

**KAJIAN YURIDIS TERHADAP PEMANFAATAN TANAH SEMPADAN
PANTAI BERDASARKAN UU NO 27 TAHUN 2007 TENTANG PENGELOLAAN
WILAYAH PESISIR DAN PULAU-PULAU KECIL DI WILAYAH KECAMATAN
BATULAYAR**

JURNAL ILMIAH

Program Studi Ilmu Hukum



Oleh :

NANDA SISWANDI

D1A117215

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MATARAM

MATARAM

2023

HALAMAN PERSETUJUAN JURNAL ILMIAH

**KAJIAN YURIDIS TERHADAP PEMANFAATAN TANAH SEMPADAN
PANTAI BERDASARKAN UU NO 27 TAHUN 2007 TENTANG PENGELOLAAN
WILAYAH PESISIR DAN PULAU-PULAU KECIL DI WILAYAH KECAMATAN
BATULAYAR**



Oleh :

NANDA SISWANDI

D1A117215

Menyetujui.

Dosen Pembimbing Pertama

Arief Rahman, SH., M.Hum.

NIP. 19610816 918803 1004

**KAJIAN YURIDIS TERHADAP PEMANFAATAN TANAH SEMPADAN
PANTAI BERDASARKAN UU NO 27 TAHUN 2007 TENTANG PENGELOLAAN
WILAYAH PESISIR DAN PULAU-PULAU KECIL DI WILAYAH KECAMATAN
BATULAYAR**

NANDA SISWANDI

D1A117215

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui status hukum penguasaan dan pemanfaatan sempadan pantai di kawasan pesisir pantai Senggigi. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris. Hasil penelitian menunjukkan peraturan penguasaan dan pemanfaatan sempadan pantai telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Keci yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014. Peraturan Presiden No. 51 Tahun 2016 Tentang Batas Sempadan Pantai, Peraturan Daerah Kabupaten Lombok Barat Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Lombok Barat Tahun 2011-2031, dan Peraturan Bupati Lombok Barat No 28 tahun 2020 tentang Pedoman Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Bagi Bangunan Dalam Sempadan Pantai, Jalan, Sungai, dan atau Sempadan Irigasi. Status hukum penguasaan dan pemanfaatan sempadan pantai di kawasan pesisir pantai Batulayar secara hukum adalah dikuasai Negara dan pihak investor harus memiliki izin pengelolaan dalam pemanfaatan sempadan pantai, serta memperhatikan tata cara pemanfaatan dan karakteristik wilayah pesisir sesuai dengan ketentuan yang berlaku agar tidak menimbulkan dampak kerusakan lingkungan serta menjaga kenyamanan tempat wisata.

Kata Kunci: Sempadan Pantai, Peraturan, Pemanfaatan.

**KAJIAN YURIDIS TERHADAP PEMANFAATAN TANAH SEMPADAN
PANTAI BERDASARKAN UU NO 27 TAHUN 2007 TENTANG PENGELOLAAN
WILAYAH PESISIR DAN PULAU-PULAU KECIL DI WILAYAH KECAMATAN
BATULAYAR**

NANDA SISWANDI

D1A117215

ABSTRACT

This study aims to determine the legal status of control and utilization of the coastal border in the coastal area of Senggigi. The type of research used is empirical legal research. The results of the study show that regulations for the control and use of the coastal border have been regulated in Law Number 27 of 2007 concerning Management of Coastal Areas and Small Islands which was amended by Law Number 1 of 2014. Presidential Regulation No. 51 of 2016 concerning Coastal Borders, West Lombok Regency Regional Regulation Number 11 of 2011 concerning West Lombok Regency Spatial Plans for 2011-2031, and West Lombok District Head Regulation No. 28 of 2020 concerning Guidelines for Issuing Building Permits for Buildings within the Coastal Border , Roads, Rivers, and or Irrigation Borders. The legal status of the control and utilization of the coastal area in the Batulayar coastal area is legally controlled by the State and the investor must have a management permit for the utilization of the coastal area, and pay attention to the procedures for utilization and characteristics of the coastal area in accordance with applicable regulations so as not to cause environmental damage and maintain the convenience of tourist attractions

Keywords: Legal protection, land rights, mineral and coal

I. PENDAHULUAN

Tanah merupakan hal yang paling krusial dalam kehidupan manusia, tanah dapat dinilai sebagai benda tetap yang dapat digunakan untuk tabungan masa depan. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria merupakan hukum nasional dibidang pertanahan untuk seluruh rakyat Indonesia. Tanah mempunyai fungsi yang sangat strategis, baik sebagai sumber daya alam maupun sebagai ruang untuk pembangunan. Ketersediaan tanah yang relatif tetap sedangkan kebutuhan akan tanah yang terus meningkat, maka diperlukan peraturan yang baik, tegas dan cermat mengenai penguasaan, pemilikan, maupun pemanfaatan tanah, sebagai upaya untuk mewujudkan cita-cita penguasaan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.¹

Tanah sangat dibutuhkan dalam pembangunan baik pembangunan untuk kepentingan umum maupun swasta. Saat ini Indonesia sedang gencar-gencarnya melakukan pembangunan dari berbagai macam sektor, seperti pariwisata, perumahan, pabrik, perkantoran, tempat pendidikan dan juga tempat ibadah yang bertujuan untuk memberikan kemaslahatan bagi rakyat Indonesia.

