

**PERLINDUNGAN HUKUM PENDIRIAN BANGUNAN
RUMAH TEMPAT TINGGAL PADA WILAYAH PESISIR
PANTAI DI KELURAHAN MANGGA DUA UTARA
KOTA TERNATE**

SKRIPSI



OLEH

ZENNY KURIAWAN

0101 12 133

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KHAIRUN
TERNATE**

2017

**Perlindungan Hukum Pendirian Bangunan Rumah Tempat Tinggal PADA
Wilayah Pesisir Pantai Di Kelurahan Manga Dua Utara Kota Ternate**

ABSTRAK

Zenny Kuriawan
Mulyadi Tutupoho
Siti Barora Sinay

Penelitian ini mengisvestigasi status hak atas tanah dan perlindungan hukum dalam pendirian bangunan pada wilayah pesisir pantai Di Kelurahan Mangga Dua Utara Kota Ternate Penelitian ini dilakukan di RT 14 Kelurahan Manga Dua Utara Kota Ternate, jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris, Sedangkan tipe penelitian adalah kuantitatif. Jumlah responden 32

Hasil penelitian bahwa Status hak atas tanah pada bangunan tempat tinggal yang berada di RT. 14 Kel. Mangga Dua Pantai tidak ada dahulunya wilayah tersebut merupakan perairan, namun saat ini pada beberapa bagian area telah terbentuk tanah timbul yang diakui sebagai perolehan tanah secara alamiah menurut hukum tanah nasional dimana apabila luasannya sampai dengan 100m² menjadi hak milik langsung pemilik berbatasan, sedangkan apabila luasan diatas 100m² menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Perlindungan hukum terhadap bangunan rumah tempat tinggal tidak ada karena tidak memenuhi persyaratan perizinan pendirian bangunan serta pembangunan tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota Ternate yang akan menjadikan kawasan tersebut sebagai kawasan perdagangan dan jasa.

Kata kunci : Perlindungan Hukum, Bangunan, Wilayah Pesisir

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya¹. Rumah berfungsi sebagai wadah untuk lembaga terkecil masyarakat manusia, yang sekaligus dapat dipandang sebagai “shelter” bagi tumbuhnya rasa aman atau terlindung. UU Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan dan Gedung menyatakan bahwa setiap bangunan gedung memiliki fungsi antara lain fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus. Fungsi bangunan gedung ini yang nantinya akan dicantumkan dalam Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Dalam hal terdapat perubahan fungsi bangunan gedung dari apa yang tertera dalam IMB, perubahan tersebut wajib mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Pemerintah Daerah.

perlu juga diperhatikan penataan ruang, Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan tata ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.² Pendirian bangunan gedung mengharuskan adanya pemenuhan syarat status hak atas tanah. Hal ini diatur dalam Undang Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria. Macam macam hak atas tanah sebagaimana disebutkan diatas diatur dalam Pasal 4 serta dijelaskan lebih rinci dalam pasal 16³, yaitu: Hak milik, Hak guna usaha (HGU) Hak guna bangunan (HGB), Hak pakai (HP), Hak sewa untuk bangunan, Hak membuka tanah, Hak memungut hasil hutan, Hak hak lain yang tidak termasuk dalam hak hak tersebut diatas tanah yang akan ditetapkan dengan undang undang, serta hak hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53

Undang Undang Nomor 27 tahun 2007 jo Undang Undang Nomor 1 tahun 2014 tentang Wilayah Pesisir menyatakan bahwa daerah peralihan antara Ekosistem darat dan laut yang dipengaruhi oleh perubahan di darat dan laut⁴.

¹ Pasal 1 angka 7 UU No 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan pemukiman

² Pasal 1 Angka 5 UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

³ Hartanto Andy *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Ed Agus Sekarmaji Cet 1 Laksbang Justitia Surabaya hlm 55-56

⁴ Pasal 1 Angka 2 UU No. 1 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir

Membahas wilayah pesisir yang menyangkut lahan yang didirikan bangunan tempat tinggal di kawasan pantai dimana tidak dibebani hak milik, dikuasai oleh negara dan digunakan sesuai peruntukan atau fungsinya untuk kemakmuran rakyat. Peralihan status lahan dari lahan Negara menjadi lahan yang dilekati hak yang bukan tanah negara dapat ditempuh dengan proses pelepasan atau pembebasan hak sebagaimana diatur dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 terkait tanah timbul yang diatur pada peraturan khusus yang mengatur hal-hal tentang benda benda milik negara yang tidak bergerak termasuk tanah-tanah negara.⁵

Pemanfaatan ruang dari sebagian perairan pesisir dan sebagian pulau pulau kecil secara menetap wajib memiliki izin sesuai ketentuan UU Nomor 1 tahun 2014 tentang jo UU Nomor 27 tahun 2007 tentang pengelolaan wilayah pesisir pada pasal 16 ayat (1). Kelurahan Mangga Dua Utara merupakan kelurahan yang berada pada Kota Ternate dan merupakan kelurahan pantai karna letak dari kelurahan Mangga Dua Utara tersebut berada pada wilayah pesisir.

Kawasan pantai di Kelurahan Mangga Dua Utara, tepatnya di RT 14 dahulu merupakan wilayah pesisir pantai yang dipengaruhi oleh pasang surut air laut, wilayah yang dipengaruhi pasang surut air laut ini banyak dimanfaatkan lahannya oleh masyarakat dengan mendirikan bangunan rumah tempat tinggal non permanen, bangunan rumah tempat tinggal di kawasan pantai pada umumnya dengan konstruksi rumah panggung.

Adanya reklamasi pembangunan jalan Kota Baru-Bastiong mengakibatkan terjadinya perubahan keadaan alam di wilayah pesisir Mangga Dua Utara, tepatnya di RT 14. Wilayah yang dahulu tergenang air laut ketika air laut pasang berangsur angsur mulai menggering.

Hingga saat ini, masyarakat masih memanfaatkan lahan dengan membangun rumah tempat tinggal di kawasan pantai tersebut dan tidak ada ditemukan izin secara tertulis yang menerangkan pendirian bangunan tempat tinggal atas tanah di kawasan pantai tersebut maupun kepastian terhadap kedudukan hak atas tanah. Penguasaan atas tanah di kawasan pantai tersebut tidak

⁵http://www.dephut.go.id/uploads/INFORMASI/RRL/STS_MAngrove.HTM, Diakses pada tanggal 30 april 2016

didasarkan pada surat-surat tanah yang sah, tetapi dengan penguasaan atas tanah secara fisik dengan mendirikan bangunan rumah tempat tinggal berlangsung sejak lama.

Melihat realita yang terjadi di masyarakat seperti uraian diatas, membuat penulis merasa tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul **Perlindungan Hukum Pendirian Bangunan Tempat Tinggal Pada Wilayah Pesisir Pantai Di Kelurahan Mangga Dua Utara Kota Ternate.**

B. Rumusan masalah

Berdasarkan uraian latar belakang maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut

1. Bagaimana status hak atas tanah pendirian bangunan pada wilayah pesisir pantai di Kelurahan Mangga Dua Utara Kota Ternate?
2. Bagaimana perlindungan hukum pendirian bangunan pada wilayah pesisir pantai di Kelurahan Mangga Dua Utara Kota Ternate ?

C. Tujuan penelitian

Penelitian merupakan suatu proses dengan metode ilmiah untuk dapat menemukan, mengembangkan serta menguji kebenaran yang terjadi dilapangan oleh karena itu penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui status hak atas tanah pendirian bangunan pada wilayah pesisir pantai di Kelurahan Mangga Dua Utara Kota Ternate.
2. Mengetahui perlindungan hukum pendirian bangunan pada wilayah pesisir pantai di Kelurahan Mangga Dua Utara Kota Ternate.

D. Manfaat penelitian

Manfaat yang diperoleh dari pelaksanaan penulisan ini sebagai berikut

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan bermanfaat terhadap perkembangan ilmu hukum khususnya hukum perdata dan hukum agraria.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi para praktisi hukum bidang agrarian dan penelitian ini dapat meningkatkan kualitas oleh pemerintah daerah maupun instansi instansi terkait terhadap memberikan

perlindungan hukum terhadap pendirian bangunan pada wilayah pesisir di Kelurahan Mangga Dua Utara.

TINJAUAN PUSTAKA

A. Konsepsi Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum bisa berarti perlindungan yang diberikan terhadap hukum agar tidak ditafsirkan berbeda dan tidak cederai oleh aparat penegak hukum dan juga bisa berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu. Menurut Fitzgerald, Teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalulintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.⁶Keperluan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.⁷Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.

Menurut Satjipto Raharjo, Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁸

Menurut Philipus M. Hadjon⁹, bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat *Preventif* dan *Respresif*. Pada perlindungan hukum *preventif* ini, bertujuan mencegah terjadinya sengketa.

