

Sertifikat Tanah di Garis Ombak Menimbang Hak Masyarakat Botutonuo

Aldin Karim^{1*}, Nirwan Junus², Dolot Alhasni Bakung³

¹⁻³ Universitas Negeri Gorontalo, Indonesia

*Penulis Korespondensi: aldin7450@gmail.com¹

Abstract. *This research aims to examine the binding force of coastal border land regulations and the mechanism for issuing land certificates by the National Land Agency (BPN) in Botutonuo Village, Bone Bolango Regency. The background of this research is based on the increasing land ownership conflicts in coastal areas, particularly regarding the coastal boundary limits, which are regulated to be at least 100 meters from the highest tide line as stated in Presidential Regulation Number 51 of 2016. The research method used is empirical law with a qualitative approach, thru interviews with the community, village officials, and the National Land Agency (BPN), direct observation in the field, and literature studies. The research results show that the coastal community of Botutonuo has inherited land ownership, but when the certification process was carried out thru the PTSL, PRONA, or sporadic registration programs, problems arose because some of the land parcels for which certificates were issued were located in coastal buffer zones. This creates conflict between customary rights, the economic interests of the community, and the country's legal rules. On the one hand, land certificates provide legal certainty, access to capital, and improved well-being; however, on the other hand, their issuance has the potential to violate ecological aspects and cause disputes between residents. The findings of this research confirm the importance of harmonization between land regulations, environmental conservation, and the economic needs of coastal communities to achieve social justice and sustainable coastal space management.*

Keywords: BPN; coastal border land; coastal community; land certificate; PTSL.

Abstrak. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kekuatan mengikat regulasi tanah sempadan pantai serta mekanisme penerbitan sertifikat tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Desa Botutonuo, Kabupaten Bone Bolango. Latar belakang penelitian ini dilandasi oleh meningkatnya konflik kepemilikan tanah di kawasan pesisir, khususnya terkait batas sempadan pantai yang diatur minimal 100 meter dari garis pasang tertinggi sebagaimana tercantum dalam Peraturan Presiden Nomor 51 Tahun 2016. Metode penelitian yang digunakan adalah hukum empiris dengan pendekatan kualitatif, melalui wawancara dengan masyarakat, aparat desa, dan pihak BPN, observasi langsung di lapangan, serta studi kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa masyarakat pesisir Botutonuo telah menguasai lahan secara turun-temurun, namun ketika proses sertifikasi dilakukan melalui program PTSL, PRONA, maupun pendaftaran sporadik, muncul persoalan karena sebagian bidang tanah yang terbit sertifikatnya berada dalam kawasan sempadan pantai. Hal ini menimbulkan konflik antara hak adat, kepentingan ekonomi masyarakat, dan aturan hukum negara. Di satu sisi, sertifikat tanah memberikan kepastian hukum, akses terhadap permodalan, dan peningkatan kesejahteraan; namun di sisi lain, penerbitannya berpotensi melanggar aspek ekologis serta menimbulkan sengketa antar warga. Temuan penelitian ini menegaskan pentingnya harmonisasi antara regulasi pertanahan, pelestarian lingkungan, dan kebutuhan ekonomi masyarakat pesisir agar tercapai keadilan sosial dan keberlanjutan pengelolaan ruang pesisir.

Kata kunci: BPN; masyarakat pesisir; PTSL; sertifikat tanah; tanah sempadan pantai.

1. LATAR BELAKANG

Di negeri kepulauan yang terbentang bagai untaian zamrud di khatulistiwa, batas darat dan laut bukanlah sekadar garis tipis di peta, melainkan panggung di mana alam, manusia, dan hukum saling berjumpa (F. Wantu et al., 2023). Sungai, kanal, danau, waduk, hingga jalan dan jembatan, semua menjadi bagian dari lanskap perbatasan suatu zona yang ibarat jantung berdenyut di antara dua dunia: daratan yang teguh dan perairan yang cair (RS et al., 2023). Batas pantai, sebagaimana ditetapkan undang-undang, bukan sekadar hamparan pasir

sepanjang seratus meter dari garis laut, tetapi perisai yang menahan tarikan dua kekuatan: riak ombak yang datang tanpa henti dan langkah manusia yang ingin menanam tanda kepemilikan.

Indonesia, dengan garis pantai sepanjang hampir seratus ribu kilometer, berdiri laksana raksasa maritim yang dipeluk tiga samudra. Laut Cina Selatan di utara, Samudra Hindia di barat, dan Samudra Pasifik di timur menjadikan negeri ini bukan hanya rumah bagi jutaan jiwa, tetapi juga titik temu kepentingan dunia. Di sinilah selat dan perairan dalam memisahkan landas kontinen Sunda dan Sahul, menyajikan kekayaan hayati sekaligus jalan lintasan kapal-kapal yang menghubungkan benua (Abdussamad et al., 2024). Laut adalah anugerah, tanah adalah penopang, dan keduanya berpadu dalam cerita panjang pengelolaan ruang hidup manusia.

