.

Menurut Boedi Harsono, hak ulayat masyarakat Hukum Adat dinyatakan masih ada apabila memenuhi tiga unsur, yaitu:²⁵

(1) Masih adanya suatu kelompok orang sebagai warga suatu persekutuan Hukum Adat tertentu, yang merupakan suatu masyarakat Hukum Adat.



Ibid, hlm. 82

- (2) Masih adanya wilayah yang merupakan ulayat masyarakat Hukum adat tersebut, yang disadari sebagai tanah kepunyaan bersama para warganya sebagai “labensraum” nya.
- (3) Masih adanya penguasa adat yang pada kenyataannya dan diakui oleh para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan, melakukan kegiatan sehari-hari sebagai pelaksana hak ulayat.

Sedangkan dalam Pasal 3 UUPA mengandung pernyataan mengenai eksistensi hak ulayat masyarakat hukum adat sepanjang menurut kenyataannya masih ada, artinya bila dalam kenyataan tidak ada, maka hak ulayat itu tidak akan dihidupkan lagi, dan tidak akan diciptakan hak ulayat baru. Hak ulayat dibiarkan tetap diatur oleh masyarakat Hukum Adat masing- masing.

d. Hak Perorangan Atas Tanah

Hak perseorangan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan/ atau mengambil manfaat dari tanah tertentu. Hak-hak perseorangan atas tanah meliputi berupa hak atas tanah, wakaf tanah hak milik, hak tanggungan, dan hak milik satuan rumah susun. Dasar hukum pemberian hak atas tanah kepada perseorangan atau badan hukum di muat dalam pasal 4 ayat (1) UUPA



l:26

Aminuddin Salle(dkk), *Op.cit*, hlm. 102.

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang di maksud 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.

Dari penjelasan di atas menunjukkan bahwa dalam konsepsi hukum tanah nasional, tanah-tanah tersebut dapat dikuasai dan dipergunakan secara individual dan tidak ada keharusan untuk menguasai dan menggunakan secara kolektif, selama tidak melanggar dan bertentangan dengan hukum-hukum tanah yang berlaku.

B. Tinjauan Umum Tentang Wilayah Pesisir

1. Definisi Wilayah Pesisir

Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil mengatur bahwa:

- (1) Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil adalah suatu proses perencanaan, pemanfaatan, pengawasan, dan pengendalian Sumber Daya Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil antar sektor, antara Pemerintah dan Pemerintah Daerah, antara ekosistem darat dan laut, serta antara ilmu pengetahuan dan manajemen untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.
- (2) 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

ior Kep.10/Men/2003 tentang Pedoman Perencanaan Pengelolaan Pesisir Terpadu mengatur 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.

Penetapan batas-batas suatu wilayah pesisir yang tegak lurus terhadap garis pantai sejauh ini belum ada kesepakatan dengan kata lain batas suatu wilayah pesisir berbeda dari satu negara dengan negara lain hal ini di sebabkan karena setiap Negara. memiliki karakteristik lingkungan, sumber daya dan sistem pemerintahan tersendiri.²⁷

Wilayah pesisir meliputi suatu kawasan peralihan antara ekosistem dan daratan yang sempit, dengan garis rata-rata pasang tertinggi sampai 200 meter ke arah darat dan ke arah laut meliputi garis pantai pada saat rata-rata pasang terendah. Secara ekologis wilayah pesisir adalah suatu wilayah peralihan antara ekosistem darat dan laut.

Batas wilayah pesisir ke arah darat mencakup daratan yang masih dipengaruhi oleh proses-proses kelautan (seperti pasang surut, percikan air gelombang, intrusi air laut dan angin laut), sedangkan batas wilayah pesisir ke arah laut meliputi perairan laut yang masih dipengaruhi oleh proses-proses alamiah dan kegiatan manusia di daratan, termasuk air sungai dan aliran air permukaan (run off), sedimentasi, pencemaran dan antara lain yang merupakan



Rokhmin Dahuri, Dkk, 2001, *Pengelolaan Sumber Daya Pesisir dan Lautan rpadu*, Jakarta: Pradya Paramita , hlm. 6.

penghubung (channels) bagi dampak yang dihasilkan dari kegiatan manusia di daratan ke lingkungan laut. Pada dasarnya pemahaman tentang pengertian wilayah pesisir sangat beragam dan berbeda antara satu dengan yang lainnya. Perbedaan pengertian wilayah pesisir ini bergantung pada penentuan batas definitif dari wilayah pesisir baik ke arah darat maupun ke arah laut.²⁸

Perlu dibedakan agar jangan sampai salah penafsiran bahwa semua darat yang berbatasan dengan air adalah wilayah pesisir. Melainkan wilayah yang dimaksud adalah wilayah darat yang berbatasan langsung dengan laut. Oleh Undang-undang Nomor 27 Tahun 2007 ini membutuhkan sinkronisasi undang-undang dengan Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014, maksudnya agar dalam pelaksanaan pengelolaan wilayah pesisir dapat secara terpadu dalam pelaksanaannya. Terpadu dalam arti yuridis melalui sinkronisasi peraturan, juga terpadu dalam arti kelembagaan dalam garis koordinasi, termasuk juga dengan melibatkan masyarakat dalam pengelolaan wilayah pesisir. Hanya saja secara khusus terjadi membatasi wilayah administrasi dan kewenangan daerah untuk provinsi adalah 12 (dua belas) mil laut dan sepertiga saja untuk Kabupaten/Kota.²⁹



Yulia Asyiwati, Lely Syiddatul Akliyah, 2014, *Identifikasi Dampak Peubahan ekosistem Pesisir Terhadap Lingkungan Di Wilayah Pesisir Kecamatan Cibong*, Volume 14 Nomor 1, Fakultas Teknik Universitas Islam Bandung, hlm. 3.
Rahmat Datau, 2019, *Aspek Hukum Dalam Pengelolaan Wilayah Pesisir Dalam Otonomi Daerah*, Volume 2 nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Mulawarman,