⁶ Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 53

⁷ *Ibid*, hlm 69

⁸ *Ibid*, hlm 54.

⁹ <http://digilib.unila.ac.id/6225/13/BAB%20II.pdf> diakses pada 30 april 2016

Perlindungan hukum *preventif* sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang *preventif* pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum *preventif*, sedangkan perlindungan hukum yang *repressif* bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.

B. Konsepsi Hak Atas Tanah Dalam UUPA

Kamus besar bahasa Indonesia disebutkan pengertian tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali¹⁰, pengertian tanah diatur dalam pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adalah macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”

Istilah tanah dalam pasal diatas ialah permukaan bumi, makna permukaan sebagai bagian dari tanah yang dapat di miliki hak oleh setiap orang atau badan hukum. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah, misalnya pemilik tanah menggunakan atau mengambil manfaatnya, tidak diserahkan kepada pihak lain. Ada penguasaan yuridis, yang biarpun memberikan kewenangan untuk menguasai tanah yang dimiliki hak secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisik dilakukan oleh pihak lain, misalnya seseorang yang memiliki tanah tidak menggunakan tanahnya sendiri tetapi disewakan kepada pihak lain, dalam hal ini secara yuridis tanah tersebut dimiliki oleh pemilik tanah tetapi fisik dilakukan oleh penyewa tanah.

Ada juga penguasaan yuridis yang tidak memberikan kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik, misalnya kreditur (bank) pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah

¹⁰ Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 3

yang dijadikan anggunan (jaminan). Konsep UUPA adalah hak-hak atas tanah yang tertinggi dikuasai oleh Negara. Dalam pasal 2 ayat (1) UUPA disebutkan: “Atas dasar ketentuan pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar 1945, bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.” Penguasaan atas bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya oleh Negara disebut hak menguasai Negara. Pengertian dikuasai oleh Negara bukan berarti dimiliki melainkan hak yang memberi wewenang kepada Negara untuk mengatur peruntukan dan penggunaan bumi dan air dan kekayaan yang terkandung didalamnya¹¹. Dengan kata lain Negara adalah penguasa bukan pemilik atas seluruh tanah air di Indonesia.

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada orang yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimiliki haknya. Kata “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya rumah, toko, hotel, kantor, pabrik. Kata “mengambilmanfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan. Jadi, wewenang yang dipunyai seorang atas tanah adalah berupa hak menggunakan tanah guna keperluan mendirikan bangunan, menggunakan tubuh bumi, misalnya penggunaan ruang bawah tanah, diambil sumber airnya, penggunaan ruang diatas tanah, misalnya diatas tanah didirikan pemancar

1. Hak – Hak Atas Tanah dalam UUPA

Macam macam hak atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 4 ayat 1 UUPA dijelaskan lebih rinci dalam pasal 16 ayat 1 UUPA¹², yaitu:

- 1) Hak milik
- 2) Hak guna usaha
- 3) Hak guna bangunan
- 4) Hak pakai
- 5) Hak sewa untuk bangunan

¹¹ Hartanto J Andy, 2015, *Panduan Lengkap Hukum Praktis:Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justicia, Surabaya, hlm 19

¹² Ibid hlm 55-56

- 6) Hak membuka tanah
- 7) Hak memungut hasil hutan
- 8) Hak hak lain yang tidak termasuk dalam hak hak tersebut diatas tanah yang akan ditetapkan dengan undang undang, serta hak hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53

2. Pengertian, Obyek, Dan Subyek Hak Pengelolaan

Istilah "Hak Pengelolaan" satu diantara jenis hak-hak atas tanah, sama sekali tidak disebut di dalam UUPA. Istilah "Hak pengelolaan", demikian pulapengertian dan luasnya terdapat diluar ketentuan UUPA¹³. Istilah "Hakpengelolaan" ini untuk pertama kalinya disebut oleh Peraturan Menteri AgrariaNo 9 Tahun 1965 yang mengatur tentang Pelaksanaan Konversi HakPenguasaan Atas Tanah Negara dan Kebijakanaksanaan

Istilah "Pengelolaan " disebut didalam Penjelasan umum II angka (2) UUPA yang menyatakan bahwa :

"Kekuasaan negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luas dan penuh. Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan diatas negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu badan penguasa (departemen,jawatan atau daerah swatantra) untuk diperlukan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing."¹⁴

Bertitik tolak dari penjelasan umum UUPA diatas maka dapat disimpulkan bahwa landasan hukum dari hak pengelolaan telah disinggung oleh Penjelasan Umum UUPA, namum hukum materiilnya berada diluar UUPA¹⁵.

Hak Pengelolaan menurut R. Atang Ranoemihardja adalah hak atas tanah yang dikuasai negara dan hanya dapat diberikan kepada badan hukum atau pemerintah daerah baik dipergunakan untuk usahanya sendiri maupun untuk kepentingan pihak ketiga.¹⁶

¹³Ramli Zein1994, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA* Rhineke Cipta, Jakarta hlm 65-66

¹⁴http://hukum.unsrat.ac.id/uu/uu_5_60.htm diakses pada tanggal 16 2016

¹⁵Ramli zein *opcit* hlm 67- 68

¹⁶*Ibid* hlm 70-71

Berbeda dengan R. Atang Ranoemihardja, Ramli Zein memberikan pengertian bahwa hak pengelolaan bersifat kumulatif. Artinya, tanah yang dikuasai oleh negara akan diberikan dengan hak pengelolaan kepada suatu badan hukum. Pemerintah atau pemerintah daerah, apabila tanah itu disamping akan dipergunakan untuk kepentingan melaksanakan tugasnya, juga bagian-bagian tanah itu akan diserahkan dengan sesuatu hak tertentu kepada pihak ketiga.¹⁷

Wewenang yang diberikan oleh hak pengelolaan telah diatur oleh beberapa peraturan diantaranya adalah Peraturan Menteri Agraria No 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya, Pasal 6 Ayat (1) Permen Agraria No 9 /1965 menetapkan bahwa hak pengelolaan memberikan wewenang kepada pemegangnya¹⁸

Wewenang yang tersimpul pada Hak Pengelolaan seperti yang dirumuskan oleh Pasal 6 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria No 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya, diulangi kembali oleh Pasal 28 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1973 Tentang Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah (Selanjutnya disebut Permendagri No 5 /1973). Namun kemudian perumusan itu diubah oleh Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan yang menyatakan bahwa dengan mengubah seperlunya ketentuan dalam Permen Agraria No 9 Tahun 1965, hak pengelolaan berisikan wewenang untuk¹⁹:

1. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
2. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan usahanya;
3. menyerahkan bagian- bagian daripada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu

¹⁷ *Ibid* hlm 75- 88

¹⁸ *Ibid* hlm 88-90

¹⁹ *Ibid* hlm 95-99

dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang, sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Wewenang yang tersimpul pada hak pengelolaan juga diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftaran²⁰

Hak-hak yang dapat diberikan kepada Pihak ketiga diatur dalam berbagai peraturan, semula adalah “bagian-bagian tanah hak pengelolaan dapat diserahkan kepada pihak ketigadengan hak pakai yang berjangka waktu 6 (enam) tahun”²¹

Hal yang sama juga dinyatakan oleh Pasal 28 huruf c Permendagri No 5 /1973. Namun oleh Pasal 5 Ayat (7) huruf a Permendagri No 5/1974 dinyatakan bahwa :

“Tanah-tanah yang dikuasai oleh perusahaan pembangunan perumahan dengan hak pengelolaan, atas usul perusahaan tersebut oleh pejabat yang berwenang yang dimaksud dalam Pasal 3 dapat diberikan kepada pihak-pihak yang memerlukannya dengan hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai berikut rumah-rumah dan bangunan-bangunan yang ada di atasnya menurut ketentuan dan persyaratan peraturan perundangan agraria yang berlaku”

Demikian juga oleh Pasal 2 Permendagri No1/1977 dinyatakan bahwa :

Bagian-bagian tanah hak pengelolaan yang diberikan kepada Pemerintah Daerah, Lembaga, Instansi dan atau Badan/Badan Hukum (milik) Pemerintah untuk pembangunan wilayah pemukiman, dapat diserahkan kepada pihak ketiga dan diusulkan kepada Menteri Dalam Negeri atau Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan untuk diberikan dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai, sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang telah dipersiapkan oleh pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan

Dalam Pasal 5 Permendagri No1/1977 juga dinyatakan bahwa :

Hubungan hukum antara Lembaga, Instansi dan atau Badan/Badan Hukum (milik) Pemerintah pemegang hak pengelolaan, yang didirikan atau ditunjuk untuk menyelenggarakan penyediaan tanah untuk berbagai jenis kegiatan yang termasuk dalam bidang pengembangan pemukiman dalam bentuk perusahaan, dengan tanah

²⁰ Ibid hlm 100-1001

²¹ Pasal 6 Ayat (1) huruf c Peraturan Menteri Agraria Nomor 9/1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Keentuan Tentang Kebiasaan Selanjutnya

Hak Pengelolaan yang telah diberikan kepadanya tidak menjadi hapus dengan didaftarkan hak-hak yang diberikan kepada Pihak Ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Peraturan ini pada Kantor Sub Direktorat Agraria setempat.²²

Bagian-bagian tanah hak pengelolaan itu dapat diserahkan kepada pihak ketiga dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Dengan didaftarkan Hak Milik, Hak Guna bangunan dan Hak Pakai pada Kantor Pertanahan tidak membuat hubungan hukum pemegang hak pengelolaan dengan tanah hak pengelolaan menjadi hapus sesuai dengan hakekat hak pengelolaan sebagai bagian atau "gempilan" Hak menguasai dari Negara²³. Kesemua hak ini, baik pengertian, persyaratan maupun jangka waktu dan berakhirnya tunduk kepada sistem UUPA²⁴.