Namun, sebagaimana dua mata pisau, kelimpahan itu juga mengandung konflik. Tanah di sepanjang garis pantai telah menjadi rebutan, menjadi komoditas yang nilainya melonjak seiring pertumbuhan penduduk dan geliat pembangunan. Pemerintah mencoba menata ruang dengan rencana yang matang, membatasi mana yang boleh disentuh dan mana yang harus tetap lestari. Keputusan Presiden Nomor 51 Tahun 2016 dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 hadir sebagai pagar hukum, berusaha menjaga agar pesisir tidak hanyut dalam arus kepentingan sempit (Muhtar et al., 2024). Di atas kertas, pesisir haruslah bebas dari bangunan yang mengganggu fungsi ekologisnya. Namun, di lapangan, masyarakat yang hidup dari laut dan pasir pantai sering kali mendapati diri mereka bagai burung camar yang sayapnya dipangkas mereka ingin terbang, tetapi ruang geraknya terikat aturan.

Mereka yang mendiami garis pantai bukan sekadar angka dalam statistik, melainkan komunitas dengan sejarah panjang. Nelayan tradisional yang haknya diakui hukum internasional, pedagang yang menggantungkan hidup pada riuh pasar pesisir, petani yang tanahnya bersentuhan dengan air asin, hingga generasi yang turun-temurun menatap laut setiap pagi (Gobel et al., 2024). Bagi mereka, laut adalah halaman depan rumah, sekaligus dapur dan pasar (Bakung et al., 2024). Namun, ketika hukum negara bertemu dengan hukum adat, tak jarang percikan konflik tak terhindarkan. Status tanah menjadi abu-abu, diakui secara fisik oleh warga tetapi di mata negara tetap berlabel “tanah negara”. Ketidakpastian itu menetes seperti garam pada luka, menimbulkan rasa perih yang sulit diobati.

Kisah ini menemukan wajah nyatanya di Botutonuo, sebuah desa pesisir di Kabupaten Bone Bolango. Di sana, batas seratus meter dari laut bukan lagi konsep di atas kertas, melainkan tanah yang diperebutkan dengan sengit. Persoalan hukum antara keluarga Tilome dan Botutihe berujung pada drama eksekusi lahan, yang pada suatu pagi berubah menjadi panggung ketegangan. Surat penetapan eksekusi dibawa oleh juru sita, aparat bersenjata hadir

untuk mengawal, dan sebuah ekskavator berdiri bagai naga besi siap merobohkan bangunan. Di sisi lain, masyarakat menahan dengan tubuh dan emosi mereka, melempar batu, mengeluarkan teriakan, seakan ingin menahan waktu agar tak bergerak maju.

Benturan di Botutonuo bukan sekadar robohnya gazebo atau tumbangnya pohon kelapa. Ia adalah benturan dua pandangan, satu berpijak pada putusan hukum, satu lagi pada keyakinan hak atas tanah yang telah lama dihuni. Kepala Desa Nuzzul Abdul Razak menyaksikan bagaimana kerabat sendiri harus dipisahkan aparat. Bangunan wisata runtuh, ketegangan mereda hanya setelah TNI dan Polri turun tangan. Peristiwa ini mencerminkan dilema besar bangsa: menyeimbangkan pembangunan dengan kelestarian, kepastian hukum dengan keadilan sosial, dan kepentingan individu dengan kolektif. Pesisir, ruang transisi darat-laut, sering jadi arena tarik-menarik keras.

Tanah pesisir bernilai tinggi tapi rapuh. Pembangunan di atasnya harus hati-hati: terlalu cepat merusak ekologi, terlalu lambat menghambat kebutuhan manusia. Botutonuo menunjukkan betapa hukum, masyarakat, dan negara masih mencari harmoni. Pada akhirnya, pesisir bukan sekadar garis peta atau pasal hukum, melainkan ruang hidup dan harapan. Indonesia, dengan garis pantai panjangnya, terus ditantang: menjaga darat dan laut berdampingan tanpa saling mengorbankan. Botutonuo hanyalah satu bab, tapi ia mengingatkan bahwa tanah dan laut tak bisa dipisahkan dari manusia yang hidup di antaranya.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum empiris yang melihat hukum sebagai gejala sosial hidup. Melalui observasi dan wawancara, hukum dipahami sebagai praktik nyata dalam keseharian masyarakat. Metode yang dipakai adalah kualitatif, menggali makna dari pengalaman, cerita, tindakan, dan simbol dalam ruang sosial. Data dianalisis secara induktif, berangkat dari detail kecil lalu dirangkai menjadi gambaran yang lebih luas (Syarif et al., 2024). Peneliti hadir sebagai pendengar, berusaha menangkap kerumitan kehidupan tanpa menghilangkan konteksnya.

