

Privatisasi Keberadaan Vila Di Sempadan Pantai Labuan Bajo Dalam Tinjauan Hukum Penataan Ruang

Adela Julianda, Martinus Alexander Simanjuntak, Amanda Fathona Fadhila, Wulandari, Edra Satmaidi

¹Fakultas Hukum Universitas Bengkulu

email*: adelabkl2019@gmail.com

²Fakultas Hukum Universitas Bengkulu, Indonesia

email: alexanderjuntak4@gmail.com

³Fakultas Hukum Universitas Bengkulu, Indonesia

email: amandafathona389@gmail.com

⁴Fakultas Hukum Universitas Bengkulu, Indonesia

email: wulandari@unib.ac.id

⁵Fakultas Hukum Universitas Bengkulu, Indonesia

email: edra@unib.ac.id

ABSTRAK

Artikel ini membahas mengenai pembangunan vila di sempadan pantai Labuan Bajo yang menimbulkan tantangan besar dalam hal penataan ruang berkelanjutan dan perlindungan hak masyarakat lokal. Privatisasi ruang pesisir berpotensi mengancam akses masyarakat Manggarai Barat terhadap sumber daya alam pesisir yang menjadi mata pencaharian utama mereka. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif, yaitu pendekatan yang berfokus pada kajian terhadap peraturan perundang-undangan yang relevan, seperti Undang Undang Nomor 26 tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, Peraturan Presiden Nomor 51 Tahun 2016 tentang Batas Sempadan Pantai dan ketentuan dalam RZWP3K, serta peraturan lainnya yang berkaitan dengan penataan ruang . Pendekatan ini digunakan untuk menganalisis kesesuaian pembangunan vila di sempadan pantai Labuan Bajo dengan norma hukum tata ruang serta implikasinya terhadap hak masyarakat dan kelestarian lingkungan. Kebaruan dalam penelitian ini terletak pada analisis yuridis terhadap konflik ruang pesisir antara kepentingan investasi dan hak masyarakat lokal di kawasan pariwisata super prioritas. Privatisasi pembangunan vila di sempadan pantai Labuan Bajo memiliki implikasi hukum yang signifikan terhadap perlindungan hak masyarakat Manggarai Barat dan keberlanjutan lingkungan pesisir. Pembangunan tersebut berpotensi melanggar prinsip-prinsip tata ruang yang adil dan berkelanjutan, termasuk ketentuan sempadan pantai yang diatur dalam

Peraturan Presiden Nomor 51 Tahun 2016, serta zonasi wilayah pesisir yang ditetapkan dalam Rencana Zonasi Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (RZWP3K). Pelanggaran terhadap peraturan tata ruang ini dapat mengancam hak masyarakat untuk mengakses sumber daya alam pesisir yang merupakan mata pencaharian mereka, serta merusak ekosistem pesisir yang penting untuk mitigasi bencana dan keberlanjutan kehidupan sosial-ekonomi. Konsekuensi hukum dari pelanggaran tersebut mencakup sanksi administratif dan pidana, gugatan perdata oleh masyarakat terdampak, dan potensi penyalahgunaan wewenang dalam pemberian izin pembangunan.

Kata Kunci : Pelanggaran, Penataan Ruang, Privatisasi

PENDAHULUAN

Saat ini, penataan ruang telah ditempatkan sebagai salah satu komponen penting yang turut menentukan berhasil tidaknya proses pembangunan suatu wilayah, khususnya dalam rangka proses pembangunan berkelanjutan¹. Pembangunan sektor pariwisata di Indonesia, khususnya di wilayah-wilayah yang kaya akan potensi alam seperti Labuan Bajo, Nusa Tenggara Timur (NTT), telah mengalami percepatan yang signifikan dalam beberapa tahun terakhir. Labuan Bajo, yang dikenal sebagai pintu gerbang menuju Taman Nasional Komodo, telah menjadi destinasi wisata dunia yang menarik perhatian investor domestik maupun internasional². Keberhasilan kawasan ini sebagai destinasi pariwisata tidak terlepas dari potensi alamnya yang luar biasa, termasuk pantai-pantai yang eksotis dan keanekaragaman hayati laut yang menakjubkan³.

Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) di tingkat provinsi dan kabupaten/kota, termasuk Provinsi Nusa Tenggara Timur dan Kabupaten Manggarai Barat, harus berlandaskan pada Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yang mengatur tata cara dan prinsip penataan ruang secara terpadu dan berkelanjutan. Pada Pasal 22 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang mengamanatkan bahwa penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah provinsi harus mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN), pedoman penataan ruang, serta Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD), sementara pada Pasal 23 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang mengatur substansi

¹ Alisha Zahra Saadiya and Fatma Ulfatun Najicha, "Implementasi Kebijakan Penataan Ruang Dalam Mewujudkan Pembangunan Yang Berkesinambungan," *Jurnal Hukum Positum* 8, no. 2 (2023): hlm 300.

² Reza Fauzi, Dan Denik, and Iswardani Witarti, "NATIONAL BRANDING PARIWISATA LABUAN BAJO PADA KONFERENSI TINGKAT TINGGI (KTT) ASEAN Ke-42," *Jurnal CommLine* 08, no. 02 (2023): hlm, 44.

³ I Ogi, A Silva, and RTPB Santoso, "Optimalisasi Potensi Pariwisata Labuan Bajo Sebagai Bali Baru Dari Perspektif Sdm," *Seminar Ilmiah Nasional ...* 5 (2022): hlm, 39.

RTRW provinsi yang mencakup tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang, rencana struktur dan pola ruang, serta arahan pemanfaatan dan pengendalian ruang. Di tingkat kabupaten, RTRW Kabupaten Manggarai Barat disusun berdasarkan Pasal 25 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yang mengharuskan penyusunan RTRW kabupaten mengacu pada RTRW Nasional, petunjuk teknis penataan ruang, serta Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD). Selain itu, sesuai Pasal 26 undang-undang yang sama, hal tersebut juga harus diselaraskan dengan kebijakan dan rencana pembangunan daerah. Sebagai bagian dari prosedur resminya, Pasal 18 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 juga menyebutkan bahwa setiap rancangan peraturan daerah tentang RTRW harus mendapatkan persetujuan substansi dari Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN, yang diajukan setelah terlebih dahulu memperoleh rekomendasi dari gubernur.

Implementasi ketentuan ini dapat dilihat pada Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 3 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Nusa Tenggara Timur Tahun 2009–2029 dan Peraturan Daerah Kabupaten Manggarai Barat Nomor 10 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Manggarai Barat Tahun 2021–2041 menunjukkan kesesuaian dengan asas legalitas, hierarki perencanaan tata ruang, serta prinsip-prinsip penataan ruang yang responsif terhadap daya dukung dan daya tampung lingkungan, sekaligus mengakomodasi kepentingan pembangunan berkelanjutan di tingkat daerah.