2.1 Obyek Hak Pengelolaan.

Dengan berpedoman pada Pasal 2 UUPA, maka obyek dari hak pengelolaan seperti juga hak-hak atas tanah lainnya, adalah tanah yang dikuasai oleh negara.

obyek hak pengelolaan adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Kesimpulan yang sama juga akan diperoleh, apabila ditelusuri sejarah hak pengelolaan yang berasal dari hakpenguasaan tanah negara yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953.²⁵

2.2 Subyek Hak Pengelolaan

Yang dapat menjadi pemegang Hak Pengelolaan menurut Pasal 67 ayat (1)Permenag/KBPN No 9/1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan adalah :

- a. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;
- b. Badan Usaha Milik Negara (BUMN);
- c. Badan Usaha Milik Daerah (BUMD);
- d. PT. Persero;

²² Pasal 5 Peraturan Menteri Dalam Negri No1/1977 Tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya

²³Boedi Harsono, 1999 *Hukum Agrarian Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, PT Djembatan Jakarta, hlm 402

²⁴ Ibid hlm 32

²⁵ Ramli zein, Opcit hlm 44

- e. Badan Otorita;
- f. Badan-badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah.

Dalam Ayat (2) disebutkan bahwa :

”Badan- badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan Hak pengelolaan sepanjang sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah” adapun Tata Cara pemberian Hak pengelolaan diatur dalam Pasal 67 dan Pasal 71

Permenag/KBPN No 9/1999.

C. Penguasaan Tanah Dan Pantai Pada Wilayah Pesisir

Menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil bahwa: Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil adalah suatu proses perencanaan, pemanfaatan, pengawasan, dan pengendalian Sumber Daya Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil antar-sektor, antara Pemerintah dan Pemerintah Daerah, antara ekosistem darat dan laut, serta antara ilmu pengetahuan dan manajemen untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Wilayah Pesisir adalah daerah peralihan antara ekosistem darat dan laut yang dipengaruhi oleh perubahan di darat dan laut. Kemudian menurut Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan Nomor Kep.10/Men/2003 tentang Pedoman Perencanaan Pengelolaan Pesisir Terpadu dijelaskan bahwa:

Wilayah pesisir didefinisikan sebagai wilayah peralihan antara ekosistem darat dan laut yang saling berinteraksi, dimana ke arah laut 12 mil dari garis pantai dan sepertiga dari wilayah laut untuk Kabupaten/Kota dan ke arah darat hingga batas administrasi Kabupaten/Kota.

Menurut Soegiarto²⁶ bahwa:

Definisi wilayah pesisir yang digunakan di Indonesia adalah daerah pertemuan anantara darat dan laut, ke arah darat wilayah pesisir meliputi bagian daratan, baik kering maupun terendam air, yang masih dipengaruhi sifat-sifat laut

²⁶Rokhmin Dahuri, 2004, *Pengelolaan Sumber Daya Wilayah Pesisir Dan Laut Secara Terpadu*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 8

seperti pasang surut, angin laut, dan perembesan air asin, sedangkan ke arah wilayah pesisir mencakup bagian laut yang masih dipengaruhi oleh proses-proses alami yang terjadi di darat seperti sedimentasi dan aliran air tawar maupun yang disebabkan oleh kegiatan manusia di darat seperti penggundulan hutan dan pencemaran.

Menurut Beatley²⁷, “wilayah pesisir didefinisikan sebagai wilayah peralihan antara laut dan daratan, ke arah darat mencakup daerah yang masih terkena pengaruh percikan air laut pasang surut dan ke arah laut meliputi daerah paparan benua”.

Seringkali penggunaan istilah pantai dan pesisir tidak didefinisikan dengan jelas dan pasti. Diraputra²⁸ memberikan pengertian pantai sebagai daerah pertemuan antara air pasang tertinggi dengan daratan. Oleh karena itu, tanah pantai adalah tanah yang berada antara garis air surut terendah dan garis air pasang tertinggi, termasuk di dalamnya bagian-bagian daratan mulai dari garis air pasang tertinggi sampai jarak tertentu ke arah daratan, yang disebut sebagai sempadan pantai²⁹

Ruang lingkup pengaturan Wilayah Pesisir dalam Undang-Undang Pesisir, yakni ruang lautan yang masih dipengaruhi oleh kegiatan di daratan dan ruang daratan yang masih teras pengaruh lautnya, serta Pulau-Pulau Kecil dan perairan sekitarnya yang merupakan satu kesatuan dan mempunyai potensi cukup besar yang pemanfaatannya berbasis sumber daya, lingkungan, dan masyarakat. Menurut Undang Undang No 27 Tahun 2007 jo Undang Undang No 1 Tahun 2014 kegiatan penggunaan dan pemanfaatan meliputi kegiatan perencanaan, pemanfaatan, pengawasan dan pengendalian terhadap interaksi manusia dalam memanfaatkan Sumber Daya Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil serta proses alamiah secara berkelanjutan dalam upaya meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan menjaga keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia Pemanfaatan perairan pesisir diberikan dalam bentuk Hak Pengusahaan Perairan Pesisir (HP3), yakni

²⁷*Ibid*, hal. 9

²⁸ Suparma A. Diraputra, 2001, *Sistem Hukum dan Kelembagaan Dalam Pengelolaan Wilayah Pesisir Secara Terpadu*, Prosiding Pelatihan Pengelolaan Wilayah Pesisir Terpadu, Bogor: PKSPL IPB. Dikutip dalam Nanin Trianawati Sugito dan Dede Sugandi, Tanpa Tahun, *Urgensi Penentuan dan Penegakan Hukum Kawasan Sempadan Pantai*, Makalah, hal. 4

²⁹*Ibid*, hal. 5

hak atas bagian-bagian tertentu dari perairan pesisir untuk usaha kelautan dan perikanan, serta usaha lain yang terkait dengan pemanfaatan Sumber Daya Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil yang mencakup atas permukaan laut dan kolom air sampai dengan permukaan dasar laut pada batas keluasaan tertentu. HP3 yang dimaksud meliputi pengusahaan atas permukaan laut dan kolom air sampai dengan permukaan dasar laut.

HP3 diberikan untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun. Jangka waktu tersebut dapat diperpanjang tahap kesatu paling lama 20 (dua puluh) tahun dan tahap kedua diperpanjang sesuai dengan peraturan perundang-undangan. HP3 ini juga dapat beralih, dialihkan, dan dijadikan jaminan utang dengan dibebankan hak tanggungan. Pemanfaatan wilayah pesisir di tiap daerah diatur pula dengan Peraturan Daerah, baik Provinsi maupun Kabupaten/Kota.

Pada dasarnya, penggunaan dan pemanfaatan tanah di wilayah pesisir diperbolehkan oleh undang-undang sepanjang masih tetap memperhatikan keterbatasan daya dukung, pembangunan yang berkelanjutan, keterkaitan ekosistem, keanekaragaman hayati, serta kelestarian fungsi lingkungan.

Pemanfaatan dan pendayagunaan tanah di wilayah pesisir, menurut ketentuan peraturan perundang-undangan, masyarakat dapat menggunakan wilayah pesisir untuk kepentingan pemukiman sepanjang tidak melewati garis sempadan pantai. Tanah-tanah yang berada di luar garis sempadan pantai selanjutnya dikuasai oleh negara.

