

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 telah diatur bahwa:

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, negara memiliki suatu kewenangan berupa hak menguasai, yang berarti negara diberi otoritas untuk:

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

Ketentuan ini dijabarkan dalam dengan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menegaskan bahwa hak menguasai negara memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur, mengelola peruntukan, penggunaan, ketersediaan, dan pemeliharaan bumi, air, serta ruang angkasa. Dalam konteks ini, negara tidak bertindak sebagai pemilik tanah, tetapi sebagai pemegang kewenangan tertinggi atas sumber daya agraria untuk memastikan pengelolaannya dilakukan demi sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat.<sup>1</sup>

Hal tersebut mengindikasikan bahwa seluruh wilayah Indonesia harus dipergunakan sebaik-baiknya untuk kemakmuran rakyat. Indonesia merupakan negara kepulauan yang terdiri dari sekitar 17.504 pulau besar dan kecil. Sekitar tiga perempat wilayahnya berupa perairan seluas 5,9 juta km<sup>2</sup>, dengan garis pantai sepanjang 95.161 km, yang merupakan terpanjang kedua di dunia setelah Kanada.<sup>2</sup>

Maka dari itu, status Indonesia sebagai negara kepulauan memperoleh legitimasi internasional melalui Konvensi Hukum Laut PBB yaitu *United Nations Convention on the Law of the Sea* (UNCLOS) 1982, yang kemudian diratifikasi melalui Undang-Undang Nomor 17 Tahun 1985. Berdasarkan konvensi tersebut, wilayah laut Indonesia mencakup sekitar 5,9 juta km<sup>2</sup>, terdiri dari 3,2 juta km<sup>2</sup> perairan teritorial dan 2,7 juta km<sup>2</sup> Zona Ekonomi Eksklusif, belum termasuk landas kontinen.<sup>3</sup> Ketentuan ini semakin

---

<sup>1</sup> Muhammad Ilham Arisaputra, 2015, *Penguasaan Tanah Pantai dan Wilayah Pesisir di Indonesia*, Perspektif Hukum, Volume 15 Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Hang Tuah Surabaya, hlm. 27-44.

<sup>2</sup> Muhammad Fredy Arianto, 2020, *Potensi Wilayah Pesisir di Negara Indonesia*, *Jurnal Geografi*, Volume 20 Nomor 20, Universitas Negeri Surabaya, hlm. 1-7.

<sup>3</sup> Fernando Aprizal dan Siti Muslimah, 2019, *Penegakan Hukum Terhadap Kasus Illegal, Unreported, Dan Unregulated Fishing Yang Dilakukan Terhadap Kapal Km Bd 95599 Ts Di Laut Natuna Sesuai Dengan Hukum Internasional*, Volume 5 Nomor 2, Belli Ac Paci, hlm. 87-92.

menegaskan posisi Indonesia sebagai negara maritim, yang ditegaskan kembali dalam Pasal 25A UUD 1945 hasil amandemen kedua, yang menyatakan bahwa:

“Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah negara kepulauan yang berciri nusantara, dengan wilayah yang batas-batas dan hak-haknya ditetapkan oleh undang-undang.”

Dengan demikian, Indonesia telah menetapkan pengaturan khusus mengenai pengelolaan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil melalui Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007, yang menjadi landasan utama dalam pemanfaatan, pelestarian, dan perlindungan kawasan pesisir secara berkelanjutan. Dalam penerapannya, pengelolaan tersebut harus berpedoman pada sejumlah asas, yaitu asas keberlanjutan, konsistensi, keterpaduan, kepastian hukum, kemitraan, pemerataan, partisipasi masyarakat, keterbukaan, desentralisasi, akuntabilitas, serta keadilan.

Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil dilaksanakan dengan tujuan untuk:<sup>4</sup>

- 1) menjamin perlindungan, konservasi, rehabilitasi, dan pemanfaatan sumber daya secara berkelanjutan,
- 2) mewujudkan sinergi antara Pemerintah dan Pemerintah Daerah,
- 3) memperkuat partisipasi masyarakat dalam kerangka keadilan dan keberlanjutan dan
- 4) meningkatkan nilai sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat sesuai dengan prinsip-prinsip hukum pengelolaan sumber daya alam.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 7 UU No. 27 Tahun 2007 mengatur bahwa perencanaan pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil terdiri atas :

- 1) Rencana Strategis Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (RSWP-3-K) merupakan bagian integral dari Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJP) setiap pemerintah daerah, dengan masa berlaku 20 tahun dan dapat dievaluasi sedikitnya setiap 5 tahun.
- 2) Rencana Zonasi Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (RZWP-3-K) berfungsi sebagai pedoman pemanfaatan sumber daya pesisir dan pulau-pulau kecil oleh pemerintah daerah, yang harus diselaraskan dan diseimbangkan dengan RTRW. Rencana ini juga berlaku untuk jangka waktu 20 tahun dan dapat direvisi sekurang-kurangnya setiap 5 tahun.
- 3) Rencana Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (RPWP-3-K) berisi kebijakan mengenai pengaturan pemanfaatan sumber daya, penetapan prioritas sesuai karakteristik wilayah, hasil konsultasi publik, mekanisme pelaporan yang terstruktur, serta kebutuhan SDM terlatih. Rencana ini berlaku selama 5 tahun dan sekurang-kurangnya ditinjau sekali.
- 4) Rencana Aksi Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (RAPWP-3-K) disusun berdasarkan Rencana Pengelolaan dan Rencana Zonasi, sebagai langkah

---

<sup>4</sup> Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.

operasional untuk mencapai tujuan rencana strategis, dengan masa berlaku antara 1 (satu) hingga 3 (tiga) tahun.

Selaras dengan sistem perencanaan tersebut, Pasal 3 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menegaskan bahwa penataan ruang bertujuan mewujudkan tata ruang yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan. Dalam ketentuan ini, salah satu langkah penataan ruang dilakukan melalui pengelompokan kawasan berdasarkan fungsi utamanya, yaitu kawasan lindung dan kawasan budidaya. Untuk memenuhi amanat sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, negara melaksanakan penataan ruang dengan memberikan kewenangan penyelenggaraannya kepada pemerintah daerah.<sup>5</sup>

Muatan dalam rencana tata ruang yaitu salah satunya rencana pola ruang yang meliputi kawasan lindung dan kawasan budi daya.<sup>6</sup> Dalam ruang lingkup perencanaan tata ruang kota, penyusunannya harus mengacu kepada Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN), Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi (RTRWP), Pedoman dan petunjuk pelaksanaan bidang dan penataan ruang dan Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD). Seperti di salah satu daerah yang ada di Indonesia yaitu Kota Makassar.

Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar (RTRWK Makassar) dimuat dalam Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 4 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2015-2034. RTRWK Makassar menetapkan bahwa terdapat Kawasan Sempadan Pantai yang menjadi kawasan perlindungan setempat sebagai bagian dari kebijakan dan strategi pengembangan pola ruang kota di Kota Makassar. Adapun tujuan adanya kawasan perlindungan setempat yaitu melindungi keberlangsungan sumber air baku, ekosistem daratan, keseimbangan lingkungan kawasan, menciptakan keseimbangan antara lingkungan alam dan lingkungan binaan yang berguna untuk kepentingan masyarakat, serta meningkatkan keserasian lingkungan perkotaan sebagai sarana pengaman lingkungan perkotaan yang aman, nyaman, segar, indah, dan bersih.<sup>7</sup>

Kawasan sempadan pantai yang merupakan kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan perlindungan setempat memiliki peran penting bagi keberlangsungan hidup masyarakat. Maka dari itu, wilayah sempadan pantai diatur secara rinci untuk memastikan pemanfaatannya tetap menjaga fungsi lindung dan keberlanjutan lingkungan agar tetap menjamin nilai keadilan dari pemanfaatan kawasan tersebut. Berdasarkan ketentuan tersebut, membatasi kegiatan yang diperbolehkan pada wilayah sempadan pantai yaitu hanya boleh dimanfaatkan untuk kegiatan yang mendukung fungsi lindungnya, seperti ruang terbuka hijau, wisata ramah lingkungan, konservasi, pendidikan, kegiatan nelayan, serta sarana evakuasi dan pemantauan bencana. Kegiatan lain diperbolehkan dengan syarat tidak mengganggu fungsi lindung sempadan pantai. Namun, kegiatan yang merusak lingkungan atau menutup jalur evakuasi bencana tidak diperbolehkan.

---

<sup>5</sup> Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

<sup>6</sup> *Ibid.*

<sup>7</sup> Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2015-2034.

Batasan kawasan sempadan pantai telah diatur dalam Pasal 46 ayat (3) yaitu daratan sepanjang tepian laut yang ditetapkan dengan jarak minimal 100 meter dari titik pasang tertinggi air laut ke arah darat. Penetapan ini berlaku pada seluruh garis pantai Kota Makassar yang membentang dari wilayah pesisir bagian utara hingga bagian barat kota. Kawasan tersebut mencakup wilayah di Kecamatan Biringkanaya, Tamalanrea, Tallo, Ujung Tanah, Wajo, Ujung Pandang, Mariso, Tamalate, hingga Kepulauan Sangkarrang.

