

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Dalam Menempuh
Gelar Sarjana Ilmu Hukum (S.H)*

SUGIRI WILLY WIGUNA

20180090020



**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS BISNIS DAN HUMANIORA
SUKABUMI
APRIL 2022**

PERNYATAAN PENULIS

JUDUL : STATUS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH
DI ATAS SEMPADAN PANTAI KECAMATAN
CISOLOK KABUPATEN SUKABUMI
NAMA : SUGIRI WILLY WIGUNA
NIM : 20180090020

“Saya menyatakan dan bertanggung jawab dengan sebenarnya bahwa Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri kecuali cuplikan dan ringkasan yang masing-masing telah saya jelaskan sumbernya. Jika pada waktu selanjutnya ada pihak lain yang mengklaim bahwa Skripsi ini sebagai karyanya, yang disertai dengan bukti-bukti yang cukup, maka saya bersedia untuk di batalkan gelar Sarjana Hukum saya beserta segala hak dan kewajiban yang melekat gelar tersebut”.

Sukabumi, April 2022



SUGIRI WILLY WIGUNA

PERSETUJUAN SKRIPSI

JUDUL : STATUS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH
DI ATAS SEMPADAN PANTAI KECAMATAN
CISOLOK KABUPATEN SUKABUMI
NAMA : SUGIRI WILLY WIGUNA
NIM : 20180090020

Skripsi ini telah diperiksa dan disetujui
Sukabumi, 07 April 2022

Pembimbing I

Pembimbing II

Endah Pertiwi, S.H., M.K.n

NIDN : 0424019501

Nuchraha Alhuda Hasnda, S.H., M.H

NIDN : 0120210044



Mengetahui,
Ketua Program Studi Hukum
Universitas Nusa Putra

Rida Ista Sitepu, SH., M.H.

NIDN : 0415098002

PENGESAHAN SKRIPSI

JUDUL : STATUS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH
DI ATAS SEMPADAN PANTAI KECAMATAN
CISOLOK KABUPATEN SUKABUMI
NAMA : SUGIRI WILLY WIGUNA
NIM : 20180090008

Skripsi ini telah di ujikan dan di pertahankan di depan Dewan Penguji pada
Sidang Skripsi pada Tanggal 07 April 2022 Menurut pandangan kami, Skripsi
ini memadai dari segi kualitas untuk tujuan penganugerahan gelar Sarjana
Hukum (S.H) Di Universitas Nusa Putra
Sukabumi, 07 April 2022

Pembimbing I

Pembimbing II

Endah Pertiwi, S.H, M.K.n

NIDN : 0424019501

Nuchraha Alhuda Hasnda, S.H.,M.H

NIDN : 0120210044

Ketua Dewan Penguji

Ketua Program Studi

Ujang Badru Jaman, S.H, M.H

NIDN : 0420129103

Rida Ista Sitepu, S.H, M.H

NIDN : 0415098002

PLT. Dekan Fakultas Bisnis dan Humaniora

Prof. Dr. Ir. H. Koesmawan, M.Sc, MBA, DBA

NIDN : 0014075205

ABSTRACT

Adjustment and spatial planning in the coastal border area, Cisolok Village and Karangpapak Village, Cisolok District, Sukabumi Regency, namely analyzing the choices for settlements that are not in accordance with 95% and for coastal border areas 100% on average not in accordance with the applicable rules. Implications for the status of land rights in the coastal border area, Cisolok Village and Karangpapak Village, Cisolok District, Sukabumi Regency. Research for local communities who have proof of ownership in the form of certificates of ownership of approximately 21 buildings, while migrant or local communities do not have evidence But only government land by paying PBB to the government. This research is empirical, namely analyzing legal provisions and government policies related to the status of land rights above the coastal border of Cisolok Village & Karangpapak Village, Cisolok District, Sukabumi Regency. Data Collection is done by collecting primary data and furthermore, the data obtains were analyzed qualitatively and then described descriptively. The results of the author's research, among others (1) Spatial planning in the coastal border area of Cisolok Village & Karangpapak Village, namely strategic areas for tourism objects, buildings for local residents, restaurants and hotels. (2) The implication of the status of land rights in the coastal border area is that it is not allowed to construct buildings in the coastal border area as stated in government regulation number 26 of 2008 concerning national spatial planning. If linked, this is not in accordance with the existing regulations in regional regulation no. 22 of 2012 concerning the regional spatial plan of Sukabumi regency for 2012 – 2032. This has clearly violated the zoning regulations for the coastal border which are prohibited from constructing buildings in the area.

