

**Constituto: Jurnal Riset Hukum Kenegaraan & Politik***P-ISSN: 2961-9238 / E-ISSN: 2961-8983**Volume 5, Nomor 1, Januari - Juni 2026*<https://ejournal.staindirundeng.ac.id/index.php/constituo>**Peran Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Pengelolaan Kawasan Sempadan Pantai Untuk Akomodasi Pariwisata****I Nyoman Gede Bayu Krisnantha Dwipayana<sup>1</sup>, Ni Made Jaya Senastri<sup>2</sup>,  
Anak Agung Istri Agung<sup>3</sup>**<sup>1,2,3</sup>Universitas Warmadewa, Bali, IndonesiaEmail: bayukirsnantha45@gmail.com<sup>1</sup>, nimadejayasenastri@gmail.com<sup>2</sup>,  
notistriag@gmail.com<sup>3</sup>**Abstrak**

Penelitian ini mengkaji pengaturan hukum kawasan sempadan pantai di Indonesia serta implikasinya terhadap kepastian hukum dalam pengelolaan dan pemanfaatan ruang, khususnya untuk akomodasi pariwisata. Sempadan pantai sebagai kawasan lindung memiliki fungsi strategis secara ekologis, sosial, dan ekonomi. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan hukum sempadan pantai tersebar dalam berbagai regulasi, antara lain UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA), UU No. 27 Tahun 2007 jo. UU No. 1 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir, serta UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Pengaturan tersebut diperkuat oleh PP No. 16 Tahun 2004, PP No. 21 Tahun 2021, dan Perpres No. 51 Tahun 2016 yang menetapkan batas minimal dan fungsi lindung kawasan, serta didukung oleh Permen ATR/BPN No. 17 Tahun 2016 dan Perda RTRW di tingkat daerah. Meskipun telah tersedia, diperlukan harmonisasi dan penegakan hukum yang konsisten untuk menjamin kepastian hukum, perlindungan ekosistem, dan akses publik. Dalam konteks ini, notaris berperan strategis sebagai pejabat umum dalam membuat akta autentik, melalui verifikasi legalitas objek, pemenuhan syarat sah perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPdata, serta penyusunan klausula yang menyeimbangkan kepentingan ekonomi, perlindungan lingkungan, dan hak masyarakat.

**Kata kunci: Perjanjian, Kawasan Sempadan Pantai, Peran Notaris**

## Pendahuluan

Wilayah pesisir merupakan salah satu kawasan strategis yang memiliki nilai ekologis, ekonomis, sosial, dan budaya yang sangat tinggi. Secara global, kawasan pesisir menjadi pusat aktivitas manusia, mulai dari permukiman, perikanan, transportasi laut, hingga pariwisata. Perserikatan Bangsa-Bangsa (PBB) dan berbagai organisasi internasional menempatkan pengelolaan pesisir sebagai isu penting dalam agenda pembangunan berkelanjutan (sustainable development), khususnya terkait dengan perlindungan ekosistem pantai, mitigasi perubahan iklim, dan kesejahteraan masyarakat pesisir. Namun demikian, pesatnya pembangunan di kawasan pesisir kerap menimbulkan permasalahan serius, seperti degradasi lingkungan, abrasi pantai, pencemaran laut, serta konflik pemanfaatan ruang antara kepentingan ekonomi dan kepentingan publik.

Indonesia sebagai negara kepulauan memiliki wilayah pesisir yang luas dan penting sebagai sumber daya alam sekaligus ruang hidup masyarakat. Dalam konteks ini, sempadan pantai berfungsi sebagai kawasan lindung yang memiliki peran ekologis sebagai zona penyangga terhadap abrasi dan perubahan iklim, serta fungsi sosial sebagai ruang publik yang harus tetap dapat diakses masyarakat.