Namun, meskipun ketentuan tersebut telah ditetapkan secara jelas, dalam praktiknya pelaksanaan aturan ini belum terlaksana secara konsisten. Misalnya, di Kecamatan Biringkanaya, tepatnya di Kelurahan Untia, yang merupakan bagian dari wilayah sempadan pantai, ditemukan adanya penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dimiliki oleh salah satu warga Ibu Sabrina atas lahan tersebut. Lebih lanjut, lahan yang seharusnya berfungsi sebagai kawasan lindung ini justru difungsikan sebagai tempat tinggal, yang bertentangan dengan ketentuan yang telah diatur dalam Pasal 100 ayat (2) RTRWK Makassar. Hal demikian juga ditemukan pada Kecamatan Ujung Tanah tepatnya di kelurahan Ujung Tanah yang memanfaatkan kawasan sempadan pantai sebagai tempat tinggal dan telah mendirikan bangunan yang bersifat permanen (rumah batu).

Secara normatif, hal tersebut bertentangan dengan ketentuan yang telah diatur dalam RTRWK Makassar. Pada hakikatnya terbitnya sertifikat hak milik di wilayah sempadan pantai merupakan suatu permasalahan serius dalam aspek penerapan hukum. Selain dalam aspek permasalahan hukum yang timbul, juga dapat menyebabkan pengrusakan ekosistem pesisir dan membatasi akses masyarakat umum terhadap pantai.

Peristiwa hukum ini menandakan kelemahan dalam tata kelola pertanahan di Indonesia, terutama dalam hal penerapan dan pengawasan terhadap penerapan hukum terkait. Terbitnya sertifikat di wilayah yang dilindungi ini mengindikasikan adanya potensi ketidakpatuhan terhadap peraturan, serta kemungkinan adanya praktik penyalahgunaan kewenangan oleh pihak-pihak terkait. Lebih lanjut, permasalahan ini memicu konflik sosial antara masyarakat lokal yang merasa dibatasi dalam hal memperoleh hak untuk mengelola dan memanfaatkan wilayah sempadan pantai untuk difungsikan sebagaimana fungsinya. Pada dasarnya pemanfaatan wilayah sempadan pantai dapat berupa fasilitas umum seperti pengelolaan pariwisata, kegiatan adat, kegiatan nelayan, kegiatan pelabuhan dan sebagainya.

Adapun penelitian yang telah dilakukan sebelumnya oleh Andi Heriaksa dengan judul Perlindungan Hukum atas Penguasaan Tanah di Wilayah Pesisir Tanjung Balai Karimun. Dalam risetnya menghasilkan bahwa penerbitan sertifikat hak milik di kawasan sempadan pantai Kuda Laut tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 serta Peraturan Daerah Kabupaten Karimun Nomor 7 Tahun 2012. Ketidaksesuaian ini menimbulkan sengketa antara pemegang sertifikat dan masyarakat pesisir yang telah menguasai tanah tersebut sejak 1938, yang kemudian berujung pada gugatan perdata dan eksekusi pengosongan lahan yang berdampak pada sekitar 42 nelayan. Perlindungan hukum dari pemerintah hanya

sebatas upaya mediasi, yang menghasilkan kesepakatan agar akses masyarakat ke pantai tetap terbuka meskipun tanah tersebut telah bersertifikat.<sup>8</sup> Namun, berbeda dengan penelitian tersebut yang berfokus pada konflik penguasaan tanah secara turun-temurun dan penyelesaian sengketa agraria di wilayah pesisir, penelitian ini mengkaji secara spesifik disharmonisasi antara kebijakan pertanahan (penerbitan sertifikat hak milik) dan regulasi tata ruang dalam konteks wilayah sempadan pantai di Kota Makassar, khususnya ketidaksesuaian terbitnya SHM dengan Perda RTRW Kota Makassar Nomor 4 Tahun 2015. Penelitian ini bertujuan untuk menilai keabsahan penerbitan sertifikat dan perlindungan hukum terhadap masyarakat yang telah memiliki SHM pada kawasan sempadan pantai.

Berikutnya terdapat penelitian lain yang dilakukan oleh Abusa Mamulati dengan judul 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. Dalam penelitiannya menghasilkan Hasil dari penelitian ini yaitu Penerbitan sertifikat hak atas tanah di kawasan permukiman pesisir pantai yang telah ditetapkan sebagai kawasan hutan lindung tetap dimungkinkan, sepanjang wilayah tersebut digunakan sebagai tempat tinggal sebagaimana diatur dalam Pasal 4, 5, dan Pasal 6 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 17 Tahun 2016. Namun, penetapan kawasan tersebut sebagai hutan lindung menimbulkan implikasi yuridis berupa ketidakpastian hukum bagi masyarakat yang telah bermukim secara turun-temurun, akibat tumpang tindih regulasi antara ketentuan kawasan lindung dan hak atas tanah, sehingga menghambat proses pendaftaran tanah ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).<sup>9</sup> Berbeda dengan penelitian tersebut yang menitikberatkan pada persoalan kepastian hukum atas tanah permukiman di kawasan hutan lindung dan konflik regulasi vertikal, penelitian ini secara khusus memfokuskan pada disharmonisasi horizontal antara kebijakan pertanahan (penerbitan sertifikat hak milik) dan kebijakan tata ruang (RTRW Kota Makassar) dalam konteks wilayah sempadan pantai. Penelitian ini menyoroti bagaimana ketidaksesuaian antara praktik pertanahan dan aturan tata ruang menciptakan ketidakpastian hukum serta mengancam fungsi ekologis dan sosial kawasan sempadan pantai di Kota Makassar.

Penelitian ini menjadi penting karena belum adanya kajian komprehensif yang secara khusus menganalisis penerbitan SHM pada wilayah sempadan pantai di Kota Makassar. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi, menganalisis, dan mengevaluasi aspek hukum terkait penerbitan SHM pada wilayah sempadan pantai, serta memberikan rekomendasi yang dapat dijadikan acuan dalam memperbaiki sistem tata kelola pertanahan dan melindungi kawasan sempadan pantai.

---

<sup>8</sup> Andi Heriaksa, 2022, *Perlindungan Hukum atas Penguasaan Tanah di Wilayah Pesisir Tanjung Balai Karimun*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

<sup>9</sup> Abusa Mamulati, 2018, *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*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana Keabsahan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah pada Wilayah Sempadan Pantai di Kota Makassar?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum terhadap masyarakat pada Wilayah sempadan pantai atas sertifikat hak miliknya di Kota Makassar?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

1. Terdapat beberapa tujuan dari penelitian ini, yaitu:
  - a. Untuk menganalisis keabsahan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah pada Wilayah sempadan pantai di Kota Makassar.
  - b. Untuk menganalisis perlindungan hukum yang diberikan terhadap masyarakat di Wilayah sempadan pantai atas sertifikat hak miliknya di Kota Makassar.
2. Adapun manfaat dari penelitian ini yang hendak dicapai, diantaranya adalah:
  - a. Manfaat Teoretis yang hendak dicapai yaitu dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum pertanahan dan hukum administrasi negara. Dengan menganalisis disharmoni dalam penerbitan sertifikat hak milik, penelitian ini dapat memperkaya literatur yang ada mengenai isu-isu hukum yang berkaitan dengan tanah. Penelitian ini juga diharapkan dapat meningkatkan pemahaman tentang konsep keabsahan dan perlindungan hukum dalam penerbitan sertifikat hak milik, dan bagaimana hal tersebut diterapkan di wilayah sempadan pantai. Selain itu, penelitian ini dapat menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan topik serupa.
  - b. Manfaat Praktis yang hendak dicapai yaitu dapat memberikan rekomendasi kebijakan kepada pemerintah daerah dan instansi terkait mengenai perbaikan proses penerbitan sertifikat hak milik, sehingga dapat mengurangi disharmoni dalam keabsahan sertifikat yang diterbitkan. Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai dasar untuk merumuskan langkah-langkah perlindungan hukum yang lebih efektif dan berkeadilan bagi seluruh masyarakat, sehingga hak-hak mereka dapat terjaga dengan baik. Selain itu, penelitian ini juga dapat menjadi alat untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat mengenai hak-hak mereka atas tanah, serta prosedur yang harus diikuti dalam pengajuan sertifikat hak milik dan upaya menyelesaikan masalah terkait penerbitan sertifikat hak milik di wilayah sempadan pantai.