Keywords : Cisolok District, Sempadan Pantai, Certificate, Zoning Regulation

Library Innovation Unit
LIU

ABSTRAK

kesesuaian dan penataan ruang pada kawasan sempadan pantai, Desa Cisolok dan Desa Karangpapak Kecamatan Cisolok Kabupaten Sukabumi yakni menganalisa kesesuaian nya untuk pemukiman yang tidak sesuai 95% dan untuk kawasan sempadan pantai 100% rata- rata tidak sesuai dengan aturan – aturan yang berlaku. Pengimplikasian terhadap status hak atas tanah yang ada di kawasan sempadan pantai, Desa Cisolok dan Desa Karangpapak Kecamatan Cisolok Kabupaten Sukabumi Penelitian untuk masyarakat setempat yang mempunyai bukti kepemilikan berupa sertifikat hak milik yang kurang lebih ada sekitar 21 bangunan, sedangkan masyarakat pendatang atau setempat tidak mempunyai bukti kepemilikan melainkan hanya menempati tanah pemerintah dengan membayar PBB kepada pemerintah. Penelitian ini bersifat empiris yuridis, yakni menganalisis ketentuan- ketentuan hukum dan kebijakan- kebijakan pemerintah yang berhubungan dengan status hak atas tanah di atas sempadan pantai desa cisolok dan desa karangpapak kecamatan cisolok kabupaten sukabumi. Pengumpulan data dilakukan dengan pengumpulan data primer dan data sekunder. Selanjutnya data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif kemudian dipaparkan secara dekskriptif. Hasil penelitian penulis, antara lain (1) Penataan ruang di kawasan sempadan pantai Desa Cisolok & Desa Karangpapak yaitu kawasan strategis Objek Wisata, Bangunan – Bangunan Warga Penduduk Setempat, Restoran – Restoran dan Hotel. (2) Implikasi status hak atas tanah pada kawasan sempadan pantai adalah tidak diperbolehkan mendirikan bangunan pada kawasan sempadan pantai yang disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional. Jika dikaitkan, hal ini tidak sesuai dengan peraturan yang ada pada Peraturan Daerah No. 22 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sukabumi Tahun 2012 - 2032. Hal tersebut jelas telah melanggar peraturan zonasi untuk sempadan pantai yang dilarang mendirikan bangunan pada kawasan tersebut.

Kata Kunci : Kec Cisolok, Sempadan Pantai, Serrtifikat , Peraturan Zonasi

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Dengan mengucapkan puji syukur kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya. Sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, Sholawat dan salam semoga tercurah limpahkan kepada Nabi Muhammad SAW serta keluarganya, sahabat dan pengikut-pengikutnya hingga akhir zaman.

Penulis dalam hal ini sangat menyadari betul akan keterbatasan hasil skripsi ini, baik sistematika penulisan maupun dari segi keilmiahannya. Namun inilah hasil maksimal yang dapat penulis persembahkan dan bukti sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar sarjana Ilmu Hukum di Universitas Nusa Putra Sukabumi.

Penulis juga menyadari betapa banyak masukan dan dukungan dari berbagai pihak berupa informasi, arahan dan bimbingan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Untuk itu penulis menyampaikan penghargaan dan ucapan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada :

1. Bapak Dr. Kurniawan, ST., M.Si., MM selaku Rektor Universitas Nusa Putra Sukabumi yang sudah memberikan dukungan kepada mahasiswa/i tingkat akhir dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak Anggi Pradiftha Junfitharana, S.Pd., MT selaku Warek 1 Bidang Akademik yang telah memberikan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi sebagai syarat kelulusan.
3. Ibu Rida Ista Sitepu, S.H, M.H selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum yang telah memberikan kesempatan pada penulis untuk menimba ilmu pengetahuan di Universitas Nusa Putra Sukabumi.
4. Bapak Ujang Badru Jaman, S.H, M.H selaku dosen di jurusan Ilmu Hukum sekaligus Sekertaris Prodi, terima kasih atas apa yang disampaikan semoga ilmu yang diberikan bisa bermanfaat.