Lokasi penelitian berada di Dusun Botutonuo, Kecamatan Kabila Bone, Kabupaten Bone Bolango, karena di sana hukum, masyarakat, dan konflik tanah bertemu. Populasi mencakup seluruh entitas terkait pesisir, dengan sampel purposive berdasarkan relevansi. Data dikumpulkan melalui wawancara, observasi, dan studi kepustakaan. Analisis dilakukan secara deskriptif, merangkai temuan lapangan menjadi gambaran utuh tentang dinamika hukum di pesisir Botutonuo.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Implementasi Pendaftaran tanah

Di timur laut Sulawesi terdapat Desa Botutonuo, nama yang berasal dari bahasa Gorontalo: *botu* (batu) dan *tonuo* (singgah). Menurut tutur sejarah, sekelompok orang Tobelo pernah singgah di sebuah batu besar di tepi pantai saat melarikan diri, lalu melanjutkan perjalanan ke timur. Peristiwa itu dikenang hingga lahir nama Botutonuo. Desa ini mulai dibuka sekitar abad ke-17, saat wilayahnya masih berupa hutan lebat dan semak belukar (Yusuf et al., 2022).

Bayangkan hutan lebat, suara satwa malam, dan ombak yang sunyi dari situlah jejak manusia perlahan hadir, tumbuh, dan menetap. Botutonuo berkembang dari dusun kecil hingga menjadi desa definitif pada 28 September 2004, hasil perjuangan tokoh masyarakat di era otonomi daerah. Seiring waktu, pantainya mulai dikenal. Program padat karya melahirkan 12 gazebo, lalu bertambah menjadi 15, dan kini mencapai sekitar 317 unit. Dari tempat singgah sederhana, pantai ini menjelma destinasi wisata bernama Sunset Botutonuo, kebanggaan warga yang kini ramai dikunjungi wisatawan. (Zulanwar et al., 2018). Pagi hari di Botutonuo, wisatawan dapat melihat nelayan menarik perahu dan menurunkan ikan; sore harinya pantai berubah jadi panggung emas saat matahari tenggelam. Kehidupan nelayan penuh ketidakpastian karena bergantung pada cuaca, sehingga sebagian warga juga bertani jagung dan kelapa.

Pariwisata hadir sebagai penopang baru: menyewakan gazebo, menjual makanan, hingga atraksi tradisional. Namun, potensi seperti lomba hias perahu belum dikelola maksimal. Seiring meningkatnya nilai ekonomi pantai, konflik tanah muncul. Pendaftaran tanah menuntut prosedur ketat dokumen warisan, jual beli, atau hibah serta biaya pengukuran dan pemeriksaan. Semua proses ini menentukan kepastian hukum atas lahan yang kini jadi rebutan. (Nurmiati et al., 2020).

Setelah tahap itu, surat keputusan diterbitkan, yang kemudian didaftarkan sebagai SK Hak. Proses ini dilanjutkan dengan pembayaran BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan), sebuah kewajiban pajak yang besarnya 5% dari nilai jual objek pajak setelah dikurangi nilai tidak kena pajak (Niswaty et al., 2021).

Akhirnya, data tanah dicatat dan sertifikat diterbitkan sebagai bukti sah kepemilikan, layaknya mahkota yang menjamin kepastian hukum di pesisir yang rawan konflik. Namun, kepastian formal ini kerap berhadapan dengan legitimasi adat yang masih kuat. Botutonuo pun menjadi potret kecil Indonesia: dari asal-usul nama, tumbuhnya desa, geliat pariwisata, kehidupan nelayan, hingga kompleksitas tanah. Semua memperlihatkan pertemuan sejarah,

budaya, ekonomi, dan hukum. Di sini, hukum bukan hanya pasal undang-undang, melainkan denyut kehidupan masyarakat yang terus bergulir bersama ombak pantai.

Kekuatan Mengikat Dari Adanya Regulasi Tanah Sempadan Pantai

Perkembangan kota-kota di Indonesia bermula dari pesisir, tempat ide, barang, dan harapan berlabuh. Di tepian ini, masyarakat hidup dari laut, menata ruang sosial, lalu mengembangkan ekonomi lewat kios, gazebo, dan wisata. Ekonomi biru hadir sebagai praktik sehari-hari, bukan sekadar jargon. Sumber daya pesisir mencerminkan empat aspek utama: ekonomi, ekologi, pertahanan-keamanan, serta pendidikan. Dari sisi ekonomi, ia menopang perikanan, wisata, kuliner, dan membuka lapangan kerja. Dari sisi ekologi, pesisir menjaga keseimbangan: mangrove menahan abrasi, terumbu karang melestarikan biodiversitas, dan garis pantai mengatur ritme pasang surut. (Ferawati, 2022). Pada sisi pertahanan dan keamanan, perairan adalah halaman depan negeri, jalur strategis yang menguji kewaspadaan. Sedang bagi pendidikan dan penelitian, pesisir adalah laboratorium terbuka: tempat ilmuwan, mahasiswa, dan anak pesisir belajar membaca cuaca, arus, serta menuturkan ulang kearifan lama dalam bahasa baru.