D. Konsepsi Ruang, Tata Ruang, dan Penataan Ruang

Menurut D.A. Tisnaadmidjaja, yang dimaksud dengan ruang adalah “wujud fisik wilayah dalam dimensi geografis dan geometris yang merupakan wadah bagi manusia dalam melaksanakan kegiatan kehidupannya dalam suatu kualitas kehidupan yang layak”.³⁰Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.³¹Struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem

³⁰ D.A Tisnaadmidjaja dalam Asep Warlan Yusuf. 1997*Pranata Pembangunan*. Universitas Parahiayang Bandung hlm. 6.

³¹Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan social ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional.³²

Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan tata ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.³³ hukum penataan ruang menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 yaitu hukum yang berwujud struktur ruang (ialah susunan pusat-pusat pemukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional) dan pola ruang (ialah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya).³⁴

Tugas negara dalam penyelenggaraan penatan ruang meliputi dua hal, yaitu; (a) *police making*, ialah penentuan haluan negara; (b) *task executing*, yaitu pelaksanaan tugas menurut haluan yang telah ditetapkan oleh negara.³⁵ Dalam pelaksanaan tugas sebagaimana dimaksud di atas, negara memberikan kewenangan penyelenggaraan penataan ruang kepada pemerintah dan pemerintah daerah. Penyelenggaraan penataan ruang itu dilakukan dengan tetap menghormati hak yang dimiliki orang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Adanya Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah jika adanya ketidaksesuaian pemanfaatan ruang.³⁶ Pengendalian pemanfaatan ruang adalah sebagai usaha untuk menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dengan fungsi ruang yang ditetapkan rencana tata ruang. Pada Pasal 1 angka 15 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Ketentuan mengenai pengendalian pemanfaatan ruang diatur dalam Pasal 51 Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2012 tentang Rencanan Tata Ruang Wilayah Kota Ternate Tahun 2012-2032. Peraturan Zonasi (*Zoning Regulation*) adalah ketentuan yang mengatur tentang klasifikasi zona, pengaturan lebih lanjut mengenai pemanfaatan lahan, dan

³² *Ibid* Pasal 1 Angka 3.

³³ *Ibid* Pasal 1 Angka 5.

³⁴ Muhammad Akib, Charles Jackson dkk. 2013. *Hukum Penataan Ruang* Pusat Kajian Konstitusi Dan Perndang-Undangan Fakultas Hukum Universitas Lampung Bandarlampung. hlm. 33.

³⁵ Ridwan HR. 2006 *Hukum Administrasi Negara*. RadjaGrafindo Persada. Jakarta. hlm. 13.

³⁶ Muhammad Akib, Charles Jackson dkk. *Op., Cit.* hlm. 45.

prosedur pelaksanaan pembangunan³⁷. Ketentuan perizinan diatur oleh pemerintah dan pemerintah daerah menurut kewenangan masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan.³⁸ Izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dibatalkan oleh pemerintah dan pemerintah daerah menurut kewenangan masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.³⁹ Kemudian yang dimaksud dengan perizinan adalah perizinan yang terkait dengan izin pemanfaatan ruang yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Mengenai pengenaan sanksi diatur dalam Pasal 39 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 yang merupakan tindakan penertiban yang dilakukan terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan zonasi..

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Ilmu hukum mengenal dua jenis penelitian, yaitu penelitian hukum normative dan penelitian hukum empiris⁴⁰

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum empiris. Artinya dalam penelitian ini peneliti mengamati langsung realitas-relitas yang terjadi kehidupan masyarakat seraya membandingkannya dengan ketentuan ketentuan yuridis yang berlaku

B. Lokasi Penelitian

Wilayah yang dipilih sebagai lokasi peneliti yaitu Kelurahan Manga Dua Utara Kecamatan Ternate Selatan. Alasan peneliti mengambil lokasi penelitian ini karena terdapat banyak pendirian bangunan di wilayah pesisir tanpa kejelasan status hak atas tanah dalam mendirikan bangunan

C. Populasi Dan Sampel

Pada penelitian ini, populasi penelitian adalah seluruh masyarakat yang bermukim dikelurahan Manga Dua Utara khususnya RT 14. keseluruhan sampel

³⁷ Hasni. 2010. *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*. PT RajaGrafindo Persada. Jakarta. hlm .194.

³⁸ Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007. *Op.,Cit*, Pasal 37 ayat (1).

³⁹ *Ibid*. Pasal 37 ayat (2).

⁴⁰ Mukti Fajar Dan Yulianto Ahmad. 2010. *Dualism penelitian hukum normatif empiris*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta: hlm 153

dari peneliti ini ditetapkan sebanyak 32 kepala keluarga yang bermukim di RT 14 yang memiliki bangunan rumah tempat tinggal di wilayah pesisir Kelurahan Manga Dua Utara Kota Ternate

D. Jenis Dan Sumber Data

1. Data Primer

Data primer adalah data asli yang diperoleh secara langsung dari sumbernya berupa hasil wawancara, pengamatan, dan dokumentasi.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang mendukung dari data primer berupa perundang-undangan, buku-buku, dan literatur-pustaka lainnya.

E. Teknik Pengumpulan Data

Upaya untuk memperoleh data lapangan secara akurat, maka teknik pengumpulan data yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini adalah:

1. Pengamatan

Pengamatan dalam istilah sederhana adalah proses peneliti dalam melihat situasi penelitian. Teknik ini sangat relevan digunakan dalam penelitian kualitatif. Pengamatan dapat dilakukan secara bebas dan terstruktur

2. Wawancara

Teknik wawancara digunakan peneliti untuk memperoleh informasi tentang hal-hal yang tidak dapat diperoleh lewat pengamatan. Setelah peneliti melakukan pengamatan, maka langkah selanjutnya yang akan dilakukan penelitian adalah bertatap muka dan bertanya langsung ke masyarakat mengenai masalah yang akan diteliti

3. Kuisiner

Kuisiner atau angket merupakan teknik pengumpulan data dengan cara menyebarkan daftar yang dibuat sebelumnya oleh peneliti kepada narasumber. Kuisiner bertujuan untuk mendapatkan informasi yang relevan dan akurat

F. Analisa Data

Dalam penelitian ini, analisa data yang digunakan adalah menggunakan teknik kuantitatif dengan menggunakan analisis induktif yakni analisis yang

melakukan penyelesaian dari hal-hal umum ke khusus. Data yang telah terkumpul dan telah diolah akan dibahas dengan cara menafsirkan dan mendiskusikan data data primer dan sekunder yang telah diperoleh dan diolah sebagai suatu yang utuh.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Status Hak Atas Tanah Pendirian Bangunan Rumah Tempat Tinggal Pada Wilayah Pesisir Pantai Kelurahan Mangga Dua Utara Kota Ternate

Hak atas tanah sebagai salah satu hak penguasaan atas tanah diatur dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 yang menurut Maria S.W Sumardjono didefinisikan sebagai hak atas permukaan bumi yang member wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan beserta tubuh bumi, air, serta ruang yang ada di atasnya.⁴¹

Pengertian Hak atas tanah tidak dijelaskan secara rinci dalam UUPA, namun menurut Pasal 4 ayat (1) ditetapkan bahwa hak atas permukaan bumi sama dengan hak atas tanah dengan pelebagaan hak sebagaimana tersebut pada Pasal 16 termasuk diantaranya hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai yang relevan dengan penelitian ini.

Terjadinya hak atas tanah oleh perseorangan atau Badan Hukum dapat melalui 2 (dua) cara yakni *originair* yang terjadi pertama kali melalui penetapan Pemerintah atau karena ketentuan UU (konversi) serta secara *derivatif* dimana perolehan hak atas tanah ini terjadi bersumber dari tanah yang dimiliki/dikuasai oleh pihak lain melalui peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli, tukar menukar, hibah, *inbreng* dan lelang.