5. Bapak CSA. Teddy Lesmana, S.H, M.H selaku dosen di jurusan Ilmu
6. Hukum sekaligus Pembimbing Akademik, terima kasih atas apa yang disampaikan semoga ilmu yang diberikan bisa bermanfaat dan motivasi yang diberikan menjadi penyemangat.
7. Ibu Endah Pertiwi, S.H, M.Kn selaku dosen di jurusan Ilmu Hukum sekaligus pembimbing Skripsi Ke (1), terima kasih atas apa yang disampaikan semoga ilmu yang diberikan bisa bermanfaat.
8. Bapak Nuchraha Alhuda Hasnda, S.H, M.H selaku dosen di jurusan Ilmu Hukum sekaligus pembimbing Skripsi Ke (2), terima kasih atas apa yang disampaikan semoga ilmu yang diberikan bisa bermanfaat.
9. Seluruh dosen Ilmu Hukum Universitas Nusa Putra yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah berjasa memberikan ilmu pengetahuannya.
10. Kepada Bapak Robes Madyana, ST selaku orang tua saya yang sangat saya banggakan, cintai dan hormati, terima kasih atas dukungan moral dan moril selama ini, yang menjadikan putramu ini sampai kejengjang yang lebih tinggi dalam Pendidikan.
11. Kepada Ibu Indah Retno Utami selaku orang tua saya yang sangat saya banggakan, cintai dan hormati, terima kasih atas dukungan moral dan moril selama ini, yang menjadikan putramu ini sampai kejengjang yang lebih tinggi dalam Pendidikan.
12. Kaka Sismayana Teguh Pratama, S.Farm selaku kaka saya yang sangat saya banggakan, hormati, terima kasih atas dukungan moral dan moril selama ini, yang menjadikan adikmu ini sampai kejengjang yang lebih tinggi dalam Pendidikan.
13. Th Dira Santika, SE selaku tth saya yang sangat saya banggakan, terima kasih atas dukungan moral dan moril selama ini, yang menjadikan adikmu ini sampai kejengjang yang lebih tinggi dalam Pendidikan.

14. Siti Maesaroh selaku Kekasih saya yang sangat saya banggakan, sayangi dan cintai, terima kasih atas dukungan selama ini, dan terimakasih sudah menjadi penyemangat dalam menyusun skripsi ini, yang menjadikan kekasihmu ini sampai kejengjang yang lebih tinggi dalam Pendidikan.
15. Kepada saudara – saudaraku yang saya banggakan terima kasih atas dukungan dan do'a selama ini, yang telah mensupport sampai kejengjang yang lebih tinggi dalam Pendidikan.
16. Kepada Fahrizal selaku sahabat saya yang saya kagumi dan saya banggakan, sudah membantu dan menyelesaikan skripsi dan menjadi sahabat selama semester awal dan sampai sekarang dan semoga selamanya.
17. Kepada Siti Aulia selaku sahabat saya yang saya kagumi dan saya banggakan, sudah membantu menyelesaikan skripsi ini dan mendoakan.
18. Kepada Sonia Khumaira Dehani, S.pd selaku sahabat saya terima kasih atas dukungan dan doanya yang telah mensupport dalam pengerjaan skripsi ini.
19. Rizqia Salsabila selaku sahabat saya yang saya kagumi dan saya banggakan, terima kasih atas dukungan yang menjadikan sahabatmu ini sampai kejengjang yang lebih tinggi dalam Pendidikan.
20. Kepada sahabat-sahabati satu perjuangan yang saya banggakan terima kasih atas dukungan selama ini, yang telah mensupport sampai kejengjang yang lebih tinggi dalam Pendidikan.
21. Pihak terkait Instansi – instansi Pemerintah desa Cislok & desa Karangpapak Kecamatan Cislok Kabupaten Sukabumi yang memberikan rekomendasi tentang status sempadan pantai di desa Cislok & desa Karangpapak. Telah membantu penulis dalam menyusun skripsi ini.
22. Sahabat-sahabat satu perjuangan di lain jurusan, Teknik Elektro, Teknik Mesin, Teknik Informatika, Teknik Sipil, Sistem Informasi, PGSD, Akuntansi, Management, dan Desain Komunikasi Visual Universitas Nusa

23. Putra Sukabumi Atas dukungan baik moral dan morilnya.

24. Kepada saudara zsaufha salasta desmastrya yang saya banggakan terima kasih atas dukungan yang telah mensupport sampai kejengjang yang lebih tinggi dalam Pendidikan.

25. Kepada Dede Rusdiansah selaku sahabat saya yang saya kagumi dan saya banggakan, sudah membantu dan menyelesaikan skripsi dan menjadi sahabat selama semester awal dan sampai sekarang dan semoga selamanya.