Secara yuridis, berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, sempadan pantai berada dalam penguasaan negara dan tidak dapat dimanfaatkan secara bebas. Setiap pemanfaatannya harus tunduk pada peraturan perundang-undangan dan tetap menjaga fungsi lindung serta kepentingan umum. Namun dalam praktiknya, kawasan sempadan pantai mengalami tekanan pemanfaatan yang tinggi, terutama akibat perkembangan sektor pariwisata. Pembangunan hotel, resort, dan fasilitas wisata di pesisir sering menimbulkan konflik antara kepentingan ekonomi dengan perlindungan lingkungan serta akses publik.

Di Provinsi Bali, permasalahan ini menjadi lebih kompleks karena pantai tidak hanya bernilai ekonomi, tetapi juga memiliki makna religius dan budaya bagi masyarakat adat. Oleh karena itu, pengelolaan sempadan pantai harus memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pariwisata, kelestarian lingkungan, serta perlindungan hak masyarakat adat dan publik. Berbagai kasus pemanfaatan sempadan pantai yang tidak sesuai ketentuan menunjukkan masih lemahnya kepastian hukum dan pengawasan. Kondisi ini menegaskan pentingnya instrumen hukum yang jelas, termasuk peran notaris dalam pembuatan perjanjian pengelolaan kawasan sempadan pantai agar tercipta kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan kepentingan publik.

## Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bertujuan mengkaji hukum sebagai norma dalam sistem hukum positif, khususnya terkait pengaturan

kawasan sempadan pantai, pengelolaan wilayah pesisir, serta peran notaris dalam pembuatan perjanjian untuk akomodasi pariwisata (Adjie, 2011:10). Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dengan menelaah berbagai regulasi yang relevan, serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yang mengacu pada doktrin, asas, dan teori hukum untuk memperkuat analisis (Marzuki, 2005:133).

Sumber bahan hukum terdiri dari bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder berupa literatur, jurnal, dan pendapat ahli, serta bahan hukum tersier seperti kamus dan ensiklopedia hukum. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) dengan menelusuri dan mengkaji dokumen hukum yang relevan. Selanjutnya, analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif melalui metode penafsiran hukum dan penalaran hukum (*legal reasoning*) untuk memperoleh kesimpulan yang sistematis terkait hubungan antara norma hukum dan praktik pengelolaan kawasan sempadan pantai.

## **Pembahasan/hasil**

### **A. Kawasan Sempadan Pantai di Indonesia**

Indonesia sebagai negara kepulauan terbesar di dunia memiliki wilayah pesisir yang sangat luas dan strategis. Kawasan pesisir tidak hanya menjadi sumber daya alam yang penting, tetapi juga menjadi ruang hidup bagi jutaan masyarakat yang bergantung pada laut dan pantai. Kawasan sempadan pantai merupakan bagian strategis wilayah pesisir yang memiliki fungsi ekologis, sosial, dan ekonomi. Secara normatif, berdasarkan Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 jo. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014, sempadan pantai adalah daratan sepanjang tepian pantai dengan lebar minimal 100 meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat. Kawasan ini berfungsi sebagai zona perlindungan (*buffer zone*) untuk menjaga keseimbangan ekosistem pesisir dan mengurangi risiko bencana seperti abrasi dan banjir rob.

Dalam perspektif hukum, sempadan pantai diklasifikasikan sebagai kawasan lindung sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Oleh karena itu, pemanfaatannya dibatasi dan harus memperhatikan daya dukung lingkungan serta kepentingan umum. Prinsip fungsi sosial tanah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 juga menegaskan bahwa penggunaan tanah di kawasan ini tidak dapat dilakukan secara bebas.

Kawasan sempadan pantai merupakan salah satu bagian penting dalam pengaturan wilayah pesisir di Indonesia yang memiliki fungsi strategis baik dari aspek ekologis, sosial, maupun ekonomi. Secara normatif, pengertian sempadan pantai dapat ditemukan dalam Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pengelolaan

Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, yang menyatakan bahwa sempadan pantai adalah daratan sepanjang tepian yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai, dengan ukuran paling sedikit 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat.

