

ANALISIS PENGUASAAN, PEMILIKAN, PENGGUNAAN DAN PEMANFAATAN TANAH DI SEMPADAN PANTAI DI KELURAHAN BINTARORE

Irsal Marsudi Sam, Setiowati, Rakhmat Riyadi

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

Jl. Tata Bumi No. 5 PO BOX 1216 Kode Pos 55293 Yogyakarta

Abstract: Most of the land beach border Village Bintarore has been controlled and owned by the community. The purpose of this research are (1) to know the kind of land tenure, land ownership, land use and land utilization; (2) Land Office Policy in Bulukumba Regency granting land rights; (3) the suitability of the land use and land utilization with RTRW. The research was conducted using qualitative methods for data analysis, survey and interview methods for data collection and the use of the census method. Based on the results of the study are known: (1) land on the beach border Village Bintarore is controlled by the Government, the public and legal entities. Types of landholdings consists of State land and land ownership rights. Type of land use consists of the use of the open land for housing, services, government agencies, religious services, rental services, workshop, warehousing, graves, sports field, industry, trade and services mix. Land utilization type consists of utilization as a place of residence, mix, economic, social, agricultural and not utilized; (2) Bulukumba District Land Office do policies to keep providing land rights in the area of the border of the Bintarore Village beach, (3) there are 87,19% mismatch between the use and utilization of land at Bintarore Village beach border with RTRW.

Keywords: IP4T, RTRW, beach border.

Intisari: Sebagian besar tanah sempadan pantai Kelurahan Bintarore telah dikuasai dan dimiliki oleh masyarakat. Tujuan penelitian untuk mengetahui (1) Jenis penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah; (2) Kebijakan Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba dalam pemberian hak atas tanah; (3) Kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan RTRW. Penelitian dilakukan menggunakan metode kualitatif, teknik pengumpulan data dilakukan melalui survei dan wawancara serta menggunakan metode sensus. Berdasarkan hasil penelitian diketahui: (1) Tanah di sempadan pantai Kelurahan Bintarore dikuasai oleh pemerintah, masyarakat dan badan hukum. Jenis pemilikan tanah terdiri dari tanah negara dan tanah hak milik. Jenis penggunaan tanah terdiri dari penggunaan untuk perumahan, tanah terbuka, jasa instansi pemerintah, jasa peribadatan, jasa sewa, perbengkelan, pergudangan, kuburan, lapangan olahraga, industri, jasa perdagangan dan kebun campuran. Jenis pemanfaatan tanah terdiri dari pemanfaatan sebagai tempat tinggal, campuran, ekonomi, sosial, pertanian dan tidak dimanfaatkan; (2) Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba melakukan kebijakan untuk tetap memberikan hak atas tanah di kawasan sempadan pantai Kelurahan Bintarore (3) *Terdapat 87,19% ketidaksesuaian antara penggunaan dan pemanfaatan tanah di sempadan pantai kelurahan Bintarore dengan RTRW.*

Kata Kunci: IP4T, RTRW, sempadan pantai.

A. Pendahuluan

Laju pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat dibarengi dengan perkembangan pembangunan yang semakin pesat di berbagai sektor kehidupan menjadikan tanah sebagai komoditas ekonomi yang nilainya sangat tinggi. Ketersediaan

tanah yang bersifat terbatas, hal ini mendorong sebagian besar masyarakat menempati tanah-tanah kawasan di pinggiran pantai yang memiliki fleksibilitas terhadap akses transportasi jika dibandingkan dengan di wilayah daratan. Indonesia sebagai negara kepulauan memiliki banyak kota-kota pesisir yang selama ini tidak hanya menjadi pemukiman, namun juga sebagai pusat pertumbuhan ekonomi dan perdagangan. Salah satu contoh daerah yang memiliki perkembangan pembangunan di kawasan pesisir adalah Kabupaten Bulukumba khususnya di Kelurahan Bintarore.

Sempadan pantai merupakan bagian dari wilayah pesisir yang diatur dalam Pasal 1 butir 2 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2016 tentang Batas Sempadan. Setiap pemerintah daerah provinsi/kabupaten/kota yang mempunyai sempadan pantai diwajibkan untuk menetapkan arahan batas sempadan pantainya dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) provinsi/kabupaten/kota. Penetapan batas sempadan pantai sangat diperlukan untuk mencegah penguasaan dan penggunaan tanah oleh masyarakat sekitar yang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Penetapan batas sempadan pantai di Kabupaten Bulukumba diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Bulukumba Nomor 21 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Bulukumba yaitu daratan sepanjang tepian laut dengan jarak paling sedikit 100 (seratus) meter dari titik pasang air laut tertinggi ke arah darat. Penetapan batas ini dilakukan dengan tujuan untuk menjaga kelestarian lingkungan pantai dan mengatasi bencana.

Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1990 tentang Kawasan Lindung, menjelaskan bahwa kawasan sempadan pantai termasuk dalam kawasan lindung yang kelestariannya harus tetap terjaga. Hal tersebut kemudian diperjelas dalam Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan Nomor 10 Tahun 2002 tentang Pengelolaan Pesisir Terpadu (PPT) menyatakan bahwa sempadan pantai adalah daerah yang sepanjang pantai yang diperuntukkan bagi pengamanan dan kelestarian pantai. Peraturan Daerah Kabupaten Bulukumba Nomor 7 Tahun 2016 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Tahun 2016-2021 menyatakan bahwa kawasan sempadan pantai merupakan salah satu kawasan perlindungan setempat. Kawasan sempadan pantai merupakan kawasan tanah negara yang berfungsi sebagai pelindung kelestarian lingkungan pantai. Kawasan sempadan pantai seharusnya menjadi ruang publik dengan akses terbuka untuk umum (*Public domain*). Segala bentuk penggunaan dan pemanfaatan tanahnya harus memiliki kontrol, baik itu dari segi kebijakan maupun pelaksanaannya di lapangan.

