

TINJAUAN HUKUM PENGATURAN PENGUASAAN DAN PEMANFAATAN TANAH SEMPADAN PANTAI UNTUK USAHA KULINER

M. Yazid Fathoni

Fakultas Hukum Universitas Mataram
Lombok, NTB, Indonesia
Email : myazidfathoni@unram.ac.id

Sahrudin

Fakultas Hukum Universitas Mataram
Lombok, NTB, Indonesia
Email : sahrudin@unram.ac.id

Lalu Hadi Adha

Fakultas Hukum Universitas Mataram
Lombok, NTB, Indonesia
Email: luluhadiadha@unram.ac.id

Abstrak

Desa Senteluk merupakan salah satu desa yang mempunyai wilayah pantai di Kecamatan Batulayar. Oleh karena memiliki pantai, Pemerintah Desa Senteluk mengembangkan wilayah tersebut sebagai obyek wisata dengan mengembangkan usaha kuliner sebagai daya tariknya. Usaha-usaha kuliner tersebut didirikan di sepanjang sempadan pantai yang ada di Desa Senteluk dengan cara pemeberian sewa lahan dan tempat ke masyarakat. Karena usaha kuliner tersebut menggunakan sempadan pantai maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengupas lebih jauh mengenai pengaturan pemanfaatan lahan sempadan pantai tersebut dan akibat hukumnya. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Berdasarkan penelitian ini diketahui bahwa pada dasarnya tidak terdapat larangan terkait terhadap pemanfaatan sempadan pantai, asalkan pemanfaatannya tidak merusak kondisi lingkungan di sekitar sempadan pantai. Selain itu, terkait dengan perjanjian sewanya karena dibuat dengan cara tidak tertulis, dalam arti para pihak tidak menentukan hak dan kewajiban mereka secara terperinci, maka hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa ini secara hukum ditentukan berdasarkan unsur *naturalia*.

Kata Kunci: Sempadan Pantai; Pengaturan; Pemanfaatan.

Abstract

Senteluk Vilage is a village which located close with ocean at Batulayar District. Because close with the ocean, Senteluk Government Official develops this place to be a tourism area which culinary business as its attraction. The culinary businesses are established along the coastline in Senteluk Village and in this place government provided building and land for renting. Because these culinary are using coastal borders, the purpose of this study is to analyze the regulation of utilization of coastal borders and its legal consequences. The research method on this research uses empirical-legal research method. Based on this research there is no prohibition to use the coastal borders, as long as their use does not damage environment around the coastline. Furthermore, relating with the lease agreement because it was made in an unwritten manner, that meant the parties did not specify their rights and obligations in detailed, the rights and obligations of the parties on this lease agreement have been legally determined based on *naturalia* elements.

Keywords: Coastal Borders; Regulation; Utilization.

A. PENDAHULUAN

Sempadan pantai merupakan daratan sepanjang tepian pantai, yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai, minimal 100 m (seratus meter) dari titik pasang tertinggi ke arah darat. Berbeda dengan sempadan pantai, pengertian pantai diartikan lebih sempit yaitu sebagai daerah antara muka air surut terendah dengan muka air pasang tertinggi air laut. Dalam menentukan sempadan pantai patokannya adalah titik pasang tertinggi. Keberadaan sempadan pantai sesungguhnya diperuntukkan untuk menjaga ekosistem di daerah tersebut, yaitu untuk menghubungkan organisme dan non-organisme untuk membentuk keseimbangan, stabilitas, dan produktivitas disekitar wilayah tersebut. Namun demikian, selain diperuntukkan untuk menjaga ekosistem, sempadan pantai seringkali juga dimanfaatkan untuk kepentingan wisata.

Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau kecil menentukan minimum sempadan pantai adalah 100 m. Oleh karena itu maka ada kemungkinan di daerah tertentu sempadan pantainya lebih dari 100 meter, tergantung dari kondisi lingkungan di tempat tersebut. Penentuan batas sempadan pantai ini diperlukan untuk mengetahui batas dari pengelolaan suatu sempadan pantai, khususnya untuk pengelolaan untuk kepentingan pariwisata.

Sempadan pantai merupakan sumber daya alam yang dikategorikan penguasaannya tidak diperuntukkan kepada individu melainkan langsung dikuasai oleh negara. Oleh karena itu segala hal terkait dengan pengelolaan dan pemanfaatan sempadan pantai untuk kepentingan apapun di daerah sempadan pantai harus mendapatkan persetujuan dari negara sebagai pemegang hak.

Desa Senteluk merupakan salah satu desa yang terletak di Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat. Desa Senteluk terletak diantara dua desa yaitu, Desa Meninting dan Desa Batulayar. Seperti wilayah-wilayah lainnya di Kecamatan Batulayar, Desa Senteluk juga memiliki wilayah pantai yang cukup indah sehingga seringkali dijadikan sebagai destinasi tujuan wisata, baik lokal maupun mancanegara. Pada saat ini, Pemerintah Desa Senteluk melakukan inisiatif untuk melakukan pengelolaan sempadan pantai sebagai objek wisata. Pengelolaan tersebut dilakukan melalui program yang dinamakan pengembangan desa wisata melalui destinasi wisata kuliner halal Tanjung Bias¹. Pengelolaan desa wisata khusus untuk sempadan pantai Desa Senteluk ini lebih lanjut dilakukan atau dibawah kepengurusan BUMDES (Badan Usaha Milik Desa) Senteluk.

BUMDES Senteluk dalam program pengembangan desa wisata memanfaatkan sempadan pantai untuk usaha kuliner, dengan mendirikan bangunan semi permanen. Selain mendirikan bangunan semi permanen, BUMDES Senteluk juga menyediakan lahan untuk dapat dimanfaatkan dengan cara sewa, dengan syarat ditempat tersebut oleh penerima sewa harus didirikan pula bangunan untuk usaha wisata kuliner. Penelitian ini mendesak dilakukan karena beberapa pihak kemudian mempertanyakan payung hukum pemanfaatan sempadan pantai, dilain pihak juga sebagian nelayan juga merasa terganggu dengan adanya usaha tersebut karena merasa tempat tersebut sebelumnya digunakan untuk menambatkan perahu².

Berdasarkan paparan di atas, peneliti tertarik untuk mengkaji kedudukan hukum pemanfaatan sempadan pantai dari sisi normatif pemanfaatannya dan kedudukan hukum perjanjian pengelolannya. Untuk mewujudkan hal tersebut, peneliti merumuskan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut: Bagaimanakah pengaturan pemanfaatan lahan sempadan

¹ Mohamad Amin Madani, *Destinasi Wisata Kuliner Halal Tanjung Bias*, <https://nasional.republika.co.id>, diakses tanggal 12 Maret 2019.