Salah satu isu yang kini tengah mencuat di Labuan Bajo adalah pembangunan vila-vila eksklusif yang terletak di sempadan pantai. Tindakan ini semakin memicu perdebatan mengenai dampaknya terhadap hak masyarakat lokal, khususnya masyarakat Manggarai Barat, yang mengandalkan pantai sebagai sumber mata pencaharian utama mereka. Sebagian besar masyarakat Manggarai Barat bergantung pada sektor perikanan dan wisata lokal, yang memungkinkan mereka untuk mengakses pesisir untuk melakukan berbagai aktivitas ekonomi. Namun, dengan adanya privatisasi ruang pesisir untuk pembangunan vila, akses masyarakat terhadap sumber daya alam tersebut semakin terbatas.

Pembangunan vila di sempadan pantai ini, yang dilakukan oleh investor besar, sering kali tidak melibatkan masyarakat setempat dalam perencanaan dan pengambilan keputusan, sehingga menimbulkan ketimpangan sosial yang signifikan. Masyarakat yang sebelumnya bebas mengakses pantai untuk mencari nafkah kini dihadapkan pada kenyataan bahwa wilayah tersebut telah dijadikan properti pribadi yang terbatas bagi mereka. Hal ini memicu pertanyaan tentang sejauh mana pembangunan ini dapat dikategorikan sebagai pelanggaran terhadap hak-hak masyarakat lokal dalam konteks penataan ruang. Fenomena ini

mencakup pembangunan vila dan restoran mewah yang memanfaatkan ruang laut, termasuk di perairan Pantai Waecicu, tempat AYANA Komodo Resort berlokasi. Dalam konteks hukum tata ruang, pembangunan yang dilakukan di sempadan pantai harus mematuhi regulasi yang ada, salah satunya adalah Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Menurut undang-undang ini, pemanfaatan ruang pesisir harus dilakukan berdasarkan rencana zonasi yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah.⁴ Zona yang ditetapkan dalam rencana zonasi harus mempertimbangkan kepentingan masyarakat lokal, perlindungan terhadap ekosistem pesisir, serta keberlanjutan ekonomi jangka panjang.

Pembangunan vila tersebut bertentangan dengan ketentuan RTRW, karena berada di sempadan pantai yang merupakan bagian dari kawasan lindung pesisir. Hal ini tidak sejalan dengan Peraturan Daerah Kabupaten Manggarai Barat Nomor 11 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Manggarai Barat Tahun 2012–2032, khususnya Pasal 19 ayat (2) huruf a, yang menetapkan bahwa sempadan pantai termasuk dalam kawasan perlindungan setempat dan tidak dapat dimanfaatkan untuk kegiatan budidaya ataupun pembangunan fisik berskala besar. Ketentuan ini sejalan dengan Pasal 35 huruf f Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yang melarang pemanfaatan ruang di kawasan lindung, dalam banyak kasus, proyek pembangunan ini sering kali tidak memperhatikan keseimbangan antara kepentingan ekonomi dan perlindungan terhadap hak masyarakat serta Rencana Penataan Ruang yang berlaku.

Berbagai studi telah menyoroti isu pemanfaatan ruang di kawasan sempadan pantai, seperti penelitian oleh Putri Kinanti (2024) yang menganalisis kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah terhadap Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) serta upaya pengendalian pemanfaatan ruang di Pantai Glagah, Kulon Progo. Penelitian tersebut menitikberatkan pada aspek teknis dan administratif penataan ruang, terutama dalam mengidentifikasi pelanggaran terhadap RDTR dan langkah-langkah pengendalian oleh pemerintah daerah⁵. Berbeda dengan itu, penelitian kami ini berfokus pada analisis privatisasi sempadan pantai melalui keberadaan vila di Labuan Bajo dalam perspektif hukum penataan ruang, dengan menyoroti konflik antara kepentingan investasi pariwisata dan perlindungan ruang publik serta lingkungan. Perbedaan mendasar terletak pada pendekatan analisis, di mana penelitian sebelumnya menggunakan pendekatan teknokratis terhadap kesesuaian tata ruang, sedangkan penelitian ini menggunakan pendekatan normatif-kritis

⁴ Ida Farida, "Pembangunan Tata Ruang Di Indonesia : Tantangan Dan Harapan," *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi* 12 (2024): hlm, 88.

⁵ Sakinah Pokhrel, "No TitleEΛENH," *Ayan* 15, no. 1 (2024): hlm, 48.

untuk menelaah implikasi hukum dan ketimpangan akses ruang akibat dominasi sektor swasta di kawasan strategis pariwisata nasional.

PERUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana pengaturan hukum dari privatisasi pembangunan vila di sempadan pantai Labuan Bajo terhadap perlindungan hak masyarakat Manggarai Barat dalam kerangka penataan ruang berkelanjutan?
2. Apa saja konsekuensi hukum yang dapat timbul jika pembangunan vila di sempadan pantai Labuan Bajo ?

METODE

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang berfokus pada studi pustaka untuk menganalisis norma-norma hukum yang berlaku sebagai dasar dalam menyelesaikan permasalahan hukum. Sejalan dengan jenis penelitiannya, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yang bertujuan menelaah peraturan perundang-undangan yang menjadi pokok kajian⁶. Selain itu, penelitian ini juga menggunakan pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. Pendekatan konseptual digunakan untuk memahami teori-teori serta prinsip dasar dalam hukum, sedangkan pendekatan kasus digunakan untuk mengkaji peristiwa atau putusan hukum yang relevan dengan isu yang dibahas. Data yang digunakan merupakan data sekunder, meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Analisis terhadap bahan hukum dilakukan secara kualitatif melalui metode preskriptif, yaitu dengan memberikan argumentasi normatif mengenai solusi yang tepat atas permasalahan hukum yang dianalisis. Melalui pemahaman terhadap teori dan konsep dalam ilmu hukum, peneliti diharapkan mampu merumuskan pemahaman mengenai pengertian, asas, dan konsep hukum yang relevan.

PEMBAHASAN

1. Pengaturan Hukum Dari Privatisasi Pembangunan Vila Di Sempadan Pantai Labuan Bajo Terhadap Perlindungan Hak Masyarakat Manggarai Barat Dalam Kerangka Penataan Ruang Berkelanjutan

Privatisasi pembangunan vila di sempadan pantai Labuan Bajo dapat dilihat sebagai pelanggaran terhadap hak-hak masyarakat lokal, khususnya masyarakat Manggarai Barat yang bergantung pada akses pantai untuk mata pencaharian

⁶ Saadiya and Najicha, "Implementasi Kebijakan Penataan Ruang Dalam Mewujudkan Pembangunan Yang Berkesinambungan."

mereka. Pembangunan yang dilakukan oleh pihak swasta di area tersebut mengabaikan prinsip-prinsip penataan ruang yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan, serta dapat mengancam keberlanjutan kehidupan ekonomi masyarakat setempat. Dalam hal ini, penting untuk mengkaji bagaimana peraturan hukum terkait tata ruang, pemanfaatan ruang pesisir, dan hak-hak masyarakat mengatur masalah ini.