#### D. Orisinalitas Penelitian

Sebelum adanya penelitian ini, beberapa peneliti telah melakukan penelitian dengan objek pembahasan dari penelitian ini. Namun di antara penelitian tersebut masing-masing memiliki pola pembahasannya sendiri yang saling membedakan. Berikut uraiannya:

Nama Penulis	: Andi Heriaksa	
Judul Tulisan	: Perlindungan Hukum atas Penguasaan Tanah di Wilayah Pesisir Tanjung Balai Karimun	
Kategori	: Tesis	
Tahun	: 2022	
Perguruan Tinggi: Universitas Hasanuddin		
	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu & Permasalahan	: Penelitian ini mengkaji legalitas penerbitan sertifikat hak milik atas tanah di kawasan sempadan pantai Kuda Laut yang terletak pada Kelurahan Baran Timur, Kecamatan Meral, Kabupaten Karimun, serta bentuk perlindungan hukum bagi masyarakat pesisir yang telah menguasai dan memanfaatkan wilayah tersebut secara turun-temurun.	Rencana penelitian ini mengkaji keabsahan sertifikat hak milik yang dimiliki masyarakat yang berada pada wilayah sempada pantai di Kota Makassar dan pengkajian perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada masyarakat yang telah memiliki sertifikat hak milik pada wilayah sempadan pantai di Kota Makassar.
Metode Penelitian	: Empiris	Empiris
Hasil & Pembahasan	: Hasil dari penelitian ini yaitu penerbitan sertifikat hak milik di kawasan sempadan pantai Kuda Laut tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 serta Peraturan Daerah Kabupaten Karimun Nomor 7 Tahun 2012. Ketidaksesuaian ini menimbulkan sengketa antara pemegang sertifikat dan masyarakat pesisir	

<p>yang telah menguasai tanah tersebut sejak 1938, yang kemudian berujung pada gugatan perdata dan eksekusi pengosongan lahan yang berdampak pada sekitar 42 nelayan. Perlindungan hukum dari pemerintah hanya sebatas upaya mediasi, yang menghasilkan kesepakatan agar akses masyarakat ke pantai tetap terbuka meskipun tanah tersebut telah bersertifikat.</p>	
--	--

Nama Penulis	: Abusa Mamulati	
Judul Tulisan	: 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	
Kategori	: Tesis	
Tahun	: 2018	
Perguruan Tinggi:	Universitas Brawijaya	
Uraian	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu & Permasalahan	: Penelitian ini mengkaji kepastian hukum dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah di kawasan permukiman pesisir pantai yang telah ditetapkan sebagai kawasan lindung, serta implikasi yuridis dari penetapan tersebut terhadap masyarakat yang telah bermukim secara turun-temurun.	Rencana penelitian ini mengkaji keabsahan sertifikat hak milik yang dimiliki masyarakat yang berada pada wilayah sempada pantai di Kota Makassar dan pengkajian perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada masyarakat yang telah memiliki sertifikat hak milik pada wilayah sempadan pantai di Kota Makassar.
Metode Penelitian	: Normatif	Empiris



<p>Hasil &amp; Pembahasan</p>	<p>: Hasil dari penelitian ini yaitu Penerbitan sertifikat hak atas tanah di kawasan permukiman pesisir pantai yang telah ditetapkan sebagai kawasan hutan lindung tetap dimungkinkan, sepanjang wilayah tersebut digunakan sebagai tempat tinggal sebagaimana diatur dalam Pasal 4, 5, dan Pasal 6 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 17 Tahun 2016. Namun, penetapan kawasan tersebut sebagai hutan lindung menimbulkan implikasi yuridis berupa ketidakpastian hukum bagi masyarakat yang telah bermukim secara turun-temurun, akibat tumpang tindih regulasi antara ketentuan kawasan lindung dan hak atas tanah, sehingga menghambat proses pendaftaran tanah ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).</p>
-------------------------------	---

## **E. Landasan Teori/Konseptual**

### **1. Landasan Teori**

#### **a) Teori Kepastian Hukum**

Kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum. Kepastian hukum dapat dikatakan merupakan salah satu bagian dari metode yang digunakan sebagai upaya untuk mewujudkan keadilan. Kepastian hukum sendiri memiliki bentuk nyata yaitu pelaksanaan hukum maupun penegakan hukum terhadap suatu tindakan. Kepastian hukum tidak dapat dipisahkan oleh hukum positif yang berlaku. Kepastian hukum adalah suatu produk hukum. Oleh karena itu, produk hukum sebagai hukum yang berlaku merupakan perwujudan nyata dari berjalannya kepastian hukum. Suatu produk hukum dikaitkan dengan kepastian hukum karena sifat pasti dari produk hukum dalam keberlakuannya pada suatu tatanan hukum yang mengikat seluruh subjek hukum untuk tunduk dan patuh dalam melaksanakan produk hukum tersebut. Dengan demikian, produk hukum tersebut menjadi hukum yang berlaku mengikat kepada seluruh masyarakat.

Elemen paksaan merupakan bentuk genus dari sifat mengikat suatu aturan. Berdasarkan hal tersebut, dalam teori kepastian hukum terdapat sifat validitas dan keberlakuan hukum. Validitas hukum merupakan eksistensi dari sebuah norma secara spesifik. Artinya suatu norma eksis ketika norma itu memiliki kekuatan mengikat terhadap seseorang yang perilakunya diatur. Hal tersebut beranjak dari aturan sebagai hukum di mana jika hukum itu valid akan menjadi norma yang memberikan sanksi pada setiap orang yang melanggar hukum tersebut. Norma yang dimaksud dalam hal ini adalah norma hukum yaitu bentuk spesifik dari suatu norma umum. Norma hukum memiliki sifat memerintahkan sebagaimana Austin yang berpandangan bahwa hukum atau aturan memiliki karakteristik yang spesifik sebagai suatu perintah. Suatu perintah adalah ekspresi kehendak individu dan objeknya yang merupakan individu lainnya. Ekspresi kehendak tersebut merupakan pengaplikasian dari bentuk imperatif bahwa seseorang harus bertindak dengan cara tertentu. Namun suatu perintah dapat dikatakan mengikat ataupun tidak tergantung pada tinjauan apakah individu yang memerintahkan memiliki otoritas atau wewenang untuk membuat perintah atau tidak.<sup>10</sup>

Suatu perintah adalah mengikat, tidak disebabkan oleh individu yang memerintah memiliki kekuasaan yang superior, melainkan karena diberikan otorisasi atau kekuasaan untuk membuat aturan yang mengikat. Suatu perintah yang mengikat akan tetap mengikat walaupun tujuan atau cita-cita yang menjadi dasar perintah tersebut sudah tidak ada atau telah tercapai, hal ini bertujuan untuk tetap menjaga stabilitas dan keseimbangan dalam kehidupan bermasyarakat. Menurut Austin suatu perintah hadir yang berasal dari sifat mengikat suatu hukum. Oleh karena itu sangat memungkinkan pihak yang memiliki otoritas atau wewenang dalam membuat hukum tersebut juga terikat pada perintah yang dia berikan, tidak hanya kepada individu lainnya.<sup>11</sup>

Kehadiran eksistensi hukum dalam bentuk perintah yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan dan keberlakuan peraturan tersebutlah yang akan menimbulkan kepastian hukum. Oleh karena itu, kehadiran kepastian hukum secara normatif berasal dari suatu peraturan yang diundangkan yang mengatur dan memerintahkan sesuatu hal tertentu secara jelas, sehingga tidak menimbulkan keraguan. Pada dasarnya kepastian hukum adalah kondisi di mana perilaku manusia baik individu dan kelompok, ataupun organisasi/badan hukum sebagaimana subjek hukum berada dalam koridor yang telah ditentukan di dalam undang-undang.<sup>12</sup>

Gustav Radbruch berpendapat, bahwa kepastian hukum adalah salah satu hal yang dihasilkan dari produk hukum yang lebih khususnya merupakan produk dari perundang-undangan.<sup>13</sup> Berdasarkan hal tersebut, hukum merupakan aturan positif yang harus mampu mengatur kepentingan setiap manusia yang ada dalam masyarakat. Dengan melekatnya kepastian hukum dalam produk hukum, maka produk hukum itu harus ditaati dan bersifat memaksa dan memerintahkan. Walaupun pada realitanya

---

<sup>10</sup> Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, 2006, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Jakarta: Sekretariat Jenderal & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, hlm. 36-37.

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm. 40.

<sup>12</sup> Samudra Putra Indratanto, 2020, *Asas Kepastian Hukum Dalam Implementasi Putusan Mahkamah Konstitusi Berbentuk Peraturan Lembaga Negara Dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang*, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 16 Nomor 1, hlm. 88-92.

<sup>13</sup> Satjipto Rahardjo, 2014, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 20.

terdapat aturan hukum yang yang tidak adil, oleh karena itu menurut Sudikno Mertokusumo bahwa meskipun kepastian dan keadilan merupakan dua hal yang berbeda, akan tetapi kepastian dan keadilan sangat berkaitan erat.<sup>14</sup> Oleh karena itu kepastian hukum tidak dapat ditegakkan dengan membabi buta, dan pada dasarnya setiap hukum yang dibuat harus mencerminkan nilai-nilai keadilan sebesar-besarnya dan seluas-luasnya agar kepastian hukum tidak hanya berfungsi untuk menegakkan pelaksanaan terhadap suatu aturan, namun dapat menjembatani penegakan keadilan itu sendiri.