Konflik pertanahan yang berkaitan dengan masalah penguasaan dan pemilikan tanah meliputi konflik karena perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan

mengenai status penguasaan atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah negara), maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu (Limbong 2014, 88). Dalam konteks kepastian hukum tentang pemilikan dan penguasaan tanah di kawasan sempadan pantai saat ini masih rancu. Di satu sisi kawasan sempadan pantai merupakan kawasan lindung setempat yang harus dijaga kelestariannya, akan tetapi di sisi lain banyak masyarakat yang telah menempati kawasan tersebut sebagai tempat tinggal serta melakukan aktivitas lainnya. Hal tersebut diperkuat dengan adanya beberapa objek tanah di kawasan sempadan pantai yang telah memiliki hak atas tanah.

Dalam konteks penggunaan tanah di kawasan sempadan pantai harus mengacu pada Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RTRW) yaitu sebuah rencana peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa agar pemanfaatannya optimal, lestari, seimbang dan serasi bagi kemakmuran rakyat. RTRW merupakan suatu acuan pembangunan yang diharapkan mampu mewujudkan pemanfaatan ruang yang lebih optimum serta pembangunan yang berkelanjutan. Kawasan sempadan pantai yang merupakan kawasan lindung mengisyaratkan bahwa segala bentuk penggunaan tanahnya harus bertujuan menjaga kelestarian lingkungan pantai. Hal ini sangat berbeda dengan kenyataannya di lapangan. Masyarakat yang berada di kawasan sempadan pantai menggunakan dan memanfaatkan tanah untuk kepentingan pribadi mereka masing-masing.

Sengketa ruang dan pertanahan dinilai sebagai persoalan mendasar dalam kegiatan pembangunan yang diakibatkan karena adanya tumpang tindih dan ketidaksesuaian izin penggunaan tanah/ruang (Puspasari dan Sutaryono 2017, 42). Sinkronisasi antara penggunaan tanah/ruang (*Land use*) dengan administrasi pertanahan merupakan salah satu pokok permasalahan yang sampai saat ini belum terselesaikan. Adanya perbedaan pandangan dan acuan yang digunakan dalam proses penggunaan dan pemanfaatan tanah/ruang yang digunakan akan sulit untuk mewujudkan pembangunan yang berkelanjutan.

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui: (1) Jenis penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah; (2) Kebijakan Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba dalam pemberian hak atas tanah; (3) Kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan RTRW di kawasan sempadan pantai Kelurahan Bintarore.

Penelitian dilakukan menggunakan metode kualitatif, sementara teknik pengumpulan data diperoleh melalui survei dan wawancara serta melalui sensus pada seluruh bidang tanah yang berada di kawasan sempadan pantai. Data kuantitatif yang diperoleh, digunakan sebagai acuan penelitian dalam mendeskripsikan keadaan yang sebenarnya di lapangan.

B. Jenis Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah

1. Penguasaan Tanah

Penguasaan dan menguasai (tentang tanah) dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis serta beraspek perdata dan publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi oleh hak dan dilindungi oleh hukum sehingga pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki (Harsono 1997, 23). Pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dikuasai, tidak menyerahkan kepada pihak lain.

Penguasaan fisik berorientasi pada hubungan manusia dan tanah dalam hal penggunaan tanahnya. Penguasaan fisik tidak harus melekat pada penguasaan yuridisnya, misalnya seseorang yang secara hukum memiliki tanah, akan tetapi dalam proses penggunaannya diserahkan kepada orang lain dengan perjanjian atau syarat tertentu. Selain itu, terdapat pula penguasaan secara yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Misalnya, tanah yang dijaminkan ke bank secara fisik penguasaan tanahnya tetap ada pada pemegang hak atas tanah, akan tetapi secara yuridis kreditor (bank) memegang jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah tersebut. Penguasaan yuridis dan fisik atas tanah ini dipakai dalam aspek privat, sedangkan penguasaan yuridis yang beraspek publik, yaitu penguasaan atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Santoso 2010, 73-74).

Sejarah penguasaan tanah di Kawasan sempadan pantai Kelurahan Bintarore di mulai pada tahun 1980. Bupati Bulukumba pada saat itu mengeluarkan suatu kebijakan yaitu memindahkan sebagian besar nelayan yang tinggal di pesisir pantai Lingkungan Bentenge, Kelurahan Tanah Kongkong ke pesisir pantai Kelurahan Bintarore. Alasan utama kebijakan tersebut karena kawasan pesisir pantai Kelurahan Tanah Kongkong sering dilanda banjir akibat pasang air laut. Bencana tersebut dikhawatirkan dapat membahayakan penduduk sekitarnya. Masyarakat yang mengikuti program tersebut diberikan fasilitas berupa uang ganti rugi dan tanah.

Tanah di kawasan sempadan pantai Kelurahan Bintarore sebagian besar dikuasai oleh masyarakat, baik yang dikuasai perorangan maupun badan hukum. Penguasaan ini didasarkan pada terdaftarnya tanah-tanah tersebut sebagai objek pajak. Berdasarkan hasil observasi lapangan, penguasaan tanah di kawasan sempadan pantai dibagi menjadi 3 (tiga) kategori yaitu masyarakat, badan usaha dan pemerintah.

Tabel 1. Luas Penguasaan Tanah Menurut Pemilik Tanah di Kawasan Sempadan Pantai Kelurahan Bintarore

No.	Penguasaan tanah	Luas (M ²)	Persentase (%)
1	Masyarakat	17.0562	69,33
2	Badan Usaha	16.649	6,77
3	Pemerintah	58.789	23,90
Total		246.000	100

Sumber: Hasil Pengolahan Tanah Data, 2018.