Terkait status hak atas tanah pada lokasi penelitian yakni RT 14 di wilayah Kelurahan Mangga Dua Utara Kecamatan Ternate Selatan Kota Ternate, diketahui letak geografis lokasi penelitian yang berada pada wilayah pesisir berhadapan

⁴¹ Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, hal. 128

dengan laut yang memisahkan Pulau Ternate dan Pulau Tidore serta batas administratif, sebagai berikut:

- 1) Sebelah utara : RT 03 (Kelurahan Mangga Dua Utara)
- 2) Sebelah selatan : Mangrove (Kelurahan Mangga Dua Selatan)
- 3) Sebelah timur : Laut
- 4) Sebelah barat : Jalan raya Mangga Dua

Kondisi pemukiman pada RT 14 terdiri dari 60 (enam puluh) Kepala Keluarga dimana 50% diantaranya yakni sebanyak 32 unit bangunan rumah tinggal berada di wilayah pesisir pantai dengan konstruksi rumah panggung dimana sebagian diantaranya masih tergenang air laut ketika terjadi pasang air laut.⁴²

Gambar 1

Kondisi rumah panggung dan rona wilayah pesisir RT 14



Sumber: hasil pengamatan, 2016

Rona lingkungan wilayah RT 14 Kel. Mangga Dua Utara ini merupakan area yang dipengaruhi oleh pasang surut laut, dimana dahulu seluruh rumah tinggal yang berada pada RT ini terletak diatas air, hingga dilakukannya kegiatan reklamasi pada tahun 2011 di sebelah timur untuk pembangunan ruas jalan Kota Baru-Bastiong yang berakibat pada jalur air laut menjadi tertutup sehingga

⁴² Wawancara, Muh. Nur Madilis, Ketua RT 14 Kel. Mangga Dua Utara, 15 Desember 2016

mengakibatkan perubahan rona lingkungan di wilayah tersebut yang cenderung mengering dan membentuk lidah tanah (*Aansbbling*).

sebelum dilakukan reklamasi pantai wilayah ini merupakan wilayah pesisir pantai yang menurut Pasal 1 angka 2 Perpres Nomor 51 Tahun 2016 merupakan tanah pantai atau sempadan pantai yakni daratan sepanjang tepian pantai, yang lebarnya proposional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai, minimal 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat.⁴³

Reklamasi yang dilakukan oleh Pemerintah sejak tahun 2011 merupakan bentuk penatagunaan tanah dalam rangka meningkatkan fungsi ruang sejalan dengan Rencana Tata Ruang Kota Ternate Tahun 2012-2032. Reklamasi yang dilakukan dengan menggunakan metode penutupan pada wilayah pesisir dilakukan untuk memperoleh tanah yang diperuntukan bagi pembangunan jalan, jembatan, pelabuhan dan kawasan lindung lainnya seperti ruang terbuka hijau.

Kronologis penguasaan tanah untuk pendirian bangunan tempat tinggal berdasarkan wawancara Ade Taher yang telah bermukim lebih dari 10 tahun menyatakan bahwa:

“...rumah saya berukuran 15x25m lebih dari 10 (sepuluh) tahun, daerah ini adalah laut kering/empang yang dulunya milik orang Cina yang kabur saat konflik. Saya membangun disini waktu mengungsi ke Ternate tanpa izin waktu itu.”⁴⁴

Hal yang sama juga dikemukakan oleh Hamid Ismail yang menyatakan bahwa:

“...tidak ada kejelasan status disini meskipun kami sudah tinggal lebih dari 10 (sepuluh) tahun. Pantai ini berbatasan langsung dengan tanah milik orang Cina jadi setelah pantai kering belum ada penjelasan apakah tanah bekas pantai ini milik orang Cina atau milik Pemerintah.”⁴⁵

Sofyan Hamid, salah satu warga masyarakat juga menyatakan bahwa:

“...rumah tempat tinggal Saya memiliki izin yang dikeluarkan oleh Ketua RT sudah didiami selama 11 tahun. Pernah Saya mencoba mengurus

⁴³Peraturan Presiden No. 51 Tahun 2016 Tentang Batas Sempadan Pantai

⁴⁴ Wawancara, Ade Taher, warga RT. 14 Kel. Mangga Dua Utara, 28 Desember 2016

⁴⁵ Wawancara, Hamid Ismail, warga RT. 14 Kel. Mangga Dua Utara, 26 Desember 2016

sertifikat ke Kantor Pertanahan Ternate tetapi tidak bisa dikeluarkan. Rumah Saya berukuran 7 x 12 m².⁴⁶

Dengan demikian, berdasarkan kronologis penguasaan sebagaimana tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa pada bidang diatas wilayah pesisir pantai/ sempadan pantai dimana saat ini teridentifikasi adanya 32 bangunan tempat tinggal sejak adanya reklamasi pembangunan ruas jalan bastiong yang mengakibatkan terjadinya perubahan rona pesisir pantai. Tanah pantai di Kel. Mangga Dua Utara telah memiliki hak atas tanah berupa hak milik dari seorang masyarakat keturunan Tionghoa (orang Cina) dengan luas tanah \pm 3,800m², yang mana luas tersebut banyak yang telah dimanfaatkan oleh masyarakat Kel. Mangga Dua Utara dengan mendirikan bangunan rumah tempat tinggal semi/non permanen.⁴⁷ Hal ini selaras dengan hasil kuisisioner terbuka masyarakat dimana sebanyak 32 responden menyatakan bahwa penguasaan tanah dimaksud tidak diketahui diatas sertifikat atautkah tidak karena lokasi dimana bangunan masyarakat sejak dahulu berada diatas air atau pantai.

Masyarakat yang membangun rumah tempat tinggal di wilayah pesisir pantai atau daerah yang dipengaruhi pasang surut air berpendapat bahwa daerah pasang surut air laut atau daerah garis pantai, merupakan wilayah bebas dan tak memungkinkan adanya pemilik dari tanah tersebut sehingga mereka membangun rumah tempat tinggal non permanen dengan izin dari ketua RT setempat.⁴⁸ Hasil penelitian menunjukkan bahwa masyarakat yang menempati wilayah pesisir pantai Mangga Dua Utara ini, terjadi sejak adanya kerusuhan pada tahun 1999. Sebagian besar masyarakat yang menempati wilayah pesisir pantai ini berasal dari suku Halmahera yang tidak memiliki saudara maupun tempat tinggal di Kota Ternate, sehingga masyarakat memanfaatkan wilayah pesisir pantai untuk membangun rumah tempat tinggal dengan kontruksi rumah panggung. Seiring dengan perkembangannya, masyarakat yang bermukim di RT 14 bukan hanya masyarakat dari Halmahera tetapi ada dari masyarakat Suku Tidore, suku Bugis dll,

⁴⁶ Wawancara, Sofyan Hamid, warga RT. 14 Kel. Mangga Dua Utara, 22 Desember 2016

⁴⁷ Wawancara, Muhammad Nur Madilis, ibid

⁴⁸ Kuisisioner, Din Malan, warga masyarakat RT 14 Mangga Dua Utara, 18 Desember 2016

keberadaan varian suku pada wilayah ini terjadi karena telah beralihnya status kepemilikan rumah tempat tinggal melalui jual beli dibawah tangan.

Hal ini didasarkan pada hasil olahan data kuisisioner yang menunjukkan bahwa 100% bangunan tempat tinggal yang berada di RT 14 merupakan bangunan yang didirikan dengan usia variatif sebagaimana tabel berikut:

Tabel 1
Penguasaan Bangunan Tempat Tinggal di RT 14 Kel. Mangga Dua

Waktu Penguasaan	Jumlah Bangunan	Persentase
> 15 Tahun	2 Unit	6%
11 – 15 Tahun	4 Unit	13%
5-10 Tahun	14 Unit	44%
< 5 Tahun	12 Unit	38%
Jumlah	32 Unit	100 %

Sumber: hasil pengamatan tahun 2016, diolah

Berdasarkan uraian data diatas menunjukkan bahwa bangunan tempat tinggal yang berada pada kawasan pesisir pantai Kel. Mangga Dua Utara telah dikuasai lebih dari 5 tahun yakni sebesar 44%. Fakta lain yang juga menarik untuk dikaji adalah telah terjadi peralihan atas bangunan tempat tinggal kepada orang lain namun belum teridentifikasi keseluruhan. Jumlah bangunan secara keseluruhan adalah 32 unit bangunan rumah tempat tinggal 10 diantaranya bangunan rumah semi non perman

Alas hak sebagai bukti penguasaan ada berbagai macam dan biasanya diberbagai daerah memiliki penyebutannya masing masing. Alas hak ada yang berupa girik, surat kapling, surat surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan atau pejabat pembuat akta tanah (PPAT), akta pelepasan hak dan surat bukti perolehan tanah lainnya.⁴⁹

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai Negara dan dapat diberikan kepada perseorangan baik warga Negara Indonesia maupun waga Negara asing,

⁴⁹ Ibid

sekelompok orang secara bersama sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.

Mengenai status tanah pantai di Indonesia pada umumnya adalah tanah dengan status tanah milik Negara atau dikuasai oleh Negara akan tetapi, masyarakat yang berdomisili di wilayah tersebut telah menempati dengan kurun waktu yang cukup lama. Secara garis besar status tanah pantai yang ditempati oleh masyarakat hanya diberi hak pakai dan hak pengelolaan dengan syarat harus mematuhi aturan yang berlaku.

