

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **II.1 Laut**

Laut merupakan perairan lepas pantai yang meliputi permukaan, badan, dan dasar laut (Riau, 2017). Sebagian besar wilayah Indonesia itu merupakan laut yang memiliki potensi yang memberikan kontribusi yang tidak sedikit untuk membantu peningkatan ekonomi negara. Dikatakan dengan negara kepulauan, negara Indonesia mempunyai luas laut yang lebih luas dari daratan yaitu mencapai lebih dari 75%, dengan begitu laut Indonesia mencapai hingga 5.8 juta kilometer persegi. Dan dengan memiliki lebih dari 17.500 pulau dengan sekitar 81.000 km yang membentang Panjang disekitar garis pantai (Murdianto, 2004). Dengan mempunyai luasan laut yang sangat luas dengan keunggulan Komparatif (*Comparative advantage*), Indonesia dengan kekayaan potensi sumberdaya yang melimpah, dengan diantaranya sumberdaya ikan. Dalam siklus struktur kimia atmosfer, hidrologi, cuaca, dan keseimbangan iklim, menjadi peranan yang penting bagi laut Indonesia dalam siklus-siklusnya. Dalam hubungan yang saling berinteraksi, komponen hayati (organisme hidup) dan nonhayati (fisik) termasuk dalam komponen ekosistem pesisir tersebut yang membentuk komponen yang unik. Dengan beberapa ekosistem yaitu diantaranya ada estuary, hutan mangrove, pang lamun, terumbu karang, dan pulau-pulau kecil yang termasuk juga dalam ekosistem tersebut (Manapa, 2010).

## **II.2 Pulau**

Konvensi Hukum Laut 1982 mengantur tentang sebuah pulau merupakan daerah yang terbentuk alami dari tanah yang disekitarnya terdapat air yang akan tetap terlihat di atas walaupun saat air laut sedang dalam keadaan pasang tertinggi sekalipun. Ada beberapa hal yang harus dipertimbangkan dalam penentuan pulau jika melihat ketentuan tersebut, bisa dikatakan itu merupakan sebuah pulau jika suatu lahan tersebut sudah memiliki dua unsur, yang pertama harus sebagai lahan daratan dan yang kedua harus selalu berada di atas garis pasang tertinggi pada saat laut sedang pasang (Emelia Siahaan, Paramita Prananingtyas, 2016).

## **II.3 Pulau Buatan**

Dalam UNCLOS 1982 menyebutkan bahwa pulau buatan itu tidak memiliki status pulau maupun kapal jika dilihat dari perbandingan pada definisi pulau yang ada. Disebutkan secara tegas dalam pasal 60 ayat (8) yang ada pada UNCLOS 1982 bahwa pulau buatan itu tidak berstatuskan sebagai pulau. Jika dilihat dari pernyataan tersebut, maka pulau buatan tidak bisa memiliki klaim zona maritim apapun. Tidak hanya itu saja, pulau buatan tidak bisa digunakan untuk menetapkan batas laut teritorial, oleh karena pulau buatan tidak dianggap sebagai instalasi yang Pelabuhan yang permanen. Pulau buatan tidak hanya mempunyai sisi tersebut, tetapi jika dilihat dari sisi lain, pulau buatan ditetapkan oleh negara sebagai penjaminan keselamatan pelayaran maupun keselamatan pulau buatan tersebut, karena pulau buatan itu sendiri memiliki zona keselamatan. Belum adanya definisi yang pasti pada pulau buatan, sehingga menjadikan akademisi untuk mendefinisikannya. Definisi yang disimpulkan oleh *Encyclopedia of Public International Law* menyebutkan bahwa pulau buatan itu sebagai anjungan yang dibuat oleh manusia secara terpancang baik permanen ataupun sementara, yang tepatnya berada di atas permukaan air saat pasang dan tetap dikelilingi oleh air. Terdapat kemiripan pada pendefinisian dengan pembahasan yang sebelumnya. Terdapat Sebagian orang menyebutkan bahwa pulau buatan itu sebagai bangunan yang dibuat oleh manusia di laut teritorial, Zona Ekonomi Eksklusif (ZEE), landas kontinen, perairan kepulauan, atau bahkan ruang laut yang biasanya digunakan

untuk mengeksplorasi atau mengeksploitasi sumber daya laut sudah ditentukan oleh UNCLOS 1982 (Ronaboyd, 2019).