Pada hakikatnya kepastian hukum diperlukan dalam terciptanya peraturan perundang-undangan sebagai prinsip utama dalam supremasi hukum. hal tersebut bertujuan untuk menuntun masyarakat dalam membentuk kepatuhan hukum pada setiap subjek hukum dengan hukum itu sendiri sebagai alat rekayasa sosial. Selain itu kepastian hukum ini juga berfungsi dalam melindungi dan menjaga masyarakat terhadap perbuatan hukum pemerintah yang sewenang-wenang dengan kehadiran perlindungan hukum yang termanifestasikan dalam cita-cita berdirinya Lembaga peradilan. Penulis menggunakan teori ini untuk berupaya menjelaskan seterang-terangnya mengenai penelitian ini dengan menggunakan landasan yuridis sebagai aturan hukum yang berlaku mengikat untuk menjadi dasar penerbitan sertifikat hak milik di wilayah sempadan pantai.

#### **b) Teori Perlindungan Hukum**

Kehadiran hukum dalam masyarakat selain bertujuan untuk menjadi alat rekayasa sosial, kehadiran hukum juga pada dasarnya bertujuan untuk menjadi indikator terhadap boleh tidaknya sesuatu itu dilakukan. Artinya hukum berupaya untuk membangun legalitas dan kepastian terhadap aktivitas sosial yang terjadi dalam kehidupan masyarakat. Akan tetapi segala fungsi hukum sebagaimana disebutkan di atas, seringkali bertentangan dengan kebutuhan dan kepentingan masing-masing individu dalam masyarakat. Sifat kemajemukan dan keanekaragaman norma, kebiasaan, bahkan kepentingan setiap individu dalam masyarakat yang berbeda-beda ini dapat mengakibatkan lemahnya akses dalam pemenuhan hak terhadap individu. Hal tersebut tidak hanya ditinjau dari kehadiran hukum terhadap suatu kekosongan norma hukum, namun juga penting untuk ditinjau dari aturan hukum yang tidak seimbang dalam mengakomodir kepentingan setiap individu yang memperoleh kerugian dari keberlakuan suatu aturan hukum tertentu. Seyogyanya negara hukum harus mencerminkan hal tersebut pada kaidah-kaidah yang berlaku sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap subjek hukum agar kesempatan untuk merevisi suatu aturan hukum dan/atau suatu keputusan dapat diakses.

Teori perlindungan hukum merupakan teori yang menerangkan upaya untuk melindungi hak dan kepentingan manusia oleh suatu aturan hukum atau produk perundang-undangan tertentu. Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum merupakan suatu bentuk jaminan terhadap kepentingan individu yang diwujudkan melalui pemberian hak asasi dan kekuasaan hukum kepada individu tersebut untuk mengambil tindakan demi melindungi kepentingannya.<sup>15</sup> Sementara itu, Philipus M.

---

<sup>14</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana, hlm. 158.

<sup>15</sup> Dhoni Martine, 2023, *Perlindungan Hukum Data Pribadi*, Makassar: Mitra Ilmu, hlm. 21.

Hadjon menyatakan bahwa perlindungan hukum merupakan bentuk pengakuan dan penghormatan terhadap harkat, martabat, serta hak asasi manusia yang dimiliki oleh setiap subjek hukum, berdasarkan norma hukum sebagai pelindung dari tindakan sewenang-wenang, yang bersumber dari nilai-nilai Pancasila dan prinsip negara hukum.<sup>16</sup>

Philipus M. Hadjon menjelaskan bahwa untuk mewujudkan perlindungan hukum, perlu digunakan alat atau mekanisme tertentu yang dapat dipakai untuk menjamin hak-hak hukum seseorang terlindungi dari tindakan sewenang-wenang yaitu:<sup>17</sup>

- a. Perlindungan hukum preventif adalah bentuk perlindungan yang memberi kesempatan kepada warga untuk menyampaikan keberatan sebelum keputusan pemerintah ditetapkan secara final, dengan tujuan mencegah sengketa. Meskipun penting, khususnya terhadap tindakan diskresi pemerintah, perlindungan ini masih kurang berkembang dan belum memiliki pengaturan khusus di Indonesia.
- b. Perlindungan hukum represif merupakan upaya penyelesaian sengketa yang dilakukan setelah terjadinya pelanggaran, melalui jalur Pengadilan Umum atau Pengadilan Tata Usaha Negara. Perlindungan ini didasarkan pada prinsip pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia serta asas negara hukum, yang membatasi kewenangan pemerintah dan menjamin hak warga negara sebagai bagian dari tujuan negara hukum.

Perlindungan hukum bagi setiap warga negara Indonesia, salah satunya tanpa mengecualikan aturan lain, tertuang dalam UUD NRI 1945. Oleh karena itu, kedudukan UUD NRI 1945 sebagai sumber hukum wajib ditinjau secara komprehensif dalam proses pembentukan hukum yang dilakukan oleh lembaga legislatif. Untuk itu setiap produk hukum yang dibuat oleh lembaga legislatif harus mampu memberikan jaminan terhadap perlindungan hukum bagi setiap warga negara dan senantiasa terbuka untuk menerima aspirasi-aspirasi hukum.

Upaya perlindungan hukum ini, akan terus berjalan seiring dengan masih adanya rasa ketidakadilan ataupun kerugian yang dialami oleh seseorang. Teori ini penting untuk memberikan penjelasan mengenai upaya hukum preventif yang dapat dilakukan atau ditempuh terhadap sertifikat hak milik di wilayah sempadan pantai.

## **2. Landasan Konseptual**

### **a) Hak Milik**

Terdapat beberapa macam hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yaitu:<sup>18</sup>

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha (HGU)
- c. Hak Guna Bangunan (HGB)
- d. Hak Pakai

---

<sup>16</sup> Romli, *et al.*, 2024, *Perlindungan Hukum*, Palembang: Doki Course and Training, hlm. 32.

<sup>17</sup> *Ibid.*

<sup>18</sup> Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Memungut Hasil Hutan
- h. Hak Atas Tanah yang Bersifat Sementara meliputi: Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian."

Dari beberapa hak atas tanah tersebut, satu-satunya hak atas tanah yang memiliki kekuatan terkuat di antara hak atas tanah lainnya yaitu Hak Milik. Hal ini dipertegas dalam Pasal 20 UUPA, yang menyebutkan bahwa hak milik merupakan hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA yaitu seluruh hak atas tanah memiliki fungsi sosial.

Berdasarkan hal tersebut dapat disimpulkan bahwa Hak milik memiliki tiga karakteristik yaitu turun-temurun yang berarti kepemilikan atas tanah yang dapat berlanjut selagi pemilikinya masih hidup dan apabila pemilik meninggal, hak tersebut bisa diteruskan kepada ahli waris yang memenuhi syarat. Hak milik ini juga bersifat terkuat karena lebih kuat dibandingkan hak atas tanah lainnya, tidak memiliki batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hilang. Selain itu, hak milik juga disebut terpenuh karena memberikan kewenangan paling luas kepada pemilikinya dibandingkan hak atas tanah lain, dapat menjadi hak induk atas hak lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas.

Adapun ciri-ciri hak milik atas tanah, di antaranya:<sup>19</sup>

- 1) Merupakan jenis hak atas tanah yang paling kuat dan paling lengkap dibandingkan jenis hak lainnya,
- 2) Dapat dijadikan dasar untuk pembebanan hak-hak lain, seperti hak guna usaha, hak pakai, dan hak-hak sejenis,
- 3) Tidak memiliki batasan waktu atau berlaku tanpa jangka waktu tertentu,
- 4) Satu-satunya jenis hak atas tanah yang dapat dijadikan objek wakaf, dan
- 5) Hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia atau badan hukum yang berkedudukan di Indonesia.

Terdapat subyek hukum hak atas tanah yang telah diatur menurut UUPA yaitu:<sup>20</sup>

- 1) Warga Negara Indonesia, hal ini berdasar pada Pasal 1, Pasal 9 dan Pasal 21 ayat (1) UUPA.
- 2) Badan-badan Hukum, pada dasarnya badan hukum tidak dapat memiliki hak milik atas tanah tetapi mengingat kebutuhan masyarakat yang berhubungan erat dengan paham keagamaan, sosial dan hubungan perekonomian. Maka, dibuatlah suatu *escape-clause* yaitu suatu pemberian dispensasi atau pengecualian pada badan hukum tertentu agar dapat memiliki hak atas tanah. Badan hukum yang dimaksud tersebut yaitu:
  - a) Bank-bank yang didirikan oleh Negara,
  - b) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958,

<sup>19</sup> Rahmat Ramadhani, 2024, *Hukum Pertanahan*, Medan: UMSU Press, hlm. 68.