Mengenai status penguasaan tanah pantai ini dapat ditinjau dari perpektif teori penguasaan dan kepemilikan sumber daya alam. Farida Patittingi⁵⁰ mengemukakan bahwa:

“Penguasaan dan pemilikan mencerminkan adanya hubungan hukum yang melekat pada sesuatu (benda) oleh seseorang atau badan hukum, namun sesungguhnya pengertiannya berbeda satu sama lain dalam konsep hukum hubungan antara orang dengan benda merupakan hubungan hukum yang disebut “hak”. Makna dari sebutan itu adalah hak kepemilikan atau suatu benda tersebut hak milik atas benda itu atau dikenal sebagai *property right* yang oleh Chambers diartikan bahwa “*property right are right to thing.*”

Namun kata milik itu sendiri dalam makna hukum lebih menekankan pada haknya dari pada kepada bendanya, sebagaimana dikemukakan oleh Panesar dalam Farida bahwa “*property in legal term, therefore means a right to thing rather than the things it self*” yaitu hak milik dalam istilah hukum berarti hak akan sesuatu barang/benda lebih dari barang itu sendiri.⁵¹

Dengan demikian, hak atas tanah pada Kel. Mangga Dua Utara sebagaimana hasil observasi tidak dapat dilekatkan karena rona lingkungan awalnya adalah merupakan wilayah sempadan pantai/pesisir pantai yang berair laut. Hal ini tentunya tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa hak atas tanah diletakan pada bagian teratas permukaan bumi yang disebut tanah. Penggunaan tubuh bumi/bawah tanah hanya sebatas pada

⁵⁰ Farida Patittingi, 2006, Hak atas tanah pulau pulau kecil, Disertasi program pascasarjana Universitas Hasanuddin, hlm 9

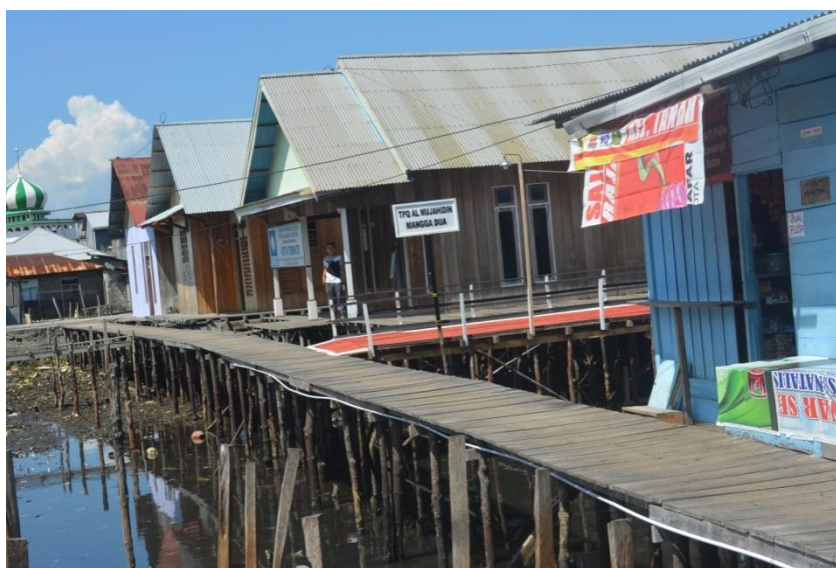
⁵¹ Ibid

kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut tersebut.

Pasca dilakukan kegiatan reklamasi pantai oleh Pemerintah, rona lingkungan wilayah pesisir yang dahulu tertutup air sebagian telah mengering berangsur-angsur dan membentuk lidah tanah.

Gambar 2

Tutupan Air Pada Sebagian Area Bangunan RT. 14



Sumber: hasil pengamatan saat pasang air laut, 2016

Kegiatan reklamasi yang dilakukan dalam rangka melaksanakan pembangunan baik untuk kepentingan umum dan/atau kepentingan komersial. Dengan demikian, pelaksanaan kegiatan dapat dilakukan oleh perusahaan swasta, pemerintah maupun BUMN. Tanah yang terbentuk pasca reklamasi pantai dapat dibebankan hak atas tanah diantaranya hak pengelolaan, hak guna bangunan, hak milik, maupun hak pakai.

Berdasarkan ketentuan Pasal 34 ayat (1) UU Nomor 27 Tahun 2007, reklamasi pantai dan laut telah merupakan suatu lembaga hukum yang berdasarkan Undang-undang. Konsekuensinya, izin reklamasi pantai dan laut (wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil) merupakan suatu keputusan tata usaha Negara yang berdasarkan Undang-Undang.

Berdasarkan Permen Agraria/Tata Ruang Nomor 17 Tahun 2016 tanah reklamasi adalah tanah hasil dari kegiatan yang dilakukan oleh orang atau Badan Hukum dalam rangka meningkatkan manfaat sumber daya lahan ditinjau dari sudut lingkungan dan sosial ekonomi dengan cara pengurugan, pengeringan lahan atau drainase.⁵²

Disisi lain, tanah timbul adalah daratan yang terbentuk secara alami karena proses pengendapan di sungai, danau, pantai, dan atau pulau timbul serta penguasaan tanahnya dikuasai oleh Negara. Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1 angka 8 Permen Agraria/Tata Ruang Nomor 17 Tahun 2016.

Dengan demikian, status hak atas tanah pada RT 14 Kel. Mangga Dua Utara Kota Ternate merupakan laut yang mengering sebagai akibat dari kegiatan reklamasi yang dilakukan pada area pesisir pantai, sehingga pada bidang yang terbentuk secara alami sebagaimana Permen Agraria/Tata Ruang Nomor 17 Tahun 2016, penguasaannya berada ditangan Negara. Pemberian hak atas tanah pada pantai hanya dapat diberikan untuk bangunan yang harus ada di wilayah pesisir pantai menurut Pasal 5 ayat (1) Permen Agraria/Tata Ruang Nomor 17 Tahun 2016, antara lain:

- a. Bangunan yang digunakan untuk pertahanan dan keamanan;
- b. Pelabuhan dan dermaga;
- c. Tower penjaga keselamatan pengunjung pantai;
- d. Tempat tinggal masyarakat hukum adat atau anggota masyarakat yang secara turun-temurun sudah bertempat tinggal di tempat tersebut; dan/atau
- e. Pembangkit tenaga listrik.

Lebih lanjut Pasal 11 peraturan ini menjelaskan syarat pemberian hak atas tanah harus memenuhi syarat, sebagai berikut:

- a. peruntukannya sesuai dengan rencana tata ruang wilayah provinsi/kabupaten/kota, atau rencana zonasi Pulau-Pulau Kecil;
- b. mendapat rekomendasi dari pemerintah provinsi/kabupaten/kota dalam hal belum diatur mengenai peruntukan tanah dalam RTRW; dan

⁵² Pasal 1 angka 9 Permen Agraria/Tata Ruang Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Perairan dan Pulau-Pulau Kecil

- c. memenuhi ketentuan perizinan dari instansi terkait.

Menurut ketentuan Pasal 15 ayat (3), tanah timbul dengan luasan paling luas 100 m² (seratus meter persegi) Permen Agraria/Tata Ruang Nomor 17 Tahun 2016 merupakan milik dari pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan tanah timbul dimaksud. Dengan demikian, berdasarkan hasil observasi menurut informasi luas tanah milik warga keturunan Tionghoa ± 3,800m² tersebut tidak diketahui batas-batasnya namun berbatasan dengan lautan serta hutan mangrove. Namun, diperkirakan luasan tanah yang menjadi obyek pendirian bangunan saat ini lebih dari 100 m². Dengan demikian, terhadap luasan tanah timbul yang luasnya lebih dari 100m² (seratus meter persegi) dapat diberikan hak atas tanah dengan ketentuan:

- a. penguasaan dan pemilikan tanah timbul harus mendapat rekomendasi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
- b. penggunaan dan pemanfaatannya sesuai dengan arahan peruntukannya dalam rencana tata ruang wilayah provinsi/kabupaten/kota, atau rencana zonasi wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil.⁵³

Dengan demikian, menurut hukum tanah nasional, berdasarkan asas pemisahan horizontal maka dapat disimpulkan bahwa status hak atas tanah pada sebanyak 32 bangunan tempat tinggal yang berada di RT. 14 Kel. Mangga Dua Pantai saat ini pada beberapa bagian area telah terbentuk tanah timbul yang diakui sebagai perolehan tanah secara alamiah menurut hukum tanah nasional dimana apabila luasannya sampai dengan 100m² menjadi hak milik langsung pemilik berbatasan, sedangkan apabila luasan diatas 100m² menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dimana apabila pemilik berbatasan menginginkan untuk memiliki tanah tersebut maka harus mendapat rekomendasi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Pendirian bangunan tempat tinggal yang berbentuk rumah panggung pada area yang tertutup air tidak memiliki alas hak. Hal ini didasarkan atas ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA sebagaimana diuraikan diatas bahwa status hak atas tanah hanya diletakkan pada bagian teratas permukaan bumi. Dengan demikian,

⁵³ Pasal 15 ayat (4) Permen Agraria/Tata Ruang Nomor 17 Tahun 2016

menurut hukum tidak dimungkinkan ditetapkan status hak atas tanah melalui kegiatan pendaftaran tanah.