Salah satu prinsip dasar dalam penataan ruang adalah keadilan spasial, teori keadilan spasial dari Henri Lefebvre menyoroti bagaimana ketidakadilan spasial muncul ketika ruang dikuasai oleh kekuatan ekonomi atau politik yang mengabaikan kebutuhan masyarakat. Dalam konteks privatisasi di Labuan Bajo, perubahan besar dalam penggunaan ruang untuk mendukung sektor pariwisata, seperti pembangunan hotel, resor, dan infrastruktur pariwisata lainnya, menciptakan ketimpangan. Masyarakat lokal, yang sebelumnya mengakses ruang untuk keperluan sosial, budaya, dan ekonomi mereka, kini sering kali terpinggirkan. Mereka tidak hanya kehilangan akses terhadap ruang yang mereka gunakan sehari-hari, tetapi juga tidak terlibat dalam perencanaan ruang tersebut.

Privatisasi ruang ini lebih mengutamakan kepentingan ekonomi dan pariwisata, mengarah pada ketidakadilan spasial, karena hanya kelompok tertentu seperti pengusaha pariwisata dan investor yang mendapatkan manfaat dari ruang tersebut. Sementara itu, masyarakat lokal tidak memperoleh keuntungan yang sebanding, bahkan seringkali terisolasi dari kawasan-kawasan yang berkembang pesat, yang dulunya merupakan bagian dari kehidupan mereka. Hal ini berimplikasi pada perasaan keterasingan, di mana ruang yang dulu penuh makna budaya dan sosial bagi masyarakat kini menjadi komoditas yang hanya bernilai ekonomis.

Dalam kerangka perlindungan hak masyarakat lokal atas ruang, penting pula dikaitkan prinsip Free, Prior and Informed Consent (FPIC) yang berasal dari standar internasional, khususnya Deklarasi PBB tentang Hak-Hak Masyarakat Adat (United Nations Declaration on the Rights of Indigenous Peoples/UNDRIP) tahun 2007, dan juga diakui dalam beberapa instrumen hukum internasional seperti Konvensi ILO No. 169. Prinsip FPIC menuntut agar setiap rencana pembangunan yang berdampak pada masyarakat lokal dilakukan dengan persetujuan yang bebas (tidak ada tekanan), didahului (sebelum proyek dimulai), dan berdasarkan informasi yang lengkap dan dapat dipahami. Dalam konteks pembangunan pesisir Labuan Bajo, di mana ruang publik dialihfungsikan menjadi kawasan privat tanpa partisipasi bermakna dari masyarakat setempat, dapat dikatakan bahwa prinsip FPIC telah diabaikan. Hal ini memperkuat indikasi terjadinya pelanggaran terhadap hak-hak masyarakat lokal dalam perencanaan dan pengelolaan ruang, serta menunjukkan lemahnya pelaksanaan

prinsip-prinsip tata ruang yang adil dan berkelanjutan. Berikut Pengaturan Terhadap Ketidakbolehan Privatisasi di sempadan Pantai⁷.

Undang Undang Dasar Tahun 1945

Pasal 33 UUD 1945 mengatur bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Oleh karena itu, setiap pembangunan yang dilakukan di kawasan pesisir harus bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat lokal, bukan malah merugikan mereka.

Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Dalam konteks privatisasi pembangunan vila di sempadan pantai, penerapan prinsip-prinsip yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang sangat relevan untuk memastikan bahwa pembangunan tersebut dilakukan secara berkelanjutan dan tidak merusak lingkungan. Pasal 3 UU tersebut mengatur prinsip-prinsip dasar penataan ruang yang meliputi keberlanjutan, perlindungan lingkungan, dan kepentingan masyarakat. Pada kasus pembangunan vila di sempadan Pantai Labuan Bajo, pembangunan vila yang dilakukan tanpa memperhatikan prinsip keberlanjutan dapat mengancam ekosistem pesisir dan merusak keseimbangan lingkungan. Oleh karena itu, pembangunan vila harus mempertimbangkan keberlanjutan lingkungan, dengan memastikan bahwa kawasan pesisir tetap terjaga fungsinya sebagai area yang melindungi habitat pesisir dan laut.

Selain itu, Pasal 32 UU Penataan Ruang ini mengatur bahwa pemanfaatan ruang harus sejalan dengan tata ruang yang telah ditetapkan dalam perencanaan pembangunan. Dalam hal ini, sempadan pantai termasuk kawasan yang dilindungi untuk menjaga kualitas lingkungan dan mencegah kerusakan lebih lanjut. Pembangunan vila di sempadan pantai harus sesuai dengan ketentuan dalam tata ruang yang berlaku, yang mencakup pembatasan pembangunan di wilayah tersebut. Jika pembangunan vila tidak mematuhi ketentuan ini, maka itu dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap perencanaan tata ruang yang berkelanjutan. Hal ini berisiko merusak keberadaan sempadan pantai sebagai kawasan lindung yang harus dipertahankan untuk kepentingan masyarakat secara luas, termasuk pengelolaan ekosistem dan perlindungan terhadap hak-hak masyarakat yang bergantung pada lingkungan sekitar.

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup

⁷ Gilang Ambhibika Mangalam et al., "LEGALITAS PRIVATISASI LAHAN PANTAI UNTUK KEPENTINGAN INDUSTRIAL MENURUT PERSPEKTIF HUKUM" 10, no. 8 (n.d.): 772-84.

Pembangunan yang eksklusif di sempadan pantai juga dapat menurunkan kualitas ekosistem pesisir. Wilayah pesisir memiliki peran penting dalam menjaga keseimbangan ekologis, baik sebagai habitat bagi berbagai spesies laut maupun sebagai penyangga terhadap bencana alam seperti banjir dan erosi. Pasal 2 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, menyebutkan bahwa setiap kegiatan yang berpotensi merusak lingkungan harus dilaksanakan dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian. Pembangunan vila yang tidak mengikuti prinsip tersebut berpotensi merusak ekosistem pesisir, yang pada gilirannya bisa berdampak pada kehidupan masyarakat yang bergantung pada sumber daya laut. Dalam hal ini, penting bagi pemerintah dan pengembang untuk bekerja sama dalam menyusun perencanaan yang memperhatikan kebutuhan dan kepentingan masyarakat setempat⁸. Masyarakat Manggarai Barat harus dilibatkan dalam proses perencanaan pembangunan, serta diberikan kesempatan untuk menyampaikan pendapat dan kekhawatiran mereka.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2016 tentang Batas Sempadan Pantai

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2016 tentang Batas Sempadan Pantai juga sangat relevan untuk masalah ini yang mana penjelasan mengenai pembatasan sempadan pantai adalah 100 meter yaitu pada pasal 1 angka 2 'yang menyatakan 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 darat⁹. Peraturan ini menetapkan batas sempadan pantai minimal 100 meter dari titik pasang tertinggi, yang bertujuan untuk melindungi ekosistem pesisir dan memberi ruang yang cukup bagi masyarakat untuk mengakses pantai. Dengan demikian, pembangunan vila di dalam sempadan pantai dapat berisiko merusak fungsi ekologis pantai, sekaligus menghalangi akses masyarakat untuk memanfaatkan sumber daya alam di sepanjang pesisir.

Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 4 Tahun 2017 Tentang Rencana Zonasi Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil

Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 4 Tahun 2017 tentang Rencana Zonasi Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil merupakan instrumen penting dalam mengarahkan pemanfaatan ruang pesisir secara

⁸ Lutfiah Difatul Azizah, Raihan Nur Said, and Rizqi Ardiansyah, "Pemanfaatan Dan Pemberdayaan Masyarakat Dalam Bidang Pendidikan Terkait Menata Ruang Kelas Untuk Menciptakan Pola Hidup Sehat," *Seminar Nasional Pengabdian Masyarakat LPPM UMJ*, 2022, hlm, 4.

⁹ Pemerintah Indonesia, "Peraturan Presiden No. 51 Tahun 2016 Tentang Batas Sempadan Pantai," *Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 116*, 2016.

berkelanjutan, serta menjadi acuan hukum dalam pengendalian pembangunan di wilayah pesisir, termasuk di Labuan Bajo. Peraturan ini mengidentifikasi berbagai zona yang diperuntukkan bagi kegiatan ekonomi dan konservasi. Pembangunan vila di sempadan pantai yang tidak sesuai dengan rencana zonasi ini dapat merusak ekosistem pesisir dan mengurangi ruang publik bagi masyarakat. Dengan demikian, pelanggaran terhadap peraturan ini tidak hanya merugikan masyarakat setempat, tetapi juga berpotensi merusak daya dukung lingkungan pesisir yang menjadi sumber mata pencaharian mereka. Apabila proyek pembangunan vila tersebut melanggar ketentuan tata ruang yang berlaku, maka dapat dikenakan sanksi administratif, termasuk penghentian pembangunan atau pembongkaran bangunan yang tidak sesuai dengan peruntukan ruang.

Pada Pasal 56 ayat (4) menegaskan bahwa salah satu persyaratan operasional bagi pemegang izin pemanfaatan ruang laut adalah kewajiban untuk memberdayakan masyarakat sekitar lokasi kegiatan serta melakukan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak masyarakat adat dan/atau masyarakat lokal. Ketentuan ini memperlihatkan bahwa izin pemanfaatan ruang tidak semata-mata berorientasi pada aspek ekonomi dan teknis, tetapi juga harus memperhatikan dimensi sosial dan kultural. Pemberdayaan masyarakat sekitar mengandung makna bahwa aktivitas ekonomi di wilayah pesisir harus menjadi instrumen untuk meningkatkan kapasitas, kesejahteraan, dan kemandirian masyarakat lokal. Pemegang izin tidak boleh hanya berorientasi pada pengambilan sumber daya atau penggunaan ruang, tetapi wajib memberikan kontribusi nyata terhadap pembangunan sosial-ekonomi komunitas yang terdampak. Ini mencakup antara lain pelatihan keterampilan, penyerapan tenaga kerja lokal, hingga program-program peningkatan kesejahteraan berbasis masyarakat¹⁰.

Selanjutnya, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak masyarakat adat dan lokal mencerminkan prinsip keadilan historis dan kultural. Masyarakat adat dan komunitas lokal memiliki hubungan yang erat dan berkelanjutan dengan wilayah pesisir, baik sebagai sumber penghidupan maupun sebagai bagian dari identitas budaya mereka. Hak-hak ini meliputi hak atas akses ruang, hak kelola tradisional, serta hak atas partisipasi dalam pengambilan keputusan yang menyangkut ruang hidup mereka. Dalam konteks ini, ketentuan Pasal 56 ayat (4) sejalan dengan prinsip-prinsip hukum nasional dan internasional tentang hak masyarakat adat, seperti yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.

¹⁰ Stevanus Eko Pramujti and Viorizza Suciani Putri, "Meninjau Efektivitas Penegakan Hukum Penataan Ruang Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Tata Ruang," *Jurnal Pertanahan* 10, no. 1 (2021): hlm, 98, <https://doi.org/10.53686/jp.v10i1.35>.

Namun dalam praktik di Nusa Tenggara Timur, termasuk di kawasan seperti Labuan Bajo dan sekitarnya, penerapan ketentuan ini sering menghadapi tantangan besar. Banyak proyek pembangunan berbasis pariwisata dan investasi besar lainnya cenderung mengabaikan kewajiban pemberdayaan dan pengakuan hak-hak masyarakat. Sebaliknya, masyarakat sering kali hanya menjadi objek pasif dari proyek-proyek tersebut, bahkan mengalami kehilangan akses ke ruang hidup mereka tanpa kompensasi yang adil dan tanpa keterlibatan yang bermakna dalam proses pengambilan keputusan.

Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Nusa Tenggara Timur

Pada Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Nusa Tenggara Timur dapat dilakukan dengan melihat konsistensi dan implementasi ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, khususnya mengenai kawasan yang diatur dalam Pasal 34 ayat (2) dan Pasal 22 ayat (2).

Pasal 34 ayat (2) menyebutkan bahwa kawasan peruntukan pariwisata alam, yang salah satunya meliputi kawasan Taman Nasional Komodo di Kabupaten Manggarai Barat, menjadi bagian penting dalam tata ruang Provinsi NTT. Dalam konteks Perda RTRW Provinsi NTT Nomor 1 Tahun 2011, perlu dipastikan bahwa kawasan ini tetap dijaga dan dikelola dengan prinsip keberlanjutan untuk mendukung sektor pariwisata tanpa merusak keberagaman hayati yang ada di dalamnya. Taman Nasional Komodo adalah kawasan yang memiliki nilai konservasi tinggi, dan peruntukan pariwisata alam harus mendukung upaya pelestariannya. Hal ini penting agar pembangunan dan pengembangan pariwisata yang dilakukan tidak melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam RTRW dan Undang-Undang Penataan Ruang.

Di sisi lain, Pasal 22 ayat (2) mengenai kawasan sempadan pantai yang memiliki luas sekitar 56.274 hektar di Provinsi NTT, yang berjarak 100 meter dari titik pasang tertinggi ke darat, harus dilihat dalam konteks pengelolaan kawasan pesisir yang berkelanjutan. Dalam Perda Provinsi NTT Nomor 1 Tahun 2011, kawasan sempadan pantai ini harus dilindungi dari aktivitas pembangunan yang dapat mengganggu fungsi ekologisnya dan menghalangi akses publik. Kebijakan pengelolaan ruang di kawasan sempadan pantai harus mempertimbangkan prinsip-prinsip keberlanjutan, keseimbangan antara kepentingan ekonomi (seperti pengembangan pariwisata) dan kepentingan sosial (seperti hak masyarakat lokal untuk mengakses pantai dan sumber daya alam) ¹¹.

