

**PELAKSANAAN PENSERTIFIKATAN TANAH PESISIR DI WILAYAH
KABUPATEN REMBANG**

Penelitian untuk Penulisan Hukum dalam Bentuk Skripsi

Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

Ruananda Kharismatika Laksono

30301700296

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2021**

**PELAKSANAAN PENSERTIFIKATAN TANAH PESISIR DI WILAYAH
KABUPATEN REMBANG**



Diajukan oleh :

Ruananda Kharismatika Laksono

30301700072

Pada tanggal, 29 Juli 2021 telah Disetujui oleh :

Dosen Pembimbing :

Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum.
NIDN. 06.1702.6801

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI
PELAKSANAAN PENSERTIFIKATAN TANAH PESISIR DI WILAYAH
KABUPATEN REMBANG


Dipersiapkan dan disusun oleh
RUANANDA KHARISMATIKA LAKSONO
NIM: 30301700296

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal 09 Agustus 2021
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji
Ketua,


Dr. H. Akhmad Khisni, S.H, M.H
NIDN: 06- 0408-5701

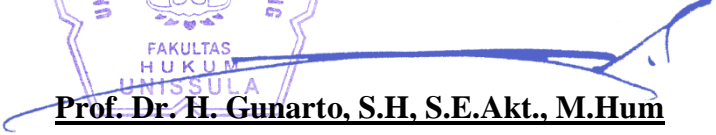
Anggota


Hj. Peni Rinda Listyawati, S.H, M.Hum
NIDN: 06-1807-6001

Anggota


Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H, Sp.N, M.Hum
NIDN : 06-1702-6801

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum Unissula


Prof. Dr. H. Gunarto, S.H, S.E.Akt., M.Hum
NIDN: 06-0503-6205

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : RUANANDA KHARISMATIKA LAKSONO

NIM : 30301700296

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa, karya tulis yang berjudul:

**PELAKSANAAN PENSERTIFIKATAN TANAH PESISIR DI WILAYAH
KABUPATEN REMBANG**

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindak plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika dikemudian hari saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Semarang, 29 Juli 2021

Yang menyatakan



RUANANDA KHARISMATIKA LAKSONO

NIM: 30301700296

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : RUANANDA KHARISMATIKA LAKSONO

NIM : 30301700296

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa skripsi yang berjudul:

PELAKSANAAN PENSERTIFIKATAN TANAH PESISIR DI WILAYAH

KABUPATEN REMBANG

Menyetujui menjadi Hak Milik Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang serta memberikan Hak Bebas Royalti Non Eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebaga pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari ada pelanggaran Hak Cipta / Plagiarisme dalam Karya Ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 29 Juli 2021

Yang menyatakan



RUANANDA KHARISMATIKA LAKSONO

NIM: 30301700296

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

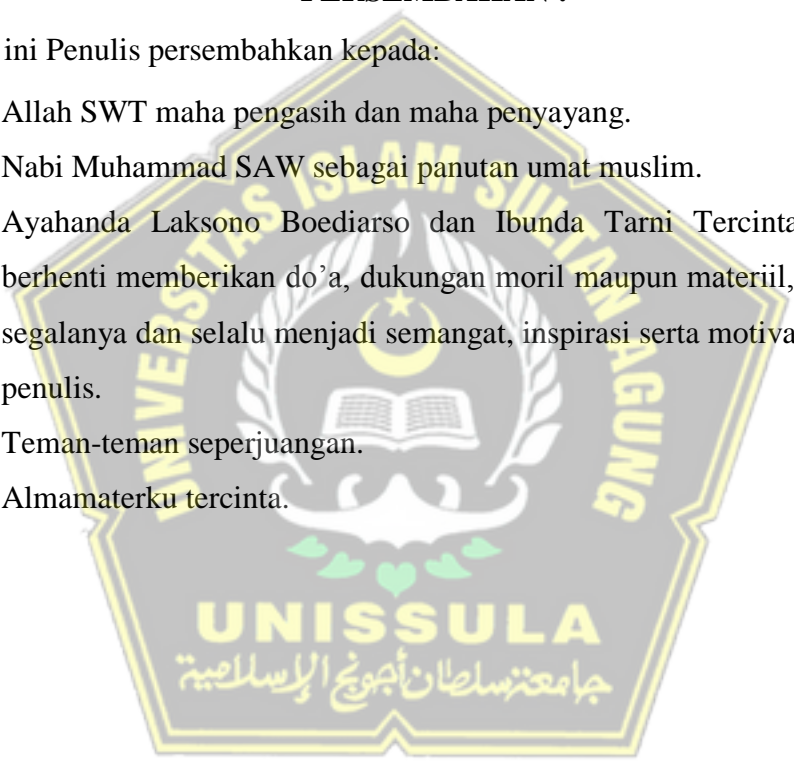
“Barangsiapa menempuh jalan untuk mendapatkan ilmu, Allah akan memudahkan baginya jalan menuju surga.”