Dalam rangka pembangunan tersebut kebutuhan akan tanah semakin meningkat dan banyak memerlukan lahan yang luas. Di tengah tuntutan pembangunan yang terus meningkat sedangkan luas tanah selalu tetap. Oleh karena itu dalam melaksanakan pembangunan terutama untuk kepentingan umum, sering sekali menggunakan tanah yang berasal dari masyarakat, maupun tanah milik negara. Tanah negara tersebut dapat digunakan untuk keperluan pembangunan melalui proses pengadaan tanah

¹ Andy Hartanto. *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya 2015, hlm. 4

untuk kepentingan umum.

Negara Indonesia merupakan Kepulauan dengan 17.504 pulau Panjang garis pantai 95.181 km. Penduduk Indonesia 60% tinggal di pesisir. Pusat perkembangan ekonomipun berada di wilayah pesisir. Namun, Pendidikan dan kesejahteraan penduduk pesisir masih sangat rendah, sehingga pengelolaan potensi wilayah pesisir masih sangat rendah. Dinamika kehidupan masyarakat terus berkembang dan menuntut pedoman hukum yang semakin lengkap, untuk menjamin pelaksanaan dan penegakan kebijakan yang efektif, pedoman hukum yang dibuat tidak hanya berkaitan dengan hal-hal yang berhubungan dengan dunia politik, namun juga aspek lingkungan seperti wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil.

Pengelolaan Wilayah Pesisir sebenarnya sudah diatur dalam UU No. 27 tahun 2007 mengenai Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil, namun kemudian ada perubahan mengenai UU No. 27 tahun 2007 yang dijelaskan dalam UU No. 1 tahun 2014. Alasan mengenai kenapa dilakukan perubahan disebutkan dalam UU No. 1 Tahun 2014 pada bagian “menimbang” point b, yakni dijelaskna bahwa *Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil belum memberikan kewenangan dan tanggung jawab negara secara memadai atas pengelolaan Perairan Pesisir dan pulau-pulau kecil sehingga beberapa pasal perlu disempurnakan sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan hukum di Masyarakat*. Kalimat “belum memberikan kewenangan dan tanggung jawab Negara secara memadai” perlu digaris bawahi. Artinya pasal UU No.1 Tahun 2013 dibuat untuk memperjelas kewenangan dan tanggung jawab Negara didalam melakukan pengelolaan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil.

Di dalam UU No 1 Tahun 2014 juga disebutkan aturan mengenai rencana zonasi wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil dalam hal pemberian izin lokasi. Dalam peraturan sebelumnya HP-3 diberikan dalam jangka waktu 20 tahun, sedangkan dalam peraturan ini pemegang izin lokasi akan dievaluasi di 2 tahun pertama sejak diterbitkannya izin, apabila pemegang izin tidak merealisasikan kegiatannya dalam jangka waktu tersebut maka akan dikenai sanksi administratif berupa pencabutan izin lokasi. Selain itu, sanksi bagi pihak yang melakukan pengelolaan wilayah pesisir dan pulau pulau kecil tanpa memiliki izin lokasi, akan dikenai nominal denda dan kurungan masa tahanan yang lebih lama daripada yang tertera pada peraturan sebelumnya.

Berdasarkan dengan alur perkembangan perancangan undang-undang yang terus terjadi di Negara ini, penulis ingin meneliti bagaimana bentuk penerapan yang dilaksanakan oleh para pihak yang terkait yang menimbulkan adanya hubungan hukum, seperti penerapan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil khususnya di wilayah Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat yang dimana banyak sekali kita temukan kegiatan-kegiatan yang memanfaatkan wilayah pesisir pantai sebagai objek wisata baik kuliner maupun penginapan, kemudian banyak juga kegiatan masyarakat lokal seperti para nelayan, penjual ikan bahkan penjual makanan yang diproduksi dari hasil penangkapan ikan seperti abon dan lain sebagainya yang menetap di wilayah pesisir pantai tersebut. Berdasarkan dari rangkaian masalah yang di akibatkan dari kegiatan tersebut peneliti menganalisa beberapa kejanggalan yang menjadi penyebab timbulnya permasalahan yang dialami oleh salah satu pihak dalam hal ini adalah masyarakat lokal yang kemudian dirangkai menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini.

II. PEMBAHASAN

A. Pengaturan Pengelolaan Sempadan Pantai Menurut Undang-Undang Penataan Ruang, dan Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil

1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil (Undang-Undang Pesisir).