Di Kabupaten Bone Bolango, Pantai Botutonuo menempati ruang khusus di antara destinasi lain. Dari Kota Gorontalo, pantai ini bisa dicapai dalam 25 menit, tersembunyi di balik kelapa dan lorong-lorong rumah warga. Garis pantainya sekitar satu kilometer, dengan pasir putih di barat dan kerikil di timur. Ratusan gazebo berdiri di tepi pantai, dikelola warga dengan biaya sewa dan parkir yang terjangkau. Perahu nelayan siap mengantar wisatawan, sekaligus menurunkan hasil tangkapan di pagi hari. Saat senja, langit memerah dan nama “Sunset Botutonuo” menemukan maknanya. (Pakaya et al., 2020).

Di balik panorama Pantai Botutonuo, tersimpan dilema antara hak tinggal nelayan dan aturan sempadan pantai 100 meter dari pasang tertinggi sesuai Perpres No. 51/2016. Sertifikasi tanah seringkali sah menurut aturan agraria, tetapi melanggar garis sempadan. Di sini, masyarakat, pemerintah desa, dan otoritas pertanahan sama-sama berjuang mencari keseimbangan kepastian hukum, keadilan, dan kelestarian lingkungan.

Masyarakat pesisir hidup bergantung pada laut, dengan klaim tanah yang berakar dari warisan lisan dan kesepakatan keluarga jauh sebelum kebijakan modern lahir. Kini mereka berada di persimpangan antara legitimasi adat dan aturan negara. Ragam komunitas pesisir pun luas: ada yang masih kuat pada adat, ada yang lebih longgar. Kepercayaan lama seperti membaca tinggi ombak tetap dijaga sebagai bahasa keselamatan. Proses pengakuan tradisi lokal dalam kebijakan modern berjalan perlahan, seperti perahu yang menantang arus perubahan.

Pemerintah desa, sebagai tangan pertama yang menyentuh warga, memikul beban ganda. Di satu sisi, ia adalah pengurus urusan yang paling dekat: administrasi kependudukan, layanan umum, ketertiban, sampai penguatan ekonomi lokal. Di sisi lain, desa mesti mengharmoniskan diri dengan kebijakan yang datang dari hulu: peraturan perundang-undangan, penataan ruang, batas sempadan, dan program-program agraria. Dalam logika otonomi lokal, desa memiliki wewenang atas asal-usulnya, hak kelola lingkungan, dan mandat yang diturunkan dari pemerintah tingkat atas. Namun kewenangan itu tidak berdiri di ruang hampa; ia diikat oleh koridor hukum yang lebih luas (Mamuki et al., 2024). Itulah mengapa penertiban lokasi pesisir, pendaftaran tanah yang tidak bertentangan dengan aturan, hingga penyaringan permohonan sertifikat menjadi pekerjaan yang sifatnya tak hanya administratif, tetapi juga meredam potensi konflik. Di ujungnya, tak semua warga yang memiliki lahan di tepi air bisa memegang sertifikat hak milik bukan karena desa menutup mata, melainkan karena garis seratus meter menutup jalan. Sebagian memilih menahan dokumen, sebagian lain berpikir pada status hak guna, tetapi banyak pula yang bersikukuh pada Hak Milik karena status itulah yang terasa paling “rumah”.

Di tingkat yang lebih tinggi, otoritas pertanahan Badan Pertanahan di kabupaten menjalankan mandat yang lebih luas dari sekadar mencetak sertifikat. Ia mengatur, mengukur, menata, memberi kepastian, sekaligus mengurai sengketa. Tugasnya dirajut oleh undang-undang agraria dan peraturan presiden, serta dikuatkan oleh kebijakan teknis yang menjangkau hal-hal sangat rinci: dari tata ukur bidang sampai validasi pajak peralihan; dari pendaftaran atas tanah negara di kawasan lindung hingga pengakuan hak atas tanah bekas milik adat. Pada satu sisi, ia harus memastikan bahwa pendaftaran tanah pertama kali di kawasan lindung berjalan sesuai pedoman misalnya, pemberian hak berjangka pada tanah negara di kawasan lindung, atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat sesuai subjeknya. Pada sisi lain, BPN mesti menavigasi tantangan yang sifatnya nasional tetapi merapat ke bibir pantai ini: tekanan eksploitasi ruang yang meningkat, kualitas permukiman pesisir yang menurun, alih fungsi lahan yang melompat cepat, data dasar yang belum sepenuhnya terintegrasi, dan kesenjangan pembangunan yang menganga antara kota dan desa, antara pusat dan pinggiran. Semua itu menuntut akurasi peta, ketegasan rencana tata ruang, dan konsistensi pengawasan pemanfaatan ruang agar aturan tidak berhenti sebagai poster yang memudar di dinding kantor.

Ketegangan antara kebutuhan ekonomi dan perlindungan ekologi di sempadan pantai, pada akhirnya, selalu mencari bentuk komprominya sendiri. Botutonuo memberi contoh yang jujur. Di sini, pariwisata telah mengangkat sebagian besar beban keluarga: menyewakan gazebo, menjual kelapa muda dan kudapan, membuka penyewaan perahu. Namun,

diversifikasi mata pencaharian yang kerap dipuji dalam teori memerlukan ritme yang ajeg: pelatihan, akses permodalan, pendampingan usaha, dan pemasaran (Suleman & Arsyad, 2024). Lomba menghias perahu tradisional nelayan, misalnya, menyimpan daya tarik yang bisa memanggil orang untuk datang lebih dari sekali. Tetapi atraksi semacam itu belum dikelola sepenuh tenaga: perlu kalender acara yang pasti, kurasi yang mengangkat cerita perahu dan nelayan, sinergi dengan pelaku kreatif, dan yang tak kalah penting ruang publik yang aman untuk keluarga dan ramah bagi difabel. Tanpa itu, kegiatan bagus tetap menjadi kabar yang berlalu seperti angin sore.