HR. Musilm.

PERSEMBAHAN :

Skripsi ini Penulis persembahkan kepada:

1. Allah SWT maha pengasih dan maha penyayang.
2. Nabi Muhammad SAW sebagai panutan umat muslim.
3. Ayahanda Laksono Boediarso dan Ibunda Tarni Tercinta yang tidak berhenti memberikan do'a, dukungan moril maupun materiil, memberikan segalanya dan selalu menjadi semangat, inspirasi serta motivasi hidup bagi penulis.
4. Teman-teman seperjuangan.
5. Almamaterku tercinta.



KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji syukur penulis ucapkan kehadirat Allah SWT yang telah mmeberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulis skripsi ini yang berjudul **“PELAKSANAAN PENSERTIFIKATAN TANAH PESISIR DI WILAYAH KABUPATEN REMBANG”**

Penulis skripsi ini dimaksudkan sebagai salah satu syarat menyelesaikan studi pada Program Sarjana (S1) Ilmu Hukum di Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Drs. Bedjo Santoso M.T., Ph.D., Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.Akt., M.Hum., Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H., Wakil Dekan I dan Dr. Arpangi, S.H., M.H., Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Hj. Aryani Witasari, SH., M.Hum, Prodi I dan Denny Suwondo, S.H.,M.H., Prodi II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum. Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu dan mengarahkan penulis dalam menyusun skripsi ini.
6. R,Sugiharto, S.H., M.H., Dosen wali yang telah membimbing penulis dari awal perkuliahan sampai dengan penulis menyelesaikan skripsi.
7. Dosen pengajar Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan ilmu selama mengikuti proses perkuliahan.
8. Seluruh Staf Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

9. Sapdani Sasmita S.H., M.H. dan Obaja David Sitorus, S.H., Hakim Pengadilan Negeri Demak yang telah membantu menjawab penelitian dalam skripsi ini.

Penulis sangat menyadari bahwa skripsi ini baik isi maupun pembahasannya masih jauh dari kesempurnaan, untuk itu kritik dan saran yang bersifat membangun dari pihak sangat di harapkan. Penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat khususnya bagi penulis, perkembangan terhadap studi ilmu hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bermanfaat bagi masyarakat pada umumnya.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakaatuh

Semarang, 15 Febuari 2021

Penulis

Ruananda Kharismatika Laksono



DAFTAR ISI

| | |
|---|----|
| HALAMAN JUDUL..... | i |
| HALAMAN PERSETUJUAN | ii |
| DAFTAR ISI..... | iv |
| ABSTRAK | v |
| <i>ABSTRACT</i> | vi |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah | 1 |
| B. Rumusan Masalah..... | 4 |
| C. Tujuan Penelitian | 4 |
| D. Kegunaan Penelitian | 5 |
| E. Terminologi..... | 6 |
| F. Metode Penelitian | 8 |
| G. Sistematika Penulisan | 12 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... | 14 |
| A. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah | 14 |
| 1. Pengertian Hak Atas Tanah..... | 14 |
| 2. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah | 18 |
| B. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah..... | 22 |
| 1. Pengertian Dan Tujuan Pendaftaran Tanah..... | 22 |
| 2. Asas-Asas Pendaftaran Tanah..... | 24 |
| 3. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah..... | 26 |
| C. Tinjauan Umum Tentang Tanah Pesisir | 28 |
| 1. Pengertian Tanah Pesisir | 28 |
| 2. Pengelolaan Tanah Pesisir..... | 32 |
| D. Pensektifikatam Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam..... | 35 |
| 1. Subjek Hak | 36 |
| 2. Terjadinya Hak atas Tanah..... | 38 |
| 3. Pendaftaran Hak atas Tanah..... | 40 |
| BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 41 |
| A. Pelaksanaan pensertifikatan tanah pesisir di wilayah Kabupaten | |