Undang-Undang No. 27 tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, Undang-undang ini menegaskan bahwa yang dimaksud dengan sempadan pantai adalah daratan sepanjang tepian pantai yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai, serta berjarak minimal 100 meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat. Setiap pemerintah daerah provinsi yang mempunyai sempadan pantai diwajibkan untuk menetapkan arahan batas sempadan pantainya dalam peraturan daerah tentang rencana tata ruang wilayah provinsi. Sedangkan, untuk pemerintah daerah kabupaten/kota yang memiliki sempadan pantai wajib menetapkan batas sempadan pantainya dalam peraturan daerah tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota.

Dalam Pasal 1 ayat 21 Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil di jelaskan tentang apa yang di maksud dengan tanah sempadan pantai yaitu :

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

Negara memberikan wewenang dalam penguasaan sempadan pantai kepada pemerintah daerah, seperti yang dijelaskan dalam undang-undang sebagai Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil (Undang-Undang Pesisir) Pasal 1 angka 1 menjelaskan bahwa :

“Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil adalah suatu pengoordinasian perencanaan, pemanfaatan, pengawasan dan pengendalian sumber daya pesisir dan pulau-pulau kecil yang dilakukan oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah, antar sektor, antara ekosistem darat dan laut, serta antara ilmu pengetahuan dan manajemen untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat”

“Menguasai negara adalah memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa. Hak menguasai negara bukanlah berarti negara yang memiliki tanah, tetapi memberikan kewenangan kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia pada tingkatan tertinggi untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa. Selain itu, negara juga memiliki kewenangan untuk menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bumi, air, dan ruang angkasa serta menentukan dan mengatur hubungan- hubungan hukum antar orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa dengan tujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan Makmur”²

2. Pengelolaan sempadan pantai menurut Peraturan Daerah Provinsi NTB tentang Rencana Tata Ruang Wilayah.

Di dalam Peraturan Daerah tersebut menjelaskan Kawasan Sempadan Pantai adalah kawasan perlindungan setempat yang merupakan dataran sepanjang tepian pantai yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi pantai. Pada pasal 105 Peraturan Daerah Provinsi NTB tentang Rencana Tata Ruang Wilayah menjelaskan terkait beberapa kegiatan yang dilarang untuk dilakukan di Kawasan wilayah sempadan pantai yaitu :

- a. kegiatan yang dapat menurunkan fungsi ekologis dan

² Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Cet.1, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2003, hlm. 14.

- estetika kawasan;
- b. mengubah dan/atau merusak bentang alam;
- c. kegiatan yang mengganggu fungsi sempadan pantai;
- d. apabila kegiatan yang merusak fungsi ekologis masih ada di dalam kawasan sempadan pantai, maka dapat dilakukan pembongkaran, pembatasan intensitas kegiatan serupa, dan/atau dilarang menambah atau memperluas peruntukan terbangun.

Peraturan zonasi untuk sempadan pantai dalam Peraturan Daerah

Nomor 11 Tahun 2011 ini diarahkan untuk :

1. Ruang Terbuka Hijau (RTH)

Ruang terbuka hijau adalah area tempat tumbuhnya tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam, memiliki bentuk memanjang dan berada di sepanjang tepian pantai, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka dan dapat dinikmati oleh masyarakat umum.

2. Pengembangan struktur alami dan struktur buatan untuk mencegah bencana pesisir.

Struktur alami ini meliputi dua hal yaitu vegetasi pantai dan pengelolaan ekosistem pesisir, di mana

a. Vegetasi Pantai

Vegetasi pantai merupakan hutan pantai atau tumbuhan yang tumbuh dan berkembang secara alami di pantai berpasir di atas pasang tertinggi.

b. Pengelolaan Ekosistem Pesisir.

Wilayah pesisir memiliki ekosistem pesisir yang beragam yang harus dilindungi dan dijaga keberadaannya, seperti hutan mangrove dan terumbu karang.

Sedangkan struktur buatan dalam upaya mitigasi atau upaya untuk mengurangi resiko bencana meliputi beberapa hal, yaitu:

- 1) Penyediaan tempat logistik
- 2) Penyediaan sistem peringatan dini
- 3) Penggunaan peredam tsunami.
- 4) Penyediaan fasilitas penyelamatan diri.
- 5) Penggunaan konstruksi bangunan ramah bencana gempa dan tsunami.
- 6) Penyediaan prasarana dan sarana kesehatan