¹¹ Desti Ralprianan and Sari Wahjuni, "Perlindungan Masyarakat Adat Terkait Reklamasi Pantai: Perspektif Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau-

Peraturan Daerah Kabupaten Manggarai Barat Nomor 11 Tahun 2021 Tentang Rencana tata Ruang Wilayah Kabupaten Manggarai Tahun 2021-2041

Dalam Peraturan Daerah Kabupaten Manggarai Barat Nomor 11 Tahun 2021 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Manggarai Tahun 2021-2041 menyatakan kawasan di Labuan Bajo, yang berfokus pada pengembangan pariwisata terdapat di pasal Pasal 34 ayat (2). Namun, kebijakan ini perlu diperhatikan dengan seksama agar tidak menciptakan ketimpangan dalam pembagian manfaat pembangunan. Pasal 34 ayat (2) menekankan pentingnya perencanaan ruang yang berorientasi pada pengembangan ekonomi, namun perencanaan ini juga harus berlandaskan pada prinsip keadilan spasial. Dalam konteks Labuan Bajo, yang merupakan destinasi pariwisata yang sedang berkembang pesat, terdapat potensi bahwa pembangunan pariwisata dapat lebih banyak menguntungkan investor besar dan pengusaha, sementara masyarakat lokal berisiko terpinggirkan.

Pada pasal 74 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Manggarai Barat Nomor 11 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Manggarai Barat Tahun 2021-2041 mengatur kewajiban penyediaan akses publik menuju pantai. Pembangunan pariwisata mewah di sepanjang pantai, jika tidak dikelola dengan bijaksana, berpotensi menghalangi akses masyarakat lokal terhadap pantai, yang dapat bertentangan dengan prinsip keberlanjutan ruang pesisir dan hak masyarakat dalam mengakses sumber daya alam pesisir. Pantai yang sebelumnya merupakan ruang publik yang digunakan oleh masyarakat setempat untuk berbagai kegiatan sehari-hari, seperti berinteraksi dengan alam atau melakukan aktivitas ekonomi (misalnya nelayan), kini berisiko menjadi kawasan yang hanya dapat diakses oleh wisatawan atau pemilik properti komersial¹².

Di sisi lain, Pasal 55 ayat (4) memberikan dasar hukum untuk melarang kegiatan yang mengganggu akses perlindungan masyarakat setempat. Kebijakan ini sangat relevan dalam konteks Labuan Bajo, di mana banyak kawasan pesisir yang rawan terhadap bencana alam. Misalnya, jika infrastruktur pariwisata menghalangi jalur evakuasi di sepanjang pantai, maka proses penyelamatan diri masyarakat menjadi lebih sulit, memperburuk dampak dari bencana. Oleh karena itu, pengelolaan ruang di kawasan pesisir Labuan Bajo harus dilaksanakan dengan hati-hati, dengan memperhatikan potensi dampaknya terhadap akses perlindungan dan keselamatan masyarakat.

Pulau Kecil," *UNES Law Review* 6, no. 4 (2024): 10839–45.

¹² Oleh Putri and Kusuma Sanjiwani, "Pengaturan Hukum Terhadap Privatisasi Sempadan," 2019, hlm, 29.

Peraturan Gubernur Nusa Tenggara Timur Nomor 40 Tahun 2022 Tentang Pengawasan Dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Laut Provinsi Nusa Tenggara Timur

Selain itu, Rencana Zonasi Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (RZWP3K) yang telah diterbitkan oleh Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur juga menjadi dasar hukum yang penting untuk menganalisis masalah ini. Pasal 3 huruf e Peraturan Gubernur Nusa Tenggara Timur Nomor 40 Tahun 2022 tentang Pengawasan dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Laut Provinsi Nusa Tenggara Timur, menyebutkan bahwa tujuan dari peraturan ini adalah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui pemanfaatan ruang laut, terutama untuk pengelolaan sumber daya perikanan dan kelautan di WP3K. Namun, dalam praktiknya, fenomena ini menunjukkan adanya penyimpangan dari tujuan normatif tersebut, di mana masyarakat pesisir bukan lagi aktor utama dan malah terpinggirkan oleh kekuatan modal serta kebijakan pemerintah daerah yang lebih mengutamakan investasi.

Privatisasi ruang laut di Labuan Bajo juga menimbulkan konflik sosial. Ketika sumber daya vital seperti akses perairan tradisional dialihkan kepada pihak swasta tanpa mekanisme konsultasi dan persetujuan bebas masyarakat (free, prior and informed consent), maka bukan saja kesejahteraan yang tidak tercapai, melainkan juga muncul ketegangan, protes, dan resistansi dari komunitas lokal. Dalam kerangka hukum tata ruang laut, kasus seperti di Labuan Bajo menjadi cermin kegagalan implementasi prinsip-prinsip pengelolaan berbasis masyarakat (community-based management) dan pembangunan berkelanjutan. Jika ruang laut diperlakukan sebagai komoditas privat, bukan sebagai ruang publik bersama yang dikelola secara adil, maka tujuan peningkatan kesejahteraan sebagaimana ditetapkan dalam peraturan gubernur itu menjadi sebatas formalitas hukum yang tidak berdaya. Kegagalan dalam memenuhi amanat ini tidak hanya berdampak sosial dan ekonomi, tetapi juga berpotensi melanggar hak-hak konstitusional masyarakat pesisir, yang dijamin dalam berbagai instrumen hukum nasional dan internasional tentang hak atas lingkungan hidup yang bersih dan sehat.

RZWP3K ini mengatur peruntukan ruang laut dan pesisir di wilayah NTT, termasuk di Labuan Bajo, dan memberikan arahan mengenai kegiatan yang diperbolehkan serta batasan-batasan dalam pemanfaatan ruang pesisir. Pasal 36 ayat (1) huruf c, yang menyatakan Pengawasan pemanfaatan ruang laut di WP3K dapat melaporkan kepada Dinas dan/atau instansi yang berwenang dalam hal menemukan kegiatan pemanfaatan Ruang Laut yang melanggar rencana zonasi yang telah ditetapkan dan adanya indikasi kerusakan dan/atau pencemaran lingkungan, tidak memenuhi standar pelayanan minimal dan/atau masalah yang terjadi di masyarakat dalam penyelenggaraan zonasi wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil. Pelibatan ini berbentuk kewajiban atau hak masyarakat untuk

melaporkan kepada Dinas dan/atau instansi berwenang apabila mereka menemukan pelanggaran terhadap rencana zonasi, indikasi kerusakan atau pencemaran lingkungan, ketidakpatuhan terhadap standar pelayanan minimal, serta masalah-masalah lain yang muncul dalam penyelenggaraan zonasi wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil.