Akhir kata, penulis berharap semoga Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas semua kebaikan dari semua pihak yang telah membantu dan mendukung. Semoga Skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua, kritik dan saran yang sifatnya membangun sangat penulis harapkan.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb



Sukabumi, 07 April 2022

Penyusun, Sugiri Willy Wiguna

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK

Sebagai Civitas Akademik Universitas Nusa Putra, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Sugiri Willy Wiguna
Nim : 20180090020
Program Studi : Ilmu Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Nusa Putra ***Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-Exclusive Royalty-Free Right)*** atas karya ilmiah saya yang ber judul :

“STATUS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DI ATAS SEMPADAN PANTAI KECAMATAN CISOLOK KABUPATEN SUKABUMI” beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non Eksklusif ini Universitas Nusa Putra berhak menyimpan, mengalih media/formatan, mengolah dalam bentuk pangkalan data (databases), merawat dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Di buat di Sukabumi

Pada tanggal 07 April 2022

Yang menyatakan,

SUGIRI WILLY WIGUNA

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN PENULIS	ii
PERSETUJUAN SKRIPSI.....	iii
PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
ABSTRACT	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Kegunaan Penelitian.....	6
D. Kerangka Pemikiran.....	7
E. Metode Penelitian	7
1. Spesifikasi Penelitian	7
2. Metode Pendekatan	7
3. Teknik Pengumpulan Data.....	7
4. Alat Pengumpulan Data	8
5. Analisis Data	9
6. Lokasi Penelitian.....	9
7. Waktu Penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
A. Penguasaan Tanah dan Hak Atas Tanah	11
B. Setatus Tanah.....	12
C. Jenis-Jenis Atas Tanah	15
D. Hak Milik Atas Tanah.....	17
E. Kawasan Pesisir	21
F. Sepandan Pantai	24
G. Penataan Ruang Wilayah.....	28

BAB III DATA PENELITIAN.....	31
A. Jumlah Penduduk Kecamatan Cisolok.....	31
B. Jumnlah Data Penduduk Desa Cisolok dan Desa Karangpapak.....	32
C. Hasil Wawancara Penulis Terhadap Masyarakat Dan Instansi	33
D. Dasar Hukum Mengenai Batas Sepandan Pantai	34
E. Kasus-Kasus Tempat Penelitian	36
F. Populasi Dan Sampel	36
BAB IV PEMBAHASAN.....	38
A. Profil Singkat Wilayah Sempadan Pantai dan Kecamatan.....	38
B. Kesesuain Penataan Ruang Pada Kawasan Sempadan Pantai.....	39
C. Acuan Referensi Kegiatan Pemanfaatan Ruang	42
D. Penataan Wilayah Desa Cisolok & karangpapak Isu Strategis	43
E. Implikasi Hukum Hak Atas Tanah	49
BAB V PENUTUP.....	56
A. Kesimpulan	56
B. Saran.....	57
DAFTAR PUSTAKA	58
LAMPIRAN-LAMPIRAN	60



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang harus dikelola sebaik-baiknya demi kemakmuran dan kesejahteraan rakyat secara berkeadilan dan berkelanjutan. Tanah juga merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah. Dapat dikatakan bahwa hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia sehingga setiap orang akan selalu berusaha menguasainya.

Hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup bagi manusia. Tetapi lebih dari itu, tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup umat manusia berupa kekayaan alam untuk didayagunakan sedemikian rupa sehingga mampu untuk mencukupi kebutuhan hidup manusia. Mengelola tanah juga diperlukan aturan dalam hal menguasai dan menggunakannya yang bersifat adil, sesuai potensi, dan menjaga kelestarian lingkungannya.¹

Sejarah pertanahan di Indonesia telah memiliki ketentuan khusus yang mengatur tentang pertanahan yaitu dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA. Sebagai peraturan dasar, UUPA hanya mengatur asas-asas atau masalah-masalah pokok dalam garis besarnya berupa hukum pertanahan nasional. Tujuan pokok yang ingin dicapai dengan adanya UUPA, yaitu :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur

¹ Mulyono Sadyohutomo, Tata Guna Tanah dan Penyerasian Tata Ruang, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, Hal.1, 2016

2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan, dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat keseluruhan.