3. Kegiatan pemanfaatan kawasan sempadan pantai diarahkan untuk mempertahankan fungsi lindung kawasan konservasi
4. Pendirian bangunan yang dibatasi hanya untuk menunjang kegiatan rekreasi pantai dan penelitian
5. Ketentuan pelarangan semua jenis kegiatan yang dapat menurunkan luas, nilai ekologis, dan estetika kawasan
6. Perlindungan kawasan sempadan pantai 30-250 meter dari pasang tertinggi dilarang mengadakan alih fungsi yang menyebabkan kerusakan kualitas pantai.
7. Pada sempadan pantai dan sebagian kawasan sempadan pantai yang merupakan pesisir terdapat ekosistem bakau dan terumbu karang harus dilindungi dari kerusakan
8. Memasang alat peringatan dini terhadap kemungkinan terjadinya bencana

9. Memantapkan kawasan lindung di daratan untuk menunjang kelestarian kawasan lindung pantai
10. Bangunan di pantai diarahkan diluar sempadan pantai, kecuali bangunan yang ememang harus ada di sempadan pantai, misalnya seperti dermaga, tower penjaga keselamatan pengunjung pantai.

B. Penerapan ketentuan Perundang-undangan tersebut dalam pemanfaatan tanah sempadan pantai di Wilayah Kecamatan Batulayar

Kabupaten Lombok Barat merupakan salah satu Kabupaten yang berada diwilayah Provinsi Nusa Tenggara Barat (NTB) yang memiliki kondisi atau kegiatan perekonomian di bidang ekonomi, pertanian dan yang paling utama di bidang pariwisata. Kabupaten Lombok Barat jika ditinjau dari sektor kepariwisataannya cukup meyakinkan, hal ini diperkuat dengan mendapatkan kehormatan sebagai tujuan wisata pada tahun 2007.³

Kabupaten Lombok Barat merupakan salah satu Kabupaten di Provinsi Nusa Tenggara Barat (NTB) yang menjadi daerah tujuan wisata (DTW) yang mempunyai posisi yang sangat strategis sebagai daerah tujuan wisata dengan ikonnya pantai Senggigi, tiga gili di Kecamatan Pamenang dan pantai Sekotong. Objek wisata di Kabupaten Lombok Barat terdiri dari objek wisata alam, objek wisata sejarah/budaya dan objek wisata minat khusus. Melihat posisi Kabupaten Lombok Barat yang bersebelahan dengan Pulau Bali tentu sangat menguntungkan, karena Pulau Bali selama ini dikenal sebagai surga wisata bagi tamu asing maupun lokal, sehingga memberikan dampak positif bagi Kabupaten Lombok Barat khususnya pantai Senggigi yang tidak kalah bagusnya dengan pantai-pantai di Bali.⁴

Senggigi merupakan pusat wisata yang sudah tidak asing lagi bagi para wisatawan baik dari dalam negeri maupun luar negeri, selain Senggigi masih banyak lagi tempat wisata yang bagus di wilayah Kecamatan Batulayar salah satunya wisata kuliner pantai Tanjung Bias. Pantai Tanjung Bias ini terletak di Dusun Karang Telage, Desa Senteluk Kec. Batulayar, Destinasi ini merupakan

³ Repository.umy.ac.id, hlm. 66

⁴ Ibid, hlm.67

wisata kuliner halal berbasis masyarakat yang dibangun sejak tahun 2017 yang bersumber dari inisiatif Kepala Desa Senteluk yaitu Bapak Fuad Abdul Rahman Bersama para aktifis wisata lokal yang sudah memiliki pengalaman luas terkait pengembangan wisata. Berdasarkan hasil wawancara saya bersama Bapak Kepala Desa beliau mengatakan “Salah satu dasar yang menjadi inisiatif saya untuk membangun wisata kuliner yang ada di pantai Tanjung Bias ini Ketika saya melihat Pantai yang awalnya sangat kumuh dengan sampah kiriman ini memiliki potensi untuk di kembangkan menjadi tempat wisata dengan pemandangan sunset poin yang menjadi daya tarik pengunjung sehingga saya yakin tempat ini akan mampu menjadi tempat kegiatan usaha di bidang wisata kuliner yang dapat meningkatkan perekonomian masyarakat yang ada di sekitar pantai ini”.⁵

Berdasarkan data lapangan yang diperoleh baik yang bersumber dari pemerintah setempat dalam hal ini PEMDES, pihak pengelola, pelaku usaha, bahkan masyarakat local yang meski bertempat tinggal di daerah wisata tersebut mengungkap fakta bahwa segala bentuk peraturan yang mengatur terkait dengan pemanfaatan tanah sempadan pantai sudah di terapkan di seluruh aktifitas wisata tersebut, akan tetapi di karenakan kurangnya pengawasan yang di lakukan oleh pihak pengelola sehingga kerap timbul tindakan sewenang wenangnya oleh para pelaku usaha di karenakan persaingan yang ketat, dengan demikian penerapan peraturan perundang undangan yang ada di wilayah pesisir Kecamatan Batulayar terkait pemanfaatan tanah sempadan yang di sebabkan kurangnya pengawasan oleh pihak pengelola.