² Her, *Gerus Lahan Tambat Perahu, Nelayan Keluhkan Lapak Tanjung Bias*, <https://www.suarantb.com>, diakses 23 Maret 2019

pantai di Desa Senteluk Kecamatan Batulayar? dan Bagaimanakah akibat hukum perjanjian sewa pemanfaatan lahan sempadan pantai di Desa Senteluk, Kecamatan Batulayar?

B. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif-empiris. Metode penelitian hukum normatif digunakan untuk sebagai alat untuk menganalisis berbagai peraturan terkait dengan sempadan pantai, sedangkan penelitian hukum empiris untuk menggambarkan realitas perjanjian pemanfaatan lahan sempadan pantai untuk kepentingan wisata kuliner di Desa Senteluk. Sumber dan jenis data yang digunakan adalah data primer, yakni data ini diperoleh langsung dari masyarakat terkait dengan perjanjian sewa pemanfaatan lahan sempadan pantai di Desa Senteluk Kecamatan Batulayar, dan data sekunder/Bahan Hukum yang berupa bahan hukum primer, sekunder dan tersier³ terkait dengan pengaturan Pemanfaatan Lahan Sempadan Pantai di Desa Senteluk Kecamatan Batulayar.

C. PEMBAHASAN

Senteluk merupakan salah satu diantara tujuh desa yang ada di Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat. Desa Senteluk memiliki batas-batas sebagai berikut: sebelah selatan Desa Meninting, sebelah timur Desa Sandik, sebelah utara Desa Batulayar, dan sebelah barat laut selat Lombok. Desa Senteluk memiliki luas wilayah 2.88 Km², dengan didominasi oleh wilayah pertanian. Oleh karena memiliki wilayah pertanian yang luas maka sebagian besar penduduknya bermata pencaharian sebagai petani. Selain itu, karena Desa Senteluk berbatasan pula dengan laut, sebagian pula penduduknya bermata pencaharian sebagai nelayan.

Desa Senteluk pada saat ini dipimpin oleh Kepala Desa yang bernama Puad Abdul Rahman, dengan Sekertaris Desa Alimudin. Pemerintahan Desa Senteluk mempunyai 5 wilayah dusun, yaitu Dusun Penyangget, Dusun Karang Telage, Dusun Aik Genit, Dusun Senteluk Lauk, dan Dusun Senteluk Daye. Di Dusun Penyangget, Dusun Senteluk Lauk, dan Dusun Senteluk Daye sebagian besar masyarakatnya banyak menggantungkan hidupnya dari hasil pertanian. Hal ini berbeda dengan masyarakat yang ada di Dusun Karang Telage dan Dusun Aik Genit yang masyarakatnya justru banyak menggantungkan hidupnya sebagai nelayan, karena memang letak kedua dusun ini berdekatan dengan laut.

Meskipun sebagian besar penduduknya menggantungkan kehidupannya dari usaha nelayan, namun pada saat ini masyarakat disekitar kedua dusun tersebut memperlihatkan diri bahwa mereka tidak hanya menggantungkan kehidupannya dari usaha nelayan saja. Setelah didirikannya Hotel Jayakarta sekitar 20 tahun yang lalu, masyarakat setempat ada beberapa yang mengembangkan profesi sebagai pedagang asongan di wilayah pantai Hotel Jayakarta, bahkan sebagian ada pula yang menjadi karyawan di hotel tersebut.

Selain perubahan mata pencaharian, pesisir yang ada di Desa Senteluk saat ini mulai dimanfaatkan oleh masyarakat sekitar melakukan usaha lainnya seperti berdagang dengan membangun kios, berjualan dengan membangun warung, dan melakukan usaha kuliner dengan memanfaatkan pesona pantai Senteluk sebagai daya tariknya. Jenis usaha-usaha ini mulai berkembang sekitar Tahun 2016, sejak mulai dibukanya, diperbaiki, dan dibuat permanen jalan yang berada di sempadan pantai Desa Senteluk.

³ M. Yazid Fathoni, *Konsep Keadilan Dalam Pengelolaan dan Pemanfaatan Sumber Daya Alam Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960*, Jurnal IUS (Hukum dan Keadilan), Vol. I, No. 1, April 2013, <http://jurnalius.ac.id/ojs/index.php/jurnalIUS/article/view/225/197>, diakses tanggal 6 Januari 2019, hlm. 48

Seperti telah dijelaskan sebelumnya dalam gambaran umum di atas, ada beberapa perubahan pola pemanfaatan wilayah pantai atau sempadan pantai di Desa Senteluk Kecamatan Batulayar baik sebelum maupun setelah dibuat jalan di sekitar pinggir pantai. Sebelum dibuat jalan sebagian besar masyarakat yang ada di Desa Senteluk Kecamatan Batulayar memanfaatkan sempadan pantai hanya untuk hal-hal tertentu yang berhubungan dengan usaha nelayan. Masyarakat memanfaatkan sempadan pantai sebagai misal untuk menambatkan atau memarkir perahu mereka. Selain itu masyarakat setempat juga banyak membangun hunian tidak permanen sebagai tempat beristirahat sementara sebelum berangkat melaut ataupun sebagai tempat berteduh setelah pulang melaut. Hunian tidak permanen ini sangat diperlukan oleh masyarakat nelayan sebab mereka melaut memiliki pola waktu jam kerja yang berbeda jika dibandingkan dengan jam kerja pekerja seorang karyawan ataupun seorang pegawai pemerintah. Mereka melaut sekitar pukul 03.00 pagi dan balik sekitar pukul 10.00 pagi. Oleh karena itu, hunian tersebut mereka gunakan untuk menunggu waktu pagi yakni sekitar pukul 03.00, sebagai cara untuk mempermudah persiapan berlayar. Selain itu, hunian sementara ini juga digunakan untuk menyimpan segala peralatan melaut dan hasil melaut nelayan sementara waktu.

Sempadan pantai kini mulai dimanfaatkan pula untuk usaha lain seperti: dagang, kuliner, dan lainnya. Bahkan dengan adanya akses jalan ini para nelayan sudah tidak perlu repot lagi membawa hasil tangkapan usaha nelayannya ke pasar, mereka dapat melakukan penjualan ikan secara langsung dengan memanfaatkan TPI (Tempat Pelelangan Ikan) yang dibangun sekitar 5 (lima) tahun yang lalu.

Jalan Pinggir pantai atau sering disebut oleh masyarakat dengan jalan lingkaran pantai memiliki panjang kurang lebih sekitar 5 km, dimulai dari Desa Meninting sampai dengan Desa Senteluk; mulai dari Muara Sungai Meninting sampai dengan Hotel Jayakarta. Karena jalan ini menghubungkan dua desa dan bentuknya melingkar, masyarakat kemudian menamakan jalan ini dengan nama jalan lingkaran pantai, meskipun baik Pemerintah Desa Meninting maupun Pemerintah Desa Senteluk sampai saat ini belum memberikan nama secara resmi jalan tersebut.