Di pesisir yang menawan ini, cuaca menjadi variabel yang tak bisa dinegosiasikan. Ombak tinggi dapat membatalkan niat melaut, angin yang berpaling dapat mengubah rute, langit kelabu mengurangi tamu. Karena itu, masyarakat menenun anyaman baru untuk menutup bolong pada hari-hari buruk: menanam jagung dan kelapa di lahan yang bersahabat dengan angin asin; membuka warung kecil; menjadi pemandu dadakan. Mereka menyiasati takdir dengan merapat pada kemungkinan. Namun demikian, bahkan ketika ekonomi alternatif mulai berbuah, soal tanah tetap menunggu di ambang pintu. Kepastian hukum atas hak apakah milik, guna usaha, atau guna bangunan tak hanya menentukan keberanian warga merenovasi rumah, tetapi juga membuka jalan ke perbankan, permodalan, dan skema bantuan.

Di titik ini, prosedur yang tampak rumit itu berkas yang difotokopi empat rangkap, legalisasi basah, validasi pajak, hingga pengukuran ulang di lapangan bukan sekadar ritual birokratis. Ia adalah jembatan yang, bila dilalui dengan sabar, membawa masyarakat dari kepemilikan yang samar menuju hak yang terang. Tahapannya berpijak pada logika yang sama: memeriksa kelengkapan berkas agar tidak ada yang tertinggal; menarik biaya yang ditetapkan agar pelayanan dapat berjalan; turun ke lapangan untuk mematok batas agar kelak tak ada sengketa yang menyisakan dendam; menerbitkan putusan agar statusnya jelas; membukukan hak agar negara mengingat; dan menyerahkan sertifikat agar warga tenang. Di dalamnya, ada pajak yang wajib dibayar, ada biaya yang mesti ditanggung, dan ada waktu yang perlu diselipkan di antara pekerjaan harian. Tetapi negara bukan mesin yang bekerja tanpa ragu. Dalam praktik penataan ruang dan pertanahan, kita menemukan simpul yang perlu dibenahi: tumpang tindih aturan, pengawasan yang perlu diperkuat, data dasar yang harus lebih rapi, aparat yang harus didukung, dan masyarakat yang perlu diajak berjalan, bukan digeret. Dalam kenyataan, pertumbuhan penduduk mempertebal kota-kota; permintaan tanah naik, persediaan turun; konversi lahan pertanian merayap menuju pinggir pantai; dan kualitas ruang terbuka hijau menyusut.

Pada akhirnya, Botutonuo adalah sebuah pelajaran tentang keseimbangan. Di satu sisi ada semangat warga menjaga hidup; di sisi lain ada tata peraturan yang terus memperbarui dirinya. Ombak akan tetap datang, angin akan berganti, dan senja akan tetap memerah. Di sela-sela itu, manusia berupaya menata ruang agar anak-anak dapat berlari aman di tepi air, nelayan dapat pulang dengan selamat, wisatawan dapat duduk di gazebo tanpa rasa bersalah, dan pohon kelapa dapat tetap menggoyangkan daun tanpa khawatir tercabut gigi ekskavator. Supaya itu terjadi, kita memerlukan hukum yang tidak hanya tegas, melainkan juga hadir pada waktu yang tepat seperti mercusuar yang menyalakan cahaya ketika kapal butuh arah, bukan ketika kapal telah karam.

Penerbitan Sertifikat Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional Ditinjau Sempadan Pantai di Botutonuo

Dikeluarkannya sertifikat tanah, bagi banyak orang, terasa seperti menutup pintu lama yang berderit dan membuka kunci sebuah rumah yang benar-benar milik sendiri. Di dalam lembar yang tampak sederhana itu, negara menaruh janjinya: perlindungan atas hak, ketegasan atas batas, dan kepastian atas masa depan sebidang tanah (F. M. Wantu et al., 2024). Dalam tata kelola pertanahan, ada dua jalan utama untuk sampai ke sertifikat itu. Pertama, ketika hak lahir sebagai hak baru dari tanah negara atau tanah dengan hak pengelolaan, pejabat berwenang menegaskannya melalui ketentuan yang berlaku sehingga statusnya terang sejak hari pertama. Kedua, ketika hak itu berasal dari masa lampau hak lama ketentuan menoleh ke belakang, mencari jejak tertulis maupun kesaksian yang dapat dipercaya sebagaimana diantar, antara lain, oleh Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Rahman et al., 2024). Di sinilah surat-surat tua menjadi naskah penting: akta-akta dari masa swapraja, tanda bukti hak milik, atau dokumen hibah dan “selang” yang diwariskan keluarga, yang selama puluhan tahun menjadi panduan senyap dalam mengelola tanah.