pada tujuan pokok diadakannya UUPA, jelaslah bahwa UUPA merupakan sarana yang akan dipakai untuk mewujudkan cita-cita bangsa dan negara sebagaimana yang diamanatkan oleh Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 yang selanjutnya disebut UUD 1945, yaitu memajukan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa Indonesia.² UUPA ini merupakan implementasi dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang memberi landasan bahwa bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Hal ini dipertegas dengan Pasal 2 UUPA mengenai Hak Menguasai dari Negara.³ Sesuai Pasal 2 UUPA yaitu Hak Menguasai dari Negara memberi wewenang di antara nya :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, dan persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.⁴

Ketentuan Pasal 2 tersebut di atas merupakan negara dalam pengertian sebagai suatu organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat untuk mengatur masalah agraria (pertanahan). Kedudukan negara sebagai penguasa (Hak menguasai dari negara) tersebut tidak lain adalah bertujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat adil dan makmur. Dalam kerangka tersebut negara diberi kewenangan untuk

² Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal.2-3, 2012

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, Hal. 219, 2007

⁴ Undang - Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960, Pasal 2 ayat 2

mengatur mulai dari perencanaan, penggunaan, menentukan hak-hak yang dapat diberikan kepada seseorang, serta mengatur hubungan hukum antara orang-orang serta perbuatan-perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah.

Permasalahan penggunaan tanah menjadi sesuatu permasalahan yang sangat kompleks karena permasalahan tanah bukan masalah sektoral lagi tetapi merupakan masalah yang multi sektoral. Upaya yang memungkinkan untuk mengantisipasi masalah ini adalah dengan memberikan kepastian hukum kepada yang berhak atas tanah dan mengoptimalkan penggunaan tanah sesuai dengan kemampuan tanahnya. Untuk itu diperlukan adanya perencanaan, penatagunaan tanah, pengaturan penguasaan tanah, peningkatan pengurusan hak – hak atas tanah, penyediaan peta – peta pendaftaran tanah dengan kegiatan pengukuran, pemetaan dan pelaksanaan pendaftaran tanah, sehingga penggunaan tanah diharapkan dapat seimbang. Ketidakseimbangan antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu telah menimbulkan berbagai persoalan. Sehubungan dengan hal itu, perlu adanya pengaturan tentang penguasaan dan penggunaan tanah.⁵

Sudjito dalam Jurnal, Dwi Wulan, menyatakan bahwa, UUPA sebagai landasan yuridis di bidang pertanahan, merupakan tonggak yang penting bagi politik pertanahan Indonesia. Adanya kepastian hukum hak – hak atas tanah itu akan memberikan kejelasan tentang :

1. Kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah, yang disebut juga sebagai kepastian mengenai subyek hak.
2. Kepastian mengenai letak, batas – batasnya, luasnya, dibebani dengan hak lain atau tidak, dan sebagainya.

Kenyataan bahwa keberadaan tanah adalah tetap.⁶ Sementara penduduk semakin bertambah, sehingga pengelola sumber daya tanah oleh pemerintah

⁵ Herawan Sauni, “Politik Hukum Agraria Kajian Atas Landreform Dalam Rangka Pembangunan Hukum Ekonomi Indonesia, Pustaka Bangsa Press, Hal. 125, 2006

⁶ Dwi Wulan Titik Andari, “Pemberian Hak Atas Tanah Di Sekitar Sempadan Sungai Kalianyar”, Jurnal,

harus sangat bijaksana. Kewenangan terhadap pengelola sumber daya tanah ada pada penyelenggara negara (pemerintah). Tanah yang dimaksud meliputi tanah yang sudah ada haknya maupun terhadap tanah yang belum ada haknya. Pelaksanaan kewenangan negara disini lebih luas terhadap tanah – tanah yang belum dilekati oleh suatu hak. Tanah yang belum ada haknya atau belum dilekati oleh suatu hak disebut Tanah Negara.

Indonesia merupakan negara kepulauan dengan hasil laut yang melimpah, keunikan karakteristik, dan posisi yang strategis memberi dampak perkembangan kota-kota pesisir di Indonesia sangat pesat. Dewasa ini, isu - isu permasalahan yang terjadi di lingkungan mencakup tingginya urbanisasi, meningkatnya kemiskinan, meningkatnya ketimpangan sosial, merosotnya kualitas lingkungan hidup, pertumbuhan kawasan pesisir belum seimbang, dan persoalan globalisasi memicu pertumbuhan kekumuhan pada suatu kawasan.