Jalan lingkaran pantai ini memberikan akses yang mudah bagi masyarakat, baik masyarakat yang ada di Desa Meninting, Desa Senteluk, maupun masyarakat di luar kedua desa tersebut untuk dapat menikmati keindahan pantai di sekitarnya. Karena memiliki pesona dan mudahnya akses maka di sekitar jalan lingkaran pantai mulai dibangun tempat kuliner, dimana para pengunjung yang datang selain dapat menikmati indahnya pemandangan setempat dapat pula menikmati berbagai jenis makanan kuliner, terutama kuliner yang berhubungan dengan laut atau *sea food*. Pembangunan kuliner ini pada awalnya banyak dibangun di daerah Meninting. Namun perlu diketahui bahwa usaha kuliner yang berada di daerah Meninting bukanlah inisiatif dari pemerintahan desa melainkan inisiatif dari masyarakat setempat.

Berbeda dengan daerah sempadan pantai di Desa Meninting, daerah pantai di Desa Senteluk warganya tidak memiliki usaha kuliner pada awal pembangunan jalan lingkaran pantai. Pada Tahun 2018, dengan melihat potensi pengembangan wisata pantai, Pemerintah Desa Senteluk berinisiatif untuk membangun suatu wadah bagi masyarakat untuk melakukan usaha, khususnya usaha di bidang kuliner. Lokasi ini kemudian oleh pihak inisiator dari Kantor Camat Batulayar yaitu bapak M. Yudi Syarif, beserta Kepala Dusun Aiq Genit, dan Kepala Desa Senteluk, dan pihak terkait lainnya kemudian menamakan lokasi ini dengan nama Pantai Tanjung Bias.

Wisata kuliner Pantai Tanjung Bias dibangun oleh Pemerintah Desa Senteluk dengan menggunakan Anggaran Pemerintah Desa Senteluk. Secara teknis, Wisata Kuliner Tanjung Bias ini dibangun oleh Pemerintah Desa Senteluk, kemudian selesai pembangunan diserahkan kepada BUMDES Senteluk, untuk pengelolaan lebih lanjut.

BUMDES Senteluk sendiri merupakan badan usaha yang dibentuk oleh pemerintahan Desa Senteluk dengan ketua Pak Zubaedi dan bendahara Ibu Khusnul. BUMDES Senteluk

adalah badan usaha yang modal awalnya berasal dari pemerintah Desa Senteluk. Usaha yang dilakukan oleh BUMDES Desa Senteluk pada awal pembentukannya hanya bergerak dalam usaha simpan-pinjam, namun pada beberapa tahun terakhir kemudian melakukan pengembangan usaha, termasuk di dalamnya membentuk unit usaha desa wisata. Unit usaha desa wisata BUMDES inilah yang nantinya secara managerial akan mengelola wisata kuliner Pantai Tanjung Bias Desa Senteluk.

1. Pengaturan Sempadan Pantai di Desa Senteluk Kecamatan Batulayar

Dalam konstitusi negara Republik Indonesia ditegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat Indonesia (Pasal 33 ayat 4 UUD 1945). Ketentuan ini menegaskan bahwa pada dasarnya seluruh permukaan bumi dan segala hal terkaitnya merupakan kekayaan bangsa yang penguasaannya dilakukan oleh negara. Secara teoritis, penguasaan oleh negara ini diberikan konstitusi karena negara merupakan organisasi tertinggi dari bangsa yang diberikan kekuasaan untuk mengatur segala-galanya⁴. Meskipun negara menguasai, kedaulatan tetap ditangan rakyat, pelaksanaan *sovereignty*-nya yang dilaksanakan oleh negara. Pelaksanaannya oleh negara ini dilakukan bukan dengan tanpa batas, sebab terdapat ketentuan membatasinya yakni *legis empirii* atau seringkali juga dipersamakan dengan konstitusi suatu negara.

Dalam teori yang lain juga dipaparkan bahwa negara mendapatkan kekuasaan sebagai suatu badan atau organisasi rakyat bersumber dari hasil perjanjian masyarakat (*contract social*: JJ Rousseau), yang esensinya merupakan suatu bentuk kesatuan yang membela dan melindungi kekuasaan bersama, kekuasaan pribadi dan milik setiap individu yang ada dalam bangsa⁵.

Berikut ini adalah beberapa contoh rumusan pengertian, makna, dan substansi “dikuasai oleh negara” sebagai dasar untuk mengkaji hak penguasaan negara, yang diberikan baik oleh pendiri negara maupun makna yang diberikan oleh akademisi, yaitu⁶:

- a. Mohammd Hatta merumuskan tentang pengertian dikuasai oleh negara tidak berarti negara negara menjadi pengusaha, usahawan atau ordernemer. Lebih tepat dikatakan bahwa kekuasaan negara terdapat pada membuat peraturan guna kelancaran jalan ekonomi, peraturan yang melarang pula penghisapan orang yang lemah oleh orang yang bermodal;
- b. Muhammad Yamin merumuskan pengertian dikuasai oleh negara termasuk mengatur dan/ atau menyelenggarakan terutama untuk memperbaiki dan mempertinggi produksi dengan mengutamakan koperasi;
- c. Bagir Manan merumuskan cakupan pengertian dikuasai oleh negara sebagai penguasaan semacam pemilikan oleh negara, artinya negara melalui pemerintah adalah satu-satunya pemegang wewenang untuk menentukan hak wewenang atasnya, termasuk disini bumi, air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya; mengatur dan mengawasi penggunaan dan pemanfaatan; penyertaan modal dalam bentuk perusahaan negara untuk usaha-usaha tertentu

Oleh karena itu, berdasarkan paparan di atas dapat dikatakan bahwa peran negara dalam hak menguasai negara hanya melakukan pengurusan (*bestuursdaad*) dan pengolahan (*beherdaad*) dan tidak dimaksudkan oleh konstitusi ke arah kepemilikan (*eigensdaad*). Hal ini kemudian dipertegas kembali oleh Mahkamah konstitusi dengan menafsirkan hak menguasai negara (HMN) bukan dalam makna negara memiliki, tetapi dalam pengertian bahwa negara hanya merumuskan kebijakan (*beleid*), melakukan pengaturan (*regelendaad*),

⁴ Notonegoro. (1984). *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria*, Jakarta: Bina Aksara, hlm. 99

⁵ R. Wiranto, dkk. (1958). *Ahli-Ahli Besar tentang Negara dan Hukum*, Jakarta: PT Pembangunan, hlm. 176

⁶ Pan Mohamad Faiz, *Penafsiran Konsep Penguasaan Negara*, 8 Oktober 2006, <https://panmohamadfaiz.com>

melakukan pengurusan (*behuurdaad*), melakukan pengelolaan (*behuurdaad*), dan melakukan pengawasan (*toezichthoudaad*).