Pandangan ahli yang menekankan bahwa kawasan sempadan pantai memiliki fungsi ekologis yang sangat vital adalah menurut Sugito, kawasan sempadan pantai merupakan wilayah penyangga yang berfungsi untuk mencegah kerusakan lingkungan pesisir akibat aktivitas manusia maupun faktor alam, sehingga keberadaannya harus dilindungi melalui penetapan batas yang jelas dan penegakan hukum yang tegas (Sugito) Selain aspek ekologis, kawasan sempadan pantai juga memiliki nilai strategis dari sisi sosial dan ekonomi. Hal ini dikarenakan wilayah pesisir seringkali menjadi pusat aktivitas masyarakat, termasuk kegiatan perikanan, permukiman, hingga pariwisata. Namun demikian, tingginya tekanan pemanfaatan terhadap kawasan ini justru berpotensi menimbulkan konflik kepentingan antara kebutuhan pembangunan dan upaya pelestarian lingkungan. Dalam penelitian tesis Andri Suprihatno, menyebutkan pengelolaan tanah sempadan pantai di Indonesia masih menghadapi berbagai permasalahan hukum akibat tumpang tindih regulasi dan belum optimalnya perlindungan hukum terhadap kawasan pesisir. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun secara normatif telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, implementasi pengaturan kawasan sempadan pantai masih belum memberikan kepastian hukum yang memadai (Suprihatno, 2025).

Jika dilihat dalam konteks hukum agraria, kawasan sempadan pantai juga memiliki karakteristik khusus karena berkaitan dengan prinsip penguasaan negara atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria. Negara memiliki kewenangan untuk mengatur peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, termasuk di kawasan pesisir, dengan tetap memperhatikan kepentingan umum dan kelestarian lingkungan. Oleh karena itu, kawasan sempadan pantai pada dasarnya tidak dapat diperlakukan sebagai tanah biasa yang dapat dimanfaatkan secara bebas tanpa batas. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tidak terdapat ketentuan yang secara eksplisit mengatur maupun melarang pemberian hak atas tanah di kawasan sempadan pantai. UUPA pada dasarnya hanya mengatur secara umum mengenai sistem penguasaan dan pemberian hak atas tanah, serta menekankan prinsip fungsi sosial sebagaimana tercantum dalam Pasal 6, yang menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Namun demikian, prinsip tersebut bersifat abstrak dan tidak disertai dengan pengaturan operasional yang secara spesifik membatasi pemberian hak atas tanah di kawasan-kawasan tertentu yang memiliki fungsi lindung, termasuk sempadan pantai.

Penguasaan sempadan pantai harus bisa dikendalikan penggunaannya jangan sampai hanya dinikmati oleh segelintir orang karena di sempadan pantai ada ruang publik yang siapa saja berhak menikmati dan memanfaatkan potensi sempadan pantai (Zamil, 2022 : 228) Sehubungan dengan hal tersebut, pemberian hak atas tanah di sempadan pantai tidak dapat dilakukan secara bebas tanpa memperhatikan fungsi sosial dan kepentingan umum, sehingga setiap hak yang diberikan tetap harus berada dalam kerangka pengendalian oleh negara. Oleh karena itu, pemberian hak atas tanah di sempadan pantai memiliki batasan dan kewajiban yang dicatat dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah, yang terdiri dari *right* (hak), *restriction* (pembatasan), dan *responsibility* (tanggung jawab) atau disingkat 3R. Konsep 3R yang dimaksud mencakup hal-hal yakni (Gunanegara, 2022) : 1. Pemegang hak dilarang membangun struktur bangunan yang dapat mengurangi fungsi konservasi tanggul, fungsi konservasi zona pantai, atau fungsi konservasi lainnya. 2. Penggunaan dan pemanfaatan lahan di Kawasan lindung harus dilakukan tanpa mengganggu fungsi ekosistem alam, dan tanpa mengubah karakteristik fisik alam. 3. Pemegang hak dilarang merusak sumber daya alam dan menjaga keberlanjutan lingkungan hidup. 4. Pemegang hak wajib merawat tanah, termasuk meningkatkan kesuburannya, mencegah kerusakan, dan menjaga kelestarian lingkungan. 5. Pemegang hak wajib menjaga fungsi konservasi dari zona pantai atau fungsi konservasi lainnya. 6. Penggunaan dan pemanfaatan lahan di Kawasan lindung harus sesuai dengan fungsi wilayah dalam rencana tata ruang yang berlaku. 7. Ada ketentuan lain yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian, hak atas tanah di zona pantai memiliki sejumlah kendali dan tanggung jawab untuk memastikan kelestarian lingkungan dan fungsi konservasi zona tersebut. Namun hak atas tanah tersebut dapat dibatalkan apabila pemegang hak tidak mematuhi persyaratan dan larangan yang tercatat dalam 3R (*right, restriction, and responsibility*) yang tercatat dalam buku tanah dan sertifikat. Hak atas tanah di sempadan pantai yang merupakan kawasan lindung dapat diberikan, dengan jenis hak tergantung dari penggunaan tanah tersebut. Namun pemberian hak juga harus mempertimbangkan fungsi Kawasan tersebut. Khusus untuk penggunaan tanah di kawasan lindung, demi keberlanjutan lingkungan dan kelestarian alam maka pemerintah daerah setempat mengatur apa yang boleh dibangun di kawasan tersebut maupun apa yang tidak boleh dibangun.