| | |
|---|----|
| Rembang | 41 |
| B. Kendala-kendala yang dihadapi masyarakat pesisir dalam memperoleh kepastian hukum hak atas tanah Sertipikat Tanah dan solusinya..... | 77 |
| BAB IV..... | 84 |
| A. Kesimpulan | 84 |
| B. Saran | 85 |
| DAFTAR PUSTAKA | 87 |



ABSTRAK

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, penaskahan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian suatu tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah haknya dan hak milik atas satuan rumah susun hak-hak tertentu yang membenanya. Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan pensertifikatan tanah pesisir di wilayah kabupaten Rembang dan kendala yang dihadapi masyarakat pesisir dalam memperoleh kepastian hukum hak atas tanah (Sertipikat Tanah) serta solusinya.

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis sosiologis atau penelitian lapangan yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan di masyarakat. Metode pengumpulan data primer diperoleh melalui wawancara dan pengamatan. Sedangkan data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan yaitu dengan cara membaca mempelajari, memahami dan menganalisis bahan kepustakaan. Penyajian data/menganalisa datanya, penulis menggunakan metode deskriptif analisis.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses pelaksanaan pensertifikatan tanah pesisir di wilayah kabupaten rembang, yaitu tanah pesisir bisa di sertifikatkan tetapi atas persetujuan atau rekomendasi dari pemerintah provinsi/kabupaten/kota dalam hal belum diatur mengenai peruntukan tanah dalam Rencana Tata Ruang Wilayah itu sendiri serta peruntukannya sesuai dengan rencana tata ruang wilayah provinsi/ kabupaten/kota, atau rencana zonasi Wilayah Pesisir dengan mengacu kepada peraturan atau undang-undang yang berlaku. Kendala dalam pelaksanaan pensertifikatan tanah pesisir di wilayah kabupaten rembang yaitu adanya ketidak sesuaian mengenai peraturan Rencana Tata Ruang Wilayah di dalam peraturan daerah Kabupaten Rembang dan pemerintah daerah sendiri sudah mengeluarkan kebijakan untuk merekomendasikan kepada masyarakat yang tinggal di wilayah pesisir dengan acuan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor: 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil. Solusi untuk mengatasi kendala-kendala di atas yaitu segera melakukan penataan kembali peraturan untuk memberikan kepastian hukum terhadap aset-aset tanah warga yang ada di pesisir dengan melakukan perubahan peraturan Rencana Tata Ruang Wilayah.

Kata Kunci : Pensertifikatan, Tanah, Kabupaten Rembang

ABSTRACT

Land registration is a series of activities carried out by the government continuously, continuously and regularly, including the collection, processing, transcription, and presentation and maintenance of physical data and juridical data in the form of maps and lists, regarding land parcels and housing units. flats, including the provision of a proof of rights for parcels of land that are already entitled and ownership rights to the apartment unit with certain rights that are assigned to it. This writing aims to determine the implementation of coastal land certification in the Rembang district and the obstacles faced by coastal communities in obtaining legal certainty of land rights (Land Certificates) and their solutions.

The research method used is sociological juridical or field research, namely examining applicable legal provisions and what happens in reality in society. Primary data collection methods were obtained through interviews and observations. While secondary data is obtained through library research, namely by reading, studying, understanding and analyzing library materials. Presenting the data/analyzing the data, the writer uses descriptive analysis method.