Berdasarkan data yang diperoleh, masyarakat menguasai 17.0562 m² atau 69,33% bidang tanah, badan usaha menguasai 16.642 m² atau 6,77% dan pemerintah 58.789 m² atau 23,90%. Hal ini menunjukkan bahwa sebagian besar tanah-tanah di kawasan sempadan pantai Kelurahan Bintarore dikuasai oleh masyarakat sekitar.

Penguasaan tanah di kawasan sempadan pantai Kelurahan Bintarore yang didominasi oleh masyarakat sekitar mengakibatkan kawasan tersebut telah menjadi kawasan pemukiman padat penduduk. Hal tersebut berbanding terbalik dengan fungsi sempadan pantai sebagai kawasan perlindungan setempat.

Tabel 2. Dasar Penguasaan Tanah Di Kawasan Sempadan Pantai Kelurahan Bintarore

No.	Bukti Penguasaan	Jumlah Bidang Tanah	Persentase (%)
1	SPPT PBB	152	38,62
2	SKT Kelurahan	8	2,05
3	Akta	19	4,86
4	Sertipikat	212	54,48
Total		391	100

Sumber: Hasil Pengolahan Tanah Data, 2018.

Bukti penguasaan tanah di kawasan sempadan pantai Kelurahan Bintarore terbagi menjadi 4 (empat) yaitu Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Bangunan (SPPT PBB), Surat Keterangan Tanah (SKT Kelurahan), Akta dan Sertipikat hak atas tanah. Bukti penguasaan tanah didominasi oleh sertipikat hak atas tanah sebanyak 54,48% atau 212 bidang tanah. Dasar penguasaan tanah berupa akta dan sertipikat tanah berasal dari adanya SPPT PBB dan SKT Kelurahan yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah.

2. Pemilikan Tanah

Pemilikan Tanah menunjukkan penguasaan tanah yang dilakukan secara efektif. Hal ini menerangkan bahwa pemilikan tanah adalah suatu penguasaan tanah yang dikuasai secara efektif terhadap tanahnya sendiri, dan adanya hubungan hukum dengan

melekatkan suatu Hak Atas Tanah antara subjek dan objek yang dibuktikan dengan sertipikat tanah (Wiradi 1989, 113).

Hak Atas Tanah dalam konsep pemilikan tanah, diatur dalam pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria antara lain Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak sewa, Hak membuka tanah dan Hak memungut hasil hutan serta hak-hak lain yang bersifat sementara yang diatur dalam Pasal 53 yakni Hak gadai, Hak usaha bagi hasil, Hak menumpang, dan Hak sewa tanah pertanian.

Hak pemilikan atas tanah merupakan hak yang terpenting yang dapat dimiliki oleh warga negara atas sebidang tanah. Hak ini memberi kesempatan kepada pemegang haknya untuk mengusahakan tanahnya demi kesejahteraannya, akan tetapi penguasaan atas tanah ini tidak boleh bertentangan dengan ketentuan Perundang-Undangan (Parlindungan 1991, 92).

Pemilikan tanah di kawasan padat penduduk sebagian besar berupa Hak Guna Bangunan, Hak Milik, Hak Pengelolaan, Hak Pakai, maupun masih berupa Tanah Negara. Berdasarkan data yang diperoleh dari aplikasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) tahun 2018, Jumlah bidang tanah di Kelurahan bintarore yang telah terdaftar sebanyak 793 bidang tanah. Kepemilikan tanah di kawasan sempadan pantai Kelurahan Bintarore terbagi menjadi 2 (dua) yaitu Hak Milik dan Tanah Negara.

Tabel 3. Pemilikan Tanah Di Kawasan Sempadan Pantai Kelurahan Bintarore

No.	Pemilikan Tanah	Jumlah Bidang Tanah	Persentase (%)
1	Hak Milik	212	54,22
2	Tanah Negara	179	45,78
Total		391	100

Sumber: Hasil pengolahan tanah data, 2018.

Berdasarkan data yang diperoleh, sebanyak 179 bidang tanah atau 46% dari total jumlah bidang tanah di kawasan sempadan pantai Kelurahan Bintarore masih berupa tanah negara yang belum terdaftar. Belum terdaftar dimaksudkan bahwa hak keperdataan tanah tersebut belum di daftar di kantor pertanahan setempat (BPN) dan belum memiliki sertipikat hak atas tanah. Masyarakat memiliki tanah yang belum terdaftar, hanya memiliki dasar kepemilikan tanah berupa akta, Surat Keterangan Kelurahan (SKT) dan SPPT PBB.

Selain itu, sebanyak 212 bidang tanah atau 54% tanah di kawasan sempadan pantai Kelurahan Bintarore telah terdaftar dan memiliki sertipikat hak atas tanah. Sertipikat tanah tersebut merupakan dasar kepemilikan tanah. Berdasarkan jenis hak atas tanah

yang diberikan, seluruh tanah yang telah memiliki sertipikat merupakan hak milik. Banyaknya bidang tanah yang telah bersertipikat di kawasan sempadan pantai menggambarkan bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba memberikan akses kepada masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya.

3. Penggunaan Tanah

Berdasarkan Pasal 1 butir (3) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (PP No 16 Tahun 2004) menyatakan bahwa penggunaan tanah adalah wujud tutupan permukaan bumi baik yang merupakan bentukan alami maupun buatan manusia. Penggunaan tanah tersebut telah diatur batasannya yaitu sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut undang-undang (UUPA). Sedangkan berapa tubuh bumi itu boleh digunakan dan setinggi berapa ruang yang ada di atasnya boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan (Ayat 2014, 127).