Dari simpul ini, kita menengok ke tiga program negara yang paling banyak hadir dalam ingatan warga ketika menyebut “sertifikat” yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA), dan pendaftaran sporadik. Ketiganya berkisah tentang jalan yang berbeda menuju tujuan serupa: membukukan hak, memetakan batas, serta menyatukan data fisik dan yuridis agar tanah tidak lagi terapung di antara tradisi dan hukum.

PTSL lahir dari keinginan besar: menjangkau seluruh bidang tanah di republik ini dengan data yang rapi, cepat, dan terbuka. Semangatnya mengalir dari mandat lama UUPA bahwa pendaftaran tanah adalah prasyarat kepastian lalu dituangkan kembali dalam peraturan menteri yang menegaskan cakupan, tujuan, dan langkah-langkahnya yang rinci. Di atas kertas,

PTSL mencakup semua objek pendaftaran, baik yang telah punya hak maupun yang belum, sekaligus mendorong penetapan tanda batas agar peta tidak hanya indah dilihat, tetapi juga akurat dikejar di lapangan (Bintang Idrus et al., 2025). Di ruang-ruang pertemuan desa, penyuluhan berlangsung seperti kelas sore: warga diajak membawa bukti, menyiapkan identitas, menegakkan patok, dan menandai perjumpaan antara sejarah keluarga dan tapal resmi negara. Panitia adjudikasi dibentuk; satuan tugas menyisir kampung; data fisik dikumpulkan ukuran, batas, letak; data yuridis diperiksa alas hak, riwayat penguasaan, persetujuan para berbatasan. Setelah itu, pengumuman ditempel agar mereka yang berkepentingan dapat mengajukan keberatan. Jika tidak ada riak yang berarti, barulah konversi, pengakuan, dan pemberian hak ditegaskan, hak dibukukan, sertifikat diterbitkan, hasil didokumentasikan, dan laporan menutup putaran.

Pada praktiknya, PTSL juga mengenali beragam wajah tanah. Ada bidang yang sudah siap disertipikatkan karena data fisiknya bersih dan alas haknya rapi; ada bidang yang datanya sebetulnya cukup tetapi sedang berperkara di pengadilan; ada pula bidang yang, untuk sementara, belum mungkin dibukukan karena subjek atau objek tidak memenuhi syarat. Ada bidang yang sesungguhnya sudah bersertifikat namun kondisinya di lapangan tidak lagi sesuai yakni batas bergeser, patok menghilang, atau pemilik berganti tanpa catatan di buku tanah. Di antara kategori-kategori itu, warga mempersiapkan syarat-syarat yang tampak sederhana tetapi memerlukan ketelitian: identitas kependudukan yang ajek, bukti alas hak seperti akta hibah, surat tanah atau jual beli, persetujuan batas dengan para tetangga, serta bukti kewajiban fiskal yang telah ditunaikan. Hal-hal kecil ini, jika dirajut dengan sungguh-sungguh, menyelamatkan semua pihak dari sengketa yang melelahkan di kemudian hari (Subetan et al., 2024).

Lebih tua dari PTSL, PRONA adalah cerita yang berulang kali ditulis ulang pemerintah sejak awal 1980-an, lalu dipacu kembali pada dekade terakhir untuk menjawab pertanyaan paling sederhana sekaligus paling sulit sudahkah warga memegang bukti hak yang sah? Di desa-desa seperti Botutonuo, PRONA terasa dekat karena ia datang bersama para petugas yang duduk berdampingan dengan aparat desa, mendata, mengukur, dan memandu warga mengisi kekosongan administratif yang terlalu lama dibiarkan. Bedanya dengan pendaftaran atas kehendak sendiri bukan pada legalitasnya sebab ujungnya tetap sertifikat yang sama melainkan pada cara negara memindahkan beban: lebih banyak tahapan dibantu di tingkat lokal, lebih sedikit ongkos bolak-balik ke kantor pertanahan, lebih terkoordinasi di dalam satu gelombang kerja.

Di Botutonuo, kepala desa dan sekretarisnya menyebut bagaimana penggugat dalam perkara yang mencuat beberapa waktu lalu mendaftarkan tanah melalui PRONA dan menerima