The results of the study indicate that the process of implementing coastal land certification in the Rembang Regency area, namely coastal land can be certified but with the approval or recommendation of the provincial/district/city government in the event that the land allocation in the Rencana Tata Ruang Wilayah itself has not been regulated and its designation is in accordance with the plan. provincial/district/city spatial planning, or Coastal Zone zoning plans with reference to applicable regulations or laws. Obstacles in the implementation of coastal land certification in the Rembang Regency area are the incompatibility of the Rt/Rw regulations in the Rembang Regency regional regulations and the regional government itself has issued a policy to recommend to people living in coastal areas with reference to the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning Agency National Land Affairs Number: 17 of 2016 concerning Land Arrangement in coastal areas and small islands. The solution to overcome the obstacles above is to immediately rearrange the regulations to provide legal certainty to the land assets of residents on the coast by changing the Rencana Tata Ruang Wilayah regulations.

Keywords: *Certification, Land, Rembang Regency*

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah bagian terpenting dalam kehidupan manusia, tanah menyangkut kehidupan dan tujuan dari kematian. Tanah dalam kaitannya dengan Indonesia tentunya memiliki makna yang sangat istimewa. Mengingat Indonesia adalah Negara yang dari dulu hingga kini terkenal sebagai negara agraris. Tanah sangat penting maka tidak heran apabila kemudian kita mengenal istilah tanah air, tanah tumpah darah, bumi persada, tanah pustaka dan ibu pertiwi.¹

Sebelum tahun 1960, di Indonesia berlaku dualisme hukum pertanahan. Disatu sisi berlaku hukum-hukum tanah hak kolonial Belanda, tanah yang tunduk dan diatur Hukum Perdata Barat yang sering disebut Tanah Barat atau Tanah Eropa². Di dalam hukum perdata barat diatur mengenai hak barat, yang mana hak barat merupakan hak atas tanah bagi orang asing yang diatur dalam Undang-undang. Hak atas tanah tersebut dibagi menjadi 4 macam yaitu hak eigendom, hak opstal, hak erfpacht dan hak lainnya. Di sisi lain berlaku pula hukum adat yang mana hukum adat hanya berlaku bagi orang-orang pribumi.³

Dalam pasal 33 ayat 3 UUD Negara Republik Indonesia tahun 1945 menentukan bahwa: “*Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung*

¹ Shallman & Darsono, 2017, *Hukum Agraria*, Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, hal.19.

² Ulfia Hasna, *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 3 No 1, hal.2.

³ Nadya Karina, *Jurnal Diponegoro Law Review*, Volume 5 Nomor 2 Tahun 2016, hal 2.

didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk kemakmuran rakyat”. Berdasarkan ketentuan tersebut, pemerintah dalam setiap kebijakannya berkaitan dengan tanah mempunyai kewajiban untuk memberikan kemakmuran kepada masyarakat. Tanah merupakan penunjang kesejahteraan dan kemakmuran diseluruh masyarakat Indonesia, karena tanah mempunyai nilai ekonomis yang tinggi ⁴. Hal-hal yang berkaitan dengan tanah dicantumkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD RI) Tahun 1945. Urusan mengenai tanah adalah Pertanahan. Pengertian Pertanahan menurut Murad (1997) adalah “suatu kebijakan yang digariskan oleh pemerintah di dalam mengatur hubungan-hubungan hukum antara tanah dengan orang sebagaimana yang ditetapkan oleh Undang-undang Dasar 1945 dan dijabarkan dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).⁵

Berdasarkan pada penerapan UUPA Pasal 19, Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia dalam rangka memberi jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak-hak atas tanah. Serta terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Adapun pendaftaran tanah yang dimaksud adalah rangkaian kegiatan yang meliputi pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut serta pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁶

⁴ Waskito & Hadi Arnowo, 2017, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, Jakarta: Kencana, hal.16

⁵ Rusmadi, Murad, 1997, *Administrasi Pertanahan*, Mandar Maju, Bandung

⁶ Arba, H.M. 2016. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta Timur: Sinar Grafika. Hal 149-150