2. Karakteristik Wilayah Pesisir

Wilayah pesisir mempunyai karakteristik sebagai berikut :³⁰

- a. Memiliki habitat dan ekosistem (seperti estuari, terumbu karang, padang lamun) yang dapat menyediakan suatu (seperti ikan, minyak bumi, mineral) dan jasa (seperti bentuk perlindungan alam dan badai, arus pasang surut, rekreasi) untuk masyarakat pesisir.
- b. Dicitrakan dengan persaingan dalam pemanfaatan sumberdaya dan ruang oleh berbagai stakeholders, sehingga sering terjadi konflik yang berdampak pada menurunnya fungsi sumberdaya.
- c. Menyediakan sumberdaya ekonomi nasional dari wilayah pesisir dimana dapat menghasilkan GNP (gross national product) dari kegiatan seperti pengembangan perkapalan, perminyakan dan gas, pariwisata dan pesisir dan lain-lain.
- d. Biasanya memiliki kepadatan penduduk yang tinggi dan merupakan wilayah urbanisasi.

Sementara itu pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, diterangkan secara singkat bahwa Wilayah Pesisir adalah daerah



Mengenal Ekosistem Pesisir Dan Laut,
k.bantenprov.go.id/read/article/244/MENGENAL-EKOSISTEM-PESISIR-.html, diakses pada tanggal 20 Februari 2023, pukul 14.00.

peralihan antara Ekosistem darat dan laut yang dipengaruhi oleh perubahan di darat dan laut.

3. Perizinan dalam Pemanfaatan Wilayah Pesisir

Pengaturan mengenai pulau kecil dapat kita lihat dalam Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil sebagaimana diubah oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014, dan lebih rinci lagi diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.

Dalam rangka optimalisasi pengelolaan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil, negara bertanggung jawab atas pengelolaan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil dalam bentuk penguasaan kepada pihak lain (perseorangan atau swasta) melalui mekanisme perizinan.³¹ Pemberian izin kepada pihak lain tersebut tidak mengurangi wewenang negara untuk membuat kebijakan (beleid), melakukan pengaturan (regelendaad), melakukan pengurusan (bestuursdaad), melakukan pengelolaan (beheersdaad), dan melakukan pengawasan (toezichthoudensdaad). Dengan demikian, negara tetap menguasai dan mengawasi secara utuh seluruh pengelolaan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil.



Penjelasan Umum Paragraf 3 UU No. 1 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas UU tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.

Selain itu, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan Di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil mengatur bahwa pulau-pulau kecil dapat diberikan hak atas tanah.³² tetapi, pemberian hak atas tanah tersebut harus memperhatikan hal-hal berikut:³³

- a. Penguasaan atas Pulau-Pulau Kecil paling banyak 70% (tujuh puluh persen) dari luas pulau, atau sesuai dengan arahan rencana tata ruang wilayah provinsi/kabupaten/kota dan/atau rencana zonasi pulau kecil tersebut;
- b. Sisa paling sedikit 30% (tiga puluh persen) luas pulau kecil yang ada dikuasai langsung oleh negara dan digunakan dan dimanfaatkan untuk kawasan lindung, area publik atau kepentingan masyarakat; dan
- c. Harus mengalokasikan 30% (tiga puluh persen) dari luas pulau untuk kawasan lindung.

Selain hak yang di sebutkan di atas, penguasaan dan pemilikan tanah di pulau kecil juga tidak boleh menutup akses publik, yaitu:³⁴

- a. Akses perorangan atau kelompok orang untuk berlindung, berteduh, menyelamatkan diri, mencari pertolongan dalam pelayaran;
- b. Akses perorangan atau kelompok orang dengan ijin resmi untuk melaksanakan kegiatan terkait pendidikan, penelitian, konservasi dan preservasi.

Selain syarat yang diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pemberian Hak Atas Tanah, pemberian Hak Atas Tanah di pulau-pulau kecil juga harus memenuhi syarat:³⁵

- a. Peruntukannya sesuai dengan rencana tata ruang wilayah provinsi/kabupaten/kota, atau rencana zonasi Pulau-Pulau Kecil;



Pasal 9 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan in Nasional Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah n Pulau-Pulau Kecil.

Ibid, Ayat (2).

Ibid, Pasal 10 ayat (1) dan (2).

Ibid, Pasal 11 ayat (2).

- b. Mendapat rekomendasi dari pemerintah provinsi/kabupaten/kota dalam hal belum diatur mengenai peruntukan tanah dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW); dan
- c. Memenuhi ketentuan perizinan dari instansi terkait.

4. Penguasaan Tanah Oleh Masyarakat yang Berada Di Wilayah Pantai dan Wilayah Pesisir

Pengelolaan wilayah pesisir tidak dapat dipisahkan dari status fungsi dan kepemilikan tanah pada kawasan tersebut. Pemberian hak atas tanah, baik yang dikuasai secara perorangan maupun yang dikuasai secara adat untuk lahan-lahan daratan yang tidak dipengaruhi pasang surut air laut lebih mudah diselesaikan, karena sudah diatur oleh UUPA dan peraturan perundang-undangan lainnya. Masalah lain yang sangat menonjol adalah daratandaratan di kawasan pantai tersebut bergerak secara labil dan tak terduga. Pergeseran daratan ini dapat diakibatkan oleh adanya tanah longsor atau adanya tanah timbul akibat sedimentasi. Dalam usaha memanfaatkan tanah timbul ada perbedaan-perbedaan pendapat. Ada “tanah” yang sudah dimanfaatkan ketika belum lagi berbentuk “tanah”, melainkan baru sebagai genangan air yang dangkal. Ada pula sebidang tanah timbul yang sudah dimanfaatkan, ketika sifat tanahnya masih belum pantas lagi diolah untuk menjadi tanah pertanian, karena kadar garam tanahnya masih tinggi.



Penguasaan tanah pantai dan pengelolaan wilayah pesisir antung kepada siapa yang menguasai pantai secara fisik.