<sup>20</sup> Ahmad Muliadi, 2015, *Hak-Hak Atas Tanah*, Bogor: Erzatama Karya Abadi, hlm. 88.

- c) Badan-badan keagamaan yang ditentukan oleh Menteri Agama, dan
- d) Badan-badan sosial yang ditentukan oleh Menteri Kesejahteraan Sosial.

Objek hak milik merupakan unsur pokok yang menjadi sasaran dari hak milik itu sendiri. Dalam konteks hak milik atas tanah, objeknya adalah tanah sebagai sesuatu yang dapat dikuasai dan dimiliki secara sah menurut hukum. Tanah tersebut mencakup permukaan tanah, serta ruang di atas dan di bawah permukaan tanah dalam batas-batas tertentu yang diatur oleh undang-undang. Objek hak milik atas tanah tidak hanya terbatas pada tanah itu sendiri sebagai bidang fisik, tetapi juga meliputi segala yang melekat secara permanen di atasnya, seperti bangunan fisik seperti rumah atau gedung, tanaman dan hasil bumi tetap yang tumbuh di atasnya seperti pohon, serta ruang di bawah tanah dan ruang udara di atas tanah tersebut yang dikuasai oleh pemilik dalam batas yang diatur oleh ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, hak milik mencakup keseluruhan aspek fisik lahan dan segala yang berhubungan secara tetap dengan tanah tersebut, sehingga memberikan pemegang hak kewenangan luas atas penggunaannya.

Adapun batasan hak milik atas kepemilikan dan penggunaan tanah untuk aktivitas pertanian ini luas maksimum di Indonesia diatur berdasarkan fungsi dan pemanfaatannya, dengan ketentuan yang bertujuan untuk mencegah penumpukan kepemilikan tanah oleh segelintir pihak dan mewujudkan pemerataan penguasaan tanah. Untuk rumah tinggal, batas maksimal hak milik perseorangan adalah tidak lebih dari 5 bidang tanah dengan total luas tidak melebihi 5.000 meter persegi.<sup>21</sup> Sedangkan untuk tanah pertanian, batas luas kepemilikan berbeda tergantung pada tingkat kepadatan penduduk daerah tersebut, yakni antara 6 hingga 20 hektar.<sup>22</sup>

Berdasarkan Pasal 22 UUPA lahirnya hak milik atas tanah ini terjadi melalui dua cara yaitu hak milik yang diperoleh karena hukum adat yang diatur dengan peraturan pemerintah dan hak milik yang diperoleh berdasarkan penetapan pemerintah dan ketentuan undang-undang.<sup>23</sup>

### **b) Pendaftaran Tanah Hak Milik**

Pendaftaran Tanah diatur secara khusus dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24/1997). Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>24</sup>

Adapun tujuan Pendaftaran Tanah yang telah disebutkan dalam Pasal 3 PP No. 24/1997 yaitu:

---

<sup>21</sup> Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 520-2105 Tahun 1998.

<sup>22</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2016 tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian.

<sup>23</sup> Rahmat Ramadhani, *Op.Cit.* hlm. 72.

<sup>24</sup> Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) UUPA, meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah,
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, dan
- c. Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 11 dan Pasal 12 PP No. 24/1997 sebagai berikut:

- a. Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan bila obyek tanah yang ingin belum pernah didaftarkan secara resmi di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini diatur dalam Pasal 11 sampai Pasal 35 PP No. 24/1997.

Berdasarkan Pasal 12 ayat (1) PP No. 24/1997 terdapat beberapa kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yaitu:<sup>25</sup>

- 1) pengumpulan dan pengolahan data fisik,
- 2) pembuktian hak dan pembukuannya,
- 3) penerbitan sertifikat,
- 4) penyajian data fisik dan data yuridis, dan
- 5) penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis yang dilakukan berdasar pada rencana kerja suatu wilayah yang telah ditetapkan oleh Menteri dan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan oleh pemilik kepentingan. Pendaftaran tanah hak milik ini dilakukan pada tanah yang diperoleh melalui penegasan dan pengakuan hak dan tanah yang diperoleh melalui pemberian hak.

Syarat pendaftaran tanah yang diperoleh melalui penegasan dan pengakuan hak sebagai berikut:<sup>26</sup>

- 1) Formulir permohonan yang memuat identitas, luas, letak dan penguasaan tanah yang dimohon, penguasaan tidak sengketa, pernyataan tanah dikuasai secara fisik,
- 2) Surat kuasa apabila pengurusan dikuasakan,

---

<sup>25</sup> Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>26</sup> Waskito dan Hadi Arnowo, 2018, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, Jakarta: Prenadamedia, hlm. 116.

- 3) Fotokopi identitas dalam hal ini Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK),
- 4) Bukti kepemilikan tanah/alas hak milik adat/bekas milik adat,
- 5) Fotokopi SPPT PBB Tahun berjalan dan penyerahan bukti SSB (BPHTB), dan
- 6) Melampirkan bukti SPP/PPH yang sesuai dengan ketentuan.

Sedangkan, syarat pendaftaran tanah yang diperoleh melalui pemberian hak sebagai berikut:<sup>27</sup>

- 1) Formulir permohonan yang telah diisi dan ditandatangani,
- 2) Surat kuasa apabila kepengurusan dikuasakan,
- 3) Fotokopi identitas seperti KTP dan KK,
- 4) Bukti asli perolehan tanah/alas hak,
- 5) Bukti surat asli pelepasan hak dan perluasan tanah dan rumah atau rumah yang dibeli dari pemerintah,
- 6) Fotokopi SPPY PBB Tahunan berjalan, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak), dan
- 7) Melampirkan bukti SSP/PPH yang sesuai dengan ketentuan.

b. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Pemeliharaan data pendaftaran tanah terjadi apabila terdapat perubahan pada data fisik maupun data yuridis obyek pada pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Hal ini diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997. Pemeliharaan data pendaftaran tanah pada hak milik atas tanah meliputi pencatatan perubahan atau peralihan hak dari pemegang hak sebelumnya kepada pihak lain yang sah secara hukum. Jenis peralihan ini harus dicatat secara administrasi untuk memastikan data pertanahan selalu mutakhir dan akurat.

Berdasarkan Pasal 12 ayat (2) PP No. 24/1997 terdapat kegiatan dalam pelaksanaan pemeliharaan data pendaftaran tanah yaitu:<sup>28</sup>

- 1) pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya, dan
- 2) pendaftaran pemeliharaan dan pembebanan hak.

Adapun jenis peralihan hak utama yang termasuk dalam pemeliharaan pendaftaran tanah hak milik antara lain:

1) Jual-Beli

Berdasarkan Pasal 1458 KUH Perdata, Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.<sup>29</sup>

Pada dasarnya, untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah akibat jual beli, terdapat beberapa persyaratan yang wajib dipenuhi sebagai berikut:<sup>30</sup>

- a) Pengisian dan penandatanganan formulir permohonan oleh pemohon atau kuasanya di atas materai yang sah, yang memuat identitas, luas,

<sup>27</sup> Waskito dan Hadi Arnowo, *Ibid.* hlm. 120.

<sup>28</sup> Pasal 12 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>29</sup> Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>30</sup> Waskito dan Hadi Arnowo, *Op.Cit.* hlm. 164



letak, serta penguasaan fisik tanah yang dimohon, serta pernyataan bahwa penguasaan tanah tersebut tidak dalam sengketa.

- b) Apabila diwakilkan, wajib melampirkan surat kuasa yang sah.
- c) Melampirkan fotokopi identitas diri pemohon (KTP, Kartu Keluarga) dan kuasanya jika ada, yang sudah diverifikasi kesesuaian aslinya oleh petugas loket.
- d) Bagi badan hukum, melampirkan fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang juga telah dicocokkan dengan dokumen asli oleh petugas.
- e) Menyertakan sertifikat tanah asli sebagai bukti kepemilikan.
- f) Melampirkan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- g) Fotokopi KTP para pihak yang melakukan jual beli dan/atau kuasanya.
- h) Jika pada sertifikat atau keputusan tertulis adanya syarat izin pemindahan hak, maka wajib melampirkan izin pemindahan tersebut yang dikeluarkan oleh instansi berwenang, sebagai contoh pada peralihan hak atas tanah pertanian, objek reformasi agraria, tanah transmigrasi dan sebagainya.
- i) Melampirkan fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun berjalan yang telah diverifikasi dengan asli, disertai bukti penyerahan Surat Setoran Bea Perolehan Hak (BPHTB) serta bukti pembayaran pemasukan pada saat pendaftaran hak dilakukan.
- j) Perhitungan Pajak BPHTB dilakukan dengan rumus 5% dikalikan dengan selisih Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP).
- k) Biaya pendaftaran mengikuti ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- l) Proses penyelesaian pendaftaran peralihan hak dilakukan dalam waktu 5 (lima) hari kerja sejak berkas dinyatakan lengkap.