#### **II.4 Wilayah Pesisir**

Wilayah pesisir merupakan wilayah yang menjadi daerah peralihan antara ekosistem darat dan ekosistem laut, daerah ini telah dipengaruhi oleh perubahan yang terjadi di darat dan di laut. Membahas tentang pulau-pulau kecil, Dalam UU Nomor 27 Tahun 2007 yang membahas juga tentang, ruang lingkup peraturan wilayah pesisir, dan pulau-pulau kecil yang merupakan termasuk daerah peralihan yang menjadi wilayah cakupan administrasi kecamatan dan ke arah laut sejauh 12 (dua belas) mil laut. Hal tersebut dapat diukur dengan garis pantai pada saat pasang tertinggi ke arah laut lepas atau bahkan ke arah perairan kepulauan. Telah diatur pemanfaatan ruang wilayah darat Kawasan pesisir dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) (Perikanan, 2020).

Wilayah pesisir dan lautan itu mempunyai potensi sumberdaya alam yang sangatlah besar. Hal tersebut merupakan sesuatu yang bisa dimanfaatkan untuk meningkatkan pembangunan. Secara garis besar ada tiga kelompok sumberdaya di wilayah pesisir dan lautan, yaitu:

1. (*Renewble Resources*) merupakan sumberdaya pulih yang meliputi terumbu karang, padang lamu, hutan bakau, rumput laut, serta sumberdaya perikanan laut dan bahan-bahan bioaktif.
2. (*Nonrenewble Resources*) merupakan sumberdaya yang tidak dapat pulih, yang meliputi gas alam serta seluruh mineral dan geologi dan minyak bumi.
3. (*Ocean Thermal Energy Conversion*) merupakan sumber energi yang terbentuk dari gelombang laut dan energi pasang surut air laut. Tidak hanya itu, tetapi ada juga pertahanan keamanan, sarana Pendidikan dan penelitian, pengatur iklim, penampungan limbah, dan fungsi ekologis lainnya Kawasan pesisir dan lautan sebagai tempat rekreasi dan pariwisata, media transportasi

dan komunikasi yang bisa dijadikan sebagai penunjang kehidupan (Perikanan, 2020).

Indonesia merupakan negara kepulauan yang memiliki potensi sumberdaya pesisir dan lautan yang sangat besar dan beragam. Terdapat beberapa sumberdaya yang ada di sepanjang pantai dan muara sungai, terumbu karang yang juga sangatlah produktif dan khas yang terdapat di daerah tropis dan sumberdaya lainnya. Misalnya ada sumberdaya perikanan tangkap dan sumberdaya perikanan budidaya dan hutan bakau. Permasalahan-permasalahan yang dihadapi saat sedang melakukan pengelolaan pesisir sangatlah sulit, dan bisa dikatakan sangat kompleks. Berikut merupakan beberapa masalah mendasar yang dihadapi dan masih sangat sulit untuk diatasi, diantaranya yaitu:

1. Tidak seimbangnya pemanfaatan wilayah pesisir yang mengakibatkan adanya wilayah yang dimanfaatkan melebihi kapasitas daya dukung berkelanjutan (potensi lestari), tetapi ada juga wilayah pesisir yang sama sekali belum pernah dimanfaatkan.
2. Terjadinya pencemaran dan perusakan sumberdaya wilayah pesisir dan lautan, yang disebabkan karena terjadinya pembangunan yang tidak memperhatikan tata ruang.
3. Sangat terbatasnya sumberdaya manusia di wilayah tersebut, sehingga belum dapat terkelola dan kualitasnya belum dimanfaatkan secara optimal.
4. Garis kemiskinan yang terjadi disebagian besar wilayah pesisir mengakibatkan sebagian besar masyarakat untuk memaksa mereka agar mengeksploitasi sumberdaya alam melebihi potensi lestari yang seharusnya terjadi.
5. Kurangnya sarana dan prasarana di sebagian besar wilayah pesisir yang mengakibatkan kurang dan terbatasnya dukungan pada kegiatan pengelolaan di wilayah pesisir tersebut.
6. Banyaknya masalah yang ada pada sector kelautan, sehingga mengakibatkan kurangnya investasi (Fachruddin Syah, 2010).