⁵Fuad Abdul Rahman, wawancara, Bapak Kepala Desa Senteluk, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat, Tanggal 25 Februari 2023.

C. Perlindungan hukum bagi pihak yang diberikan hak untuk dapat mengelola tanah sempadan pantai yang ada di Wilayah Kecamatan Batulayar

Dalam konstitusi negara Republik Indonesia ditegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat Indonesia (Pasal 33 ayat 4 UUD 1945). Ketentuan ini menegaskan bahwa pada dasarnya seluruh permukaan bumi dan segala hal terkaitnya merupakan kekayaan bangsa yang penguasaannya dilakukan oleh negara. Secara teoritis, penguasaan oleh negara ini diberikan konstitusi karena negara merupakan organisasi tertinggi dari bangsa yang diberikan kekuasaan untuk mengatur segala-galanya⁶. Meskipun negara menguasai, kedaulatan tetap di tangan rakyat, pelaksanaan *sovereignty*-nya yang dilaksanakan oleh negara. Pelaksanaanya oleh negara ini dilakukan bukan dengan tanpa batas, sebab terdapat ketentuan membatasinya yakni *legis empirii* atau seringkali juga dipersamakan dengan konstitusi suatu negara.

Sempadan Pantai merupakan daratan sepanjang tepian pantai yang oleh Undang- Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil memiliki ukuran minimal 100 meter. Sempadan pantai ini dikategorikan sebagai wilayah pesisir karena berada di daerah peralihan antara ekosistem darat dan laut Pemerintah Daerah menetapkan batas Sempadan Pantai disesuaikan dengan karakteristik topografi, biofisik, hidro-oseanografi pesisir, kebutuhan ekonomi dan budaya, serta ketentuan lain. Namun demikian, sampai saat ini meskipun undang-undang menetapkan bahwa sempadan pantai ukuran minimal 100 m dari pihak pemerintah tidak melakukan penegasan batas-batas sempadan pantai tersebut secara jelas, misalnya dengan usaha pengukuran kembali atau dengan memasang tanda batas wilayah sempadan pantai tersebut.⁷

⁶ Notonegoro. 1984. *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria*, Jakarta: Bina Aksara, hlm. 99

⁷ Fathoni, M. Yazid, Sahrudin Sahrudin, and Lalu Hadi Adha. "Tinjauan Hukum

Dalam penetapan batas Sempadan Pantai harus mengikuti dan memperhatikan ketentuan sebagai berikut (Pasal 31):

- a. Perlindungan terhadap gempa dan/atau tsunami;
- b. Perlindungan pantai dari erosi atau abrasi;
- c. Perlindungan sumber daya buatan di pesisir dari badai, banjir, dan bencana alam lainnya;
- d. Perlindungan terhadap ekosistem pesisir, seperti lahan basah, mangrove, terumbu karang, padang lamun, gumpul pasir, estuaria, dan delta;
- e. Pengaturan akses publik; serta
- f. Pengaturan untuk saluran air dan limbah.

Pemanfaatan sempadan pantai umumnya dapat dilakukan oleh individu untuk melakukan berbagai kepentingan, terkecuali untuk hal-hal yang secara langsung atau tidak langsung yang memang dilarang. Meskipun ada kecenderungan pada saat ini pemanfaatan yang bersifat mengarah ke privatisasi⁸

Dalam pemanfaatan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, setiap orang secara langsung atau tidak langsung dilarang:⁹

- a. Menambang terumbu karang yang menimbulkan kerusakan Ekosistem terumbu karang;
- b. Mengambil terumbu karang di Kawasan konservasi;
- c. Menggunakan bahan peledak, bahan beracun, dan/atau bahan lain yang merusak Ekosistem terumbu karang;
- d. Menggunakan peralatan, cara, dan metode lain yang merusak Ekosistem terumbu karang;
- e. Menggunakan cara dan metode yang merusak Ekosistem mangrove yang tidak sesuai dengan karakteristik Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil;
- f. Menebang melakukan konversi Ekosistem mangrove di Kawasan atau Zona budidaya yang tidak memperhitungkan keberlanjutan fungsi ekologis

Pengaturan Penguasaan Dan Pemanfaatan Tanah Sempadan Pantai Untuk Usaha Kuliner." *Jatiswara* 35.1 (2020).