Umumnya, jika di atas kawasan pantai berdiri suatu usaha wisata, maka yang melakukan penguasaan dan pemanfaatan adalah pihak pengusaha itu sendiri. Demikian pula sebaliknya, jika tidak ada usaha-usaha wisata yang berdekatan dengan kawasan pantai atau yang berada di atas kawasan pantai, maka penguasaan dan pemanfaatannya dilakukan oleh masyarakat.

Mengenai status tanah pantai yang dikuasai masyarakat di Indonesia pada umumnya adalah tanah dengan status hak milik negara atau dikuasai oleh negara. Akan tetapi, masyarakat yang berdomisili di wilayah tersebut telah menempati dengan kurung waktu yang cukup lama, yakni rata-rata kurang lebih 30 (tiga puluh) tahun. Secara garis besar status tanah pantai yang ditempati oleh masyarakat hanya diberi hak pakai dan hak pengelolaan, dengan syarat harus mematuhi semua aturan yang berlaku. Dengan kata lain bahwa jika suatu waktu pemerintah ingin mengambil alih tanah tersebut, maka masyarakat yang bermukim di wilayah tersebut harus menyerahkannya.

Tanah di wilayah pantai pada umumnya telah ditempati oleh masyarakat dalam jangka waktu yang lama dan bahkan ada yang telah dihuni atau bermukim di wilayah tersebut secara turun temurun. Penguasaan secara turun temurun tersebut bersangkutan paut dengan penguasaan wilayah pesisir oleh masyarakat adat yang kemudian

diatur dalam undang-undang.³⁶

Muhammad Ilham Arisaputra, *Op.Cit.* hlm. 39.



C. Tinjauan Umum Tentang Penataan Ruang

1. Definisi Tata Ruang/ Penataan Ruang

Tata ruang terbagi atas kata tata dan ruang, pada penekanan “tata” yang artinya pengaturan susunan ruangan suatu wilayah ataupun daerah (kawasan) yang menciptakan persyaratan untuk manfaat secara ekonomi, sosial budaya dan politik, dan juga memberikan keuntungan bagi perkembangan masyarakat di wilayah tersebut. Sedangkan dalam penekanan pada “ruang” merupakan wadah atau ruang yang terdapat dalam tiga dimensi (trimatra): tinggi, lebar, kedalaman dalam bumi berupa air seperti sungai, danau dan lautan serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dan udara di atasnya secara terpadu, sehingga peruntukan, pemanfaatan dan pengelolaannya mencari taraf yang optimal untuk kesejahteraan masyarakat Indonesia.³⁷

Dalam hubungan tersebut, Pasal 1 angka 2 UUPR memuat aturan bahwa:

“Tata ruang merupakan wujud struktur ruang dan pola ruang.”
Dari rumusan tersebut kurang mencerminkan fenomena tata ruang secara keseluruhan.”

Adapun yang dimaksud dengan struktur ruang dalam Pasal 1 ayat (3) UUPR memuat aturan bahwa:

“Struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional.”



Aca Sugandhy dan Yunus Wahid, 2016, *Pengantar Hukum Tata Ruang*, Jakarta: media group, hlm. 7.

Selanjutnya ditegaskan bahwa pola ruang dalam Pasal 1 ayat (4) UUPR memuat aturan bahwa, Pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya. Penegasan ini menunjukkan bahwa tata ruang sebagai wujud penataan ruang merupakan sarana (instrumen hukum) untuk menjamin dan mengharmoniskan berbagai kepentingan dalam pemanfaatan ruang baik kepentingan pembangunan ekonomi, sosial, budaya maupun kepentingan ekologi dalam arti luas.³⁸

Adapun definisi penataan ruang yang diatur pada Pasal 1 angka 5 UUPR memuat aturan bahwa, Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.

Penataan ruang sebagai sistem yang mengandung makna perencanaan, pemanfaatan serta pengendalian pemanfaatan ruang sesuai dengan peruntukan yang telah ditetapkan pada RTRW Nasional, Provinsi, maupun Kabupaten ataupun Kota harus dipahami sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Dengan demikian, diharapkan tata ruang/penataan ruang ini dapat berperan untuk :³⁹

- a. “Mewujudkan pemanfaatan ruang yang berdaya guna dan berhasil guna serta mampu mendukung perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup secara berkelanjutan
- b. Mencegah atau menghindari pemborosan pemanfaatan ruang



Ibid, hlm. 7-8.

Ibid, hlm. 8-9.

c. Mencegah terjadinya penurunan kualitas ruang.”

2. Dasar Pemikiran Penataan Ruang

Adapun yang merupakan dasar pemikiran, yakni alasan yang melandasi perlunya dilakukan penataan ruang atau yang dalam teori biasa disebut landasan filosofi yaitu :

- a. Ruang wilayah negara Republik Indonesia, dengan keanekaragaman ekosistemnya, merupakan Sumber Daya Alam yang perlu dikelola dan dilindungi untuk kesejahteraan hidup manusia (secara lintas generasi)
- b. Pengelolaan Sumber Daya Alam (ruang: darat, laut, dan udara) perlu dilakukan secara terkoordinasi dan terpadu dengan sumber daya manusia dan sumber daya buatan, menurut prinsip pembangunan berwawasan lingkungan hidup
- c. Demi untuk menjaga keserasian dalam pelaksanaan kewenangan antar daerah dengan daerah dan antarpusat dan daerah, agar tidak menimbulkan kesenjangan, baik antara daerah maupun antar pusat dan daerah
- d. Untuk mewujudkan ruang (sebagai wadah) yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan
- e. Mitigasi bencana, terutama bencana alam, sebagai upaya meningkatkan keselamatan dan kenyamanan kehidupan dan penghidupan manusia.⁴⁰

3. Asas dan Tujuan Penataan Ruang

Adapun asas penataan ruang secara tegas tertuang dalam pasal 2 UUPR seperti yang diuraikan sebagai berikut:⁴¹

- a. Asas keterpaduan, maksudnya penataan ruang diselenggarakan dengan mengintegrasikan berbagai kepentingan yang bersifat lintas sektor, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan. Pemangku kepentingan dimaksud antara lain, pemerintah pemerintah daerah, dan masyarakat (Pasal 2 huruf a UUPR dan penjelasannya). Asas keterpaduan ini dapat dipahami karena memang pada dasarnya penataan ruang ini diadakan untuk menjamin semua kepentingan yang terkait dalam pemanfaatan ruang,



Yunus Wahid, 2014, *Pengantar Hukum Tata Ruang*, Jakarta: Kencana , hlm. 15. *Ibid.* hlm. 15.

baik sebagai sumber daya maupun sebagai wadah berlangsungnya kehidupan dan kegiatan manusia yang harus mencakup kepentingan secara lintas generasi.