sertifikat pada 2017. Ia memenuhi syarat, mengikuti alur, dan terpilih sebagai peserta bersama seorang warga lainnya. Di desa itu, tidak semua berkesempatan pada gelombang yang sama; PRONA, sebagaimana PTSL, bekerja dengan kuota dan prioritas, menimbang kesiapan lokasi, ketersediaan data, dan target yang dipatok dalam anggaran. Itulah sebabnya pelaksanaannya perlu koreografi yang telaten: dimulai dari penetapan target dalam dokumen anggaran; disusun usulan lokasi oleh kantor pertanahan kabupaten; penetapan oleh kantor wilayah; pembentukan susunan pengelola penanggung jawab, koordinator teknis, sekretaris, penyuluh, pengumpul data, pengukur, pemeriksa; penyuluhan yang menjahit desa dan warga ke dalam tujuan program; pengumpulan data yuridis yang dikerjakan bersama ketua lingkungan dan tokoh masyarakat agar peserta dipilih secara layak; penetapan peserta oleh desa; pekerjaan ukur dan pemetaan; pencetakan peta bidang dan surat ukur; pemeriksaan lapangan oleh panitia A; penyusunan risalah; terbitnya keputusan pemberian hak; penerbitan sertifikat; penyerahan secara resmi; dan akhirnya laporan yang kembali ke meja kepala kantor. Rantai panjang ini, yang tampak birokratis, sesungguhnya menyelamatkan banyak kesalahpahaman di belakang hari, asalkan setiap mata rantai bekerja sebagaimana mestinya: transparan, konsisten, dan mendengar.

Pada akhirnya, Botutonuo mengajarkan bahwa kepastian tanah bukanlah garis finish, melainkan awal dari tata kelola yang dewasa. Sertifikat mengikat hak, tetapi juga mengikat tanggung jawab: menjaga batas, menghormati tetangga, dan menaati ruang yang telah direncanakan bersama. Jika semua itu dilakukan dengan sabar selangkah demi selangkah seperti prosedur yang panjang maka sebuah desa pesisir dapat hidup dengan kepala tegak di hadapan laut dan hukum sekaligus. Dan di suatu pagi, ketika perahu nelayan kembali dan anak-anak berlari di pasir, orang-orang akan mengingat bahwa keseimbangan ini lahir bukan dari kebetulan, tetapi dari keputusan-keputusan kecil yang tepat, dari dokumen-dokumen yang disusun dengan jujur, dan dari kesediaan untuk memandang tanah bukan hanya sebagai milik, melainkan juga sebagai amanah.

4. KESIMPULAN

Regulasi sempadan pantai khususnya UU 1/2014 dan Perpres 51/2016 bersifat mengikat sekaligus menjadi penentu keseimbangan antara kepastian hukum, keberlanjutan ekologis, dan nafkah masyarakat; namun pada tataran praktik, kepastian di atas sertifikat (melalui PTSL/PRONA/sporadik) kerap berbenturan dengan batas nyata di lapangan, memicu sengketa dan eksekusi yang mengoyak kepercayaan public karena itu disarankan agar seluruh proses pertanahan di zona 0–100 meter dari pasang tertinggi dijalankan dengan prinsip kehati-

hatian maksimum melalui (1) pemetaan partisipatif dan penetapan batas yang disaksikan para pihak berbatasan; (2) audit berkala atas sertifikat yang terbit di sempadan berikut koreksi-administratif bila terbukti melampaui batas; (3) SOP eksekusi yang mengutamakan mediasi, pemberitahuan transparan, verifikasi lapangan independen, serta perlindungan hak pihak ketiga agar tindakan tepat bidang dan proporsional; (4) skema hak dan penataan ruang yang patuh regulasi termasuk opsi relokasi sukarela dengan kompensasi adil atau perubahan status pemanfaatan non-permanen di zona lindung; (5) penguatan penghidupan lewat pariwisata berbasis komunitas, kalender atraksi (mis. lomba perahu) yang tertata, akses permodalan, dan literasi hukum; (6) restorasi ekologi (mangrove, jalur evakuasi, penataan RTH) sebagai pagar alami; dan (7) integrasi data pertanahan–RTRW–mitigasi bencana dalam satu peta publik daring berikut rambu sempadan di lapangan, sehingga hukum tidak sekadar “tertulis”, melainkan hadir manusiawi: memberi kepastian hak, menjaga pesisir tetap hidup, dan menenangkan relasi warga–desa–BPN dalam satu irama yang adil dan berkelanjutan.

DAFTAR REFERENSI

- Abdussamad, Z., Harun, A. A., Muhtar, M. H., Puluhulawa, F. U., Swarianata, V., & Elfikri, N. F. (2024). Constitutional balance: Synchronizing energy and environmental policies with socio-economic mandates. *E3S Web of Conferences*, 506, 06006. <https://doi.org/10.1051/e3sconf/202450606006>
- Bakung, D. A., Putri, V. S., Muhtar, M. H., Dungga, W. A., & Junus, N. (2024). Criticizing potential deviations in the role of environmental impact analysis after the enactment of the job creation law. *E3S Web of Conferences*, 506, 06005. <https://doi.org/10.1051/e3sconf/202450606005>
- Bintang Idrus, M., Ch Thalib, M., & Hidayat Muhtar, M. (2025). Kesenjangan Hukum Dan Realitas Sosial Dalam Transaksi Tanah Tanpa Sertifikat. 3, 84-91.
- Ferawati, F. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Sumber Daya Ikan Dan Biota Laut Melalui Nilai Kearifan Lokal Masyarakat Melayu Pesisir Indragiri Hilir. *Riau Law Journal*, 6(1), 18. <https://doi.org/10.30652/rlj.v6i1.7903>
- Gobel, R. T. S., Muhtar, M. H., Hatu, D. R. R., Hatu, R. I. R., & Pautina, M. S. (2024). Environmental policy formulation through the establishment of food reserve regulations: Opportunities and challenges. *E3S Web of Conferences*, 506, 05002. <https://doi.org/10.1051/e3sconf/202450605002>
- Mamuki, E., Rahim, S. D. N., & Paputungan, N. A. (2024). Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat Pesisir Melalui Pengembangan Destinasi Ekowisata Pantai Di Desa Botutonuo Kecamatan Kabila Bone Kabupaten Bone Bolango. *Jurnal Perikanan Unram*, 13(3), 854-862. <https://doi.org/10.29303/jp.v13i3.639>
- Muhtar, M. H., Harun, A. A., Putri, V. S., Apripari, & Moha, M. R. (2024). Addressing the paradox: Why environmental constitutionalism is more than just rights? *E3S Web of Conferences*, 506, 06004. <https://doi.org/10.1051/e3sconf/202450606004>