⁸ Putri Kusuma Sanjiwani, *Pengaturan Hukum Terhadap Privatisasi Sempadan Pantai Oleh Pengusaha Pariwisata Di Provinsi Bali*, Analisis Pariwisata . Vol 16, Nomor 1 – 2016, hlm. 29-30

⁹ Ibid

Pesisir dan Pulau- Pulau Kecil;

- g. Menebang mangrove di Kawasan konservasi untuk kegiatan industri, pemukiman, dan/ atau kegiatan lain;
- h. Menggunakan cara dan metode yang merusak padang lamun;
- i. Melakukan penambangan pasir pada wilayah yang apabila secara teknis, ekologis, sosial, dan/atau budaya menimbulkan kerusakan lingkungan dan/atau pencemaran lingkungan dan/atau merugikan Masyarakat sekitarnya;
- j. Melakukan penambangan minyak dan gas pada wilayah yang apabila secara teknis, ekologis, sosial dan/atau budaya menimbulkan kerusakan lingkungan dan/atau pencemaran lingkungan dan/atau merugikan Masyarakat sekitarnya;
- k. Melakukan penambangan mineral pada wilayah yang apabila secara teknis dan/atau ekologis dan/atau sosial dan/atau budaya menimbulkan kerusakan lingkungan dan/atau pencemaran lingkungan dan/atau merugikan Masyarakat sekitarnya; serta
- l. Melakukan pembangunan fisik yang menimbulkan kerusakan lingkungan dan/atau merugikan Masyarakat sekitarnya. (Pasal 35 Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007)

BUMDes sebagai Lembaga yang memiliki badan hukum tentu harus mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak penyewa apabila akan melakukan perjanjian sewa menyewa lahan yang memiliki setatus hak milik negara dikarenakan memasuki kawasan sempadan pantai, berdasarkan data yang didapatkan terdapat surat berita acara yang menjadikan timbulnya sebuah kesepakatan antara pihak BUMDes dengan pihak penyewa, dalam surat tersebut hanya ditanda tangani langsung oleh pihak BUMDes, pihak penyewa, dan berdasarkan pengetahuan dari Bapak Kepala Desa sebagai pejabat perwakilan PEMDes.

Dalam perjanjian sewa adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik, sedangkan yang menjadi kewajiban pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu memakai barang sewa sebagaimana barang tersebut seakan-akan kepunyaan sendiri dan Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUHPerdara)¹⁰

Dalam kegiatan usaha ini pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa yaitu BUMDes selaku Lembaga yang diamanahkan oleh PEMDes untuk mengelola kawasan sempadan pantai tersebut, kemudian pihak ke duanya adalah masyarakat pribadi baik individu maupun kelompok yang akan melakukan kegiatan usaha di kawasan sempadan pantai tersebut. BUMDes sendiri merupakan lembaga usaha desa yang sudah memiliki badan hukum yang telah terdaftar di KEMENKUMHAM RI dengan No : AHU-07823.AH.01.33.TAHUN 2022 hal ini mampu memberikan wewenang jelas kepada BUMDesa untuk mengelola usaha-usaha yang ada di desa. Terkait dengan perjanjian sewa menyewa yang ada di wisata kuliner pantai Tanjung Bias.

Dalam kesepakatan yang dilakukan oleh pemerintah desa dalam hal ini adalah BUMDes dengan penerima sewa yang intinya melakukan kesepakatan terkait harga dalam perjanjian sewa menyewa (*asas konsensual*) telah masuk dalam kategori cakap hukum yang artinya cakap umur dan tidak di bawah pengampuan. Sedangkan dengan pihak pemerintah desa dalam hal ini BUMDes sudah dapat dinyatakan masuk katagori cakap hukum dikarenakan BUMDes desa senteluk sudah memiliki badan hukum karena memiliki sertifikat pendaftaran pendirian badan hukum dari Kementrian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan nomor : AHU-07823.AH.01.33.TAHUN 2022. Karena konsep hukumnya ketika suatu Lembaga memiliki badan hukum maka dia dapat dikatakana cakaphukum, kemudian terkait perjanjian yang di lakukan suda memiliki kejelasan yaitu menyewa lokasi atau tanah untuk melakukan kegiatan tertentu tanpa adanya kemauan untuk mengambil alih

¹⁰ Salim H.S. (2010). *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Cet. Ke- 5, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 58-59

menjadi hak milik, dan yang terakhir yaitu perjanjian yang dilakukan sudah sesuai dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku.

Secara lebih rinci, Sutan Reni Sjahdini mengungkapkan lingkup asas kebebasan berkontrak antara lain ¹¹:

- a. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat kontrak;
- b. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat kontrak;
- c. Kebebasan untuk menentukan atau memilih clausa dari kontrak yang akan dibuat;
- d. Kebebasan untuk menentukan objek kontrak;
- e. Kebebasan untuk menentukan bentuk kontrak;
- f. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional

Berdasarkan hal tersebut mengakibatkan adanya kebebasan yang di miliki oleh pihak BUMDes dan pihak penyewa usaha wisata kuliner pantai Tanjung Bias dalam menentukan atau memilih clausa perjanjian yang dilakukan, dalam arti para pihak tidak menggunakan haknya sebagaimana telah diberikan oleh pasal 1338 KUHPerdara (aksidentalialia). Oleh karena itu, secara tidak langsung, bahkan secara tidak sadar, para pihak telah memilih berbagai ketentuan dalam KUHPerdara sebagai clausa dalam perjanjiannya. Berikut saya uraikan beberapa hak dan kewajiban dalam perjanjian yang dilakukan oleh pihak BUMDes Desa Senteluk dengan pihak penyewa usaha wisata kuliner pantai Tanjung Bias yang ada di Dusun Karang Telage, Desa Senteluk.