## **II.5 Kadaster Kelautan**

Mengingat pembangunan di Indonesia selama ini seberapa besar itu mengutamakan pembangunan di wilayah darat, sehingga sebagai negara kepulauan, Indonesia belum memikirkan tentang bagaimana pembangunan laut Indonesia kedepannya. Ini semua bisa disebabkan karena konsep kadaster kelautan di Indonesia merupakan konsep baru. Hal ini terbukti karena sejak tahun 2014, belum adanya undang-undang yang mengatur khusus kelautan di Indonesia. Pengelolaan sumberdaya kelautan mengacu pada UU RI No. 27 Tahun 2007 yang membahas tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan pulau-pulau kecil yang di dalamnya tidak sama sekali membahas konsep pembangunan kelautan nasional. Penerapan-penerapan prinsip kadaster di wilayah laut, merupakan pengertian dari kadaster kelautan yang dimana hal tersebut mencatat penggunaan ruang laut oleh aktifitas masyarakat dan pemerintah, serta termasuk ruang laut yang dilindungi dan dikonservasi yaitu ada taman nasional, taman suaka margasatwa, dan penggunaan ruang laut oleh komunitas adat lainnya (Astor, et al., 2020).

Kadaster kelautan ini disebutkan juga sebagai sebuah sistem wahana untuk mencatatkan batas-batas hak-hak dan kepentingan-kepentingan yang dapat digunakan di wilayah perairan laut. Data tersebut didefinisikan secara fisik dan dikelola secara spasial dengan batas-batas dari hak-hak dan kepentingan-kepentingan lainnya yang tempatnya berdekatan dan saling berhubungan (Djunarsjah, et al., 2019).

Kadaster Kelautan ini merupakan sistem informasi yang menyimpan data terkait cakupan alami dan spasial dari kepentingan atas wilayah laut dan hak atas properti, dengan memperhatikan kepemilikan serta berbagai hak dan kewajiban termaktub dalam wilayah yuridiksi perairan laut. Sistem informasi perairan laut yang digunakan untuk mengelola data kepemilikan ruang laut, penggunaan ruang laut, serta nilai ekonomi ruang laut. Data kepemilikan ruang laut terdiri atas subjek dan objek terkait kepemilikan ruang laut, dimana tercantum pula informasi

mengenai hak-hak, kewajiban-kewajiban serta Batasan-batasan yang mengaitkan subjek dan objek kepemilikan ruang laut. Data kepemilikan ruang laut akan mencakup pula pendefinisian ruang laut dalam format 4D. Data penggunaan ruang laut terdiri atas karakteristik dari ruang laut, rencana tata guna ruang laut serta monitoring dan evaluasi pelaksanaan pemanfaatan ruang laut. Data nilai ekonomi ruang laut mencakup informasi terkait dengan appraisal ruang laut serta perpajakan terkait dengan ruang laut tersebut (Djunarsjah, 2019).