Pada daerah sekitar kawasan sempadan pantai Desa Cisolok dan Desa Karangpapak Kecamatan Cisolok Kabupaten Sukabumi, terdapat permukiman yang disebut sebagai Wisata Karang Hawu dan Restoran – Restoran Berikut Bale - Bale. Wisata Karang Hawu dan Restoran – Restoran Berikut Bale - Bale tersebut terbentuk karena berpindahnya masyarakat yang Relokasi ini terjadi pada Tahun 2014. Pemerintah memberikan tempat bermukim di wilayah sekitar Desa Cisolok dan Desa Karangpapak bagi para penduduk/masyarakat tersebut ke daerah sempadan pantai di Desa Cisolok dan Desa Karangpapak, Kecamatan Cisolok, Kabupaten Sukabumi. Tidak hanya masyarakat dari Desa Cisolok dan Desa Karangpapak, tetapi juga ada masyarakat lokal yang sudah bermukim di daerah tersebut.

Peraturan Daerah Kabupaten Sukabumi No. 22 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sukabumi (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Barat Tahun 2010 Nomor 22 seri E, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 86) disebutkan dalam “Pasal 1 ayat (48) – (49) Mempertahankan lingkungan Penduduk, Wisatawan, Masyarakat Sekitar yang sudah ada.” Pemerintah dalam hal ini mempertahankan dan

melindungi permukiman Wisata Karang Hawu dan Restoran – Restoran Berikut Bale - Bale. sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Daerah diatas. Hal ini jika dikaitkan dengan peraturan mengenai sempadan pantai, terdapat ketidak serasian. Karena aturan mengenai Batas Sempadan Pantai dan Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional melarang pendirian bangunan disekitar wilayah Sempadan Pantai.

Mengenai sempadan pantai, peraturan yang mengatur tentang Sempadan Pantai diatur dalam Peraturan Presiden No. 51 Tahun 2016 Tentang Batas Sempadan Pantai. Peraturan Presiden ini yang dimaksud dengan Disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) dan (2) yaitu :

1. Batas sempadan pantai adalah ruang sempadan pantai yang ditetapkan berdasarkan metode tertentu.
2. 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.

Dilihat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional disebutkan dalam Pasal 100 ayat (1) huruf C dan D sebagai Peraturan zonasi untuk sempadan pantai Disusun dengan memperhatikan sebagai berikut :

1. Pemanfaatan ruang untuk ruang terbuka hijau.
2. Pengembangan struktur alami dan struktur buatan untuk mencegah abrasi.
3. Pendirian bangunan yang dibatasi hanya untuk menunjang kegiatan rekreasi public.
4. Ketentuan pelarangan pendirian bangunan selain yang dimaksud pada huruf C.
5. Ketentuan pelanggaran semua jenis kegiatan yang dapat menurunkan luas, nilai ekologis, dan estetika kawasan.

Penulis mengangkat isu tersebut untuk mencari tahu, bagaimana status kepemilikan yang dimiliki oleh masyarakat desa ciselok dan desa

karangpapak dan mengenai zonasi pada Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 bahwa zona sempadan pantai tidak dapat didirikan bangunan kecuali untuk menunjang kegiatan rekreasi publik. Oleh karena itu, diperlukan kepastian hukum yang mengatur mengenai penguasaan dan pemanfaatan sekitar wilayah sempadan pantai. Masalah hak atas tanah merupakan salah satu hal yang sangat penting karena menyangkut kepastian hukumnya. Dengan adanya jaminan kepastian hak atas tanah di wilayah sempadan pantai akan mampu mencegah timbulnya keresahan sosial sehingga diharapkan mampu menciptakan suasana yang menguntungkan bagi kelanjutan pelaksanaan pembangunan di segala bidang, khususnya di bidang pertanahan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana kesesuaian dan penataan ruang pada kawasan sempadan pantai, Desa Cisolok dan Desa Karangpapak Kecamatan Cisolok Kabupaten Sukabumi?
2. Bagaimana implikasi terhadap status hak atas tanah yang ada di kawasan sempadan pantai, Desa Cisolok dan Desa Karangpapak Kecamatan Cisolok Kabupaten Sukabumi ?

C. Kegunaan Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini, yaitu :

Dapat dijadikan referensi baru bagi para pihak termasuk kalangan akademisi dan praktisi yang ingin mengembangkan ilmu pengetahuan.