- b. Asas Keserasian, Keselarasan, dan Keseimbangan, 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 pedesaan.⁴²
- c. Asas Keberlanjutan, maksudnya penataan ruang diselenggarakan dengan menjamin kelestarian dan kelangsungan daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup dengan memerhatikan kepentingan generasi mendatang (Pasal 2 huruf c UUPR dan penjelasannya).
- d. Asas Keberdayagunaan dan Keberhasilgunaan, maksudnya, penataan ruang diselenggarakan dengan mengoptimalkan manfaat ruang dan sumber daya yang terkandung didalamnya serta menjamin terwujudnya tata ruang yang berkualitas (Pasal 2 huruf d UUPR dan penjelasannya).
- e. Asas Keterbukaan, maksudnya, penataan ruang diselenggarakan dengan memberikan akses yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan penataan ruang. Akses informasi yang diamanatkan asas ini berkaitan dengan hak-hak masyarakat berkaitan dengan kepentingannya yang terkena penataan ruang, sekaligus mengenai kewajiban-kewajiban masyarakat dalam penataan ruang seperti kewajiban mematuhi Rencana Tata Ruang Wilayah dalam mendirikan bangunan dalam menjalankan aktivitas lain berkaitan dengan mata pencaharian mereka.
- f. Asas Kebersamaan dan Kemitraan, maksudnya penataan ruang diselenggarakan dengan melibatkan seluruh pemangku kepentingan (Pasal 2 huruf f UUPR dan penjelasannya). Asas ini berkaitan erat dengan asas keterpaduan dan keterbukaan yang memungkinkan semua pihak yang terkait dapat berperan aktif dalam penataan ruang sesuai dengan profesi dan kemampuan masing-masing, sehingga sama-sama dapat menikmati nilai tambah yang timbul dari adanya penataan ruang tersebut, dan bukannya menjadi korban penataan ruang seperti tergesur dengan ganti kerugian yang tidak memadai.



Sudut Hukum, Asas dan Tujuan Penataan Ruang, luthukum.com/2017/09/asas-dan-tujuan-penataan-ruang.html, diakses pada 2 Februari 2023, pukul 20.20

- g. Asas perlindungan kepentingan umum, asas ini pada intinya, menegaskan bahwa dalam penetapan RTRW dan/ atau RTR kota yang pertama dan terutama harus dipertimbangkan adalah kepentingan masyarakat yang daerahnya, dan tempat mata pencahariannya menjadi objek penataan ruang dengan berbagai aspeknya sehingga mereka dapat menikmati nilai tambah yang timbul dari adanya penataan ruang tersebut, bukan menjadi korban penggusuran dengan ganti kerugian yang kurang berrarti.
- h. Asas Kepastian Hukum dan Keadilan, maksudnya 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 (Penjelasan Pasal 2 huruf f UUPR).
- i. Asas Akuntabilitas, maksudnya penyelenggaraan penataan ruang dapat dipertanggungjawabkan, baik prosesnya, pembiayaannya, maupun hasilnya (Penjelasan Pasal 2 huruf I UUPR).

Menurut rumusan Pasal 3 UUPR tersebut, tujuan utama

penataan ruang pada pokoknya ada empat, yaitu :

- a. Mewujudkan wilayah nasional yang aman, maksudnya situasi masyarakat dapat menjalankan aktivitas kehidupannya dengan terlindungi dari berbagai ancaman
- b. Mewujudkan wilayah nasional yang nyaman, yakni suatu keadaan masyarakat dapat mengartikulasikan nilai sosial budaya dan fungsinya dalam suasana yang tenang dan damai
- c. Mewujudkan wilayah nasional yang produktif, maksudnya proses produksi dan distribusi berjalan secara efisien sehingga mampu memberikan nilai tambah ekonomi untuk kesejahteraan masyarakat, sekaligus meningkatkan daya saing
- d. Mewujudkan wilayah nasional yang berkelanjutan, maksudnya adalah kondisi kualitas lingkungan fisik dapat dipertahankan bahkan dapat ditingkatkan, termasuk pula antisipasi untuk mengembangkan orientasi ekonomi kawasan setelah habisnya sumber daya alam tak terbarukan.



Keempat tujuan penataan ruang tersebut harus dipahami sebagai satu kesatuan yang utuh, dan yang ditandai dengan kriteria pencapaian. Jadi, capaian tujuan penataan ruang pada intinya ialah untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan.