### **II.5.1 Tujuan Kadaster Kelautan**

Ada beberapa tujuan dari kadaster kelautan, diantaranya yaitu memberikan hak atas ruang perairan laut kepada pemegang kekuasaan di daerah, yaitu dengan memberikan kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum. Dalam Kadaster Kelautan juga menyediakan infarstruktur data spasial yang komprehensif (menyeluruh) dimana batas-batas “persil” perairan laut, hak-hak yang melekat padanya (*Right*), batasan pemanfaatan (*Restriction*), serta kewajiban dan tanggung jawab (*Responsibility*) di lingkungan ruang perairan laut dapat diadministrasikan, diatur dan dikelola dengan baik. Tujuan dalam kadaster kelautan yaitu terselenggaranya tertib administrasi ruang perairan laut (Djunarsjah, 2019). Tersedianya beberapa tujuan dari kadaster kelautan yang menjadi sumber informasi mengenai hak-hak pemanfaatan ruang perairan laut, diantaranya seperti informasi mengenai pemilik hak dari suatu ruang perairan laut, informasi mengenai ruang perairan laut itu sendiri (posisi geografis, ukuran, dan dimensi, nilai atau harga, serta atribut lainnya sesuai keperluan), informasi mengenai hak-hak yang melekat pada ruang perairan laut tersebut (jenis dan lamanya hak yang diberikan, Batasan-batasan pemanfaatan dan tanggung jawab (Djunarsjah, 2019).

## II.6 Kadaster Fiskal

*Fiscal cadaster* atau kadaster fiskal atau kadaster pajak mempunyai fungsi terpenting sebagai informasi keuangan atau *financial* yang terbentuk dari suatu kegiatan pendaftaran tanah atau bentuk kadaster. Mempunyai arti keuangan dan memuat semua nilai atas sebuah lahan merupakan sebuah pengertian dari kata kadaster fiskal yang diambil dari istilah fiskal (Ii & Pustaka, 1997).

## II.7 Ruang Perairan

Ruang merupakan tempat melakukan suatu kegiatan serta memelihara kelangsungan kehidupannya, yang diantaranya meliputi beberapa ruang yaitu, ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah yang dijadikan tempat oleh manusia dan makhluk hidup lainnya. Sedangkan suatu kumpulan massa air pada suatu tempat itu disebut perairan, baik yang bersifat dinamis atau bahkan bersifat statis seperti danau dan perairan yang dapat berupa perairan tawar, payau, maupun asin (laut) (Djunarsjah, et al., 2019). Terdapat 12+1 aktivitas yang berlangsung di ruang perairan. Aktivitas-aktivitas tersebut dapat dilihat pada tabel II.1.

Tabel 2. 1. Tabel Aktivitas Ruang Perairan Laut

No.	Aktivitas
1.	Bangunan Atas Air
2.	Sumber Energi Terbarukan
3.	Sumberdaya Minyak dan Gas
4.	Budidaya
5.	Konservasi
6.	Perkapalan
7.	Penangkapan Ikan
8.	Rekreasi
9.	Pipa dan Kabel Bawah Laut
10.	Harta Karun Bawah Laut
11.	Pembuangan Sampah
12.	Kultur Adat
13.	Kepentingan Keamanan dan Pertahanan

## **II.8 Pajak**

Ada beberapa pengertian pajak yang dicetuskan oleh para ahli, diantaranya yaitu:

1. Pajak bagi Soemitro dalam Mardiasmo mengartikan kalau pajak itu iuran yang dimaksud selaku sesuatu perihal yang wajib dibayarkan dengan tidak terdapat timbal balik langsung yang dibayarkan oleh rakyat ke kas negeri bersumber pada Undang- Undang( yang bisa dipaksakan) dengan tidak terdapat timbal balik langsung.
2. Sebaliknya Smeets dalam Waluyo mengatakan tanpa terdapat kontraprestasi secara langsung kalau pajak ialah suatu perihal yang terutang kepada pemerintah yang dimasukkan buat membiayai pengeluaran pemerintah lewat norma–norma universal serta bisa dipaksakan (Pertiwi, et al., 2014).

### **II.8.1 Pajak Bumi dan Bangunan**

Pengenaan pembayaran pajak yang telah ditafsirkan PBB bagi Soemarso, terdapat perihal yang tidak pengaruhi besarnya pembayaran ataupun denda sesuatu pajak ialah kondisi ataupun status orang ataupun tubuh yang dijadikan selaku subjek tersebut dikenakan atas harga tidak gerak berbentuk bumi serta bangunan. munculnya kewajiban pajak sangat didetetapkan oleh objek pajak hal tersebut terjadi karena Keadaan subjek tidak pengaruhi besarnya pajak sebab selaku pajak objektif. Dari pengertian tersebut dapat ditarik kesimpulan jika PBB merupakan pajak yang dikenakan atas bumi serta bangunan, dimana besarnya pajak didetetapkan oleh kondisi objeknya ialah bumi, tanah, serta bangunan. Objek PBB merupakan bumi dan bangunan, dengan tanah serta perairan pedalaman dan laut daerah Indonesia bagian dari permukaan bumi dan bumi selaku permukaan dan badan bumi di bawahnya (Pertiwi, et al., 2014).