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, penaskahan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian suatu tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah haknya dan hak milik atas satuan rumah susun hak-hak tertentu yang membenaninya.⁷ Tata cara untuk kegiatan pengukuran dan pemetaan diatur dalam Peraturan Kepala BPN No.1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, sedangkan dasar untuk pembiayaan pengukuran dan pemetaan diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Di Kabupaten Rembang ada 14 Kecamatan, 6 diantaranya terletak di pesisir pantai, dengan tingginya populasi penduduk di Kabupaten Rembang terutama di pesisir pantai serta banyaknya warga yang mereklamasi pantai yang digunakan sebagai tempat tinggal yang menimbulkan suatu permasalahan di masyarakat mengenai legalitas atau kepastian hukum hak atas tanah (Sertipikat Tanah) .

Menurut Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 27 tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau kecil . *“Bahwa wilayah pesisir*

⁷ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang *Pendaftaran Tanah*

dan pulau-pulau kecil dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945⁸ Dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor : 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau – pulau Kecil. Maka banyak masyarakat pesisir yang mengajukan tanahnya untuk bisa disertifikatkan dengan tujuan untuk mendapatkan legalitas atau kepastian hukum hak atas tanah (Sertipikat Tanah).

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk menelitinya lebih lanjut dan membahasnya dalam bentuk skripsi dengan judul :
“PELAKSANAAN PENSERTIFIKATAN TANAH PESISIR DI WILAYAH KABUPATEN REMBANG”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas maka dapat dirumuskan permasalahan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pensertifikatan tanah pesisir di wilayah kabupaten Rembang ?
2. Apakah kendala yang dihadapi masyarakat pesisir dalam memperoleh kepastian hukum hak atas tanah (Sertipikat Tanah) dan bagaimana solusinya ?

⁸ Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2014 tentang *Perubahan atas Undang-undang Nomor 27 tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau kecil*

C. Tujuan Penelitian

Sehubungan dengan rumusan masalah tersebut maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pensertifikatan tanah pesisir di wilayah Kabupaten Rembang.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala apa yang dihadapi masyarakat pesisir dalam memperoleh kepastian hukum hak atas tanah (Sertipikat Tanah) beserta solusinya.

D. Kegunaan Penelitian

1. Manfaat Teoritis

- Hasil penelitian ini diharapkan adanya tambahan informasi tentang pengetahuan ilmu hukum dan memberikan masukan khususnya terhadap hukum perdata lebih terkhususnya mengenai permasalahan pensertifikatan tanah pesisir .
- Penelitian ini diharapkan berguna untuk menambah wawasan pengetahuan bagi mahasiswa sebagai bahan refrensi maupun bacaan tentang permasalahan pensertifikatan tanah pesisir.

2. Manfaat Praktis

- Masyarakat

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat menjadi pengetahuan dan menambah wawasan bagi masyarakat pesisir untuk memperoleh kepastian hukum hak atas tanah (Sertipikat Tanah).

E. Terminologi

Agar tidak terjadi kesalahpahaman dalam skripsi yang berjudul **“PELAKSANAAN PENSERTIFIKATAN TANAH PESISIR DI WILAYAH KABUPATEN REMBANG”** maka perlu kiranya penulis menegaskan atau menjelaskan hal-hal yang berkaitan dengan judul diatas.

1. Pelaksanaan adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci, implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap siap. Secara sederhana pelaksanaan bisa diartikan penerapan.⁹
2. Sertifikat tanah adalah surat tanda bukti hak (Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA) untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun (rusun) dan hak tanggungan yang masing-masing sudah didaftar dalam buku tanah yang bersangkutan. Dalam pasal 30 ayat (1) disebutkan pula bahwa sertifikat tanah diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Sertifikat tanah hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah atau kepada pihak yang mendapatkan kuasa.
3. Dalam hukum tanah sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberibatasan resmi oleh UUPA. Pasal 4 UUPA menyatakan bahwa : “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam

⁹ Majone dan Wildavsky (dalam Nurdin dan Usman, 2002),

hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”. Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dipahami bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Makna permukaan bumi yaitu sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.¹⁰