4. Tugas dan Wewenang Pemerintah/ Pemerintah Daerah dalam Penataan Ruang

Dalam Pasal 7 ayat (1), (2), (3) UUPR yang mengatur tentang “Tugas Negara Pemerintah” dalam penataan ruang, ditegaskan sebagai berikut:⁴³

- a. “Negara menyelenggarakan penataan ruang untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.
- b. Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), negara memberikan “kewenangan” penyelenggaraan penataan ruang kepada Pemerintah dan Pemerintah Daerah
- c. Penyelenggaraan penataan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan tetap menghormati hak yang dimiliki orang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Penjelasan umum pada Pasal 7 ayat (1) dan (2) menyatakan bahwa “cukup jelas”. Adapun penjelasan umum Pasal 7 ayat (3) menyatakan bahwa: “Hak yang dimiliki orang mencakup pula hak yang dimiliki masyarakat adat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”



Lihat pada Pasal 7 ayat (1), (2) dan (3) UUPR

Ketentuan pada Pasal 7 UUPR menegaskan bahwa kewajiban dari suatu negara dan tugas pemerintah untuk melaksanakan penataan ruang yang diperuntukkan untuk kemakmuran rakyat. Agar dapat melaksanakan tugasnya dengan baik, UUPR memberikan kewenangan penyelenggaraan penataan ruang kepada pemerintah dan pemerintah daerah secara hierarkis, nasional, provinsi, kabupaten maupun kota.⁴⁴

Ridwan HR menambahkan bahwa negara memiliki tuga dalam penyelenggaraan penataan ruang terbagi atas dua bagian, antara lain:⁴⁵

- a. "Police making, ialah penentuan haluan negara.
- b. Task executing, yaitu pelaksanaan tugas menurut haluan yang telah ditetapkan oleh negara. Dalam pelaksanaan tugas sebagaimana dimaksud di atas, negara memberikan kewenangan penyelenggaraan penataan ruang kepada pemerintah dan pemerintah daerah."

Adanya wewenang pemerintah dalam pelaksanaan penataan ruang yakni:⁴⁶

- 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. Kerja sama penataan ruang antarnegara dan pemfasilitasan kerja sama penataan ruang antarprovinsi."



Yunus Wahid, *Op.cit.* hlm. 112-113.

Ridwan HR, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: RadjaGrafindo
lm.13.

Lihat Pasal 8 ayat (1) UUPR

Serta terdapat wewenang pemerintah untuk penyelenggaraan penataan ruang wilayah nasional yaitu:⁴⁷

- a. “Perencanaan tata ruang wilayah nasional.
- b. Pemanfaatan ruang wilayah nasional.
- c. Pengendalian pemanfaatan ruang wilayah nasional.”

Adapun wewenang pemerintah untuk pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis nasional ialah:⁴⁸

- a. “Penetapan kawasan strategis nasional.
- b. Perencanaan tata ruang kawasan strategis nasional.
- c. Pemanfaatan ruang kawasan strategis nasional.
- d. Pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis nasional.”

Terhadap wewenang dari pemerintah daerah Kabupaten atau Kota dalam pelaksanaan penataan ruang wilayah Kabupaten atau Kota ialah:⁴⁹

- a. “Perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten/Kota.
- b. Pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten/Kota.
- c. Pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten/Kota.”

5. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Barru

Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Barru yang selanjutnya disingkat RTRWK adalah hasil perencanaan tata ruang yang merupakan penjabaran strategi dan arahan kebijakan pemanfaatan ruang wilayah nasional, Pulau Sulawesi dan Provinsi



Lihat Pasal 8 ayat (2) UUPR
Lihat Pasal 8 ayat (3) UUPR
Yusra Hidayat Rasyid, 2017, *Implementasi Kebijakan Penataan Ruang Wilayah 1 Sungai Jeneberang Di Kecamatan Somba Opu Kabupaten Gowa*, Skripsi, s Hasanuddin, Makassar, hlm. 22.

Sulawesi Selatan ke dalam struktur dan pola ruang wilayah Kabupaten Barru.

Ketentuan mengenai RTRW diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang. Tujuan Pengaturan penataan ruang adalah upaya pembentukan landasan hukum bagi Pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat dalam penataan ruang. Penataan ruang diklasifikasikan berdasarkan sistem, fungsi utama kawasan, wilayah administratif, kegiatan kawasan, dan nilai strategis kawasan.

Tujuan penataan ruang wilayah Kabupaten Barru adalah untuk mewujudkan tata ruang wilayah Kabupaten Barru yang aman, nyaman, produktif, berkelanjutan, asri dan lestari, yang berbasis potensi geografis, pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, kehutanan dan pertambangan secara berkelanjutan dalam rangka mewujudkan Kabupaten Barru sebagai kabupaten yang maju dan senantiasa meningkatkan kearifan lokal.⁵⁰

Untuk mewujudkan tujuan penataan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 maka disusun kebijakan dan strategi penataan ruang. Yang dimaksud dengan “Kebijakan Penataan Ruang Wilayah Kabupaten” adalah rangkaian konsep dan asas yang menjadi garis besar dan dasar dalam pemanfaatan ruang darat dan udara termasuk



Lihat Pasal 2 ayat (1) Perda Kabupaten Barru No. 4 Tahun 2012.

ruang di dalam bumi untuk mencapai tujuan penataan ruang di Kabupaten Barru.⁵¹

D. Landasan Teori

1. Teori Penguasaan

Secara etimologi, Penguasaan berasal dari kata “kuasa” yang berarti kemampuan atau kesanggupan untuk berbuat sesuatu, kekuatan atau wewenang atas sesuatu atau untuk menentukan (memerintah, mewakili, mengurus dan sebagainya) sesuatu itu, sedangkan “penguasaan” dapat diartikan sebagai suatu proses, cara, perbuatan menguasai atau kesanggupan untuk menggunakan sesuatu. Jadi menurut bahasa, penguasaan atas tanah dapat diartikan sebagai proses, cara atau perbuatan untuk menguasai sebidang tanah yang berisikan wewenang dan kesanggupan dalam menggunakan dan memanfaatkan untuk kelangsungan hidup.⁵²

Penguasaan merupakan awal timbulnya pemilikan (property), dimana arti dari milik itu sendiri melekat adanya hak, sehingga dapat dibedakan adanya istilah private property untuk menunjukkan milik pribadi dan public property untuk menunjukkan milik negara atau milik umum. Penguasaan yang tadinya lebih bersifat faktual yang kemudian oleh hukum diputuskan untuk memperoleh pengakuan dan perlindungan, sehingga yang bersangkutan dilindungi dari gangguan



Lihat Pasal 3 ayat (1) Perda Kabupaten Barru No. 4 Tahun 2012.
Farida Patittingi, 2012, *Dimensi Hukum Pulau-Pulau Kecil di Indonesia*,
: Rangkang Education, hlm. 76.