Norma ini menunjukkan pengakuan terhadap kapasitas masyarakat sebagai "mata dan telinga" negara dalam menjaga ketertiban pemanfaatan ruang laut. Masyarakat lokal, yang kesehariannya bergantung pada kelestarian pesisir dan laut, berada dalam posisi strategis untuk mengamati, mendeteksi, dan melaporkan penyimpangan lebih cepat dibandingkan aparat pemerintah yang memiliki keterbatasan dalam menjangkau seluruh wilayah. Dalam konteks ini, pelibatan masyarakat bukan hanya bersifat pasif melainkan proaktif. Pengawasan tidak lagi bersifat top-down, melainkan berbasis partisipasi horizontal, di mana masyarakat memiliki peran substantif dalam menjaga kelestarian dan keteraturan ruang laut¹³. Dalam praktik di beberapa daerah pesisir, sering terjadi bahwa ketidakjelasan zonasi atau lemahnya sosialisasi menyebabkan masyarakat tidak dapat berpartisipasi secara efektif dalam pengawasan. Ini memperbesar peluang terjadinya pelanggaran, kerusakan ekosistem, dan konflik pemanfaatan ruang laut. Oleh karena itu, Pasal 36 ayat (1) huruf c mengandung pesan penting bahwa keberhasilan penyelenggaraan zonasi pesisir dan pulau-pulau kecil tidak hanya bertumpu pada perangkat birokrasi, tetapi juga pada keterlibatan aktif masyarakat. Ini mengharuskan adanya pendekatan kolaboratif, transparansi dalam penyelenggaraan, serta pembagian peran yang adil antara pemerintah dan warga.

2. Konsekuensi Hukum Yang Dapat Timbul Jika Pembangunan Vila Di Sempadan Pantai Labuan Bajo

Pelanggaran terhadap peraturan zonasi dan tata ruang di wilayah pesisir seperti Labuan Bajo bukan hanya perbuatan yang mencederai aturan administratif, tetapi juga berdampak langsung terhadap tatanan hukum, ekologi, dan keadilan sosial. Tata ruang merupakan instrumen hukum yang dirancang untuk mengatur keseimbangan antara pembangunan, perlindungan lingkungan, dan pemenuhan hak-hak masyarakat. Ketika zona sempadan pantai yang seharusnya difungsikan untuk konservasi atau akses publik justru dibangun secara eksklusif menjadi area privat seperti vila, maka pelanggaran tersebut mengindikasikan terjadinya ketidaksesuaian antara praktik pembangunan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

¹³ Ahmad Usman et al., "Peran Serta Masyarakat Melalui Pemberdayaan Kelompok Masyarakat Pengawas Dalam Pengelolaan Wilayah Pesisir Yang Berkelanjutan," *Jurnal Intelektualita: Keislaman, Sosial Dan Sains* 12, no. 1 (2023): hlm 95, <https://doi.org/10.19109/intelektualita.v12i1.16882>.

Dalam perspektif hukum tata ruang, penghalangan akses tersebut tidak hanya merusak tatanan pemanfaatan ruang yang adil, tetapi juga bertentangan dengan prinsip-prinsip dasar pengelolaan wilayah pesisir, termasuk prinsip perlindungan hak masyarakat pesisir atas sumber daya alam. Selain itu, praktik privatisasi ini menciptakan ketimpangan sosial yang tajam. Masyarakat adat dan komunitas nelayan yang telah bergantung secara turun-temurun pada akses laut untuk keberlangsungan hidupnya dipaksa berhadapan dengan kekuatan modal dan kebijakan yang lebih berpihak pada investasi daripada pada perlindungan hak-hak masyarakat lokal ¹⁴.

Dengan demikian, kasus privatisasi ruang pesisir di Labuan Bajo memperlihatkan kegagalan kolektif dalam menjaga konsistensi antara hukum yang telah mengakui hak publik atas ruang pesisir dengan praktik pemanfaatan ruang yang sering kali mengabaikan keadilan sosial dan ekologi. Pada Pasal 61 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, larangan pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan peruntukannya diatur dalam ayat (1) huruf a dan d. Pada huruf a, disebutkan bahwa setiap orang dilarang menggunakan ruang yang tidak sesuai dengan peruntukan yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang, sedangkan huruf d menegaskan hal yang sama, yakni pelanggaran terhadap penggunaan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

Ketentuan ini menegaskan bahwa pelaku pembangunan yang membangun vila di sempadan pantai tanpa dasar perizinan yang sah, atau tidak sesuai dengan zonasi, telah melakukan perbuatan melawan hukum. Konsekuensi lebih lanjut diatur dalam Pasal 69 dan 70 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang memungkinkan pemerintah menjatuhkan sanksi administratif, pidana, hingga pembongkaran bangunan. Selain itu, jika pembangunan tersebut menyebabkan kerusakan lingkungan, maka pengembang juga dapat dijerat dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup dalam Pasal 36 undang-undang ini secara eksplisit mewajibkan setiap kegiatan yang berdampak besar terhadap lingkungan hidup untuk terlebih dahulu memiliki AMDAL (Analisis Mengenai Dampak Lingkungan). Dalam banyak kasus pembangunan vila di wilayah pesisir, dokumen AMDAL seringkali diabaikan atau dimanipulasi. Tanpa adanya AMDAL, pembangunan dapat dianggap ilegal, dan pelakunya dapat dikenai sanksi administratif hingga pidana.

Peraturan Daerah yang mengatur Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Manggarai Barat Nomor 11 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Manggarai Barat Tahun 2021-2041 Penerapan denda

¹⁴ Putu Edgar Tanaya, Fakultas Hukum, and Universitas Udayana, "PANTAI DI BALI" 11, no. 5 (2023): 2345–57.

administratif diatur dalam Pasal 84. Pasal tersebut mengatur bahwa pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan ketentuan RTRW harus ditertibkan dan disesuaikan dengan peraturan yang berlaku. Sanksi administratif diberikan sebagai upaya untuk menyesuaikan bangunan yang dibangun tanpa mematuhi aturan yang ada, sehingga pemerintah dapat memastikan penggunaan ruang yang berkelanjutan dan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah yang telah ditetapkan. Di sisi lain, penerapan sanksi terhadap pelanggaran pemanfaatan ruang di sempadan pantai menunjukkan keseriusan dalam menjaga kawasan lindung yang diatur dalam Pasal 85 Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Manggarai Barat Tahun 2021-2041. Pasal ini mengatur mekanisme penyesuaian terhadap izin bangunan yang tidak sesuai dengan RTRW, dengan penekanan pada kawasan lindung seperti sempadan pantai yang memiliki fungsi vital untuk menjaga ekosistem pesisir. Pemberian denda administratif yang signifikan bertujuan memberikan efek jera, serta memastikan bahwa pembangunan di kawasan tersebut dilakukan secara bertanggung jawab dan tidak merusak lingkungan, sesuai dengan ketentuan yang ada.