## **B. Pengaturan Hukum Mengenai Sempadan Pantai Di Indonesia**

Pengaturan hukum sempadan pantai di Indonesia berlandaskan prinsip hak menguasai negara sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang menegaskan bahwa pemanfaatan tanah harus memperhatikan kepentingan umum dan fungsi sosial. Secara khusus, Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 jo.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 menetapkan sempadan pantai sebagai kawasan daratan minimal 100 meter dari titik pasang tertinggi yang berfungsi sebagai kawasan perlindungan. Hal ini diperkuat oleh Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 yang mengklasifikasikan sempadan pantai sebagai kawasan perlindungan setempat dalam sistem penataan ruang.

Pengaturan lebih lanjut terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 dan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 yang menegaskan pembatasan pemanfaatan tanah berdasarkan daya dukung lingkungan dan prinsip pembangunan berkelanjutan. Selain itu, Peraturan Presiden Nomor 51 Tahun 2016 mengatur batas minimal sempadan pantai serta tujuannya dalam melindungi ekosistem, mencegah bencana, dan menjamin akses publik. Ketentuan teknis juga diatur dalam peraturan menteri serta peraturan daerah melalui RTRW yang menyesuaikan kondisi lokal.

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 09/PRT/M/2010 tentang Pedoman Pengamanan Pantai menyatakan bahwa sempadan pantai adalah daratan sepanjang tepian pantai yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai, minimal 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat. Adapun Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2016 Tentang Penataan Pertanahan Di Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil menyebutkan bahwa Sempadan Pantai adalah daratan sepanjang tepian yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai, minimal 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat, dan dalam pasal 5 ayat (1) disebutkan bahwa Pemberian Hak Atas Tanah pada pantai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a, hanya dapat diberikan untuk bangunan yang harus ada di Wilayah Pesisir pantai, antara lain: (a) bangunan yang digunakan untuk pertahanan dan keamanan; (b) pelabuhan atau dermaga; (c) tower penjaga keselamatan pengunjung pantai; (d) tempat tinggal masyarakat hukum adat atau anggota masyarakat yang secara turun-temurun sudah bertempat tinggal di tempat tersebut; dan/atau (e) pembangkit tenaga listrik.

Pada pasal 1 angka 2 Perpres Nomor 51 Tahun 2016 mendorong pemerintah daerah untuk menetapkan batas wilayah sempadan pantai dalam Perda tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Untuk menjaga kelestarian lingkungan pesisir dan mencegah bencana, penentuan batas wilayah pesisir menjadi sangat penting. Hal ini akan mencegah masyarakat menguasai dan memanfaatkan lahan secara sembarangan. Pengawasan ketat terhadap penggunaan dan eksploitasi lahan di wilayah ini diperlukan, baik dari segi kebijakan maupun pelaksanaan lapangan.