4. Pesisir merupakan daerah pertemuan antara darat dan laut; ke arah darat meliputi bagian daratan, baik kering maupun terendam air, yang masih dipengaruhi sifat-sifat laut seperti pasang surut, angin laut, dan perembesan air asin, sedangkan ke arah laut meliputi bagian laut yang masih dipengaruhi oleh proses-proses alami yang terjadi di darat seperti sedimentasi dan aliran air tawar, maupun yang disebabkan oleh kegiatan manusia di darat seperti penggundulan hutan dan pencemaran.¹¹
5. Kabupaten Rembang adalah sebuah kabupaten di Provinsi Jawa Tengah yang berbatasan dengan Laut Jawa di utara, Kabupaten Tuban (Jawa Timur) di timur, Kabupaten Blora di selatan, serta Kabupaten Pati di barat.

¹⁰ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Rafika, 2007), halaman 3.

¹¹ Soegiarto, 1976; Dahuri et al, 2001

Dimana Kabupaten Rembang terdiri dari 14 Kecamatan, 6 diantaranya terletak di pesisir pantai .¹²

F. Metode Penelitian

Metode Penelitian merupakan hak atau suatu usaha yang dilakukan oleh peneliti dalam rangka mengumpulkan informasi atau data serta melakukan investigasi pada data yang telah didapatkan tersebut.¹³ Metodologi pada hakekatnya memberikan pedoman tentang cara seseorang menggali, mempelajari, dan menghadapi lingkungan-lingkungan yang dihadapi.

Berikut hal yang menjadi bagian dari metode penelitian yang akan dipergunakan dalam peneliti adalah :

1. Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian ini adalah jenis penelitian yuridis sosiologis atau penelitian lapangan yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan di masyarakat. Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta data yang dibutuhkan, setelah data terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.¹⁴ Dalam hal ini peneliti

¹² rembangkab.go.id

¹³ Anwar Hidayat Blog, *Penjelasan dan Pengertian Metode Penelitian*, artikel : <https://www.statistikian.com/2017/02/metode-penelitian-metodologi-penelitian.html> , diakses pada 28 September 2020 , pukul 14.05 WIB.

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2005, hlm.37

mengkaji secara yuridis sosiologis mengenai pelaksanaan pensertifikatan tanah pesisir di wilayah Kabupaten Rembang

2. Spesifikasi Penelitian

Dalam pelaksanaan penelitian ini penulis menggunakan tipe penelitian yang bersifat deskriptif analisis. Penelitian deskriptif analisis yaitu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara rinci sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan pelaksanaan pensertifikatan tanah pesisir di wilayah Kabupaten Rembang dengan menggambarkan peraturan perundang-undangan dalam KUHPerdota dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan diatas. Diambilkan deskriptif karena dalam penelitian tersebut diharapkan dapat memperoleh gambaran yang menyeluruh dan sistematis tentang focus penelitian ini. Sedangkan dalam analisis karena diambilkan dari data-data yang diperoleh tersebut akan dianalisis.¹⁵

3. Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer didapatkan langsung yaitu dari Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang dan Pemerintah Daerah Kabupaten Rembang.

Data sekunder yaitu metode pengumpulan data yang dilakukan secara tidak langsung melalui cara studi kepustakaan untuk mencari

¹⁵ Jacob Vredenberg, *Metode dan Teknik Penelitian Masyarakat*, Jakarta, Gramedia, 1981, Cetakan IV, hlm. 136.

konsepsi-konsepsi, teori-teori, pendapat para ahli hukum, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan. Data sekunder berasal dari:

a) Bahan Hukum primer

Bahan hukum yang bersifat *autoritatif* artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi pihak-pihak yang berkepentingan, berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan.¹⁶ Dalam penulisan ini penulis menggunakan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

b) Bahan Hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, berupa hasil karya dari kalangan hukum, dokumen-dokumen, hasil karya ilmiah, dan bentuk buku-buku atau artikel.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memperjelas bahan hukum primer dan sekunder yang berupa kamus, enskilopedia, jurnal internet, dan bahan elektronik lainnya.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode Pengumpulan data ini adalah melalui pengumpulan data primer dan sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara dan pengamatan. Pengertian wawancara (interview) merupakan metode