1. Maka penulis sangat berharap agar penelitian skripsi ini memberikan gambaran dengan jelas mengenai status hak atas tanah di kawasan sempadan pantai yang terdapat di desa cisolok dan desa karangpapak , Kecamatan Cisolok, Kabupaten Sukabumi.
2. Secara praktis, agar masyarakat mengetahui tentang fenomena yang ada di lingkungan masyarakat terutama tentang masalah pemanfaatan

sekitar wilayah sempadan pantai di desa cisolok dan desa karangpapak, Kecamatan Cisolok Kabupaten Sukabumi.

D. Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran adalah kerangka penalaran yang terdiri dari konsep-konsep yang dijadikan sebagai acuan dalam proses kegiatan penelitian. Untuk itu dalam uraian kerangka pemikiran dikemukakan landasan teoritis dalam penelitian ini. Dalam melakukan pembahasan dan menganalisa permasalahan yang diangkat oleh penulis, maka penulis menggunakan beberapa teori untuk mendukung pendapat penulis dalam membahas analisis yuridis empiris rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi kecamatan cisolok, desa cisolok dan desa karangpapak. Oleh karena itu dalam penelitian ini penulis menggunakan teori kemanfaatan hukum sebagai grand theory, teori hukum peraturan presiden nomor 51 tahun 2016 tentang batas sempadan pantai, dan peraturan daerah kabupaten sukabumi no 22 tahun 2012 tentang RTRW kabupaten sukabumi tahun 2012-2032.

E. Metode Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini, yaitu :

1. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini adalah Penelitian Kualitatif yang merupakan Penelitian deskripsi yang memiliki fokus dalam pembatasan studinya secara konseptual, dan tidak terpaku terhadap angka – angka melainkan pada peneliti dan subyek penelitian itu sendiri, sehingga terlihat lebih “luwes” dan tidak kaku.

2. Metode Pendekatan

Adapun Metode Pendekatan ini yang akan diteliti berdasarkan permasalahan di atas yaitu penelitian empiris/sosiologis. Penelitian ini adalah metode pendekatan/ tipe penelitian empiris dan yuridis, yakni jenis penelitian yang berupaya menggambarkan fenomena/kejadian dan data – data dengan apa adanya.

3. Teknik Pengumpulan Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian hukum empiris terdapat dua jenis data yaitu :

a. Data primer

Data Primer adalah jenis data yang bersumber dari penelitian lapangan yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama di lapangan baik dari responden maupun informan, yaitu : Kantor desa cisolok dan desa karangpapak Masyarakat setempat yang sudah lama berdomisili di daerah sempadan pantai di desa cisolok dan desa karangpapak kecamatan cisolok kabupaten sukabumi.

b. Data sekunder

Data sekunder adalah jenis data yang bersumber dari penelitian kepustakaan yaitu data diperoleh secara tidak langsung dari sumber pertamanya, melainkan sumber dari data yang sudah terdokumentasi dalam bentuk bahan – bahan hukum maupun non hukum. Bahan – bahan hukum terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan – bahan non hukum merupakan data sekunder yang diperlukan untuk mendukung dalam penelitian yaitu bahan – bahan lain yang berkaitan dengan topik penelitian, yaitu data yang telah ada dalam masyarakat dan lembaga tertentu.

c. Data Tersier

Data tersier merupakan data penunjang dari kedua data diatas yakni data primer dan data sekunder. Data ini diperoleh melalui hasil penelitian di lapangan, insiklopedia dan lain sebagainya yang masih ada keterkaitan dengan masalah yang diteliti.

4. Alat pengumpulan data

1. Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Metode Penelitian Empiris dan yuridis. Pengumpulan data dalam penelitian hukum empiris dan yuridis dapat dilakukan dengan teknik observasi dan wawancara. Observasi atau pengamatan teknik pengumpulan data melalui observasi atau pengamatan dapat dilakukan secara langsung dilapangan. Dalam hal ini, peneliti melibatkan diri secara aktif dan ikut melakukan apa yang dilakukan

oleh pelaku yang diteliti.

2. Wawancara dengan pedoman adalah suatu teknik untuk mengumpulkan informasi dari semua pihak, baik dari anggota masyarakat ataupun praktisi hukum yang berhubungan dengan hak penguasaan atas wilayah kawasan sempadan pantai. Desa cisolok dan desa karangpapak kecamatan cisolok kabupaten sukabumi. Dengan menggunakan metode ini diharapkan data yang diperoleh akurat dan tepat dalam penyusunan skripsi ini.