Dengan demikian, pengaturan hukum sempadan pantai di Indonesia pada hakikatnya harus ditempatkan dalam kerangka keseimbangan antara nilai 5 keadilan dan kepastian hukum sebagaimana dikemukakan oleh Gustav Radbruch. Kepastian

hukum tercermin melalui adanya berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur batas, fungsi, serta pemanfaatan kawasan sempadan pantai, sehingga memberikan pedoman yang jelas bagi para pihak dalam bertindak. Sementara itu, keadilan menuntut agar pengaturan tersebut tidak hanya bersifat formal, tetapi juga mampu menjamin perlindungan terhadap kepentingan masyarakat luas, khususnya masyarakat pesisir, serta menjaga kelestarian lingkungan sebagai bagian dari kepentingan bersama. Oleh karena itu, implementasi pengaturan sempadan pantai harus senantiasa mengedepankan sinergi antara kepastian hukum dan keadilan, agar tercipta tata kelola wilayah pesisir yang berkelanjutan, berimbang, dan berpihak pada kepentingan publik.

### **C. Kewenangan Notaris sebagai Pejabat Umum Dalam Membuat Akta Perjanjian**

Notaris berasal dari kata “Nota Literaria”, yaitu “Lettermark” atau “karakter”, dengan mana para “notarii” tersebut menuliskan atau menggambarkan suatu “perkataan penuh” atau “lengkap”. Notaris, yang dalam Bahasa Inggris disebut dengan Notary, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut dengan Van Notaris, mempunyai peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, khususnya dalam bidang hukum keperdataan, karena notaris berkedudukan sebagai pejabat public, yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya

Jabatan Notaris yang diatur dalam Pasal 1 UUJN mempunyai pengertian sebagai berikut: “Pasal 1 ayat (1): Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini. Pasal 1 ayat (7): Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.” Dan diatur pada Pasal 15 ayat (1) UUJN, sebagai berikut: “Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau memberi kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.” Kewenangan tersebut diberikan kepada notaris oleh undang-undang, maka jelas terlihat bahwa notaris merupakan suatu profesi yang menuntut tanggung jawab yang besar untuk melayani kepentingan umum, karena inti tugas notaris adalah mengatur secara tertulis dan otentik hubungan hukum antara para pihak yang secara mufakat memakai jasa notaris. Dalam beberapa perbuatan hukum tertentu juga diwajibkan dibuat dalam akta otentik sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Produk notaris yang berupa akta otentik sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 1868 Burgerlijk Wetboek (selanjutnya disingkat BW), menyebutkan bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai- pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya. Menurut ketentuan pasal ini, sebuah akta dapat dikatakan otentik apabila telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut, yaitu: a. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang; b. Dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud pembuatan akta tersebut; c. Dibuat di wilayah notaris berwenang. Akta yang dibuat di hadapan notaris disebut akta notarial, atau autentik, atau akta otentik. Hal tersebut merupakan upaya negara untuk menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi anggota masyarakat, mengingat dalam wilayah hukum privat/perdata, negara menempatkan notaris sebagai pejabat umum yang berwenang dalam hal pembuatan akta otentik untuk kepentingan pembuktian/alat bukti.

Notaris sebagai pejabat umum memiliki peran penting dalam lalu lintas hukum perdata, khususnya dalam pembuatan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris, notaris berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum, perjanjian, dan penetapan yang dikehendaki para pihak atau diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan. Kewenangan ini menempatkan notaris sebagai instrumen negara dalam menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi masyarakat (Salim, 2015:33).

Dalam konteks perjanjian, notaris tidak hanya menuangkan kehendak para pihak, tetapi juga memastikan terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Selain itu, notaris wajib bertindak profesional dan berhati-hati agar isi perjanjian tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Kewenangan ini menjadi sangat relevan dalam pengelolaan kawasan sempadan pantai untuk akomodasi pariwisata yang melibatkan berbagai pihak dan kompleksitas regulasi. Notaris berperan memastikan legalitas objek, kesesuaian dengan tata ruang, serta merumuskan klausul yang menyeimbangkan kepentingan ekonomi, perlindungan lingkungan, dan hak masyarakat. Namun, kewenangan notaris terbatas pada aspek keperdataan dan tidak mencakup penentuan legalitas pemanfaatan ruang yang merupakan kewenangan pemerintah.