Dalam UUPA terkait dengan isi dari hak menguasai negara dibidang sumber daya alam diuraikan dalam Pasal 2 UUPA. Berdasarkan ketentuan UUPA tersebut, negara melakukan pengaturan (*regelendaad*) terhadap seluruh sumber daya alam yang ada di Indonesia. Pengaturan oleh negara dilakukan baik dengan mekanisme pengaturan (*direct managerial*) secara langsung maupun secara tidak langsung (*Indirect managerial*). Terhadap penguasaan negara secara tidak langsung, negara memberikan hak individual terhadap sumber daya alam tertentu, disertai dengan persyaratan tertentu sehingga dapat dikelola langsung oleh individu dengan berpedoman terhadap ketentuan yang diberikan oleh negara. Sedangkan penguasaan secara langsung, negara tidak memberikan hak individual di atas sumber daya alam tersebut, negara membuat kebijakan langsung terhadap obyek tersebut layaknya sebagai pemilik.

Salah satu sumber daya alam yang dapat dikuasai langsung oleh negara adalah sempadan pantai. Sempadan Pantai merupakan daratan sepanjang tepian pantai yang oleh Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil memiliki ukuran minimal 100 meter. Sempadan pantai ini dikategorikan sebagai wilayah pesisir karena berada di daerah peralihan antara ekosistem darat dan laut⁷. Pemerintah Daerah menetapkan batas Sempadan Pantai disesuaikan dengan karakteristik topografi, biofisik, hidro-oseanografi pesisir, kebutuhan ekonomi dan budaya, serta ketentuan lain.

Namun demikian, sampai saat ini meskipun undang-undang menetapkan bahwa sempadan pantai ukuran minimal 100 m dari pihak pemerintah tidak melakukan penegasan batas-batas sempadan pantai tersebut secara jelas, misalnya dengan usaha pengukuran kembali atau dengan memasang tanda batas wilayah sempadan pantai tersebut.

Penetapan batas Sempadan Pantai mengikuti dan memperhatikan ketentuan sebagai berikut (Pasal 31):

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

Dalam bidang hidrografi, pengukuran sempadan pantai ini biasanya digunakan garis air tertinggi (*high water line*) sebagai garis pantai. Dalam bidang pertanahan garis pantai yang digunakan merupakan garis air rendah atau garis pertemuan antara air pasang rata-rata tertinggi pada saat pasang purnama atau pasang perbani, sehingga terdapat perbedaan dengan garis pantai yang dimaksud dalam aplikasi hidrografi.⁸

Meskipun sempadan pantai merupakan kategori sumber daya alam yang penguasaannya langsung dilakukan oleh negara sehingga keberadaannya tidak dapat dimiliki oleh individu, akan tetapi bukan berarti sempadan pantai tidak dapat dimanfaatkan secara individu. Pemanfaatan oleh individu tetap dapat dilakukan tidak melalui pemberian hak atas tanah secara individu, melainkan melalui hak pemanfaatan dan pengelolaan dengan persetujuan negara melalui mekanisme yang ditentukan.

⁷ Dalam Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 Pasal 1 (2) dinyatakan bahwa Wilayah Pesisir adalah daerah peralihan antara Ekosistem darat dan laut yang dipengaruhi oleh perubahan di darat dan laut.

⁸ Eka Djunarsjah. (2001). *Urgensi Penetapan Batas Laut berkaitan Dengan Pelaksanaan Otonomi Daerah*, Bandung: FTSP- ITB, hlm. 24

Pemanfaatan sempadan pantai umumnya dapat dilakukan oleh individu untuk melakukan berbagai kepentingan, terkecuali untuk hal-hal yang secara langsung atau tidak langsung yang memang dilarang. Meskipun ada kecenderungan pada saat ini pemanfaatan yang bersifat mengarah ke privatisasi⁹.

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

- a. menambang terumbu karang yang menimbulkan kerusakan Ekosistem terumbu karang;
- b. mengambil terumbu karang di Kawasan konservasi;
- c. menggunakan bahan peledak, bahan beracun, dan/atau bahan lain yang merusak Ekosistem terumbu karang;
- d. menggunakan peralatan, cara, dan metode lain yang merusak Ekosistem terumbu karang;
- e. menggunakan cara dan metode yang merusak Ekosistem mangrove yang tidak sesuai dengan karakteristik Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil;
- f. menebang melakukan konversi Ekosistem mangrove di Kawasan atau Zona budidaya yang tidak memperhitungkan keberlanjutan fungsi ekologis Pesisir dan Pulau- Pulau Kecil;
- g. menebang mangrove di Kawasan konservasi untuk kegiatan industri, pemukiman, dan/ atau kegiatan lain;
- h. menggunakan cara dan metode yang merusak padang lamun;
- i. melakukan penambangan pasir pada wilayah yang apabila secara teknis, ekologis, sosial, dan/atau budaya menimbulkan kerusakan lingkungan dan/atau pencemaran lingkungan dan/atau merugikan Masyarakat sekitarnya;
- j. melakukan penambangan minyak dan gas pada wilayah yang apabila secara teknis, ekologis, sosial dan/atau budaya menimbulkan kerusakan lingkungan dan/atau pencemaran lingkungan dan/atau merugikan Masyarakat sekitarnya;
- k. melakukan penambangan mineral pada wilayah yang apabila secara teknis dan/atau ekologis dan/atau sosial dan/atau budaya menimbulkan kerusakan lingkungan dan/atau pencemaran lingkungan dan/atau merugikan Masyarakat sekitarnya; serta
- l. melakukan pembangunan fisik yang menimbulkan kerusakan lingkungan dan/atau merugikan Masyarakat sekitarnya. (Pasal 35 Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007)

Pengaturan sempadan pantai lebih lanjut, khususnya di Lombok barat dapat dilihat pengaturannya dalam Peraturan Daerah Kabupaten Lombok Barat Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Lombok Barat Tahun 2011-2031. Untuk sempadan pantai, ketentuan umum yang mengatur mengatur mengenai pemanfaatan ruang sempadan pantai disusun untuk setiap klasifikasi peruntukan/fungsi ruang sesuai dengan RTRW dilakukan melalui pengaturan zonasi. Peraturan zonasi untuk sempadan pantai ini di Lombok Barat hanya diperkenankan dan diarahkan untuk kategori hal-hal sebagai berikut: (Pasal 42 ayat 4)

1. Pemanfaatan ruang yang diperbolehkan meliputi: RTH, pengembangan struktur alami dan struktur buatan untuk mencegah bencana pesisir, penelitian dan pendidikan, kepentingan adat dan kearifan lokal, yang mencakup upacara adat dan keagamaan; dan
2. Pemanfaatan ruang yang diperbolehkan dengan syarat tertentu, yaitu kegiatan rekreasi, wisata bahari, dan ekowisata dengan syarat tidak termasuk untuk pendirian bangunan permanen dan atau hotel.