Selain di wilayah wisata kuliner Pantai Tanjung Bias, penulis juga melakukan survei lapangan ke tempat tempat yang memiliki bangunan seperti hotel, villa, dan restoran, dan kemudian menemukan salah satu bangunan hotel yaitu Senggigi Beach Hotel yang bertempat di Desa Batulayar, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat yang melakukan pembangunan yang memasuki area sempadan pantai, kemudian penulis mencoba mencari data lapangan ke pihak pemerintah desa terkait izin lokasi pembanginan hotel tersebut. Salah satu staf Desa Batulayar memberikan penjelasan dan pengakuan bahwa bangunan tersebut memang benar melewati batas sempadan pantai yang

¹¹ Sidarta, dkk. (2018). *Aspek Hukum Ekonomi dan Bisnis*. Jakarta: Prenamia Group, hlm. 50

telah di tetapkan dalam undang-undang yang dimana bangunan tersebut hanya berjarak 35 Meter dari pasang air laut tertinggi sehingga di lakukan Tindakan lanjut bagi pihak-pihak yang terlibat. Berdasarkan data tersebut menyimpulkan bahwa pengawasn tidak hanya kurang di laksanakan oleh pemerintah terdekat yaitu pemerintah desa, akan tetapi pemerintah daerah juga masih kurang aktif dalam melakukan pengawasan penerapan undang-undang sehingga menimbulkan ketidak efektifan dalam pelaksanaannya di lapangan.

Selain itu di sekitar wilayah Desa Batulayar Batrat yang termasuk dalam wilayah kecamatan Batulayar melakukan aktifitas yang sama dalam melakukan pemanfaatan tanah sempadan pantai yang berada di wilayahnya seperti yang ada di Desa Senteluk, Aktifitas yang di lakukan yaitu berada di wilayah dusun Duduk yang merupakan wialyah pesisir pantai yang sangat sudah lama menjadi tempat wisata yang selalu di incar oleh wisatawan local yang berasal dari berbagai daerah seperti Lombok Timur, Lombok Barat, dan Mataram. Terdapat angkringan kuliner yang melakukan aktifitas di area sempadan pantai yaitu melakukan pembangunan area tempat duduk yang terbuat dari kayu, berdasarkan data lapangan yang di dapatkan tanah ini sempat akui kepemilikannya dan di duga melakukan aktivitas usaha di area sempadan pantai, oleh karena itu ini membuktikan bahwa penerapan Undang-Undang masih belum efektif sehingga menimbulkan perdebatan di lingkup masyarakat, di perlukan sosialisasi dan pengawasan terhadap penerapan Undang-Undang yang berlaku dalam melakukan pemanfaatan dari tanah sempadan pantai yang di kuasai sepenuhnya oleh Negara.

Kemudain di wilaya Desa Senggigi yang merupakan icon wisata yang ada di wilayah kecamatan Batulayar, bahkan kabupaten Lombok Barat juga di rasa belum efektif dalam menjalannkan peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan pemanfaatan wilayah sempadan pantai, hal ini di buktikan berdasarkan survei lokasi yang di lakukan oleh penulis pada saat menemukan

tindakan salah satu hotel yang membangun tangga beton sebagai akses tamu menuju ke pantai yang di mana tangga beton tersebut melewati batas sempadan pantai yang telah di tentukan dalam Undang-Undang yang berlaku.

III. PENUTUP

A. SIMPULAN

1. Peraturan terkait dengan pemanfaatan tanah sempadan pantai dapat kita temukan diberbagai peraturan yang ada di Indonesia, bahkan secara khusus juga telah diatur dalam peraturan wilayah yang memiliki kawasan sempadan pantai untuk dapat dikelola dan dimanfaatkan peruntukannya yaitu terdapat dalam PERDA Provinsi NTB Nomor 3 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Nusa Tenggara Barat serta PERDA Kabupaten Lombok Barat Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Lombok Barat. untuk kesejahteraan masyarakat sesuai dengan bunyi Undang-Undang Negara Republik Indonesia tahun 1945 yaitu bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat Indonesia. Oleh karena itu, pemanfaatan sempadan pantai oleh pemerintah Desa Senteluk untuk usaha kuliner merupakan kategori kegiatan yang pada dasarnya boleh dilakukan. Selain itu, kegiatan usaha kuliner di sempadan pantai ini dalam peraturan perundang-undangan terkait dapat dimasukkan kategori kegiatannya sebagai aktifitas rekreasi, wisata bahari, dan ekowisata.
2. Penerapan peraturan perundang-undangan pengelolaan dan pemanfaatan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil di wilayah Kecamatan Batulayar sudah diterapkan sesuai dengan kondisi wilayah yang dimiliki dan tidak menyimpang terhadap batasan-batasan kewenangan yang diberikan dalam undang-undang terkait, dilihat dari tujuan pemanfaatannya berdasarkan hasil wawancara dengan pihak pengelola dalam hal ini