#### **D. Urgensi Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengelolaan Kawasan Sempadan Pantai Untuk Akomodasi Pariwisata**

Penguasaan dan pemanfaatan kawasan sempadan pantai harus mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Sempadan pantai merupakan bagian

dari kawasan lindung yang memiliki fungsi ekologis sekaligus sosial-ekonomi, serta melekat hak akses publik yang tidak dapat dikuasai secara eksklusif. Oleh karena itu, pemanfaatannya harus melalui perencanaan, pelaksanaan, dan pengendalian yang dilakukan oleh negara guna menjamin keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan perlindungan lingkungan (Zamil, 2022).

Dalam konteks tersebut, peran notaris menjadi penting sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik guna menjamin kepastian hukum dalam hubungan keperdataan, khususnya dalam perjanjian pengelolaan kawasan sempadan pantai untuk akomodasi pariwisata (Fauzan Salim, 2020:142).

Peran Notaris dalam perjanjian akta notariil yaitu seorang pejabat publik yang mengkonstanstir kesepakatan kedua belah pihak atau lebih untuk dijadikan suatu akta perjanjian yang notariil dan tidak dibawah tangan. Isi dari akta perjanjian tersebut merupakan kehendak atau keinginan para pihak yang menghadap kepada Notaris, bukan kehendak dari Notaris. Peran notaris dalam perjanjian pengelolaan kawasan sempadan pantai tidak dapat dilepaskan dari pentingnya pemenuhan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, suatu objek tertentu, dan klausa yang halal. Dalam konteks perjanjian pengelolaan sempadan pantai, keempat syarat tersebut menjadi krusial mengingat objek perjanjian berada pada kawasan lindung yang memiliki keterkaitan erat dengan kepentingan publik dan perlindungan lingkungan.

Perjanjian pengelolaan kawasan sempadan pantai, para pihak yang terlibat pada umumnya meliputi pemerintah daerah, pihak swasta atau investor, serta dalam kondisi tertentu melibatkan masyarakat hukum adat atau masyarakat lokal sebagai pihak yang memiliki keterkaitan langsung dengan wilayah tersebut. Keterlibatan pemerintah menjadi penting karena pemerintah memiliki kewenangan dalam pemberian izin pemanfaatan ruang dan pengendalian kawasan pesisir. Oleh karena itu, idealnya pemerintah tidak hanya berperan dalam aspek perizinan, tetapi juga dapat menjadi bagian dalam hubungan hukum perjanjian guna menjamin kesesuaian antara pemanfaatan ruang dengan kepentingan publik dan rencana tata ruang yang berlaku.

Notaris hanya berfungsi mengkonkretkan hubungan hukum antara pemerintah daerah, investor, dan masyarakat ke dalam akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, sehingga dapat meminimalisir potensi sengketa. Namun demikian, kewenangan notaris terbatas pada aspek keperdataan dan tidak mencakup penentuan legalitas pemanfaatan ruang, yang tetap menjadi kewenangan pemerintah.

Dengan demikian jika disambungkan dengan perspektif Gustav Radbruch, hukum tidak hanya mengejar kepastian dan keadilan, tetapi juga harus memberikan

kemanfaatan bagi masyarakat. Hal ini tercermin dalam peran notaris yang memastikan bahwa perjanjian yang dibuat tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga memberikan manfaat nyata bagi para pihak serta tidak merugikan kepentingan publik, khususnya dalam menjaga akses masyarakat dan kelestarian lingkungan pesisir. Lebih lanjut, apabila dikaitkan dengan teori hukum progresif yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo, hukum harus berpihak pada manusia dan mampu menjawab kebutuhan sosial yang berkembang. Dalam konteks ini, notaris tidak hanya bertindak secara tekstual sebagai pembuat akta, tetapi juga secara substantif dapat mendorong terciptanya perjanjian yang responsif terhadap kepentingan masyarakat, lingkungan, dan pembangunan berkelanjutan. Oleh karena itu, keberadaan notaris menjadi elemen strategis dalam menjembatani kepentingan para pihak sekaligus memastikan bahwa pengelolaan kawasan sempadan pantai berjalan tidak hanya sesuai hukum, tetapi juga memberikan manfaat dan keadilan yang berorientasi pada kepentingan sosial yang lebih luas.