Pengaturan di atas pada sesungguhnya berpedoman kepada ketentuan Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Barat Nomor 3 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah

⁹ Putri Kusuma Sanjiwani, *Pengaturan Hukum Terhadap Privatisasi Sempadan Pantai Oleh Pengusaha Pariwisata Di Provinsi Bali*, Analisis Pariwisata . Vol 16, Nomor 1 – 2016, hlm. 29-30

Provinsi Nusa Tenggara Barat Tahun 2009-2010, dalam Pasal 53 dinyatakan bahwa pemanfaatan sempadan pantai dapat dilakukan dengan mematuhi ketentuan mengenai:

- a. pemanfaatan ruang untuk ruang terbuka hijau;
- b. pengembangan struktur alami dan struktur buatan untuk mencegah abrasi pantai;
- c. pendirian bangunan yang dibatasi hanya untuk menunjang kegiatan rekreasi pantai dan kegiatan penunjang usaha perikanan yang bukan merupakan bangunan permanen;

Pemanfaatan ruang dari sebagian Perairan Pesisir dan pemanfaatan sebagian pulau-pulau kecil yang tidak sesuai dengan Izin Lokasi dapat dikenai sanksi administratif. Sanksi administratif yang dapat diberikan kepada pelaku berupa peringatan, pembekuan sementara, dan/atau pencabutan Izin Lokasi. Demikian pula terhadap pemanfaatan sumber daya Perairan Pesisir dan perairan pulau-pulau kecil yang tidak sesuai dengan Izin Pengelolaan yang diberikan dikenai sanksi administratif. Sanksi administratif tersebut dapat berupa peringatan tertulis; penghentian sementara kegiatan; penutupan lokasi; pencabutan izin; pembatalan izin; dan/atau denda administratif. (Pasal 71 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014).

Jika melihat pola pemanfaatan yang dilakukan oleh Pemerintah Desa Senteluk terhadap sempadan pantai maka dapat dikategorikan pemanfaatan sempadan pantai tersebut belum melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan terkait. Pemanfaatan sempadan pantai tersebut dilakukan dalam kategori kegiatan rekreasi dan pendirian bangunan di atasnya tidak termasuk untuk pendirian bangunan permanen. Selain itu, pembangunan yang dilakukan untuk sementara waktu belum masuk kategori pembangunan fisik yang menimbulkan kerusakan lingkungan dan/atau merugikan Masyarakat sekitarnya.

Pada dasarnya pemanfaatan sempadan pantai, dalam berbagai peraturan perundang-undangan terkait, tidak menetapkan mekanisme khusus cara pemanfaatannya. Dalam peraturan perundang-undangan tersebut hanya mengemukakan bahwa sempadan pantai dapat dimanfaatkan asalkan tidak melanggar larangan-larangan tertentu, khususnya hal-hal yang dapat menyebabkan kerusakan lingkungan di sekitarnya. Berdasarkan hal tersebut, Pemerintah Desa senteluk juga tidak mempunyai dokumen tertulis tertentu, seperti jenis izin tertentu dalam pemanfaatan sempadan pantai. Tindakan Pemerintah Desa Senteluk dalam pemanfaatan sempadan pantai tersebut ditanggapi oleh pihak Kecamatan Batulayar, bahwa pemanfaatan sempadan pantai oleh pemerintah desa senteluk tidak memerlukan izin khusus, sebab pemanfaatannya tidak menggunakan bangunan permanen. Izin khusus pemanfaatan sempadan pantai hanya diperlukan jika pemanfaatannya menggunakan bangunan yang bersifat permanen. Selain Pemerintah Kecamatan Batulayar, tindakan Pemerintah Desa Senteluk ini juga dibenarkan, bahkan didukung oleh pemerintah daerah kabupaten setempat. Dukungan ini disampaikan langsung oleh Bapak Bupati Lombok Barat Fauzan Khalid melalui peresmian lokasi ini setahun yang lalu.

Pada dasarnya Tanah Negara untuk sempadan pantai harus terjaga dan bersifat terbuka bagi setiap orang, yaitu setiap orang boleh memperoleh manfaat tanah tersebut secara bersama-sama sepanjang tidak merusak dan pada tanah tersebut tidak ada hak perorangan atau kelompok¹⁰

2. Akibat Hukum Perjanjian Sewa Pemanfaatan Lahan Sempadan Pantai Di Desa Senteluk, Kecamatan Batulayar.

Telah dipaparkan sebelumnya, pada saat ini kawasan sempadan pantai Desa Senteluk telah dibangun usaha kuliner yang pembiayaannya dilakukan oleh Pemerintah Desa Senteluk. Setelah pembangunan dilakukan, bangunan dan lokasi tersebut kemudian pengelolaannya

¹⁰ Mulyono Sadyohutomo. (2016). *Tata Guna Tanah Dan Penyerasian Tata Ruang*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hlm. 201-205

diberikan kepada BUMDES Senteluk, yang khusus mengelola unit desa wisata di kawasan Senteluk. Pemanfaatan oleh masyarakat untuk usaha kuliner hanya dapat dilakukan dengan cara sewa.

Esensi dari perjanjian sewa menyewa ini adalah:¹¹ : suatu persetujuan antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan, pihak yang menyewakan menyerahkan sesuatu barang kepada pihak, penyewa untuk sepenuhnya dinikmati, penikmatan berlangsung untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran, sejumlah harga sewa yang tertentu pula. Dalam perjanjian sewa adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik, sedangkan yang menjadi kewajiban pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu memakai barang sewa sebagaimana barang tersebut seakan-akan kepunyaan sendiri dan Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUHPerdara)¹²

Lokasi yang dijadikan sebagai usaha kuliner ini dibagi dalam dua model, pertama: Pemerintah Desa Senteluk menyewakan bangunan 3 x 4 meter dengan model bangunan tidak permanen; kedua: Pemerintah Desa Senteluk hanya menyewakan lokasi tanah tanpa bangunan, pihak penyewalah yang kemudian membangun sendiri bangunan usaha kuliner tersebut sesuai dengan selera penyewa. Kedua model ini disewakan kepada masyarakat dengan variasi harga yang berbeda. Model pertama disewakan dengan harga Rp. 300.000,- per bulan, sedangkan Model kedua disewakan dengan harga Rp. 1.000.000,- per bulan. Meskipun tanpa bangunan, model kedua lebih tinggi harga sewanya dibandingkan dengan model pertama, hal ini disebabkan oleh karena luas lokasi tanah yang disewakan jauh lebih besar dibandingkan dengan model pertama. Model pertama disediakan oleh Pemerintah Desa Senteluk sebanyak 17 lokasi, sedangkan model kedua disediakan oleh Pemerintah Desa Senteluk sebanyak 11 lokasi.

Adapun para pihak yang melakukan perjanjian adalah pihak BUMDES sebagai pemberi sewa dan pihak masyarakat sebagai pihak penerima sewa. Dalam perjanjian sewa ini bahwa salah satu pihak seolah-olah mewakili Pemerintah Desa Senteluk sebagai badan hukum sebagai para pihak. Memang dalam hukum perjanjian, pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak dalam teori maupun praktiknya dapat bertindak untuk kepentingan dan atas namanya sendiri, ada pula yang bertindak untuk kepentingan orang lain, bahkan bertindak atas nama orang lain dan kepentingan orang lain.