Penggunaan tanah harus memiliki kontrol baik itu dari segi kebijakan dan aturan serta dalam proses pelaksanaannya. Eksploitasi tanah yang berlebihan dapat mengakibatkan kerusakan bukan hanya tanah yang digunakan akan tetapi juga berpengaruh terhadap lingkungan sekitar. Dari segi peraturan, batasan tentang penggunaan tanah telah diatur secara jelas akan tetapi dari segi pelaksanaannya masih terdapat berbagai macam penggunaan tanah secara liar.

Berdasarkan data yang diperoleh, penggunaan tanah di kawasan sempadan pantai Kelurahan Bintarore terdiri dari 10 (sepuluh) jenis penggunaan yaitu perumahan, tanah terbuka, jasa instansi pemerintah, jasa peribadatan, jasa sewa, perbengkelan, pergudangan, kuburan/pemakaman, taman umum, lapangan olahraga, kebun campuran, industri dan jasa perdagangan.

Tabel 4. Penggunaan Tanah Di Kawasan Sempadan Pantai Kelurahan Bintarore

No.	Jenis Penggunaan Tanah	Jumlah Bidang	Luas (M ²)	Persentase
1	Industri	7	9.169	4,54%
2	Jasa Instansi Pemerintah	3	5.585	2,77%
3	Jasa pendidikan	1	268	0,13%
4	Jasa perdagangan	34	17.528	8,68%
5	Jasa Peribadatan	2	907	0,45%
6	Jasa Sewa	1	2.280	1,13%
7	Kebun Campuran	2	5.894	2,92%

No.	Jenis Penggunaan Tanah	Jumlah Bidang	Luas (M ²)	Persentase
8	Kuburan/Pemakaman	3	2.022	1,00%
9	Lapangan Olahraga	2	3.992	1,98%
10	Perbengkelan	2	1.007	0,50%
11	Pergudangan	1	664	0,33%
12	Perumahan	307	120.595	59,74%
13	Taman Umum	1	411	0,20%
14	Tanah terbuka	25	31.534	15,62%
Total		391	201.855	100,00%

Sumber: Hasil pengolahan tanah data, 2018

Berdasarkan jenis penggunaannya, penggunaan tanah di kawasan tersebut dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu penggunaan tanah pertanian dan non pertanian. Penggunaan tanah non pertanian terdiri dari perumahan sebesar 59,74% atau 307 bidang tanah, tanah terbuka sebesar 15,62% atau 25 bidang tanah, jasa instansi pemerintah sebesar 2,77% atau 3 bidang tanah, jasa peribadatan sebesar 0,45% atau 2 bidang tanah, jasa sewa sebesar 1,13% atau 1 bidang tanah, perbengkelan sebesar 0,50% atau 2 bidang tanah, pergudangan sebesar 0,33% atau 1 bidang tanah, kuburan/pemakaman sebesar 1,00% atau 3 bidang tanah, lapangan olahraga sebesar 1,98% atau 2 bidang tanah, industri sebesar 4,54% atau 8 bidang tanah, dan jasa perdagangan sebesar 8,68% atau 34 bidang tanah. Penggunaan tanah pertanian hanya berupa kebun campuran sebesar 2,92% atau 2 bidang tanah. Penggunaan tanah didominasi oleh penggunaan tanah non pertanian sebesar 97,08%, sedangkan pertanian hanya 2,92%. Hal ini menunjukkan bahwa belum adanya kesadaran masyarakat akan fungsi sempadan pantai sebagai kawasan lindung.

4. Pemanfaatan Tanah

Pemanfaatan tanah merupakan wujud penyelenggaraan kegiatan penggunaan tanah baik pertanian maupun non pertanian sebagai usaha mengambil manfaat atas tanah dalam upaya untuk dapat memberikan peningkatan nilai tanah sesuai dengan fungsi tanah, lingkungan, kepentingan masyarakat dan waktu berupa hasil atau jasa tertentu (Emmanuel 2015, 13). Berdasarkan Pasal 1 butir (4) PP No. 16 Tahun 2004 menyatakan bahwa pemanfaatan tanah adalah kegiatan untuk mendapatkan nilai tambah tanpa mengubah wujud fisik penggunaan tanahnya.

Pemanfaatan tanah dapat ditingkatkan dengan syarat tidak mengubah penggunaan tanahnya serta harus memperhatikan hak atas tanah dan kepentingan masyarakat. Pemanfaatan tanah di kawasan lindung dapat ditingkatkan untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi dan ekowisata apabila tidak mengganggu fungsi lindung.

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil menyatakan bahwa pemanfaatan tanah/ruang di wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil wajib memiliki izin lokasi. Izin lokasi dijadikan dasar sebagai dasar pemberian izin pengelolaan.

Berdasarkan data yang diperoleh, pemanfaatan tanah di kawasan sempadan pantai Kelurahan Bintarore dibagi menjadi 10 (sepuluh) kategori pemanfaatan yaitu campuran, kegiatan ekonomi, kegiatan sosial, produksi pertanian, tempat tinggal dan tidak ada.

Tabel 5. Pemanfaatan Tanah di Kawasan Sempadan Pantai Kelurahan Bintarore

No.	Jenis Pemanfaatan Tanah	Jumlah Bidang	Luas (M ²)	Persentase
1	Campuran	36	14.156	7,01%
2	Kegiatan ekonomi	18	23.912	11,85%
3	Kegiatan sosial	9	11.163	5,53%
4	Produksi Pertanian	2	5.894	2,92%
5	Tempat Tinggal	301	117.841	58,38%
6	Tidak ada	25	28.889	14,31%
Total		391	201.855	100 %

Sumber: Hasil pengolahan tanah data, 2018.