- Niswaty, R., Seha, S., Arhas, S. H., Nasrullah, M., & Darwis, M. (2021). Effectiveness of BPHTB Administration Services at the Makassar City Regional Revenue Agency. *Pinisi Business Administration Review*, 2(2), 89. <https://doi.org/10.26858/pbar.v2i2.16395>
- Nurmiati, N., Rahman, S., & Yunus, A. (2020). Efektivitas Proses Pendaftaran Tanah Hak Milik. *Kalabbirang Law Journal*, 2(2), 101-112. <https://doi.org/10.35877/454RI.kalabbirang123>
- Pakaya, A. R., Syukri, M. R., & Saman, S. (2020). Penataan Kawasan Wisata Pantai Bintalahe Pendekatan Ekso Arsitektur. *JAMBURA Journal of Architecture*, 2(1), 27-34. <https://doi.org/10.37905/jjoa.v2i1.10804>
- Rahman, A., Junus, N., & Muhtar, M. H. (2024). Kedudukan Hibah Bangunan Pemerintah Yang Dibangun Di Tanah Hak Milik Orang Lain Sebagai Hak Guna Bangunan Ditinjau Dari Pasal 10. B Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 (Desa Doulah Kecamatan Bokat Kabupaten Buol Provinsi Sulawesi Tengah). *SINERGI : Jurnal Riset Ilmiah*, 1(6), 342-352. <https://doi.org/10.62335/b2y7pd15>
- RS, I. R., Muhtar, M. H., Harun, A. A., Bakung, D. A., & Junus, N. (2023). Protection of Human Rights Against the Environment in the Indonesian Legal System. *Journal of Law and Sustainable Development*, 11(10), e570. <https://doi.org/10.55908/sdgs.v11i10.570>
- Subetan, N. S., Thalib, M. C., & Achir, N. (2024). Faktor Penghambat Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dengan Proyek Operasi Nasional Agraria. *SINERGI : Jurnal Riset Ilmiah*, 1(9), 873-886. <https://doi.org/10.62335/k6mqeb58>
- Suleman, S. A., & Arsyad, Y. (2024). Evaluasi Pemanfaatan Potensi Pariwisata Melalui Pendekatan Community Based Tourism Di Desa Botutonuo Kecamatan Kabila Bone Kabupaten Bone Bolango. *Jurnal Publisitas*, 11(1), 1-10. <https://doi.org/10.37858/publisitas.v11i1.471>
- Syarif, M., Ramadhani, R., Graha, M. A. W., Yanuaria, T., Muhtar, M. H., Asmah, N., Syahril, M. A. F., Utami, R. D., Rustan, A., Nasution, H. S., Putera, A., Wilhelmus, K., & Jannah, M. (2024). Metode Penelitian Hukum. In *GET PRESS INDONESIA* (Issue August). GET Press Indonesia.
- Wantu, F. M., Bakung, D. A., & Muhtar, M. H. (2024). Urgensi Pembentukan Perdes Tentang Penataan Tanah Sempadan Pantai Di Pesisir Teluk Tomini Dalam Pengelolaan Dan Penggunaan Serta Kepemilikannya. *MAJU : Indonesian Journal of Community Empowerment*, 1(4), 241-249. <https://doi.org/10.62335/ay9p2325>
- Wantu, F., Muhtar, M. H., Putri, V. S., Thalib, M. C., & Junus, N. (2023). Eksistensi Mediasi Sebagai Salah Satu Bentuk Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup Pasca Berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja. *Bina Hukum Lingkungan*, 7(2), 267-289. <https://doi.org/10.24970/bhl.v7i2.342>
- Yusuf, R., Hatujulu, J. M., & Mii, D. A. (2022). Pemberdayaan Masyarakat Pesisir Desa Botutonuo Melalui Penguatan Budaya Maritim. *Jambura History and Culture Journal*, 4(1), 1-8.
- Zulanwar, Kasim, F., & Panigoro, C. (2018). Persepsi dan Partisipasi Masyarakat Terhadap Kegiatan Wisata Pantai Di Desa Botutonuo. *Jurnal Ilmiah Perikanan Dan Kelautan*, 6, 1-7.