B. Perlindungan Hukum Pendirian Bangunan Pada Wilayah Pesisir Pantai Kelurahan Mangga Dua Utara Kota Ternate

Dalam perlindungan hukum terdapat suatu usaha untuk memberikan hak-hak pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang dilakukan. Pemberian perlindungan disesuaikan dengan kewajiban yang dilakukan masing-masing pihak. Perlindungan hukum dapat dikatakan juga sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, dan kedamaian.

Bangunan gedung yang ada di RT 14 Kelurahan Mangga Dua Utara adalah bangunan gedung dengan fungsi hunian atau rumah tempat tinggal dengan tingkat permanensi bangunan non permanen.⁵⁴

Mengenai perlindungan hukum terkait dengan pendirian bangunan rumah tempat tinggal di Kelurahan Mangga Dua Utara dalam konteks hukum penataan ruang dijelaskan pada Pasal 60 UU Nomor 26 Tahun 2007

Berdasarkan hasil pengamatan, Penulis berpandangan bahwa hampir di wilayah pesisir pantai yang sudah cenderung mengering telah berdiri bangunan tempat tinggal baik semi permanen maupun non permanen yang telah dibangun dengan menggunakan tiang pancang dalam air laut. Bangunan tempat tinggal tersebut berdasarkan jawaban Responden terkait kepemilikan izin lebih banyak didominasi oleh bangunan yang tidak berizin sedangkan hanya kurang lebih 14% bangunan yang berizin. Bangunan yang tidak berizin menurut Nurain Togugu yang menyatakan bahwa:

“...karena daerah ini adalah pesisir laut dan hutan mangrove jadi tidak ada izin yang harus diurus, kami membuat rumah sendiri dan tinggal disini karena harga tanah tinggi. Kami sadar tanah ini milik Pemerintah jadi jika nanti mau diambil kami akan menyerahkannya.”⁵⁵

⁵⁴Wawancara dengan Namra Hasan, Lurah Mangga Dua Utara, 20 Desember 2016

⁵⁵ Wawancara, Nurain Togugu, warga RT. 14 Kel. Mangga Dua Utara, 15 Desember 2016

Disisi lain, terhadap bangunan tidak berizin menurut Sarjan Kader, warga masyarakat yang menyatakan :

“...rumah tinggal saya meskipun sederhana, dibangun berdasarkan izin dari Ketua RT karena waktu itu Saya mengungsi di Ternate saat kerusuhan.”⁵⁶

Uraian diatas menunjukkan bahwa pendirian bangunan tempat tinggal pada RT 14 Kel. Mangga Dua Utara terhadap yang belum memiliki izin berpandangan bahwa wilayah pesisir pantai adalah merupakan kewenangan Pemerintah sehingga semua orang berhak, sedangkan bagi yang memiliki izin membangun rumah hanya dengan kategori semi permanen dan/atau non permanen berpandangan bahwa harus mendapatkan persetujuan minimal dari Ketua RT untuk menjaga hal-hal buruk yang terjadi misalnya penggusuran.

Perlindungan hukum juga akan diberikan kepada masing-masing pihak dalam hal ini pemilik bangunan tempat tinggal memiliki hak mendapatkan ganti rugi apabila bangunannya dibongkar oleh Pemerintah Daerah atau pihak lain yang bukan diakibatkan oleh kesalahannya.⁵⁷

Pemilik bangunan rumah tempat tinggal pun mempunyai kewajiban yang harus dilaksanakan terhadap pendirian bangunan. Oleh dari itu setelah kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi pemilik bangunan rumah tempat tinggal dilaksanakan maka baru timbulah perlindungan hukum yang menjamin terpenuhinya hak-hak dari pemilik bangunan rumah tempat tinggal.

Berdasarkan hasil kuisisioner terhadap warga pemilik bangunan pada RT 14 Kel. Mangga Dua Utara, secara keseluruhan responden menyatakan bahwa bangunan dimaksud tidak memiliki izin mendirikan bangunan dari pemerintah terkait yakni Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Pemukiman Dan Pertanahan yang memiliki kewenangan untuk menerbitkan izin mendirikan bangunan.⁵⁸ Tidak memiliki izin mendirikan bangunan karena telah mendapat izin dari Ketua RT 14,

⁵⁶ Wawancara, Sarjan Kader, warga RT. 14 Kel. Mangga Dua Utara, 20 Desember 2016

⁵⁷ Pasal 41 ayat (1) huruf f UU Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

⁵⁸ Wawancara, Musli Muhammad, Kepala Bidang Perumahan Pemukiman Dan Pengendalian Kawasan, 27 Desember 2016

selain itu bangunan yang ada hanya merupakan bangunan semi permanen/non permanen.

Pendirian bangunan di Kota Ternate harus mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Ternate yang tercantum pada Peraturan Daerah Kota Ternate Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Ternate Tahun 2012-2032 dimana RT 14 yang terletak di Kelurahan Mangga Dua Utara didalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Ternate ini akan dijadikan sebagai Kawasan Peruntukan Jasa Dan Perdagangan seperti yang tercantum pada pasal 30 ayat 2 huruf d, yakni:

”Pergudangan modern di Kelurahan Mangga Dua Kecamatan Ternate Selatan dan kawasan reklamasi pantai Kelurahan Salero-Dufa Dufa di Kecamatan Ternate Utara.”

Hal ini sesuai dengan pernyataan Musli Muhammad selaku kepala bidang perumahan pemukiman dan pengendalian kawasan yang menyatakan bahwa:⁵⁹

“...wilayah tersebut akan diperuntukan sebagai wilayah kawasan jasa dan perdagangan. Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Pemukiman dan Pertanahan tidak pernah mengeluarkan izin pendirian bangunan dan melarangan pendirian bangunan di wilayah tersebut. diwilayah tersebut kami pernah memasang papan larangan pada tahun 2007 tetapi pada saat ini telah hilang papan larangan tersebut”

Pendirian bangunan di wilayah pesisir pantai Mangga Dua Utara oleh masyarakat yang membangun rumah tempat tinggal di RT 14, apabila dilihat dari hukum nasional yang berlaku di Indonesia telah menyalahi aturan. Hal ini disampaikan oleh pihak Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Pemukiman Dan Pertanahan bahwa sesuai dengan peraturan yang ada, bila masyarakat ingin melakukan pemanfaatan ruang harusnya terlebih dahulu memiliki izin mendirikan bangunan. Apabila ingin membangun rumah serta bangunan lainnya, terlebih dahulu harus memiliki IMB yang diterbitkan oleh Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Pemukiman Dan Pertanahan Kota Ternate.⁶⁰

Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Pemukiman Dan Pertanahan bertugas dalam pengendalian pemanfaatan ruang yang berada di Kota Ternate. Penataan

⁵⁹ Ibid

⁶⁰ Ibid

ruang di Kota Ternate mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Ternate, maka semua pemanfaatan ruang harus sesuai dengan regulasi. Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Pemukiman Dan Pertanahan Kota Ternate mengaku kurangnya pengawasan di wilayah pesisir sehingga penataan ruang di wilayah pesisir pantai belum berjalan.⁶¹

Kurangnya perhatian dari pemerintah kepada wilayah pesisir membuat belum adanya penatagunaan tanah yang komprehensif di pesisir pantai Mangga Dua Utara sehingga penggunaan dan pemanfaatan tanah di wilayah ini banyak yang tidak sesuai dengan regulasi yang dibuat oleh pemerintah.

Hal ini disampaikan oleh Muh. Nur Madilis, Ketua RT 14 Kel. Mangga Dua Utara, yang menyatakan bahwa:

“...kawasan pesisir pantai sangat minim pengawasan dari Pemerintah, sehingga banyak perumahan kumuh yang berdiri diatas air hanya karena keterbatasan dan mahalnya harga tanah. Saat ini kami membatasi jumlah bangunan baru yang berdiri sampai jelas kedudukan hak penguasaannya.”

Dengan demikian, guna penataan wilayah pesisir yang menjadi kewenangan pemerintah daerah menurut UU Nomor 27 Tahun 2007 jo UU Nomor 1 Tahun 2014, kegiatan penggunaan dan pemanfaatan meliputi kegiatan perencanaan, pemanfaatan, pengawasan dan pengendalian terhadap interaksi manusia dalam memanfaatkan Sumber Daya Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil serta proses alamiah secara berkelanjutan dalam upaya meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan menjaga keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia Pemanfaatan perairan pesisir diberikan dalam bentuk Hak Pengusahaan Perairan Pesisir (HP3), yakni hak atas bagian-bagian tertentu dari perairan pesisir untuk usaha kelautan dan perikanan, serta usaha lain yang terkait dengan pemanfaatan Sumber Daya Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil yang mencakup atas permukaan laut dan kolom air sampai dengan permukaan dasar laut pada batas keluasaan tertentu. HP3 yang dimaksud meliputi pengusahaan atas permukaan laut dan kolom air sampai dengan permukaan dasar laut.