Apabila pembangunan vila berdampak nyata terhadap lingkungan misalnya menimbulkan abrasi, rusaknya terumbu karang, atau pencemaran air laut pengembang dapat dikenai sanksi pidana sebagaimana tercantum dalam pasal 109 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup yang menyebutkan ancaman pidana penjara dan denda yang sangat besar. Pelanggaran terhadap kewajiban lingkungan bukan hanya berdampak pada eksistensi pembangunan itu sendiri, tetapi juga mempengaruhi daya dukung wilayah pesisir untuk menopang kehidupan masyarakat lokal yang menggantungkan hidupnya pada ekosistem laut dan pantai. Dalam wilayah seperti Labuan Bajo, yang merupakan kawasan strategis nasional pariwisata (KSPN), pembangunan yang tidak sesuai dengan tata ruang juga menimbulkan implikasi terhadap keberlangsungan kebijakan nasional. Pemerintah telah menetapkan Labuan Bajo sebagai destinasi super prioritas, sehingga perencanaan tata ruangnya tunduk pada berbagai ketentuan strategis yang lebih ketat. Jika pelanggaran dibiarkan, hal ini tidak hanya mencoreng prinsip tata ruang, tetapi juga memperlemah legitimasi pemerintah dalam menata dan mengembangkan kawasan wisata berkelanjutan

Selain aspek lingkungan dan administrasi, konsekuensi hukum lain dari pembangunan ilegal di sempadan pantai adalah potensi gugatan perdata oleh masyarakat terdampak. Masyarakat dapat mengajukan gugatan. Gugatan dapat diajukan atas dasar perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*onrechtmatige overheidsdaad*), terutama jika pembangunan dilakukan dengan restu atau pembiaran oleh pejabat yang berwenang. Masyarakat dapat meminta pengadilan

untuk membatalkan izin, menuntut ganti rugi, atau bahkan meminta pembongkaran bangunan yang telah menyalahi aturan. Ini merupakan bentuk partisipasi warga negara dalam mengontrol kebijakan publik, terutama jika jalur administratif dan dialog tidak membuahkan hasil. Ketika pemerintah daerah terlibat dalam praktik pemberian izin yang melanggar tata ruang, maka hal ini berpotensi menjadi objek pemeriksaan oleh aparat penegak hukum, seperti Kejaksaan dan KPK. Tindakan semacam ini bisa dikategorikan sebagai penyalahgunaan wewenang, gratifikasi, atau tindak pidana korupsi jika ditemukan adanya transaksi di balik penerbitan izin yang melanggar hukum ¹⁵.

Penegakan hukum terhadap pelanggaran tata ruang harus dilakukan secara tegas dan tanpa diskriminasi. Salah satu keluhan yang sering muncul dalam kasus-kasus seperti ini adalah adanya ketimpangan dalam penegakan hukum. Masyarakat kecil kerap ditindak tegas saat mendirikan bangunan sederhana di sempadan pantai, sementara pengusaha besar yang membangun vila mewah justru sering kali lolos dari jerat hukum ¹⁶. Hal ini menciptakan ketidakadilan dan menurunkan kepercayaan publik terhadap institusi negara. Pembangunan vila yang melanggar tata ruang juga berpotensi melanggar hak masyarakat adat jika wilayah tersebut termasuk dalam tanah ulayat. Dalam konteks Labuan Bajo, masyarakat Manggarai memiliki ikatan budaya dan sejarah dengan kawasan pesisir. Hak adat ini diakui oleh Undang-Undang dan wajib dihormati dalam proses pembangunan. Jika pembangunan vila mengabaikan keberadaan masyarakat adat, maka tindakan tersebut bisa dianggap melanggar hak konstitusional warga negara.

Konsekuensi lain yang tidak kalah penting adalah kerusakan reputasi daerah wisata itu sendiri. Labuan Bajo yang dikenal sebagai destinasi berkelanjutan dapat kehilangan citranya jika terjadi pembangunan masif yang tidak terkontrol. Turis internasional dan domestik saat ini sangat memperhatikan aspek keberlanjutan dan tanggung jawab sosial dari destinasi wisata yang mereka kunjungi. Kehadiran vila mewah yang menutup akses publik ke pantai dapat menimbulkan reaksi negatif dari publik luas. Dalam kerangka internasional, pembangunan yang tidak berkelanjutan juga dapat menjadi perhatian dunia. Indonesia yang telah meratifikasi berbagai konvensi internasional tentang lingkungan hidup dan hak asasi manusia bisa menghadapi tekanan dari komunitas global jika tidak mampu menegakkan hukum terhadap pelanggaran tata ruang di kawasan wisata unggulan. Solusi terhadap masalah ini tidak hanya menuntut tindakan hukum

¹⁵ Devani Yasmin Tarisya, "Fungsi Tata Ruang Dalam Pembangunan Nasional Di Indonesia," *Jurnal Ilmu Hukum* 1, no. 2 (2024): hlm, 77.

¹⁶ Janpatar Simamora and Andrie Gusti Ari Sarjono, "Urgensi Regulasi Penataan Ruang Dalam Rangka Perwujudan Pembangunan Berkelanjutan," *Nommensen Journal of Legal Opinion* 03 (2022): hllm, 59, <https://doi.org/10.51622/njlo.v3i1.611>.

terhadap pelaku pembangunan ilegal, tetapi juga pembenahan sistem tata kelola ruang. Pemerintah daerah dan pusat perlu memperkuat sistem perencanaan, pengawasan, dan pengendalian pemanfaatan ruang, serta memastikan adanya keterlibatan publik dalam setiap tahap prosesnya.

Selain itu, perlu dilakukan audit menyeluruh terhadap perizinan di kawasan pesisir Labuan Bajo. Audit ini harus transparan dan melibatkan lembaga independen serta masyarakat sipil, guna memastikan bahwa setiap izin yang telah diterbitkan benar-benar sah, sesuai peruntukan, dan tidak melanggar prinsip tata ruang dan perlindungan lingkungan. Mekanisme penyelesaian sengketa lingkungan juga harus diperkuat. Forum non-litigasi seperti mediasi dan arbitrase lingkungan bisa menjadi alternatif yang lebih cepat dan murah bagi masyarakat untuk menuntut keadilan tanpa harus melalui proses pengadilan yang panjang dan mahal. Pendidikan hukum dan kesadaran tata ruang di kalangan masyarakat juga perlu ditingkatkan. Dengan pemahaman yang baik, masyarakat dapat menjadi penjaga ruang publik yang efektif, serta mampu menolak secara argumentatif setiap bentuk privatisasi ruang yang bertentangan dengan hukum.