orang lain, maka pada saat itu penguasaan telah beralih menjadi pemilikan, karena telah memperoleh daya pemaksa berupa pengakuan dan perlindungan hukum. Oleh karena itu, penguasaan masih membutuhkan campur tangan hukum untuk menentukan apakah penguasaan itu diakui dan dilindungi, atau justru sebaliknya, tidak memperoleh pengakuan hukum.⁵³

penguasaan yang telah memperoleh pengakuan dan perlindungan hukum disebut sebagai penguasaan dalam arti yuridis, yaitu penguasaan yang dilandasi hak, dilindungi oleh hukum dan umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, maupun yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah secara fisik.⁵⁴

Satjipto Rahardjo mengatakan, bahwa di samping bersifat faktual, yaitu mementingkan kenyataan pada suatu saat, penguasaan bersifat sementara sampai nanti ada kepastian hubungan antara orang yang menguasai suatu barang, dengan barang yang menjadi sasaran penguasaannya. Jadi, walaupun penguasaan harus diatur namun ia harus ditunjukkan dengan kenyataannya, bukan dengan hukumnya. Pada saat itu tidak memerlukan legitimasi lain, kecuali bahwa barang itu ada di tangannya. Oleh karena itu, beliau menegaskan kembali bahwa penguasaan merupakan karakteristik suatu masyarakat prahukum.



Ibid, hlm. 84
ibid

Mengingat bahwa penguasaan bersifat faktual, maka ukuran untuk memberikan perlindungan hukum pun bersifat faktual pula, nyata-nyata barang itu berada di bawah kekuasaannya. Penguasaan menurutnya dapat diperoleh melalui dua cara, Pertama berupa pengambilalihan, yaitu dilakukan tanpa persetujuan penguasa sebelumnya, dan kedua, yaitu dengan cara penguasaan atas suatu barang dengan persetujuan dengan penguasa sebelumnya.

Dalam kaitannya dengan hak milik atas tanah, maka penguasaan merupakan proses yang mendahului sebelum lahir hak kepemilikan. Proses itu dalam hukum barat dikenal dengan sebutan possession yang berbeda maknanya dengan ownership. Kamus hukum, mengartikan possession (Inggris) atau posesio (Latin) atau bezit (Belanda) sebagai “kepunyaan” Possession dimaksudkan sebagai pendudukan secara fisik atau secara faktual. Syarat lain adalah adanya niat atau maksud memiliki dengan itikad baik (animouse posseidendi). Niat untuk memiliki tersebut dikaitkan dengan waktu dan bukti lainnya. Dengan demikian, maka hak menguasai itu harus didahului dengan tindakan pendudukan meski untuk memperoleh penguasaan itu dan pada batas waktu tertentu akan menjadi hak milik.⁵⁵

Penegasan akan perbedaan antara pengertian penguasaan dengan pemilikan juga dikemukakan oleh A. K. Sarkar dan Lily Rasjidi



Sukayadi Sarjita, Rachmad Riyadi, 2013, *Penyelesaian Konflik Penguasaan likan Tanah Di Atas Tanah Hak Pengelolaan*, Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanian Yogyakarta, Hlm. 14-15.

Yaitu bahwa menguasai didasarkan atas adanya hubungan antara seseorang sebagai subjek dengan suatu benda sebagai subjek. Jadi ciri pokok pengertian ini terletak pada kenyataan atau fakta. Sementara hak milik didasarkan, bukan atas dasar hubungannya, melainkan atas dasar hak yang diatur oleh ketentuan hukum. Dalam pengertian hak milik seseorang dapat menguasai suatu objek atau benda secara defacto dan sekaligus memilikinya secara de jure. Dalam ketentuan tersebut, hanya dengan bukti penguasaan fisik selama 20 tahun berturut-turut atau lebih yang didukung oleh iktikad baik pemegangnya, sudah dapat dijadikan bukti kepemilikan hak atas tanah.⁵⁶

2. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum ini didasarkan pada aliran pemikiran positivisme hukum yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom dan mandiri karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tidak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut pemikiran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.⁵⁷



Ibid, Hlm. 16.

Achmad Ali, 2010, *Mengungkap Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence)* Volume I Pemahaman arta: Kencana Prenada Media Group, hlm. 82.

Teori Kepastian adalah perihal keadaan yang pasti, ketentuan atau ketetapan hukum yang bertujuan untuk memberikan keamanan dan ketertiban serta menjamin kesejahteraan yang diperoleh masyarakat dari negara.⁵⁸ Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.⁵⁹ Pentingnya kepastian hukum sesuai dengan yang diatur pada Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.

Gustav Radbruch mengatakan kepastian hukum adalah “Scherkeit des Rechts selbst” (kepastian hukum tentang hukum itu sendiri). Terdapat empat hal yang memiliki hubungan dengan makna kepastian hukum, antara lain:

- a. Bahwa hukum itu positif, yang artinya hukum itu adalah perundang-undangan (gesetzliches Recht).
- b. Hukum didasarkan kepada fakta (Tatsachen), bukan didasarkan kepada sebuah rumusan tentang penilaian yang nantinya dilakukan oleh hakim, seperti kemauan baik dan kesopanan.