## **II.9 Zona Nilai Tanah (ZNL)**

Dalam kadaster kelautan, Zona Nilai Laut (ZNL) membentuk seperti sistem yang dimanfaatkan sebagai tempat untuk menuliskan dan menetapkan batas-batas, kepentingan-kepentingan, atau bahkan hak-hak yang terkait dengan wilayah perairan laut. Pemanfaatan, pengelolaan, atau bahkan penggunaan wilayah laut itu merupakan penerapan dari ZNL yang kedepannya akan ditarik pajak sesuai dengan peraturan yang berlaku. Setiap pemerintahan daerah diwajibkan untuk memberikan peningkatan. Dengan mampu mengelola potensi daerah, maka pemerintah bisa dikatakan dengan memenuhi kewajibannya. Potensi-potensi daerahnya yaitu berupa potensi sumberdaya alam, sumberdaya manusia, dan potensi sumberdaya keuangan yang diatur secara optimal. Penuntutan yang berguna untuk menciptakan kesejahteraan masyarakat, nantinya diharapkan untuk mampu menyelenggarakan proses pembangunan yang dapat menciptakannya pertumbuhan ekonomi masyarakat yang lebih luas. Daerah diberikan kewenangan untuk menggali sumber-sumber pendapatan di daerah tersebut dengan tujuam untuk mencapai kesejahteraan masyarakat yang luas, dengan begitu bisa membiayai penyelenggaraan pemerintah dan bangunan di daerah secara mandiri. Dalam PAD terdapat pajak daerah dan retribusi daerah, sehingga sebagaimana yang telah tercantum dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tertulis pada BAB ke-VIII tentang keuangan daerah, diketahui bahwa itu merupakan sumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) dan juga Pendapatan Asli Daerah (PAD).(Dewi Agustine, et al., 2020).

## **II.10 Zona Nilai Tanah (ZNT)**

Tanah dengan nilai yang *relative* sama dengan batasannya yang bersifat imajiner atau nyata sesuai dengan penggunaan lahannya disebut dengan Zona Nilai Tanah (ZNT). Berdasarkan hasil analisis, setiap wilayah ZNT itu mempunyai nilai yang tidak sama (Saputro, et al., 2016).

Direktur Jenderal Pajak Nomor: KEP533/PJ/2000 memutuskan bahwa Zona Nilai Tanah (ZNT) mempunyai oleh batas penguasaan atau kepemilikan objek pajak dalam satu-satuan wilayah administrasi pemerintahan desa atau kelurahan tanpa terikat pada batas blok yang merupakan zona geografis yang terdiri atas kelompok objek pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR). ZNT disebut mempunyai permasalahan yang mendasar, yaitu kesulitan dalam menentukan batasnya. Hal ini terjadi karena pada umumnya bersifat imajiner sebagai komponen utama identifikasi nilai objek pajak bumi. Secara teknis, untuk menentukan batas Zona Nilai Tanah (ZNT) harus mengacu pada peruntukan tanah (zoning) atau penggunaan lahan dan aksesibilitas. Ada persyaratan yang harus diperhatikan yaitu nilai tanah yang berbeda pada setiap zona. Walaupun perbedaan tersebut berbeda-beda, misalnya hanya berbeda 10%. Namun, dalam prakteknya penentuan suatu Zona Nilai Tanah (ZNT) dapat didasarkan pada tersedianya data pendukung (data pasar) yang dianggap layak untuk dapat mewakili nilai tanah atas objek pajak yang ada pada Zona Nilai Tanah (ZNT) (Bayhaki, et al., n.d.).