Pemanfaatan tanah di sempadan pantai kelurahan Bintarore didominasi oleh pemanfaatan tanah sebagai tempat tinggal seluas 117.841 m² atau 58,38%. Pemanfaatan tanah sebagai tempat tinggal berasal dari penggunaan tanah perumahan. Pemanfaatan tanah sebagai tempat tinggal berupa bangunan permanen dan semi permanen.

C. Kebijakan Pemberian Hak

Pemberian hak atas tanah secara umum adalah pemberian hak atas bidang tanah yang memenuhi kriteria tertentu kepada penerima hak yang memenuhi kriteria tertentu yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak. Pemberian hak diberikan baik secara individu maupun kolektif.

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara, termasuk perpanjangan jangka waktu hak dan pembaharuan hak serta pemberian hak di atas hak pengelolaan. Hak atas tanah adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah diberikan kepada: 1) Kepala Kantor Pertanahan, 2) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dan 3) Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Pemberian hak atas tanah di kawasan sempadan pantai telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil. Pemberian hak atas tanah pada pantai dapat diberikan untuk pembangunan sebagai berikut:

1. Bangunan yang digunakan untuk pertahanan dan keamanan,
2. Pelabuhan atau dermaga,
3. Menara penjaga keselamatan pengunjung pantai.,
4. Tempat tinggal masyarakat hukum adat atau anggota masyarakat yang secara turun temurun sudah bertempat tinggal di tempat tertentu,
5. Pembangkit tenaga listrik

Pemberian hak atas tanah di kawasan sempadan pantai Kelurahan Bintarore dimulai pada Tahun 1980. Program pemerintah daerah pada saat itu berupa relokasi masyarakat ke kawasan sempadan pantai di Kelurahan Bintarore memberikan ganti rugi dan sertipikat hak atas tanah. Pemberian sertipikat hak atas tanah ini dilakukan meskipun sebagian besar tanah tersebut berada di kawasan sempadan pantai. Hal ini menjadi acuan bagi masyarakat sekitarnya yang belum memiliki sertipikat tanah untuk tetap mengajukan permohonan pendaftaran tanah ke kantor pertanahan setempat.

Pada tahun 2010 Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba menetapkan Kelurahan Bintarore sebagai salah satu target pelaksanaan Program Nasional (PRONA). PRONA merupakan salah satu program pemerintah berupa pemberian subsidi sertipikat gratis kepada masyarakat yang belum memiliki sertipikat tanah. Pelaksanaan PRONA di Kelurahan Bintarore pada tahun 2010 menghasilkan 100 sertipikat tanah. Sebagian besar yang menjadi target PRONA merupakan bidang tanah yang peruntukannya sebagai perumahan. Berdasarkan data yang diperoleh, dari 100 bidang tanah yang telah disertipikatkan, 43 diantaranya terindikasi berada dalam kawasan sempadan pantai. Hal tersebut menggambarkan bahwa Pemerintah Daerah Kabupaten Bulukumba dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba tidak hanya memberikan izin, akan tetapi juga memberikan akses kepada seluruh masyarakat yang memiliki tanah di kawasan sempadan pantai Bintarore untuk dapat mensertipikatkan tanahnya.

Pemberian hak atas tanah di kawasan sempadan pantai dapat dilakukan dengan syarat telah terdapat jalan atau tanggul yang membatasi bidang tanah tersebut dengan laut. Kebijakan ini belum memiliki dasar hukum yang dapat dijadikan sebagai acuan. Kebijakan ini hanya berlandaskan pada asumsi bahwa dengan adanya jalan atau tanggul dapat mengatasi atau menghindari terjadinya kenaikan air laut (pasang) yang dapat mengakibatkan hilangnya tanah tersebut. Kategori jenis atau lebar jalan dan tanggul yang

dapat digunakan sebagai acuan pemberian sertipikat belum memiliki rincian yang lebih jelas.

Pemberian hak atas tanah di kawasan sempadan pantai oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba hanya mengacu pada SKT yang dikeluarkan oleh kantor kelurahan setempat. Alas hak yang digunakan oleh masyarakat di kawasan sempadan pantai Kelurahan Bintarore hanya berupa SKT kelurahan. Dasar pemberian hak tersebut tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil. Dalam Pasal 6 peraturan ini menjelaskan bahwa pendaftaran tanah di wilayah pesisir harus memenuhi syarat:

1. Peruntukannya sesuai dengan rencana tata ruang wilayah provinsi/kabupaten/kota atau Rencana Zonasi Wilayah Pesisir.
2. Mendapat rekomendasi dari pemerintah provinsi/kabupaten/kota dalam hal belum diatur mengenai peruntukan tanah dalam RTRW.
3. Memenuhi ketentuan perizinan dari instansi terkait.

D. Kesesuaian RTRW

Penataan ruang merupakan proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang yang dilaksanakan secara sekuensial (berkesinambungan dari masa ke masa). Penataan ruang di kelompokan berdasarkan sistem, fungsi kawasan, administrasi, kegiatan kawasan, dan nilai strategis kawasan. Proses perencanaan penataan ruang tidak terlepas dari penggunaan tanah.

Permasalahan tanah yang dihadapi dalam penataan ruang adalah bagaimana mengimplementasikan berbagai kepentingan pembangunan yang bersifat publik di atas bidang-bidang tanah yang telah dilekati dengan berbagai hak atas tanah yang bersifat privat. Penataan penggunaan tanah yang telah berlangsung di tengah masyarakat agar menjadi selaras dengan tujuan kepentingan umum yang direpresentasikan dalam Rencana Tata Ruang dan Wilayah (Limbong 2014, 310).