Sudikno Mertokusumo, 2011, *Teori Hukum*, Yogyakarta: Universitas Atma Jaya,
L.J. Van Apeldom, 2004, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita,

- c. Bahwa fakta tersebut haruslah dirumuskan secara jelas guna menghindari kekeliruan dalam penafsiran, selain itu juga mudah untuk dijalankan.
- d. Hukum positif tidak boleh untuk sering diubah.⁶⁰

Pendapat lain tentang kepastian hukum dikemukakan oleh Roscoe Pound, seperti halnya yang ditulis Peter Marzuki di dalam bukunya Pengantar Ilmu Hukum yang mana kepastian hukum mempunyai dua makna, yaitu:

- a. Yaitu sebagai aturan yang bersifat umum guna membuat individu mengerti tentang perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan.
- b. Berupa keamanan hukum untuk setiap orang dari kesewenangan pemerintah, dengan adanya aturan yang bersifat umum tersebut individu dapat mengerti apa saja yang boleh untuk dibebankan atau dilakukan oleh Negara kepada tiap individu. Kepastian hukum berarti terdapat konsistensi dan ketetapan dalam putusan hakim antara putusan yang satu dengan yang lain dalam kasus yang sama yang telah diputus. Jadi kepastian hukum tidaklah hanya berupa Pasal dalam Undang-Undang.⁶¹

Asas kepastian hukum ialah suatu jaminan dimana suatu hukum itu wajib dijalankan secara baik dan juga secara tepat karena



Achmad Ali, *Op.Cit.* hlm. 292-293.
Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana
/edia Group, hlm. 137.

tujuan hukum yang paling utama ialah kepastian. Apabila tidak terdapat kepastian di dalamnya maka tidak akan diketahui jati diri serta makna dari hukum itu sendiri dan bila sudah terjadi hal seperti itu maka hukum tak akan lagi dipakai sebagai pedoman dalam berperilaku oleh setiap orang.

3. Teori Perlindungan Hukum

Konsep perlindungan hukum tidak bisa dilepaskan dari konsep negara hukum karena perlindungan hukum merupakan salah satu ciri dari sebuah negara hukum. Menurut Fitzgerald, teori perlindungan hukum berawal dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Menurut aliran hukum alam bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi serta diantara hukum dan moral tidak bisa dipisahkan. Aliran tersebut dipelopori oleh Plato, Aristoteles, serta Zeno. Mereka memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan atau aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.⁶²

Fitzgerald mengutip teori perlindungan hukum dari Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan lain pihak.

Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum



Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung: Cintra Aditya Bakti, hlm. 32.

lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antar anggota masyarakat dan antar perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.⁶³

Perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut :

- a. Teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo ini terinspirasi dari tujuan hukum yang dikemukakan Fitzgerald. Tujuan hukum menurut Fitzgerald adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat dengan cara mengatur perlindungan dan pembatasan terhadap berbagai kepentingan tersebut. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.⁶⁴
- b. Menurut Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan resprensif.



Ibid, hlm. 54.

Ibid, hlm. 53.

Perlindungan Hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi dan perlindungan yang represif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.⁶⁵

Kesimpulan dari pendapat ahli di atas memberikan pemahaman bahwa Perlindungan Hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan Hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif maupun dalam bentuk yang bersifat represif, baik secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

Dari uraian teori di atas dapat diambil kesimpulan bahwa adanya Perlindungan Hukum dapat memberi masyarakat kekuasaan atau hak dalam bertindak memenuhi kepentingan/kehendak masyarakat dan mencegah terjadinya sengketa. Adapun Relevansi dari teori ini dengan permasalahan dalam penelitian ini adalah bahwa dengan adanya perlindungan hukum maka masyarakat dapat memperoleh pengakuan mengenai hak atas tanah yang di tempati dengan pemberian suatu Hak



Glosarium, Pengertian Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli, sishukum.Com/Pengertian-Perlindungan-Hukum-Menurut-Para-Ahli/, diakses tanggal 22 Februari 2023, pukul 20.20.

diatasnya. Perlindungan Hukum ini juga dapat memberikan terwujudnya kepastian hukum dalam masyarakat.

E. Kerangka Pikir

Peneliti yang akan mengkaji suatu penelitian dengan judul “Penataan Ruang Pada Kawasan Pesisir Terhadap Penguasaan Atas Tanah Turun-Temurun Masyarakat Di Pulau Puteangin Kabupaten Barru” memiliki dua variabel utama yaitu (i) Kepastian dan Perlindungan Hukum Terhadap Penguasaan Tanah Pesisir Oleh Masyarakat Di Pulau Puteangin Kabupaten Barru dan (ii) variabel tentang Implikasi Hukum Terhadap Penguasaan atas Tanah Turun- Temurun Masyarakat Di Pulau Puteangin Kabupaten Barru.

Selanjutnya, dalam tinjauan pustaka telah diuraikan teori dan beberapa ketentuan hukum, peneliti menggunakan tiga teori dalam penelitian untuk menjawab kedua variabel utama yaitu, Teori Kepastian Hukum, Teori Perlindungan Hukum, dan Teori Penguasaan.

Pada variabel tentang Kepastian dan Perlindungan Hukum Terhadap Penguasaan Tanah Pesisir Oleh Masyarakat Di Pulau Puteangin Kabupaten Barru, peneliti akan menetapkan indikator variabelnya yaitu (i) Kebijakan Pemerintah Daerah dalam penataan ruang pada Kawasan pesisir dan (ii) Perlindungan Hukum Terhadap Masyarakat Di Pulau Puteangin Kabupaten Barru. Sedangkan untuk variabel tentang Implikasi