Untuk lebih memperjelas hal tersebut di atas, dibawah ini masing-masing diberikan contoh sebagai berikut:¹³

- a. dalam hal seseorang melakukan kontrak dengan bertindak untuk dan atas namanya sendiri adalah jika orang itu berkepentingan sendiri dalam membuat kontrak dan ia sendiri cakap untuk melakukan kontrak tersebut;
- b. Seseorang bertindak atas namanya sendiri, namun untuk kepentingan orang lain jika ia merupakan seorang wali yang bertindak atau melakukan kontrak untuk kepentingan anak yang ada di bawah perwaliannya
- c. Seorang yang bertindak untuk dan atas nama orang lain kalau ia seorang pemegang kuasa dari orang lain untuk melakukan kontrak.

Oleh karena itu, maka kedudukan BUMDES sebagai pihak pemberi sewa dalam hal ini adalah pihak yang bertindak atas nama Pemerintah Desa Senteluk dan dilakukan untuk Pemerintah Desa Senteluk. Sedangkan disisi lain pihak penerima sewanya adalah individu,

¹¹ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hal.220

¹² Salim H.S. (2010). *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Cet. Ke- 5, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 58-59

¹³ Ahmad Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: PT Raja Grafindo, hlm. 7

terutama masyarakat di sekitar Desa Senteluk, karena memang hajat pembangunan wisata kuliner ini dari awal pembangunannya ditujukan untuk kesejahteraan masyarakat setempat.

Pertanyaan yang mungkin timbul adalah kenapa pihak BUMDES yang menyerahkan, padahal sempadan pantai konsep penguasaannya adalah negara, yang kemudian dalam hal ini pengelolaannya diberikan kepada Pemerintah Desa. Bukankah seharusnya yang menyerahkan seharusnya Pemerintah Desa Senteluk, sebagai pemegang kuasa. Dalam konsep hukum perjanjian, perjanjian sewa berbeda dengan perjanjian jual beli, dalam perjanjian jual beli terdapat kewajiban pihak penjual untuk menyerahkan hak milik, sedangkan dalam perjanjian sewa pemberi sewa tidak ada penyerahan hak milik. Oleh karena pihak yang menyewakan kewajibannya hanya menyerahkan lahan, maka dapat saja yang menyerahkan bukan pihak yang memiliki lahan, yang menyerahkan dapat pihak yang mempunyai hak untuk mengelola benda tersebut.

Dalam implementasinya, pihak BUMDES melakukan kesepakatan dengan masyarakat dalam perjanjian sewa tersebut dengan cara tidak tertulis, dalam arti bahwa antara pihak pemberi sewa (BUMDES) dengan pihak penerima sewa tidak mempunyai dokumen tertulis untuk menentukan hak dan kewajiban yang dilakukan oleh para pihak, yang ada dokumen tertulisnya adalah pihak penyewa mendapatkan kwitansi pembayaran tiap bulannya sebagai tanda penerimaan pembayaran. Kwitansi selain dapat dijadikan sebagai alat bukti pembayaran dapat pula sebagai bukti tertulis tentang terjadinya kesepakatan sewa.

Namun selalu diingat, perjanjian sewa ini dikategorikan sebagai perjanjian *konsensuil*, artinya berdasarkan perjanjian di atas bahwa lahirnya perjanjian tersebut pada dasarnya bukan terjadi pada saat penerimaan pembayaran atau pada saat penandatanganan kwitansi melainkan perikatan dalam perjanjian tersebut timbul atau terdapat atau telah lahir sejak awal terjadinya kesepakatan (*goedkeuring*). Dasar inilah yang menjadi acuan terjadinya perjanjian atau *overeenkomst*.

Berdasarkan hal tersebut, perjanjian sewa yang dibuat oleh pihak penyewa dan penerima sewamerupakanperjanjiantidaktertulis,dalamartitidakmemuatklausul-klausulperjanjiannya secara khusus. Perjanjian yang tidak memuat klausulnya secara khusus, akan memiliki akibat hukum yang berbeda dengan perjanjian yang memuat klausulnya secara khusus. Dalam doktrin hukum perjanjian terdapat beberapa unsur yang harus diperhatikan untuk menentukan akibat hukum selanjutnya suatu perjanjian. Unsur-unsur tersebut diuraikan sebagai berikut :

- a. Unsur esensialia, adalah unsur yang harus ada dalam suatu perjanjian, karena jika tidak ada unsur ini maka perjanjian tidak ada.
- b. Unsur naturalia, adalah unsur yang telah diatur dalam undang-undang, sehingga jika tidak diatur oleh para pihak dalam perjanjian, maka undang-undang yang mengaturnya.
- c. Unsur aksidentalialia, adalah unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperpanjangkannya¹⁴.

Jika dielaborasi maka unsur esensialia dalam perjanjian sewa ini adalah bahwa tentu saja perjanjian ini dianggap sah dan memiliki legitimasi hukum setelah memenuhi ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yakni, pertama: adanya kesepakatan antara pihak pemerintah desa yang diwakili oleh BUMDES dan penerima sewa, yang intinya adanya kesepakatan mengenai harga dan benda sewaan (*asas konsensuil*). Kedua: pihak-pihak yang melakukan perjanjian dalam kategori cakap hukum, artinya cukup umur dan tidak dibawah pengampuan. Sedangkan untuk Pemerintah Desa Senteluk karena merupakan badan hukum maka dalam

¹⁴ Hananto Prasetyo, *Pembaharuan Hukum Perjanjian Sportentertainment Berbasis Nilai Keadilan (Studi Kasus Pada Petinju Profesional Di Indonesia)*, Jurnal Pembaharuan Hukum, Volume Iv No. 1 Januari - April 2017, hlm.67

dirinya melekat cakap hukum, karena konsep hukumnya ketika suatu lembaga menjadi badan hukum maka dia langsung berkedudukan cakap hukum. Ketiga: perjanjian yang diperjanjikan jelas untuk melakukan penyewaan, yakni pemanfaatan lokasi/tanah untuk kegiatan tertentu tanpa adanya proses peralihan kepemilikan. Keempat: perjanjian sewa yang dilakukan tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait dan kesesuaian.

Berbeda dengan unsur esensialia, unsur naturalia dan unsur aksidentalialia merupakan unsur pelengkap dalam perjanjian. Jika unsur esensialia lebih meletakkan kepada syarat yang harus ada dalam perjanjian, unsur naturalia dan unsur aksidentalialia dianggap asesoris, dan keduanya tidak boleh bergandengan ada dalam suatu perjanjian, namun salah unsur harus dan pasti ada. Konsep ini pada dasarnya merupakan konsekuensi dari asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara, dalam hal ini jika para pihak tidak mengaturnya (aksidentalialia) maka undang-undanglah yang mengaturnya (naturalia).