Proses penataan ruang diharapkan tidak hanya proses untuk mewujudkan tujuan-tujuan pembangunan, akan tetapi sekaligus juga merupakan produk yang memiliki landasan hukum (*legal instrument*) untuk mewujudkan tujuan pengembangan wilayah. Produk penataan ruang berupa RTRW yang digunakan sebagai acuan pembangunan nasional. RTRW juga diharapkan menjadi dasar bagi Badan Pertanahan Nasional dalam memberikan hak atas tanah agar tercipta suatu pembangunan yang berkelanjutan.

Penataan ruang Kabupaten Bulukumba mengacu pada Peraturan Daerah Nomor 21 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bulukumba Tahun 2012-

2032 (Perda No. 21 Tahun 2012). Penataan Ruang Kabupaten Bulukumba bertujuan untuk mewujudkan tatanan ruang Kabupaten Bulukumba sebagai pusat perdagangan bagian Selatan Sulawesi Selatan yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan melalui pengembangan minapolitan, pariwisata, dan agroindustri yang berlandaskan kearifan lokal menuju masyarakat sejahtera.

Pemerintah daerah Kabupaten Bulukumba melalui Perda No. 21 Tahun 2012 menetapkan batas kawasan sempadan pantai berjarak 100 meter dari titik pasang tertinggi air laut. Penetapan batas ini berlaku untuk seluruh wilayah di Kabupaten Bulukumba yang berada di kawasan pesisir. Batas kawasan sempadan pantai kemudian diperjelas dengan adanya Peta Rencana Pola Ruang sebagai lampiran dari Perda No. 21 Tahun 2012.

Berdasarkan Peta Rencana Pola Ruang Kabupaten Bulukumba, kawasan sempadan pantai di Kelurahan Bintarore terbagi menjadi 2 (dua) jenis peruntukan ruang yaitu pemukiman dan kawasan lindung. Meskipun kawasan sempadan pantai merupakan kawasan lindung, akan tetapi dalam Peta Rencana Pola Ruang menggambarkan adanya peruntukan perumahan di kawasan tersebut. Berdasarkan total keseluruhan kawasan sempadan pantai Kelurahan Bintarore, sebesar 19,962 m² diperuntukkan sebagai kawasan pemukiman sedangkan 226,038 m² diperuntukkan sebagai kawasan lindung. Peruntukan tanah di kawasan sempadan pantai untuk kawasan lindung dapat berupa Ruang Terbuka Hijau (RTH).

Tabel 6. Kesesuaian Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah dengan RTRW

No.	Kesesuaian Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah	Luas (M ²)	Persentase
1	Sesuai	25.856	12,81%
2	Tidak Sesuai	176.029	87,19%
Total		201.885	100%

Sumber: Hasil Pengolahan Tanah Data, 2018.

Berdasarkan data yang diperoleh, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang tidak sesuai dengan RTRW lebih besar dibandingkan penggunaan dan pemanfaatan tanah yang sesuai. Hal tersebut terlihat pula di lapangan, dimana sebagian besar tanah-tanah di kawasan sempadan pantai Kelurahan Bintarore telah digunakan dan dimanfaatkan oleh masyarakat sebagai tempat tinggal dan aktifitas lainnya.

Penggunaan dan pemanfaatan tanah di kawasan sempadan pantai Kelurahan Bintarore yang sesuai dengan RTRW berasal dari penggunaan tanah pemukiman seluas 19.962 m² dan kebun campuran seluas 5.894 m². Penggunaan dan pemanfaatan tanah pemukiman berasal dari peruntukan tanah pemukiman sedangkan kebun campuran berasal dari peruntukan tanah kawasan lindung. Penggunaan tanah kebun campuran

sesuai dengan peruntukan kawasan lindung karena kebun campuran termasuk dalam RTH meskipun telah dikuasai dan dimiliki oleh masyarakat.

Kawasan sempadan pantai Kelurahan Bintarore tidak memiliki RTH yang cukup luas sebagai penyangga kelestarian lingkungan pantai. Hal tersebut mengakibatkan masyarakat yang tinggal di wilayah pesisir pantai sangat rawan terhadap bencana seperti kenaikan air laut yang dapat mengakibatkan banjir. Riwayat bencana di kawasan sempadan pantai Kelurahan Bintarore adalah banjir. Setiap tahunnya kawasan sempadan pantai di daerah tersebut dilanda banjir yang disebabkan oleh kenaikan air laut dan air sungai secara bersamaan.

Kawasan sempadan pantai di Kelurahan Bintarore telah termasuk dalam kawasan perumahan padat penduduk. Sebagian besar kawasan tersebut telah berdiri berbagai jenis bangunan baik permanen maupun semi permanen yang digunakan dan dimanfaatkan oleh masyarakat sebagai tempat tinggal dan aktivitas lainnya. Pendirian bangunan di kawasan sempadan pantai terkait dengan pemberian Izin Mendirikan bangunan (IMB).

Berdasarkan data yang diperoleh, dari total jumlah bidang tanah yaitu 391 bidang tanah di Kawasan sempadan pantai Kelurahan Bintarore, sebanyak 358 bidang tanah diantaranya telah didirikan bangunan baik permanen maupun semi permanen. Data tersebut menunjukkan bahwa adanya izin yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Bulukumba untuk mendirikan bangunan di kawasan sempadan pantai yang merupakan kawasan perlindungan setempat.

Tabel 7. Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
di Kawasan Sempadan Pantai Kelurahan Bintarore

No.	Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	Jumlah bidang	Persentase
1	Sudah ada	101	28,21%
2	Belum ada	257	71,79%
Total		358	100%

Sumber: Hasil Pengolahan Tanah Data, 2018.