⁶¹ Ibid

Disisi lain, apabila wilayah sempadan pantai ini terus mengalami pengendapan sehingga menimbulkan tanah timbul maka dalam luasan diatas 100 m² berpotensi untuk dilekatkan hak pengelolaan sehingga tanah tersebut menjadi dikuasai langsung oleh negara sebagaimana diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953. Dalam situasi ini, maka pendirian bangunan dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai kepada masyarakat yang berjangka waktu.

Saat ini menurut Penulis, keseluruhan bangunan yang ada pada wilayah pesisir air Kel. Mangga Dua Utara merupakan bangunan tanpa izin yang seharusnya ditertibkan oleh Pemerintah Daerah untuk menjamin tertatanya kawasan pantai dan ruang yang sesuai dengan fungsi dan peruntukan. Penataan ini juga akan sangat berguna dalam mengendalikan laju pendirian bangunan pada kawasan pesisir serta memberikan kepastian hukum kepada pemilik bangunan agar tidak terjadi sengketa di masa mendatang.

Pemilik bangunan gedung harus mentaati ketentuan pendirian bangunan gedung dimana setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung sebagaimana Pasal 7 ayat (1) UU Nomor 28 Tahun 2002. Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan.

Pembangunan suatu gedung (rumah) dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk izin mendirikan bangunan sebagaimana diatur Pasal 35 ayat (4) UU Nomor 28 Tahun 2002. Pengaturan mengenai IMB diatur lebih lanjut dalam PP Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan UU Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Setiap orang yang ingin mendirikan bangunan gedung harus memiliki Izin Mendirikan Bangunan yang diberikan oleh pemerintah daerah (Pemda) melalui proses permohonan izin.

Perizinan pendirian bangunan gedung menjadi sangat penting dimasa mendatang terutama bagi warga RT. 14 Kelurahan Mangga Dua Utara yang memiliki bangunan semi permanen dan non permanen dengan konstruksi fisik dan

umur bangunan secara teknis hanya mencapai 5 sampai dengan 15 tahun. Hal ini dapat dilakukan setelah memperoleh hak penguasaan atas tanah yang menjadi dasar penerbitan Izin Mendirikan Bangunan.

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian sebelumnya maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Status hak atas tanah pada bangunan tempat tinggal yang berada di RT. 14 Kel. Mangga Dua Pantai tidak ada dahulunya wilayah tersebut merupakan perairan, namun saat ini pada beberapa bagian area telah terbentuk tanah timbul yang diakui sebagai perolehan tanah secara alamiah menurut hukum tanah nasional dimana apabila luasannya sampai dengan 100m² menjadi hak milik langsung pemilik berbatasan, sedangkan apabila luasan diatas 100m² menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.
2. Bangunan semi permanen dan non permanen warga RT. 14 Kelurahan Mangga Dua Utara belum memperoleh perlindungan hukum karena tidak memenuhi persyaratan perizinan pendirian bangunan serta pembangunan tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota Ternate yang akan menjadikan kawasan tersebut sebagai kawasan perdagangan dan jasa.

B. Saran

1. Pemerintah Daerah perlu melakukan penertiban terhadap kawasan pesisir pantai Kelurahan Mangga Dua Utara dalam rangka mengidentifikasi luasan tanah timbul sebagai dampak reklamasi untuk dilakukan penataan kepastian hak penguasaan atas tanah.
2. Pemerintah Kota Ternate harus melakukan sosialisasi mengenai penggunaan dan pemanfaatan tanah di wilayah pesisir pantai agar masyarakat yang berada di wilayah pesisir pantai dapat mengetahui regulasi yang dibuat oleh pemerintah mengenai tanah dan bangunan tempat tinggal sehingga dapat

didorong untuk memberikan perlindungan terhadap masyarakat atas bangunan yang telah ada.

3. Masyarakat Manga Dua Utara khususnya RT 14 agar mencari tempat tinggal yang baru untuk didirikan bangunan rumah tempat tinggal yang layak

DAFTAR PUSTAKA

- Amiruddin. H Zainal Asikin 2006. *Pengantar Metode Penelitian Hukum* RajaGrafindo Persada Jakarta
- Boedi Harsono 2005 *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya*. Djambatan Jakarta. .
- Boedi Harsono. 1999. *Hukum Agraria Nasional Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. PT Djambatan Jakarta
- B.S. Muljana.2001 *Perencanaan Pebangunan Nasional, Proses Penyusunan Rencana Pembangunan Nasional Dengan Fokus Repelita V* UI-Press Jakarta
- D.A Tiasnaadmidjaja Dalam Asep Warlan Yusuf 1997, *Pranata Pembangunan*. Universitas Parahiayang Bandung
- Hasni. 2010. *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*. PT RajaGrafindo Persada. Jakarta
- Hartanto Andy. 2014 *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Laksbang Justicia Surabaya
- Hartanto Andy.2015 *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah , Ed Agus Sekarmaji Cet I* Laksbang Justicia Surabaya
- Maria S Sumardjono, 2008 *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya* Kompas Jakarta
- Muhammad Akib, Charles Jacson 2013. *Hukum Penataan Ruang Pusat Kajian Konstitusi Dan Peraturan Perundang-Undangan* Fakultas Hukum Universitas Lampung Bandarlampung
- Mukti Fajar Dan Yulianto Ahmad. 2010. *Dualisme penelitian hukum normatif empiris*. Pustaka Pelajar.Yogyakarta:
- Peter Mahmud Marzuki. 2010. *Penelitian Hukum*. Kencana Jakarta.
- Ramli Zein. 1994. *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*. Rhineke Cipta Jakarta.
- Rokhimin Danuri. 2004 *Pengelolaan Sumber Daya Wilayah Pesisir Dan Laut Secara Terpadu..* Pradnya Paramita. Jakarta
- Ridwan HR. 2006 *Hukum administrasi Negara*. RajdaGrafindo Persada Jakarta.
- Satjipto Raharjo. 2000. *Ilmu Hukum*. PT Citra Aditya Bakti Bandung
- Supriadi SH. M.Hum. 2012. *Hukum Agraria*. Sinar Grafika Jakarta

Teguh Susanto 2014 *Panduan Praktis Mengurus Sertifikat Dan Perizinanya* Buku Pintar Yogyakarta

Urip Santoso. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Kencana Prenada Media Group Jakarta.

Undang undang

Kitab Undang Undang Hukum Perdata

Undang Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

Peraturan Menteri Agraria No 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Atas Tanah Dan Ketentuan Tentang Kebijakanaksanaan Selanjutnya

Peraturan Menteri Agraria /Kepala BPN NO/ 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP NO 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria Nomor 9/1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan Tentan Kebijakanaksanaan Selanjutnya

Peraturan Menteri Dalam Negri No 1/1977 Tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya

Undang Undang Republik Indonesia No 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

Peraturan Pemerintah No 36 Tahun 2005 Tentang Bangunan Gedung.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang

Undang Undang Nomor 6 Tahun 2007 Penataan Ruang

Peraturan Daerah Kota Ternate Nomor 02 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Ternate Tahun 2012-2032

Undang-Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Pemukiman

Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 10 Tahun 2012

Undang Undang Republik Indonesia No 1 Tahun 2014 Atas Perubahan Undang Undang Republik Indonesia No 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau Pulau Kecil

Peraturan Prsiden No 51 Tahun 2016 Tentang Batas Sempadan Pantai

Peraturan Menteri Agraria No 17 Tahun 2016 Penatagunaan Tanah Pesisir Pantai

Internet

Agrianti Widya Lestari 2011. *Status Hukum Tanah Pesisir Laut Secara Tradisional Oleh Masyarakat Di Kabupaten Takalar*. Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar

Suparma A Diraputra. 2001, *Sistem Hukum Dan Kelembagaan Dalam Pengelolaan Wilayah Pesisir Secara Terpadu*. Prosiding Pelatihan Pengelolaan Wilayah Pesisir Terpadu. Bogor: PKSPL.IPB

Farida Patitinggi 2006 Hak Atas Tanah Pulau Pulau Kecil, Disertasi Program Pascasarjana Universitas Hasanuddin,

http://hukum.unsrat.ac.id/uu/uu/_5-60.htm

<http://www.lib.ui.ac.id/IresAmanda>

<http://digilib.unila.ac.id/6225/13/BAB%20II.pdf>

<http://galuhwardhani.wordpress.com/2010/03/08/makalah-bab-II-materi-subyek-dan-obyek-hukum/>