## 2) Tukar-Menukar

Dalam Pasal 1541 KUH Perdata, Tukar-menukar ialah suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak mengikatkan diri untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik sebagai ganti suatu barang lainnya.

Dalam konteks pendaftaran peralihan hak atas tanah yang terjadi akibat tukar-menukar, terdapat sejumlah persyaratan yang harus dipenuhi sebagai berikut:<sup>31</sup>

- a) Pemohon wajib mengisi dan menandatangani formulir permohonan di atas materai yang sah, yang memuat data identitas, luas, lokasi, serta

---

<sup>31</sup> Waskito dan Hadi Arnowo, *Op.Cit.* hlm. 168.

penguasaan fisik atas tanah yang dimohon, termasuk pernyataan bahwa penguasaan tanah tersebut bebas dari sengketa.

- b) Jika permohonan diajukan melalui kuasa, surat kuasa yang sah harus dilampirkan.
- c) Melampirkan fotokopi dokumen identitas pemohon/pemegang serta penerima hak (KTP, Kartu Keluarga), dan kuasa apabila pengurusan melalui kuasa, yang telah diverifikasi dengan dokumen asli oleh petugas loket.
- d) Khusus bagi badan hukum, fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan dokumen asli oleh petugas loket wajib disertakan.
- e) Menyertakan sertifikat tanah asli sebagai bukti sah kepemilikan.
- f) Melampirkan akta tukar-menukar yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- g) Melampirkan fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun berjalan yang telah diverifikasi kesesuaian aslinya oleh petugas loket.
- h) Menyerahkan bukti Surat Setoran Bea Perolehan Hak (SSB/BPHTB) serta bukti Surat Setoran Pajak (SSP) atau Pajak Penghasilan (PPh) untuk perolehan tanah dengan nilai di atas 60 juta rupiah.
- i) Apabila dalam sertifikat atau keputusan terdapat ketentuan bahwa hak hanya dapat dipindahtangankan setelah memperoleh izin dari instansi berwenang, izin tersebut harus dilampirkan. Contohnya mencakup izin pemindahan hak atas tanah hasil redistribusi (*land reform*), reforma agraria, tanah transmigrasi, dan sejenisnya.
- j) Biaya administrasi pendaftaran mengikuti ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 mengenai Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- k) Waktu penyelesaian pendaftaran peralihan hak tersebut adalah 5 (lima) hari kerja sejak berkas dinyatakan lengkap.

### 3) Hibah

Berdasarkan Pasal 666 KUH Perdata, Penghibahan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu. Undang-undang hanya mengakui penghibahan-penghibahan antara orang-orang yang masih hidup.

Pada dasarnya, dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diakibatkan oleh hibah, terdapat beberapa persyaratan yang harus dipenuhi sebagai berikut.<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> Waskito dan Hadi Arnowo, *Op.Cit.* hlm. 167.

- a) Pengisian dan penandatanganan formulir permohonan oleh pemohon atau kuasanya di atas materai yang sah, yang memuat identitas, luas, letak, serta penguasaan fisik tanah yang dimohon, termasuk pernyataan bahwa penguasaan tanah tersebut tidak dalam sengketa.
- b) Apabila pengajuan dilakukan melalui kuasa, wajib melampirkan surat kuasa yang sah.
- c) Melampirkan fotokopi identitas diri pemohon/pemegang hak dan penerima hak (KTP, Kartu Keluarga) serta kuasa apabila dikuasakan, yang telah diverifikasi kesesuaian aslinya oleh petugas loket.
- d) Menyertakan sertifikat tanah asli sebagai bukti kepemilikan sah.
- e) Melampirkan akta hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- f) Apabila pada sertifikat atau keputusan tercantum ketentuan bahwa hak hanya dapat dipindahtangankan setelah mendapatkan izin dari instansi berwenang, maka harus melampirkan izin tersebut. Contohnya adalah izin pemindahan hak atas tanah-tanah hasil redistribusi (*land reform*), reforma agraria, tanah transmigrasi, dan sejenisnya.
- g) Melampirkan fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun berjalan yang sudah diverifikasi kesesuaian aslinya oleh petugas.
- h) Menyerahkan bukti Surat Setoran Bea Perolehan Hak (SSB/BPHTB) serta bukti Surat Setoran Pajak (SSP) atau Pajak Penghasilan (PPH) apabila nilai perolehan tanah melebihi 60 juta rupiah.
- i) Biaya administrasi pendaftaran mengikuti ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- j) Proses penyelesaian pendaftaran peralihan hak dilakukan dalam jangka waktu 5 (lima) hari kerja sejak dokumen dinyatakan lengkap.

#### 4) Lelang

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.<sup>33</sup>

Dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah yang terjadi akibat lelang, terdapat beberapa persyaratan yang wajib dipenuhi sebagai berikut:<sup>34</sup>

- a) Pengisian dan penandatanganan formulir permohonan oleh pemohon atau kuasanya di atas materai yang sah, yang memuat data identitas, luas, letak, serta penguasaan fisik atas tanah yang dimohon, termasuk pernyataan bahwa penguasaan tanah tersebut bebas dari sengketa.

---

<sup>33</sup> Waskito dan Hadi Arnowo, *Op.Cit.* hlm. 170.

<sup>34</sup> Waskito dan Hadi Arnowo, *Op.Cit.*

- b) Apabila permohonan dilakukan melalui kuasa, surat kuasa yang sah harus disertakan.
  - c) Melampirkan fotokopi identitas pemohon (KTP, Kartu Keluarga) dan kuasa apabila pengurusan melalui kuasa, yang telah diverifikasi kesesuaian aslinya oleh petugas loket.
  - d) Khusus bagi badan hukum, wajib melampirkan fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan dokumen asli oleh petugas loket.
  - e) Menyertakan sertifikat tanah asli sebagai bukti kepemilikan yang sah.
  - f) Melampirkan risalah lelang. Perlu dicatat, paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sebelum tanah atau satuan rumah susun dilelang (baik lelang eksekusi maupun non-eksekusi), Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 kepada Kantor Pertanahan.
  - g) Menyerahkan bukti pelunasan lelang sebagai tanda pembayaran yang sah.
  - h) Melampirkan fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun berjalan yang telah diverifikasi kesesuaian aslinya oleh petugas loket, serta menyerahkan bukti Surat Setoran Bea Perolehan Hak (SSB/BPHTB), bukti Surat Setoran Pajak (SSP) atau Pajak Penghasilan (PPH), dan bukti pembayaran uang pemasukan pada saat pendaftaran hak.
  - i) Melampirkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*Inkracht*).
  - j) Biaya pendaftaran mengikuti ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 mengenai Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
  - k) Waktu penyelesaian proses pendaftaran peralihan hak ini adalah 5 (lima) hari kerja setelah dokumen dinyatakan lengkap.
- 5) Pembagian hak bersama

Pembagian hak bersama, yaitu peralihan hak yang terjadi sebagai akibat timbulnya perjanjian di antara para pihak untuk mengakhiri suatu pemilikan bersama.<sup>35</sup>

Dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah yang terjadi akibat pembagian hak bersama, terdapat sejumlah persyaratan yang harus dipenuhi sebagai berikut:<sup>36</sup>

- a) Pemohon wajib mengisi dan menandatangani formulir permohonan di atas materai yang sah, yang memuat data identitas, luas, letak, serta

---

<sup>35</sup> Waskito dan Hadi Arnowo, *Op.Cit.* hlm. 169.

<sup>36</sup> Waskito dan Hadi Arnowo, *Op.Cit.*

penguasaan fisik atas tanah yang dimohon, termasuk pernyataan bahwa penguasaan atas tanah tersebut bebas dari sengketa.

- b) Apabila pengurusan dilakukan melalui kuasa, wajib melampirkan surat kuasa yang sah.
- c) Melampirkan fotokopi dokumen identitas pemohon atau pemegang hak serta penerima hak (KTP, Kartu Keluarga), dan kuasa apabila pengurusan melalui kuasa, yang telah dicocokkan dengan dokumen asli oleh petugas loket.
- d) Bagi badan hukum, wajib melampirkan fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang sudah dicocokkan dengan dokumen asli oleh petugas loket.
- e) Menyertakan sertifikat tanah asli sebagai bukti kepemilikan yang sah.
- f) Melampirkan akta pembagian hak bersama yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- g) Biaya administrasi pendaftaran mengikuti ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 mengenai Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- h) Waktu penyelesaian proses pendaftaran peralihan hak ini adalah 5 (lima) hari kerja setelah berkas dinyatakan lengkap.