Tabel 7 menunjukkan persentase pemberian Izin Mendirikan Bangunan berdasarkan jumlah bangunan yang berada di kawasan sempadan pantai Kelurahan Bintarore. Berdasarkan data yang diperoleh, sebesar 28,21% atau 101 bidang tanah yang memiliki bangunan telah memperoleh IMB sedangkan 71,79% atau 257 bidang tanah belum memperoleh IMB.

Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dan Tata Ruang Kabupaten Bulukumba telah diberikan kewenangan terkait pemberian IMB. Kepala Dinas PUPR dan Tata Ruang Kabupaten Bulukumba mengatakan bahwa pemberian IMB di kawasan sempadan pantai diberikan untuk tanah-tanah yang telah memiliki sertipikat hak atas

tanah sedangkan tanah yang belum bersertipikat tidak dapat diberikan izin. Pelaksanaan kebijakan ini bertentangan dengan kenyataannya di lapangan yang mana terdapat beberapa masyarakat yang belum memiliki sertipikat tanah namun telah memiliki IMB.

Pertimbangan pemberian IMB didasari alasan bahwa sebagian besar masyarakat di kawasan sempadan pantai telah menguasai tanah tersebut jauh sebelum terbitnya Perda No. 21 Tahun 2012. Pemberian izin penggunaan dan pemanfaatan tanah di kawasan sempadan pantai dapat diberikan dengan syarat diperuntukkan sebagai kegiatan perikanan dan bidang usaha (pembuatan kapal).

Permasalahan lain yang dihadapi terkait kawasan sempadan pantai adalah penetapan batas garis pantai yang menjadi acuan batas sempadan pantai. Batas garis pantai di Kabupaten Bulukumba setiap tahunnya mengalami perubahan akibat terjadinya abrasi. Garis pantai yang dahulunya diperkirakan jauh dari pemukiman masyarakat, lama kelamaan semakin mendekat.

E. Peran dan Pelanggaran RTRW

Peraturan Daerah Kabupaten Bulukumba Nomor 21 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bulukumba bertujuan untuk mengarahkan pembangunan di Kabupaten Bulukumba dengan memanfaatkan ruang wilayah secara berdaya guna, berhasil guna, serasi, selaras, seimbang dan berkelanjutan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pertahanan keamanan. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bulukumba berperan sebagai alat untuk mewujudkan keseimbangan pembangunan antar wilayah dan kesinambungan pemanfaatan ruang di Kabupaten Bulukumba. RTRW Kabupaten Bulukumba dibuat agar dapat berfungsi sebagai pedoman untuk:

1. Penyusunan rencana pembangunan daerah;
2. Pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang;
3. Perwujudan keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan perkembangan antarwilayah serta keserasian antar sektor;
4. Penetapan lokasi dan fungsi ruang untuk investasi;
5. Perwujudan keterpaduan rencana pengembangan dengan kawasan sekitarnya.

RTRW Kabupaten Bulukumba seharusnya menjadi acuan pembangunan di seluruh wilayah Kabupaten Bulukumba. Akan tetapi, dalam kenyataannya di lapangan RTRW tidak memiliki daya tangkal yang cukup kuat untuk mampu mencegah perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanah. RTRW seakan hanya suatu kebijakan/peraturan

yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Bulukumba yang tidak mampu diterapkan sesuai dengan fungsinya.

Penerapan RTRW di kawasan sempadan pantai Kelurahan Bintarore tidak diberlakukan sebagaimana mestinya. Kawasan sempadan pantai yang peruntukannya sebagai kawasan perlindungan setempat telah berubah menjadi kawasan perumahan padat penduduk. Adanya ketidaksesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan RTRW merupakan salah satu bentuk pelanggaran pemanfaatan ruang.

Terkait dengan pelanggaran penggunaan dan pemanfaatan tanah di kawasan sempadan pantai Kelurahan Bintarore, terdapat 3 pihak utama sebagai pelaku yaitu:

1. Masyarakat

Masyarakat di Kelurahan Bintarore merupakan pihak/aktor utama yang berhubungan langsung dengan perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanah. Masyarakat menggunakan dan memanfaatkan tanah di kawasan sempadan pantai sesuai dengan keinginan guna pemenuhan kebutuhannya.

2. Instansi Pemerintah

Terdapat 2 instansi pemerintah yang memiliki peran penting terhadap perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanah yaitu Dinas PUPR dan Tata Ruang Kabupaten Bulukumba dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba. Dinas PUPR dan Tata Ruang sebagai pihak yang memberikan IMB dan kantor pertanahan sebagai pemberi hak atas tanah.

3. Pemerintah Daerah

Pemerintah Daerah Kabupaten Bulukumba merupakan pihak yang membuat, mengawasi dan melaksanakan kebijakan/peraturan tentang RTRW agar dapat diterapkan sebagaimana mestinya.

Pelanggaran penggunaan dan pemanfaatan ruang di kawasan sempadan pantai Kelurahan Bintarore disebabkan oleh beberapa faktor diantaranya:

1. Tidak adanya sosialisasi kepada masyarakat dan pejabat di desa/kelurahan terkait RTRW yang berlaku di Kabupaten Bulukumba. Tidak adanya sosialisasi mengakibatkan kurangnya kesadaran masyarakat dalam menggunakan dan memanfaatkan tanah di kawasan sempadan pantai Kelurahan Bintarore.
2. Belum terciptanya integrasi yang baik antara instansi pemerintah. Instansi pemerintah di Kabupaten Bulukumba seperti dinas PUPR dan tata ruang serta kantor pertanahan dalam melaksanakan tugasnya khususnya terkait tanah di kawasan sempadan pantai, tidak terdapat suatu kerja sama dan koordinasi yang baik. Setiap instansi yang mengeluarkan kebijakan memiliki acuan/dasar yang berbeda-beda.