Secara lebih rinci, Sutan Reni Sjahdini mengungkapkan lingkup asas kebebasan berkontrak antara lain¹⁵:

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

Berdasarkan hal tersebut, perjanjian sewa pemanfaatan lahan sempadan pantai antara pihak BUMDES dan pihak penyewa untuk usaha kuliner para pihak tidak menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang diinginkan, dalam arti para pihak tidak menggunakan haknya sebagaimana diberikan oleh Pasal 1338 KUHPerdara (aksidentalialia). Oleh karena itu, maka secara tidak langsung, meskipun barangkali secara tidak sadar, para pihak secara hukum telah memilih berbagai ketentuan dalam KUHPerdara sebagai klausul dalam perjanjiannya. Adapun hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa tersebut akan diuraikan lebih lanjut di bawah ini.

Kewajiban-Kewajiban Pihak BUMDES/Pemerintah Desa Senteluk

Adapun kewajiban-kewajiban pihak BUMDES sebagai pemberi sewa dalam perjanjian sewa lahan sempadan pantai untuk kepentingan kuliner ini antara lain:

- a. menyerahkan tanah atau tanah beserta bangunan yang disewakan kepada penyewa
- b. memelihara tanah atau tanah beserta bangunan yang disewakan sedemikian hingga itu dapat dipakai untuk keperluan usaha kuliner
- c. memberikan kepada si penyewa kenikmatan tentram dari lahan atau lahan beserta bangunan yang disewakan dengan menyediakan fasilitas-fasilitas tertentu yang dijanjikan selama berlangsungnya persewaan.

Selanjutnya pihak penyewa tidak hanya mempunyai kewajiban pada awal penyerahan tanah sewaan, akan tetapi pihak penyewa mempunyai kewajiban yang bersifat berkelanjutan untuk melakukan perbaikan-perbaikan terhadap barang yang sewaan. Oleh karena barang yang disewakan berupa lahan dan lahan beserta bangunan maka yang menjadi tanggungjawab penyewa terus menerus adalah terkait perbaikan bangunan dan fasilitas lain yang disepakati. Setiap kerusakan bangunan atau berkurangnya nilai kenikmatan dalam bangunan tersebut menjadi tanggung jawab pemberi sewa untuk memberikan ganti rugi (Lihat Pasal 1551 dan Pasal 1552 KUHPerdara).

¹⁵ Sidharta, dkk. (2018). *Aspek Hukum Ekonomi dan Bisnis*. Jakarta: Prenamia Group, hlm. 50

Selain itu, Pihak BUMDES juga mempunyai kewajiban memberikan kenikmatan kepada si penyewa untuk menangkis atau menghadapi tuntutan-tuntutan hukum pihak ketiga, yang misalnya membantah hak menikmati si penyewa untuk menggunakan lahan yang disewakan¹⁶. Akan tetapi, secara hukum pihak BUMDES tidak mempunyai kewajiban untuk melindungi benda sewaan dari gangguan fisik selama penyewaan, kecuali para pihak menentukan lain.

Pihak yang menyewakan tidak wajib menjamin penyewa terhadap rintangan dalam merintang dalam menikmati barang sewa yang dilakukan oleh pihak ketiga tanpa berdasarkan suatu hak atas barang sewa itu, hal ini tidak mengurangi hak penyewa untuk menuntut sendiri orang itu (Pasal 1556).

Padadarnyasaatuperjanjiansewajikatidakdisepakatimakauntukpersoalanpencegahan terhadap gangguan fisik khususnya dibidang keamanan merupakan tanggung jawab pihak penyewa (Pasal 1556), namun dapat saja pihak pemberi sewa yang menjamin persoalan kemanaantersebutjikadisepakatilain(Pasal1338).Pihakpemberisewahanyaakanmempunyai tanggung jawab kalau gangguan tersebut dari pihak ketiga mengemukakan sutau klaim hak, misalnya terhadap hak atas lahan sempadan pantai yang disewa. Namun apabila gangguan-gangguan tersebut berupa perbuatan-perbuatan fisik tanpa mengemukakan suatu hak, maka itu adalah di luar tanggungan si yang menyewakan dan harus ditanggulangi sendiri oleh penyewa¹⁷.

Namun karena boleh ditentukan lain, perjanjian sewa lahan kuliner ini untuk masalah gangguan fisik berupa keamanan ditanggung oleh pihak Bumdes. Untuk keamanan wilayah sempadan pantai tersebut, pihak BUMDES mengeluarkan dana RP 1.800.000/bulan untuk dua penjaga malam. Selain keamanan, pihak BUMDES juga menanggung kebersihan di tempat kuliner tersebut. Baik keamanan maupun kebersihan BUMDES bekrjasama dengan pihak ketiga. Untuk jasa kebersihan tempat tersebut pihak BUMDES mengeluarkan dana Rp. 3.300.000/ bulan.

Dari hasil penyewaan kuliner ini, sumbangsih pihak BUMDES terhadap masyarakat setempat menjanjikan pembagian keuntungan kepada penduduk setempat, khususnya masyarakat yang berada di Karang Telage. BUMDES akan memberikan sumbangan untuk dengan atas nama Masjid Karang Telage sumbangan Rp. 700.000,-/bulan yang akan mulai direalisasikan pada Agustus 2019.

Sedangkan mengenai resiko, yakni kewajiban memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu kejadian diluar kesalahan para pihak. Artinya, misalnya bangunan yang disewakan oleh BUMDES, karena adanya gempa bumi mengalami kerusakan, maka berdasarkan Pasal 1553 kerusakan itu merupakan tanggung jawab BUMDES dan bukan penyewa.

Kewajiban Pihak Penyewa

Dalam perjanjian sewa lahan sempadan pantai ini, pihak penyewa mempunyai kewajiban antara lain:

- a. memakai lahan atau lahan beserta bangunan yang disewa sebagai seorang “bapak rumah yang baik”, sesuai dengan tujuan yang telah disepakati dalam perjanjian sewa, yakni hanya untuk kepentingan usaha dibidang kuliner. Perkataan ”bapak rumah yang baik” memeberi petunjuk kepada penerima sewa untuk menggunakan barang sewaan layaknya kepunyaanya sendiri namun dengan tujuan penggunaan yang telah ditentukan. Jika penyewa menggunakan lahan atau lahan dan bangunan yang disewakan menggunakan untuk tujuan di luar usaha kuliner, sedemikian rupa hingga menimbulkan kerugian bagi pihak BUMDES

¹⁶ Soebekti, *Aneka Hukum Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya, hlm. 42

¹⁷ *Ibid.*, hlm 45

atau masyarakat maka pihak BUMDES dapat meminta pembatalan perjanjian sewa (Lihat Pasal 1561 KUHPerdara)

Kalau yang disewa tersebut adalah lahan dengan bangunan maka pihak penyewa diwajibkan untuk melengkapi bangunan yang disewakan bagi penyewa yang menyewa lokasi dan bangunan dengan peralatan penunjang usaha kulinernya, bahkan dalam undang-undang, jika tidak ia dapat dipaksa untuk mengosongkan bangunan tersebut kecuali ia cukup memberikan jaminan. Fungsi peralatan penunjang kuliner ini atau perabot-perabot lainnya sebenarnya dimaksudkan oleh undang-undang sebagai jaminan atau "*pandbeslag*" (Lihat Pasal 1581 KUHPerdara).