5. Analisis Data

Analisis data adalah proses menguraikan data dalam bentuk penguraian kalimat dengan baik dan benar sehingga mudah dibaca dan diberi arti bila data tersebut kualitatif. Hasil analisis data memudahkan pengambilan kesimpulan baik secara induktif atau deduktif.

6. Lokasi Penelitian

Berdasarkan judul yang dipilih, maka penulis melakukan penelitian di desa cisolok dan desa karangpapak, kecamatan cisolok, kabupaten sukabumi. Dalam hal ini, penulis melakukan penelitian di :

- 1) Pantai desa cisolok dan desa karangpapak
Kantor desa cisolok dan desa karangpapak kabupaten sukabumi jl. Nasional III & jl. Raya Cisolok km. 11 Karangpapak.
- 2) Instansi
 - a. Dinas pertanahan dan tata ruang kabupaten sukabumi, jl. Palabuhan 2, No 479, Cipanengah, Dayeuh luhur, Sukabumi, Sindangsari, Kec. Lembursitu, Kota Sukabumi, Jawa Barat 43134.
 - b. BAPPEDA (Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Sukabumi.
 - c. DPMD (Dinas Pemberdayaan Masyarakat Daerah.
 - d. Wilayah Pemukiman Sekitar Pesisir Pantai Di Desa Cisolok & Desa Karangpapak.

7. Waktu Penelitian

Dalam rangka penyusunan skripsi ini langkah-langkah yang akan di

pergunakan dalam penelitian ini di perkirakan akan selesai selama 6 (Enam) bulan 182 Hari.

No	Deskripsi Kegiatan	Waktu Pelaksanaan					
		Oktober	November	Desember	januari	Febuari	Maret
1	Tahap Persiapan Penelitian						
	a. Pengajuan Judul						
	b. Pengumpulan Data						
2	Tahap Pelaksanaan						
	a. Analisis Data						
	b. Penyusunan Laporan						
3	Pelaporan Penelitian						





DAFTAR PUSTAKA

Buku dan Jurnal

- Abdul Rasid Salim, “Kajian Pemanfaatan Ruang Kawasan Pesisir Kabupaten Bone Bolango yang Berwawasan Lingkungan”, Jurnal Ilmu Lingkungan, Vol.9, Nomor 1 April 2011.
- Ahmad Perwira, Ahmad Bima, “Evaluasi Garis Sempadan Pantai Untuk Manajemen Pantai Deli Serdang dan Serdang Bedagai”, Jurnal Fakultas Teknik USU.
- Arie Sukanti Hutagalung, Oloan Sitorus, Seputar Hak Pengelolaan, STPN, Yogyakarta, 2011.
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Peraturan-peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta, 2007.
- Dwi Wulan Titik Andari, Pemberian Hak Atas Tanah Di Sekitar Sempadan Sungai Kalianyar, Jurnal.
- Hasni, Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah, RT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016.
- Herawan Sauni, Politik Hukum Agraria Kajian Atas Landreform Dalam rangka Pembangunan Hukum Ekonomi Indonesia, Pustaka Bangsa Press, Bengkulu, 2006.
- Kartini Muljadi, Gunawan Muljadi, Hak-Hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta, 2005.
- Lukita Purnamasari, “Pengelolaan Wilayah Pesisir Secara Terpadu dan Berkelanjutan yang Berbasis Masyarakat”, Jurnal Lingkungan Hidup.
- La Sara, Pengelolaan Wilayah Pesisir, Alfabeta, CV, Hal. 11, 2014 Mulyono Sadyohutomo, Tata Guna Tanah dan Penyerasian Tata Ruang, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2016.

Nanin Trianawati Sugito, “Urgensi Penentuan dan Penegakan Hukum Sempadan Pantai”, Jurnal.

Naskah Akademis, Rancangan Peraturan Daerah Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten Sukabumi, Kecamatan Cisolok.

Richard Eddy, Aspek Legal Properti: Teori, Contoh, dan Aplikasi, Andi Publisher, 2010.

Supriadi, Hukum Agraria, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.

Suriyaman Mustari Pide, Hukum Adat, Dahulu, Kini dan Akan Datang, Kencana, Jakarta, 2014.

Urip Santoso, Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta, 2008.

Internet

<http://www.jurnalhukum.com/hak-milik/> diakses pada tanggal 29 Maret 2022 pukul 21.55.