3. Belum adanya kesadaran masyarakat dan Pemerintah Daerah Kabupaten Bulukumba akan pentingnya RTRW. Hal tersebut terlihat dari adanya pelanggaran penggunaan dan pemanfaatan tanah di kawasan sempadan pantai kelurahan Bintarore. Selain itu, Pemerintah Kabupaten Bulukumba selaku pemberi izin, pengendali dan pengawas penggunaan dan pemanfaatan ruang, tidak melaksanakan tugasnya sebagaimana mestinya.

Berbagai cara yang dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Bulukumba dalam penguatan RTRW agar dapat di jadikan sebagai acuan pembangunan diantaranya:

1. Sosialisasi

Sosialisasi tentang RTRW sangat diperlukan untuk menambah pengetahuan dan menumbuhkan kesadaran masyarakat dan pejabat di desa/kelurahan akan pentingnya penggunaan dan pemanfaatan tanah yang sesuai RTRW.

2. Penegakan hukum (*Ultimum Remedium*)

Penegakan hukum terkait pelanggaran RTRW diharapkan mampu memberikan efek jera kepada pelaku agar penggunaan dan pemanfaatan tanah khususnya di kawasan sempadan pantai Kelurahan Bintarore. Penegakan hukum digunakan sebagai langkah antisipasi yang paling akhir dalam mengembalikan penggunaan dan pemanfaatan tanah yang sesuai dengan RTRW.

F. Penutup

1. Kesimpulan

Tanah-tanah di kawasan sempadan pantai Kelurahan Bintarore dikuasai oleh 3 (tiga) pihak utama yaitu pemerintah, masyarakat dan badan hukum. Dasar penguasaan tanah berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Bangunan (SPPT PBB), Surat Keterangan Tanah (SKT Kelurahan), Akta dan Sertipikat. Jenis pemilikan tanah terdiri dari tanah negara dan hak milik atau sertipikat hak atas tanah. Jenis penggunaan tanah terdiri dari penggunaan untuk perumahan, tanah terbuka, jasa instansi pemerintah, jasa peribadatan, jasa sewa, perbengkelan, pergudangan, kuburan/pemakaman, lapangan olahraga, industri, jasa perdagangan dan kebun campuran. Jenis pemanfaatan tanah terdiri dari pemanfaatan sebagai tempat tinggal, campuran, kegiatan ekonomi, kegiatan sosial, produksi pertanian dan tidak dimanfaatkan.

Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba melakukan kebijakan untuk tetap memberikan hak atas tanah di kawasan sempadan pantai Kelurahan Bintarore dengan syarat terdapat jalan atau tanggul yang membatasi bidang tanah dengan garis pantai. Syarat dan tata cara pendaftaran tanah di kawasan sempadan pantai sama dengan

pendaftaran tanah pada umumnya. Meskipun telah ada peraturan mengenai pemberian hak atas tanah di kawasan sempadan pantai, akan tetapi belum ada peraturan yang secara detail mengatur tentang tata cara, syarat dan jenis hak yang dapat diberikan atas tanah tersebut. Peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Bulukumba menunjukkan bahwa penggunaan dan pemanfaatan tanah di kawasan sempadan pantai Kelurahan Bintarore terdiri dari pemukiman dan kawasan lindung. Terdapat 87,19% ketidaksesuaian antara penggunaan dan pemanfaatan dengan RTRW yang disebabkan karena sebagian besar tanah di kawasan sempadan pantai yang diperuntukkan sebagai kawasan lindung telah digunakan dan dimanfaatkan oleh masyarakat sekitar sebagai pemukiman berupa tempat tinggal dan aktivitas lainnya.

2. Saran

Salah satu cara untuk mengatasi penggunaan dan pemanfaatan tanah di kawasan sempadan pantai Kelurahan Bintarore yaitu dengan melaksanakan penataan kembali kawasan sempadan pantai. Penataan kembali dapat dilakukan melalui program konsolidasi tanah yang diharapkan mampu meminimalisasi resiko bencana.

Sebaiknya jenis hak yang diberikan atas tanah di kawasan sempadan pantai Kelurahan Binatore berupa hak pengelolaan atau hak pakai. Pemberian jenis hak ini diharapkan mampu mempermudah Pemerintah Daerah Kabupaten Bulukumba dalam menata kembali penggunaan dan pemanfaatan tanah yang sesuai dengan RTRW. Sebaiknya dilakukan revisi kebijakan/peraturan terkait dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Bulukumba khususnya untuk kawasan sempadan pantai Kelurahan Bintarore agar penggunaan dan pemanfaatannya dapat sesuai dengan RTRW.

DAFTAR PUSTAKA

- Harsono, B 1997, *Hukum agraria indonesia: sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Limbong, B 2014, *Politik pertanahan*, Pustaka Margaretha, Jakarta.
- Parlindungan, AP 1991, *Berakhirnya hak-hak atas tanah menurut sistem UUPA*, CV Mandar Maju, Bandung.
- Puspasari, S & Sutaryono 2017, *Integrasi agraria-pertanahan dan tata ruang*, STPN Press, Yogyakarta.
- Santoso, U 2010, *Hukum agraria dan hak-hak atas tanah*, Prenada Media Group, Jakarta.
- Wiradi, G 1989, *Masalah tanah di Indonesia*, Bharata, Jakarta.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil
- Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah.
- Peraturan Presiden Nomor 51 Tahun 2016 tentang Batas Sempadan Pantai.
- Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.
- Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan Nomor 10 Tahun 2002 tentang Pedoman Umum Perencanaan Pengelolaan Pesisir Terpadu.
- Peraturan Daerah Kabupaten Bulukumba Nomor 21 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bulukumba.
- Peraturan Daerah Kabupaten Bulukumba Nomor 7 Tahun 2016 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Tahun 2016-2022.