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki,, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2006, hlm. 141.

pengumpulan data yang sering digunakan dalam penelitian kualitatif. Wawancara secara umum adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara peneliti dengan responden berkisar antara masalah atau tujuan penelitian. Wawancara dalam penelitian ini dilakukan terhadap subyek penelitian yang terdiri dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang , Pemerintah Daerah Kabupaten Rembang dan masyarakat pesisir Desa Pandean Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang. Sedangkan data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan yaitu dengan cara membaca mempelajari, memahami dan menganalisis bahan kepustakaan seperti peraturan perundang-undangan, buku-buku referensi, makalah, artikel jurnal, arsip dan dokumen serta artikel di internet yang berhubungan dengan materi penelitian.

5. Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian bertempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang yang beralamat di Jl. Pemuda No. 57, Kedunggoro, Leteh, Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang, Jawa Tengah 59217

6. Analisis Data Penelitian

Analisis data merupakan suatu proses atau langkah – langkah dalam pengorganisasian dan mengurutkan kumpulan dari bahan hukum yang dikumpulkan pada suatu pola kategori dan satuan untuk memecahkan permasalahan yang telah dirumuskan diatas. Dalam penyajian data/menganalisa data, penulis menggunakan metode deskriptif analisis,

yakni suatu teknik dalam menganalisa data kemudian menjabarkan data tersebut yang didapatkan dari hasil wawancara yang intensive dan observasi kemudian menganalisisnya secara induktif.¹⁷ Dengan metode tersebut dapat ditemukan fakta-fakta yang beragam. Hasil fakta tersebut dalam konteksnya dapat di amati oleh penulis dan menghasilkan suatu kesimpulan yang relevan. Dengan demikian, data yang telah berhasil dikumpulkan dari lokasi penelitian tersebut selanjutnya dianalisa dan disajikan secara tertulis dalam laporan tersebut yaitu berupa data yang dikaji didalam proses observasi, wawancara, studi kepustakaan, dan studi dokumentasi yang diperoleh dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan hukum ini digunakan agar memperjelas penulisan penelitian hukum yang berjudul Pelaksanaan Pensertifikatan Tanah Pesisir di Wilayah Kabupaten Rembang. Sistematika penulisan penelitian hukum adalah sebagai berikut:

PENDAHULUAN

Pendahuluan berisi tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan hukum, dan jadwal penelitian.

¹⁷ Ibid, hlm 248

TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan mengenai bagaimana pelaksanaan persertifikatan tanah pesisir di wilayah Kabupaten Rembang. Dalam bab ini berisi Tinjauan umum tentang hak atas tanah, Tinjauan umum tentang pendaftaran tanah, Tinjauan umum tentang tanah pesisir, Perspektif hukum islam tentang tanah

PEMBAHASAN

Pembahasan berisi tentang hasil penelitian dan analisis data yang meliputi Pelaksanaan persertifikatan tanah pesisir di wilayah Kabupaten Rembang serta kendala apa yang dihadapi masyarakat pesisir dalam memperoleh kepastian hukum hak atas tanah (Sertipikat Tanah) dan bagaimana solusinya.

PENUTUP

Penutup yang terdiri dari Kesimpulan dan Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

1. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hakikat Hak Milik Atas Tanah, menurut David J. Hayton memberikan pengertian “*Real Property*” mengenai tanah yakni : *The Natural division of physical property is into land (or immovables”as it sometimes called”)* and other objects knows as *chattels* or “*movables*”. *This simple distinction is inadequate. In the first place, chattels may become attached to land so as to lose their character of chattels and become part of the land itself. Secondly, a sophisticated legal system of property, but also for the ownership of a wide variety.* Hak milik sangat penting bagi manusia untuk dapat melaksanakan hidupnya didunia. Semakin tinggi nilai hak milik atas suatu benda, semakin tinggi pula penghargaan yang diberikan terhadap benda tersebut. Tanah adalah salah satu milik yang sangat berharga bagi umat manusia, demikian pula untuk Indonesia Hakikat Hak Milik Atas Tanah, menurut David J. Hayton memberikan pengertian “*Real Property*” mengenai tanah yakni : *The Natural division of physical property is into land (or immovables”as it sometimes called”)* and other objects knows as *chattels* or “*movables*”. *This simple distinction is inadequate. In the first place, chattels may become attached to land so as to lose their character of chattels and become part of the land itself. Secondly, a sophisticated legal system of*