PEMDES, dan juga BUMDes Desa Senteluk yaitu untuk meningkatkan kondisi perekonomian masyarakat sekitar dan telah terbukti dampaknya seperti salah satu contoh yaitu usaha wisata kuliner yang berlokasi di Dusun Karang Telage Desa Senteluk ini mampu menyerap tenaga kerja lokal baik pemuda maupun yang sudah menikah sebanyak 700 orang, akan tetapi terdapat beberapa aturan atau himbauan dari pihak pengelola yang bertujuan untuk menjaga kondisi wilayah pesisir yang termasuk dalam sempadan pantai tidak di jalankan dengan efektif dikarenakan kurangnya pengawasan dari pihak pengelola langsung.

3. Perlindungan hukum bagi penyewa usaha wisata ini sudah jelas memiliki kekuatan hukum dikarenakan pemanfaatan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil ini sudah sesuai dan mengikuti sistem peraturan perundang-undangan yang berlaku, bahkan dari pihak PEMDES pun telah mengeluarkan peraturannya dalam bentuk PERDES tentang pengelolaan wisata desa dan penyewaan asset desa. Oleh karena itu, setiap aktifitas yang ada di wilayah usaha wisata kuliner ini selalu dipantau oleh pihak pengelola dalam hal ini PEMDES, dan juga BUMDes dengan adanya badan pengawas yang termasuk dalam struktural BUMDes diamanahkan untuk mengelola usaha wisata tersebut.

B. SARAN

1. Adapun beberapa saran yang dapat penulis berikan dalam penyusunan ini yaitu terkait dengan kondisi peraturan yang mengatur pemanfaatan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil ini harus senantiasa mendapatkan pantauan tetap dari pemerintah untuk proses perencanaan program pembentukan Undang-Undang yang disusun secara terencana, terpadu, dan sistematis atau program yang biasa disebut prolegnas yaitu Program Legislasi Nasional Penyusunan Undang-Undang untuk

mensinkronisasikan hukum dengan fakta yang ada dilapangan, dengan demikian segala aktifitas yang dilakukan oleh pihak pemanfaatan tanah sempadan pantai yang memiliki status sebagai tanah milik negara ini tidak disalah gunakan oleh oknum-oknum yang ingin mengambil keuntungan lebih dari pemanfaatan tanah tersebut.

2. Sebagai pihak pengelola tanah sempadan pantai yang berstatus tanah milik negara harus memiliki kesadaran pribadi akan hak dan kewajibannya dalam melakukan pemanfaatan sebagai usaha wisata kuliner yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, selain itu segala Tindakan yang dilakukan harus senantiasa memperhatikan keselamatan dan keberlanjutan kelestarian wilayah sempadan pantai dan tidak merusak ekosistem laut dan sekitarnya yang kemudian berdampak buruk bagi keselamatan masyarakat terutama masyarakat lokal yang berada disekitar wilaya pesisir pantai sekitas Desa Senteluk, dan Kecamatan Batulayar.

DAFTAR PUSTAKA**Buku, dan Jurnal :**

- Andy Hartanto, 2015, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya.
- Ali Achmad Chomzah, 2003, *Hukum Pertanahan*, Cet.1, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Notonegoro, 1984, *Politik Hukum dan Pengembangan Agraria*, Jakrta : Bina Aksara
- Fathoni, M. Yazid, Sahrudin Sahrudin, and Lalu Hadi Adha. 2020, "Tinjauan Hukum Peraturan Penguasaan Dan Pemanfaatan Tanah Sempadan Pantai Untuk Usaha Kuliner." *Jatiswara* 35.1.
- Putri Kusuma Sanjiwani, 2016, *Peraturan Hukum Terhadap Privatisasi Sempadan Pantai Oleh Pengusaha Pariwisata Di Provinsi Bali, Analisis Pariwisata*
- Salim H.S. 2010. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Cet. Ke- 5, Jakarta: Sinar Grafika
- Sidarta, dkk. (2018). *Aspek Hukum Ekonomi dan Bisnis*. Jakarta: Prenamia Group

Peraturan Perundang-Undangan :

Indonesia, *Undang-Undang Dasar Negeri Republik Indonesia Tahun 1945*

Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*

Indonesia, *Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau Pulau Kecil.*

Indonesia, *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undan No 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau Pulau Kecil.*

Indonesia, *Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Barat Nomor 3 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Nusa Tenggara Barat Tahun 2009 – 2010*

Indonesia, *Peraturan Daerah Kabupaten Lombok Barat Barat Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Lombok Barat.*