Selain itu, BUMDES dalam rangka perlindungan dan perawatan sumber daya alam di sekitar sempadan pantai dapat melakukan tindakan-tindakan tertentu atau menghentikan perbuatan yang dapat menyebabkan kerusakan terhadap lokasi sempadan pantai yang disewakan (Pasal 1591)

b. membayar harga-sewa sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

c. Penyewa tidak diperbolehkan *mengulangsewakan* lokasi kuliner yang disewanya, maupun *melapaskan sewanya* kepada orang lain.

Soebekti¹⁸ membedakan kedua istilah ini dengan mengartikan mengulangsewakan memiliki makna si penyewa barang bertindak sendiri sebagai pihak dalam suatu perjanjian sewa-menyewa kedua yang diadakan olehnya dengan seorang pihak ketiga, sedangkan dalam melepas hak sewanya, ia mengundurkan diri sebagai penyewa, sehingga pihak ketiga tersebut berhadapan sendiri dengan pihak yang menyewakan.

d. Oleh karena perjanjian sewa lahan untuk usaha kuliner dibuat dengan tidak tertulis, maka sewa lahan tersebut akan berakhir dan penerima sewa harus mengosongkan lahan tersebut setelah pihak BUMDES memberitahukan kepada pihak penyewa jika ia akan menghentikan sewanya (1570 dan 1571).

D. KESIMPULAN

Pengaturan pemanfaatan lahan sempadan pantai di Desa Senteluk Kecamatan Batulayar dapat ditemui pengaturannya dalam berbagai peraturan perundang-undangan, namun secara khusus pengaturan mengenai sempadan pantai yang ada di Desa Senteluk dapat kita temukan realisasinya dalam rencana tata ruang wilayah Kabupaten Lombok Barat 2011-2031. Dalam berbagai peraturan tersebut, pada dasarnya tidak terdapat larangan terhadap pemanfaatan sempadan pantai, asalkan pemanfaatannya tidak merusak kondisi lingkungan di sekitar sempadan pantai. Oleh karena itu, pemanfaatan sempadan pantai oleh pemerintah Desa Senteluk untuk usaha kuliner merupakan kategori kegiatan yang pada dasarnya boleh dilakukan. Selain itu, kegiatan usaha kuliner di sempadan pantai ini dalam peraturan perundang-undangan terkait dapat dimasukkan kategori kegiatannya sebagai aktifitas rekreasi, wisata bahari, dan ekowisata.

Oleh karena sempadan pantai hanya dipergunakan untuk usaha kategori di atas, maka pihak pemerintah desa secara hukum dapat memanfaatkan sempadan pantai tersebut hanya untuk kegiatan-kegiatan tersebut termasuk untuk usaha kuliner atau masuk dalam kategori aktifitas rekreasi. Dalam pelaksanaannya, pemanfaatan ini dapat dilakukan oleh Pemerintah Desa Senteluk dengan melibatkan pihak ketiga melalui perjanjian sewa lahan, yang dilakukan dengan cara tidak tertulis, dalam arti para pihak tidak menentukan hak dan kewajiban mereka secara terperinci dalam bentuk tertulis. Karena dibuat dalam bentuk tidak tertulis, hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa ini secara hukum ditentukan berdasarkan unsur

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 46

naturalia, yakni ditentukan berdasarkan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam KUHPerdara. Namun meskipun para pihak tidak menentukan hak dan kewajibannya secara tertulis, pihak BUMDES dalam kesepakatannya secara verbal memberikan dan menjamin fasilitas keamanan dan kebersihan untuk lokasi kuliner yang disewakan. Oleh karena itu, khusus untuk keamanan dan kebersihan, para pihak dalam implementasi perjanjiannya sesungguhnya tidak berpedoman pada unsur *naturalia* melainkan berpedoman pada unsur *aksidentalialia* dalam menentukan akibat hukum perjanjiannya.

Daftar Pustaka

Buku dan Artikel

- Ahmad Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT Raja Grafindo, Jakarta, 2012.
- Eka Djunarsjah, *Urgensi Penetapan Batas Laut Berkaitan Dengan Pelaksanaan Otonomi Daerah*, Bandung: FTSP- ITB, 2001.
- Hananto Prasetyo, *Pembaharuan Hukum Perjanjian Sportentertainment Berbasis Nilai Keadilan (Studi Kasus Pada Petinju Profesional Di Indonesia)*, Jurnal Pembaharuan Hukum, Volume Iv No. 1 Januari - April 2017.
- M. Yazid Fathoni, (2013), *Konsep Keadilan Dalam Pengelolaan dan Pemanfaatan Sumber Daya Alam Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960*, Jurnal IUS (Hukum dan Keadilan), 1. 1 (2013), <http://jurnalius.ac.id/ojs/index.php/jurnalIUS/article/view/225/197>, diakses tanggal 6 Januari 2019
- Mulyono Sadyohutomo, *Tata Guna Tanah Dan Penyerasian Tata Ruang*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2016.
- Notonegoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria*, Bina Aksara, Jakarta, 1984.
- Pan Mohamad Faiz, *Penafsiran Konsep Penguasaan Negara*, 8 Oktober 2006, <https://panmohamadfaiz.com>
- Putri Kusuma Sanjiwani, *Pengaturan Hukum Terhadap Privatisasi Sempadan Pantai Oleh Pengusaha Pariwisata Di Provinsi Bali*, Analisis Pariwisata . Vol 16, Nomor 1 – 2016.
- R. Wiranto, dkk, *Ahli-Ahli Besar tentang Negara dan Hukum*, PT Pembangunan, Jakarta, 1958.
- Salim H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Cet. Ke- 5, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Sidharta, dkk, *Aspek Hukum Ekonomi dan Bisnis*, Prenamia Group, Jakarta, 2018.
- Soebekti, *Aneka Hukum Perjanjian*, Citra Aditya, Bandung.
- Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung : Alumni, 1986.

Sumber Lain

- Her, Gerus Lahan Tambat Perahu, Nelayan Keluhkan Lapak Tanjung Bias, <https://www.suarantb.com>, diakses 23 Maret 2019
- Mohamad Amin Madani, Destinasi Wisata Kuliner Halal Tanjung Bias, <https://nasional.republika.co.id>, diakses tanggal 12 Maret 2019.