## **II.11 Metode Penilaian Lahan**

Nilai tanah dapat dilihat dari berbagai macam aspek, salah satu aspeknya yaitu lokasi tanah tersebut. Areanya biasanya sesuai dengan tempat yang ada disekitarnya misalnya terdapat fasilitas-fasilitas, sehingga menjadikan adanya perbedaan harga (Apriani & Leksono, 2016). Terdapat tiga metode untuk menilai lahan, yaitu metode pendekatan pasar, metode pendekatan biaya, dan metode pendekatan pendapatan.

### **II.11.1 Metode Pendekatan Pasar**

Metode pendekatan pasar ini metode yang menggunakan cara perbandingan, pada intinya metode pendekatan harga pasar ini membandingkan tanah properti yang belum diketahui harganya dengan yang sudah diketahui harganya. Dalam melakukan perbandingan dipilih tanah atau properti yang karakteristiknya sama dan lokasinya berdekatan, minimal dibutuhkan tiga tanah atau properti perbandingan, walaupun dapat dibandingkan dengan satu tanah atau properti saja (Apriani & Leksono, 2016).

### **II.11.2 Metode Pendekatan Biaya**

Metode pendekatan biaya ini digunakan dengan cara menilai bangunan yang ada di sekitarnya. Hal ini terjadi karena memperhitungkan biaya langsung dan biaya tidak langsung yang nantinya dikurangi oleh penyusutan. Pendekatan biaya ini diasumsikan berdasarkan bahwa nilai properti harus sama dengan biaya yang dibutuhkan untuk membangun properti tersebut (Apriani & Leksono, 2016).

### **II.11.3 Metode Pendekatan Pendapatan**

Metode pendekatan pendapatan menggunakan kapitalisasi dengan suatu faktor tertentu untuk mendapatkan nilai pasar yang dianggap wajar. Dengan ini biasanya menilai dengan cara mendekati dengan suatu pendekatan penilaian properti yang didasarkan pada pendapatan bersih pertahun yang diterima dari pengusaha properti tersebut (Apriani, 2017).

## II.12 Teori Tata Kota Konsentris

Teori tata kota konsentris yang dikemukakan oleh Burgess pada tahun 1920-an ini telah menghasilkan sebuah penelitian yaitu tentang struktur tata kota besar untuk kota seperti Chicago. Hasil penelitian Burgess mengatakan bahwa gagasan yang ada untuk kota-kota itu menyebarluaskan berbagai zona yang bermula dari pusat aslinya, sehingga nantinya akan datang penduduk secara bertahap meluas ke wilayah tepi keluar atau menjelaskan suatu kota kota berkembang dari pusat ke bentuk zona konsentris secara berjenjang (Ilma & Rakhmatulloh, 2014).

Ada 5 bagian zona yang ada pada teori konsentris ini, yaitu:

1. Daerah Pusat yang merupakan inti dari semua kegiatan yang ada di pusat kota merupakan pusat dari segala kegiatan yang ada di kota tersebut, seperti ekonomi, Pendidikan, dan pemerintahan dan lainnya disebut dengan Daerah Pusat Kegiatan atau *Central Business District (CBD)*.
2. Daerah mengalami penurunan kualitas lingkungan karena perdagangan dan industry dari zona 1 disebut dengan Daerah Peralihan (*Transition Zone*), terdapat banyak sekali yang mengambil alih daerah permukiman sehingga pengambil alihan yang terjadi secara terus menerus menyebabkan permukiman menjadi kumuh.
3. Daerah yang dijadikan sebagai tempat permukiman bagi pekerja pabrik dan industri yang di antara adalah pendatang baru dari zona 2 disebut dengan *Low-class Residential Homes*.
4. Daerah yang banyak dihuni oleh penduduk yang berstatus ekonomi menengah hingga tinggi disebut dengan *Zona of better resident*.
5. Daerah tempat bertumbuhnya penglaju disebut dengan Zona penglaju atau *commuter zone*, merupakan suatu tempat yang terjadi akibat adanya proses desentralisasi permukiman sebagai dampak sekunder dari teknologi bidang transportasi.