### **Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian, pengaturan hukum sempadan pantai di Indonesia diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang saling berkaitan, antara lain UUPA, UU Pengelolaan Wilayah Pesisir, dan UU Penataan Ruang, yang menegaskan sempadan pantai sebagai kawasan lindung dengan pembatasan pemanfaatan. Pengaturan tersebut diperkuat oleh peraturan pelaksana seperti PP, Perpres, serta regulasi teknis dan daerah. Namun, masih diperlukan harmonisasi dan penegakan hukum yang konsisten untuk menjamin kepastian hukum, perlindungan lingkungan, dan kepentingan publik. Selain itu, notaris memiliki peran strategis dalam menjamin kepastian hukum melalui pembuatan akta autentik. Notaris tidak hanya menuangkan kehendak para pihak, tetapi juga memastikan terpenuhinya syarat sah perjanjian, kesesuaian dengan penataan ruang, serta keseimbangan antara kepentingan ekonomi, perlindungan lingkungan, dan hak masyarakat. Dengan demikian, peran notaris bersifat tidak hanya formal, tetapi juga substantif dalam mencegah sengketa, meskipun tetap terbatas pada ranah keperdataan.

### **Daftar Pustaka**

- Adinegoro, K. R. R. (2023). Analisis Yuridis Pemberian Hak Atas Tanah di Sempadan Pantai. *Jurnal Pertanahan*, 13(2), 133-141. <https://doi.org/10.53686/jp.v13i2.231>
- Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 Tentang Konservasi Sumber Daya Alam Hayati Dan Ekosistemnya.

- Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah dan Implementasi*, Jurnal Hukum & Pembangunan, Vol. 32, No. 4, hlm. 489–491.
- Habib Adjie, 2011, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung.
- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1990 Tentang Pengelolaan Kawasan Lindung
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 4 Tahun 2025 Tentang Rencana Tata
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota
- Peraturan Menteri Atr/Bpn No. 17 Tahun 2016 Tentang Penataan Pertanahan Di
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 28/Prt/M/2015 Tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai Dan Garis Sempadan Danau
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 09/Prt/M/2010 Tentang Pedoman Pengamanan Pantai
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2016 Tentang Batas Sempadan Pantai
- Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Metode Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Salim, F. (2020). Peran Notaris Dalam Pengesahan Pendirian Perseroan Terbatas Melalui Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH). *Recital Review*, 2(2), 140-156. <https://doi.org/10.22437/rr.v2i2.9843>
- Salim, HS. 2015, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis), Kewenangan Notaries, Bentuk, dan minuta Akta*, Raja Grafindo Perseda, Jakarta.
- Sam, I. M., Setiowati, S., & Riyadi, R. (2020). Analisis penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah di Sempadan Pantai di Kelurahan Bintarore. *Tunas Agraria*, 3(2), 122-139. <https://doi.org/10.31292/jta.v3i2.112>
-

Sugito, N. T., & Sugandi, D. (2016). Urgensi penentuan dan penegakan hukum kawasan sempadan pantai. *Jurnal Geografi Gea*, 8(2, October). <https://doi.org/10.17509/gea.v8i2.1703>

Suprihatno, A., Yusup, D. K., & Astarudin, T. (2025). Pengaturan Pengelolaan Tanah Sempadan Pantai Menurut Hukum Positif Dan Hukum Islam. *Qanuniya: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 39-58. <https://doi.org/10.15575/qanuniya.v2i1.1618>

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang No. 1 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang- Undang No. 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Zamil, Y. S., & Trisnamansyah, P. (2022). Peran Notaris Dalam Perjanjian Pengelolaan Pulau-pulau Kecil Oleh Swasta. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 5(2), 221-234. <https://doi.org/10.23920/acta.v5i2.683>