Dalam hal pembentukan dan penguatan kawasan lindung di sempadan pantai Labuan Bajo dapat menjadi solusi jangka panjang. Kawasan ini harus ditetapkan secara legal dengan partisipasi masyarakat, dan disertai mekanisme pengawasan berbasis komunitas yang memungkinkan masyarakat turut serta dalam menjaga kelestarian ruang pesisir mereka. Dengan demikian, konsekuensi hukum dari pelanggaran zonasi dan tata ruang dalam pembangunan vila di Labuan Bajo sangat luas dan mencakup aspek administratif, pidana, perdata, lingkungan, sosial, hingga tata kelola pemerintahan. Penanganannya membutuhkan pendekatan multidimensi yang melibatkan seluruh pemangku kepentingan, dengan prinsip keadilan, keberlanjutan, dan supremasi hukum sebagai fondasi utamanya.

KESIMPULAN

Pembangunan vila di sempadan pantai Labuan Bajo tanpa memperhatikan hak-hak masyarakat Manggarai Barat dan prinsip-prinsip tata ruang yang berkelanjutan dapat menimbulkan dampak negatif yang signifikan terhadap sosial, ekonomi, dan lingkungan. Pelanggaran terhadap peraturan yang mengatur pemanfaatan ruang pesisir, seperti Undang-Undang Penataan Ruang, Peraturan Presiden tentang Sempadan Pantai, dan Rencana Zonasi Wilayah Pesisir, dapat merugikan masyarakat lokal dengan menghalangi akses mereka terhadap sumber daya alam pesisir yang menjadi mata pencaharian utama. Selain itu, pembangunan yang tidak mempertimbangkan dampak lingkungan dapat merusak ekosistem pesisir yang vital. Oleh karena itu, diperlukan pengawasan ketat dan

pendekatan inklusif dalam perencanaan pembangunan, dengan melibatkan masyarakat setempat dan memastikan bahwa setiap pembangunan mematuhi ketentuan hukum yang berlaku demi keberlanjutan sosial dan ekologi.

Pelanggaran terhadap peraturan zonasi dan tata ruang di wilayah pesisir, seperti yang terjadi dalam pembangunan vila di sempadan pantai Labuan Bajo, bukan hanya mencederai aturan administratif, tetapi juga memiliki dampak luas terhadap aspek hukum, ekologi, keadilan sosial, dan tata kelola pemerintahan. Pembangunan yang tidak mematuhi ketentuan sempadan pantai dan peruntukan ruang pesisir berpotensi merusak lingkungan, mengancam mata pencaharian masyarakat lokal, serta memperburuk ketimpangan sosial. Konsekuensi hukum dari pelanggaran ini mencakup sanksi administratif, pidana, dan perdata, termasuk pembatalan izin, pembongkaran bangunan, serta tuntutan ganti rugi oleh masyarakat terdampak. Penegakan hukum yang tegas, pengawasan yang lebih ketat, serta partisipasi aktif masyarakat dalam perencanaan dan pengelolaan ruang pesisir sangat diperlukan untuk memastikan keberlanjutan sosial, ekonomi, dan lingkungan di kawasan tersebut. Keberhasilan dalam menangani masalah ini akan sangat bergantung pada komitmen pemerintah dan seluruh pemangku kepentingan untuk mengedepankan prinsip keadilan, keberlanjutan, dan supremasi hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Difatul Azizah, Lutfiah, Raihan Nur Said, and Rizqi Ardiansyah. "Permanfaatan Dan Pemberdayaan Masyarakat Dalam Bidang Pendidikan Terkait Menata Ruang Kelas Untuk Menciptakan Pola Hidup Sehat." *Seminar Nasional Pengabdian Masyarakat LPPM UMJ*, 2022, 1–4.
- Farida, Ida. "Pembangunan Tata Ruang Di Indonesia : Tantangan Dan Harapan." *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi* 12 (2024): 88–99.
- Fauzi, Reza, Dan Denik, and Iswardani Witarti. "NATIONAL BRANDING PARIWISATA LABUAN BAJO PADA KONFERENSI TINGKAT TINGGI (KTT) ASEAN Ke-42." *Jurnal CommLine* 08, no. 02 (2023): 133–44.
- Mangalam, Gilang Ambhibika, Fakultas Hukum, Universitas Udayana, Cokorda Dalem Dahana, Fakultas Hukum, and Universitas Udayana. "LEGALITAS PRIVATISASI LAHAN PANTAI UNTUK KEPENTINGAN INDUSTRIAL MENURUT PERSPEKTIF HUKUM" 10, no. 8 (n.d.): 772–84.
- Ogi, I, A Silva, and RTPB Santoso. "Optimalisasi Potensi Pariwisata Labuan Bajo Sebagai Bali Baru Dari Perspektif Sdm." *Seminar Ilmiah Nasional ...* 5 (2022): 35–39.
- Pemerintah Indonesia. "Peraturan Presiden No. 51 Tahun 2016 Tentang Batas Sempadan Pantai." *Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 116*, 2016.

-
- Pokhrel, Sakinah. "No TitleEΛENH." *Ayan* 15, no. 1 (2024): 37–48.
- Pramuji, Stevanus Eko, and Viorizza Suciani Putri. "Meninjau Efektivitas Penegakan Hukum Penataan Ruang Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Tata Ruang." *Jurnal Pertanahan* 10, no. 1 (2021): 91–107. <https://doi.org/10.53686/jp.v10i1.35>.
- Putri, Oleh, and Kusuma Sanjiwani. "Pengaturan Hukum Terhadap Privatisasi Sempadan," 2019, 29–34.
- Rahpriangan, Desti, and Sari Wahjuni. "Perlindungan Masyarakat Adat Terkait Reklamasi Pantai: Perspektif Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil." *UNES Law Review* 6, no. 4 (2024): 10839–45.
- Saadiya, Alisha Zahra, and Fatma Ulfatun Najicha. "Implementasi Kebijakan Penataan Ruang Dalam Mewujudkan Pembangunan Yang Berkesinambungan." *Jurnal Hukum Positum* 8, no. 2 (2023): 299–316.
- Simamora, Janpatar, and Andrie Gusti Ari Sarjono. "Urgensi Regulasi Penataan Ruang Dalam Rangka Perwujudan Pembangunan Berkelanjutan." *Nommensen Journal of Legal Opinion* 03 (2022): 59–73. <https://doi.org/10.51622/njlo.v3i1.611>.
- Tanaya, Putu Edgar, Fakultas Hukum, and Universitas Udayana. "PANTAI DI BALI" 11, no. 5 (2023): 2345–57.
- Tarisyah, Devani Yasmin. "Fungsi Tata Ruang Dalam Pembangunan Nasional Di Indonesia." *Jurnal Ilmu Hukum* 1, no. 2 (2024): 373–77.
- Usman, Ahmad, Nike Ardiansyah, Syamsuddin Syamsuddin, and Haeril Haeril. "Peran Serta Masyarakat Melalui Pemberdayaan Kelompok Masyarakat Pengawas Dalam Pengelolaan Wilayah Pesisir Yang Berkelanjutan." *Jurnal Intelektualita: Keislaman, Sosial Dan Sains* 12, no. 1 (2023): 96–103. <https://doi.org/10.19109/intelektualita.v12i1.16882>.