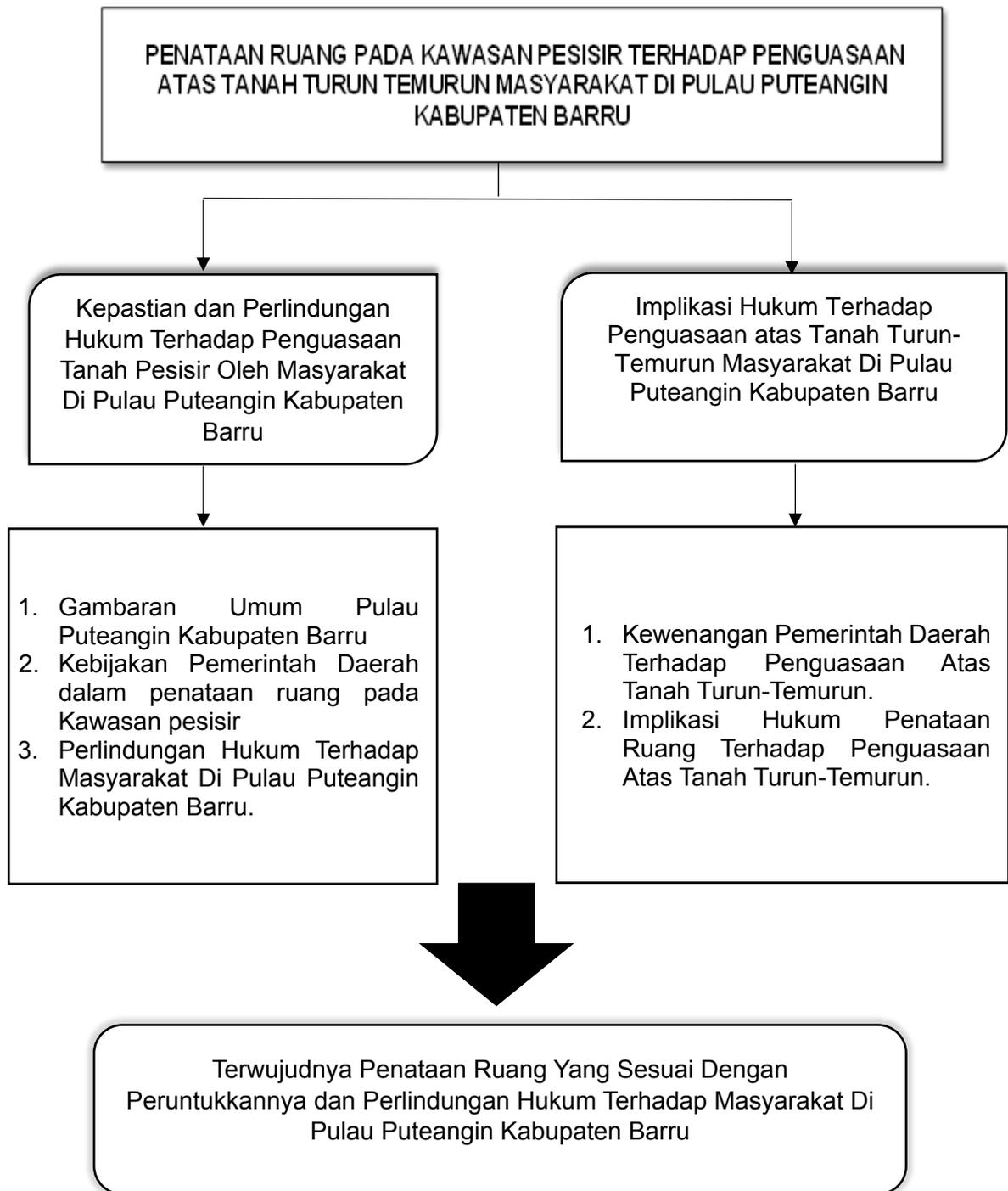
Terhadap Penguasaan atas Tanah Turun-Temurun Masyarakat Di uteangin Kabupaten Barru, peneliti akan menetapkan indikator

variabelnya yaitu (i) Kewenangan Pemerintah Daerah Terhadap Penguasaan Atas Tanah Turun-Temurun dan (ii) Implikasi Hukum Penataan Ruang Terhadap Penguasaan Atas Tanah Turun-Temurun. Dari hubungan kedua variabel tersebut maka tujuan yang hendak dicapai adalah Terwujudnya Penataan Ruang Yang Sesuai Dengan Peruntukannya dan Perlindungan Hukum Terhadap Masyarakat Di Pulau Puteangin Kabupaten Barru.

Untuk memberikan gambaran secara umum terkait dengan kerangka pikir pada penelitian ini, serta hubungan antara variabel peneliti, maka dapat dilihat dari bagan kerangka pikir sebagai berikut :



F. Bagan Kerangka Pikir



G. Definisi Operasional

Untuk memudahkan pemahaman terhadap variabel dari kerangka pemikiran dalam penelitian ini, peneliti merumuskan definisi operasional sebagai berikut :

1. Penataan Ruang yang dimaksud dalam penelitian ini adalah adalah suatu sistem perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Pesisir Pulau Puteangin, Kabupaten Barru. Asas dan Tujuan Penataan Ruang Menurut Undang-undang Republik Indonesia di Penataan ruang bisa dipahami sebagai sebuah proses perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian ruang, yang dilakukan secara sistematis.
2. Hak atas tanah yang dimaksud adalah suatu hak untuk menguasai tanah oleh negara yang diberikan kepada seseorang, sekelompok orang, maupun kepada badan hukum baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing.
3. Peraturan daerah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dengan persetujuan Bupati Barru.
4. Kepastian hukum yang dimaksud dalam penelitian ini adalah pemegang hak harus memperoleh kepastian mengenai haknya dan adanya instruksi yang jelas bagi pemerintah. Hal ini diwujudkan dengan



pelaksanaan pendaftaran tanah yang bersifat recht-kadaster, sehingga dapat menjamin terwujudnya kepastian hukum.

5. Perlindungan hukum yang dimaksud dalam penelitian ini adalah perlindungan hukum diberikan kepada Masyarakat Pulau Puteangin, ketika subjek hukum bersinggungan dengan peristiwa hukum.
6. Implikasi hukum yang dimaksud dalam penelitian ini adalah akibat hukum yang ditimbulkan Penguasaan atas tanah Turun-temurun Masyarakat Di Pulau Puteangin Kabupaten Barru yang diperuntukkan sebagai kawasan pariwisata.
7. Penguasaan atas tanah adalah serangkaian wewenang, kewajiban atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Penguasaan atas tanah dalam penelitian ini adalah mencakup penguasaan atas tanah oleh masyarakat sekitar wilayah pesisir.
8. Wilayah Pesisir adalah daerah peralihan antara ekosistem darat dan laut yang dipengaruhi oleh perubahan di darat dan laut. 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.
9. Pulau Puteangin adalah Pulau yang berada di Desa Lasitae, Kecamatan Tanete Rilau, Kabupaten Barru, Provinsi Sulawesi Selatan.