## 6) Warisan

Warisan adalah peralihan hak yang terjadi sebagai akibat suatu peristiwa hukum, yaitu matinya seorang pewaris. Pengertian lain adalah pemberian secara suka rela, yang dilaksanakan setelah pemberinya meninggal dunia.<sup>37</sup>

Dalam rangka pendaftaran hak atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan, terdapat beberapa persyaratan yang harus dipenuhi, yaitu sebagai berikut:<sup>38</sup>

- a) Pemohon wajib mengisi dan menandatangani formulir permohonan di atas materai yang sah, yang memuat data identitas, luas, letak, serta penguasaan fisik atas tanah yang dimohon, disertai pernyataan bahwa penguasaan tanah bebas dari sengketa.
- b) Apabila pengurusan dilakukan oleh kuasa, wajib dilampirkan surat kuasa yang sah.
- c) Melampirkan fotokopi dokumen identitas pemohon (KTP, Kartu Keluarga), dan kuasa apabila pengurusan melalui kuasa, yang telah diverifikasi kesesuaian aslinya oleh petugas loket.
- d) Menyertakan sertifikat tanah asli sebagai bukti hak yang sah.
- e) Melampirkan Surat Keterangan Waris sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

---

<sup>37</sup> Waskito dan Hadi Arnowo, *Op.Cit.* hlm. 173.

<sup>38</sup> Waskito dan Hadi Arnowo, *Op.Cit.*

- f) Menyertakan Akta Wasiat Notaril. Berdasarkan PMNA/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 (penjelasan Pasal 111 s.d. 112) yang masih berlaku sesuai dengan golongan penduduk, yaitu:
  - i. Warga Negara Indonesia (WNI) penduduk asli: Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh dua orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan serta Camat di tempat tinggal pewaris pada saat meninggal dunia.
  - ii. WNI keturunan Tionghoa: Akta Keterangan Hak Mewariskan dari Notaris.
  - iii. WNI keturunan Timur Asing lainnya: Surat Keterangan Waris dari Balai Harta Peninggalan.
- g) Melampirkan fotokopi SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan dokumen asli oleh petugas loket, serta penyerahan bukti Surat Setoran Bea Perolehan Hak (SSB/BPHTB), bukti Surat Setoran Pajak (SSP/PPH) untuk perolehan tanah dengan nilai lebih dari 60 juta Rupiah, serta bukti pembayaran uang pemasukan pada saat pendaftaran hak.
- h) Biaya administrasi pendaftaran wajib mengikuti ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- i) Waktu penyelesaian proses pendaftaran ini adalah 5 (lima) hari kerja setelah seluruh berkas dinyatakan lengkap.

### **c) Kawasan Sempadan Pantai**

Dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2016 tentang Batas Sempadan Pantai yaitu:

“Sempadan pantai adalah daratan sepanjang tepian pantai, yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai, minimal 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat.”

Kawasan sempadan pantai sebagai salah satu kawasan lindung memberikan kewenangan kepada setiap pemerintah daerah untuk mengatur sendiri wilayahnya sesuatu dengan kebutuhannya. Maka, Kota Makassar sebagai salah satu daerah yang memiliki wilayah pesisir mengatur secara konkret dalam Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 4 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2015-2034. Tujuan penetapan kawasan sempadan pantai adalah untuk menjaga kelestarian sumber air baku, melindungi ekosistem daratan, mempertahankan keseimbangan lingkungan kawasan, mewujudkan harmonisasi antara lingkungan alami dan buatan demi kepentingan masyarakat, serta meningkatkan keserasian dan fungsi lingkungan perkotaan sebagai pelindung kawasan kota agar tetap aman, nyaman, segar, indah, dan bersih.

Wilayah Kawasan Sempadan Pantai di Kota Makassar mencakup daratan di sepanjang garis pantai dengan jarak minimum 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi air laut ke arah daratan, yang ditetapkan pada wilayah pesisir mulai

dari bagian utara hingga bagian barat kota, meliputi Kecamatan Biringkanaya, Tamalanrea, Tallo, Ujung Tanah, Wajo, Ujung Pandang, Mariso, Tamalate, serta Kecamatan Kepulauan Sangkarrang.<sup>39</sup>

Pada Pasal 100 ayat (2) mengatur bahwa terdapat ketentuan dasar terkait aturan zonasi di wilayah sempadan pantai mencakup hal-hal sebagai berikut:

- a. Kegiatan yang diperbolehkan sesuai peruntukan meliputi pemanfaatan ruang untuk ruang terbuka hijau, aktivitas rekreasi, wisata bahari dan ekowisata, kegiatan pendidikan dan penelitian, kegiatan berbasis adat dan kearifan lokal, aktivitas nelayan, kegiatan pelabuhan, titik pendaratan kabel dan/atau pipa bawah laut, upaya pengendalian kualitas perairan, pelestarian lingkungan pesisir, pembangunan struktur alami maupun buatan untuk mitigasi bencana pesisir, perlindungan sempadan pantai sebagai ruang publik, pengamatan cuaca dan iklim, kegiatan yang menyangkut pertahanan dan keamanan nasional, transportasi dan komunikasi, penetapan lokasi serta jalur evakuasi bencana, dan pembangunan fasilitas untuk pemantauan bahaya tsunami.
- b. Kegiatan yang diperbolehkan dengan persyaratan tertentu meliputi kegiatan selain yang tercantum dalam huruf a, sepanjang tidak mengganggu fungsi kawasan sempadan pantai sebagai zona perlindungan lokal.
- c. Kegiatan yang dilarang meliputi segala aktivitas yang mengganggu fungsi perlindungan sempadan pantai atau yang menutup dan/atau menghalangi ruang maupun jalur evakuasi bencana.

## **F. Kerangka Pikir**

### **1. Alur Pikir**

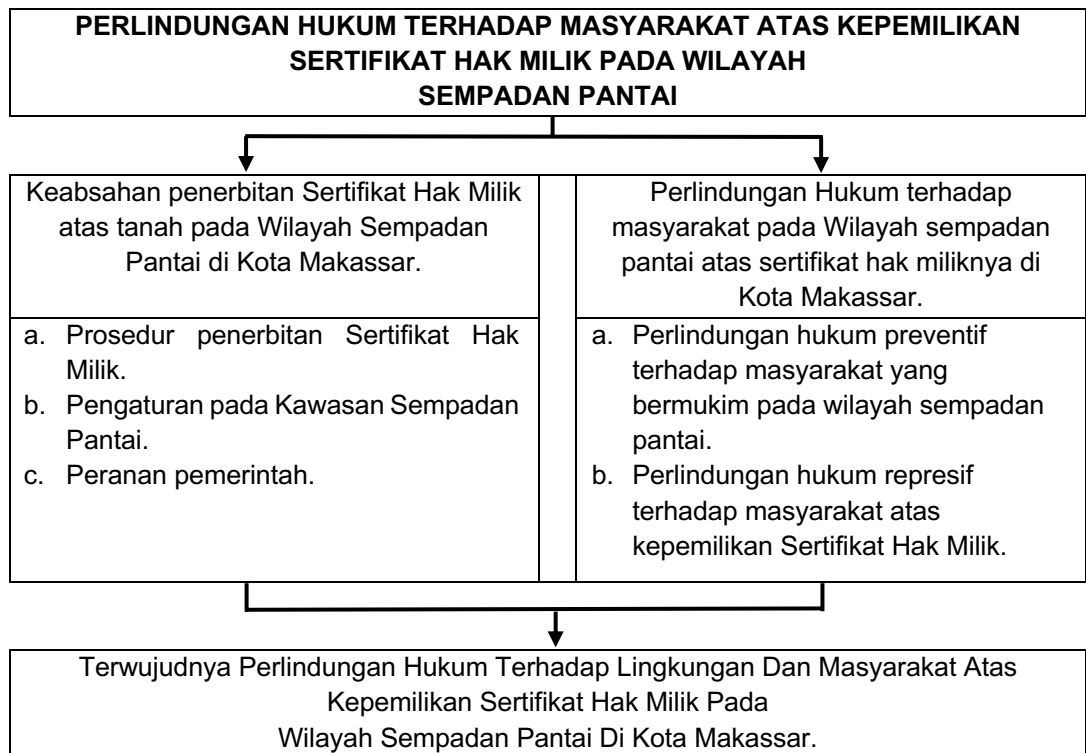
Penelitian ini didasarkan pada adanya fakta penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah di kawasan sempadan pantai di Kota Makassar yang seharusnya berstatus sebagai kawasan lindung berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Permen ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2016, serta Peraturan Daerah Kota Makassar tentang RTRW. Pemberian hak atas tanah di kawasan tersebut menimbulkan inkonsistensi antara peraturan yang berlaku dan praktik yang terjadi di masyarakat yang dilaksanakan oleh pejabat berwenang.

Melalui pendekatan empiris, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis disharmonisasi pada penerbitan SHM tersebut, mengkaji potensi ketidaksesuaian antar aturan, serta merumuskan bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada masyarakat yang telah memiliki sertifikat di wilayah sempadan pantai. Perlindungan hukum yang dimaksud mencakup aspek preventif agar tidak terjadi pelanggaran serupa di masa depan, serta aspek represif bagi masyarakat yang terdampak, guna menjamin kepastian hukum dan keadilan dalam pengelolaan ruang wilayah pesisir.

---

<sup>39</sup> Pasal 46 ayat (3) Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 4 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2015-2034.

## 2. Bagan Kerangka Pikir



## 3. Definisi Operasional

- a. Sertifikat Hak Milik (SHM) merupakan dokumen resmi yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai bukti hukum tertulis atas kepemilikan tanah yang paling kuat.
- b. Sempadan Pantai wilayah di sepanjang garis pantai minimal 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat yang ditetapkan sebagai kawasan perlindungan yang berfungsi menjaga ekosistem pesisir dari gangguan, serta mengatur penggunaan ruang untuk kepentingan publik dan kelestarian sumber daya alam.
- c. Peranan Pemerintah sebagai lembaga resmi yang bertanggung jawab menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai bukti hukum kepemilikan tanah yang sah dan kuat secara hukum dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan sebagai instansi pemerintahan yang mengawasi dan memastikan pelaksanaan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) berjalan sesuai dengan ketentuan, terutama dalam mengatur dan mengawasi zona sempadan pantai dalam hal ini Dinas Tata Ruang.



- d. Perlindungan Hukum Preventif adalah tindakan untuk mencegah terjadinya suatu pelanggaran hukum terjadi dalam hal ini sebelum adanya SHM pada wilayah sempadan pantai di lingkup masyarakat.
- e. Perlindungan Hukum Represif adalah tindakan untuk menangani setelah terjadinya pelanggaran hukum dalam hal ini setelah terbitnya SHM pada wilayah sempadan pantai di lingkup masyarakat.

## BAB II

### METODE PENELITIAN

#### A. Tipe Penelitian

Pada penelitian ini rencananya akan memakai tipe penelitian empiris (*empirical legal research*) dengan menggunakan pendekatan struktural dan pendekatan interdisipliner (*interdisciplinary approach*). Penelitian empiris adalah metode penelitian hukum yang berfungsi supaya dapat melihat hukum dalam artian nyata serta bagaimana bekerjanya hukum dalam lingkungan masyarakat.<sup>40</sup> Pendekatan struktural adalah metode atau pendekatan bekerjanya hukum dimasyarakat berdasarkan struktur yang terdapat pada masyarakat.<sup>41</sup> Pendekatan interdisipliner adalah metode penyelesaian masalah yang mengintegrasikan kajian dari berbagai disiplin ilmu yang relevan dan serumpun secara terpadu untuk mendapatkan pemahaman yang komprehensif.<sup>42</sup>

Menggunakan tipe penelitian empiris dengan pendekatan struktural dan pendekatan interdisipliner ini supaya dapat melihat dan mengetahui pemberian perlindungan hukum terhadap masyarakat atas kepemilikan sertifikat hak milik pada wilayah sempadan pantai di Kota Makassar.

#### B. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kota Makassar dan berfokus pada beberapa tempat yang ditetapkan sebagai kawasan sempadan pantai yaitu:

- 1) Kecamatan Tallo,
- 2) Kecamatan Tamalate,
- 3) Kecamatan Ujung Tanah,
- 4) Kantor Dinas Tata Ruang Kota Makassar, dan
- 5) Kantor Badan Pertanahan Nasional wilayah Kota Makassar/Kantor Pertanahan wilayah Kota Makassar.

Alasan penulis memilih beberapa kecamatan yang telah disebutkan tersebut karena daerah tersebut telah ditetapkan sebagai wilayah sempadan pantai dan terdapat banyak pemukiman, Dinas Tata Ruang Kota Makassar sebagai dinas yang bertanggung jawab dalam mengawasi berjalannya RTRW khususnya dalam hal ini wilayah sempadan pantai. Sedangkan, Kantor Pertanahan Kota Makassar merupakan pihak yang berwenang untuk menerbitkan Hak Atas Tanah dan melaksanakan Pendaftaran Tanah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 15 Tahun

---

<sup>40</sup> Irwansyah, 2021, *Penelitian Hukum: Pilihan Metode & Praktik Menulis Artikel*, Yogyakarta: Mirra Buana Media, hlm. 174.

<sup>41</sup> *Ibid.*, hlm. 206.

<sup>42</sup> *Ibid.*, hlm. 208.

2022 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah (Permen ATR KBPN No. 15/2022).

### C. Populasi dan Sampel Penelitian

#### 1) Populasi Penelitian

Populasi merupakan keseluruhan subjek penelitian yang dapat terdiri atas manusia atau orang, benda-benda, hewan, tumbuh-tumbuhan, gejala-gejala, peristiwa sebagai sumber data yang memiliki 'Karakteristik' tertentu di dalam suatu penelitian.<sup>43</sup> Dalam penelitian ini untuk populasi yang digunakan peneliti adalah:

- a) Masyarakat wilayah sempadan pantai di Kecamatan Tallo,
- b) Masyarakat wilayah sempadan pantai di Kecamatan Tamalate,
- c) Masyarakat wilayah sempadan pantai di Kecamatan Ujung Tanah,
- d) Pegawai Kantor Dinas Tata Ruang Kota Makassar, dan
- e) Pegawai Kantor Badan Pertanahan Nasional wilayah Kota Makassar/Kantor Pertanahan wilayah Kota Makassar.

#### 2) Sampel Penelitian

Sampel merupakan bagian atau wakil populasi yang diteliti.<sup>44</sup> Dari sampel inilah data primer nantinya akan diperoleh. Pada penelitian ini metode pengambilan sampel yang digunakan peneliti adalah sampel purposive (*Purposive Sampling*) artinya penetapan jumlah sampel yang mewakili jumlah populasi yang ada.<sup>45</sup> Dalam hal ini sampel yang digunakan sebagai berikut:

- a) 3 (tiga) masyarakat pemilik SHM pada wilayah sempadan pantai di Kecamatan Tallo,
- b) 3 (tiga) masyarakat pemilik SHM pada wilayah sempadan pantai di Kecamatan Tamalate,
- c) 3 (tiga) masyarakat pemilik SHM pada wilayah sempadan pantai di Kecamatan Ujung Tanah,
- d) 1 (satu) pegawai Kantor Dinas Tata Ruang Kota Makassar, dan
- e) 1 (satu) pegawai Kantor Badan Pertanahan Nasional wilayah Kota Makassar/Kantor Pertanahan wilayah Kota Makassar.

### D. Jenis dan Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari beberapa hal, yaitu:

#### 1) Data Primer

Data Primer dalam penelitian empiris adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan langsung oleh penulis dengan menggunakan metode wawancara

---

205. <sup>43</sup> A.M. Yunus Wahid dan Syamsul Bachrie, 2024, *Metode Penelitian Praktis*, Jakarta: Kencana, hlm.

<sup>44</sup> *Ibid.* hlm. 220.

<sup>45</sup> Irwansyah. *Op.Cit.* hlm. 226.

kepada pihak terkait dan observasi di lingkup Kota Makassar khususnya wilayah sempadan pantai.

## 2) Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber yang sudah ada, seperti peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, laporan instansi, data statistik, dan hasil penelitian terdahulu.<sup>46</sup> Data ini digunakan untuk mendukung analisis, membandingkan temuan lapangan, serta memberikan konteks teoretis terhadap masalah yang diteliti.

## E. Teknik Pengumpulan Data

Proses ini dilakukan untuk menentukan seberapa banyak data yang diperoleh untuk menjawab pertanyaan dari permasalahan yang timbul. Akan diuraikan berikut ini:

### 1) Penelitian lapangan (*Field Research*)

Merupakan suatu teknik dalam mengumpulkan data untuk penelitian secara langsung dengan menggunakan teknik wawancara dan observasi.<sup>47</sup> Wawancara penelitian ini langsung dilakukan dengan pihak narasumber dan observasi langsung di lapangan, agar data yang diperoleh data dan informasi yang akurat.

### 2) Penelitian kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian kepustakaan yaitu mempergunakan sumber hukum tertulis seperti buku atau bacaan lainnya yang berkaitan untuk membahas suatu masalah. Data kepustakaan yang dikumpulkan yang sekiranya berhubungan penelitian ini.

## F. Analisis Data

Penelitian ini akan menggunakan metode kualitatif, yakni suatu metode dengan proses melakukan mengorganisir, menganalisis dan menginterpretasikan data non-numerik menjadi sebuah informasi yang analisa data yang tidak menggunakan angka, namun memberikan suatu gambaran atau preskriptif perihal permasalahan yang akan diangkat dalam suatu penelitian hukum. Bahan yang didapatkan dari bahan primer maupun bahan sekunder akan diolah dan dianalisis secara preskriptif sesuai rumusan masalah pada penelitian ini untuk menentukan kesimpulan dan saran yang sesuai pada permasalahan penelitian ini.

---

<sup>46</sup> Lexi J Moeleong, 2018, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, hlm. 36.

<sup>47</sup> Sugiyono, 2013, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, hlm. 32.