property, but also for the ownership of a wide variety. Hak milik sangat penting bagi manusia untuk dapat melaksanakan hidupnya didunia. Semakin tinggi nilai hak milik atas suatu benda, semakin tinggi pula penghargaan yang diberikan terhadap benda tersebut. Tanah adalah salah satu milik yang sangat berharga bagi umat manusia, demikian pula untuk Indonesia.¹⁸

Sudargo Gautama dalam menafsirkan hak menguasai negara mendasarkan argumentasinya pada pandangan yang melihat negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa). Oleh karenanya berdasarkan kualitasnya itu, negara bertindak selaku Badan Penguasa. Pikirannya ini dipararelkan dengan susunan kata-kata dalam Pasal 33 ayat (3), yang diadopsi dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA “*Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat*”. Dengan adanya pendirian semacam ini tidaklah diperlukan bagi halnya dengan teori domein. Artinya istilah “dikuasai” dalam ayat ini bukan berarti “dimiliki”. Istilah dikuasai ini berarti bahwa negara sebagai organisasi kekuasaan daripada bangsa indonesia, diberikan wewenang untuk mengatur sesuatu yang berkenan dengan tanah.¹⁹

Kata dikuasai atau menguasai oleh negara di sini tidak bisa diartikan bahwa negara langsung menjadi pemilik semua atas sumber

¹⁸ Adrian Sutedi, Dalam Nurmalia Ika Widiasari, *Tinjauan Yuridis Tentang Perolehan Hak Atas Tanah Bagi Perempuan WNI*, Jurnal Akta Vol. 4. No. 1, Semarang, Maret 2017: 25 - 28

¹⁹ Sudargo Gautama, Dalam Umar Ma'ruf, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah & Asas-Asas Hukum Pertanahan*. Penerbit Unissula Press, Semarang, 2014, hlm. 19

daya alam. Menguasai diartikan “mengatur”. Sebab hak milik perorangan tetaplah diakui sebagaimana digariskan di dalam Pasal 28H ayat (4) UUD NRI 1945 yang berbunyi: “*setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.*” Memang untuk mengimbangi itu ada ketentuan Pasal 33 tentang hak menguasai oleh negara yang memungkinkan negara melakukan pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum. Tapi dua ketentuan tersebut tidak boleh di pertentangkan, melainkan harus dilihat sebagai hubungan umum dan khusus. Secara umum orang boleh memiliki hak milik, tetapi dalam keadaan khusus (untuk kepentingan umum), maka hak milik itu bisa diambil oleh negara dengan cara yang tidak sewenang-wenang.²⁰

Di dalam UUPA dapat ditemukan bahwa hak penguasaan atas tanah yang tertinggi adalah hak bangsa. Hal ini bisa kita simpulkan berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1), (2) dan (3) yang menyatakan:

1. Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang telah bersatu sebagai **bangsa Indonesia**.
2. Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah republic Indonesia sebagai Karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah

²⁰ M.Mahfudz MD, Dalam Umar Ma'ruf, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah & Asas-Asas Hukum Pertanahan*. Penerbit Unissula Press, Semarang, 2014, hlm. 20

bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.

3. Hubungan hukum antara Bangsa Inonesia dan bumi, air dan ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat pribadi.

Hak Bangsa Indonesia sebenarnya adalah sebutan yang diberikan oleh para ilmuwan hukum tanah. Hak ini merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam hukum tanah nasional. Hak-hak penguasaan atas tanah yang lain, secara langsung atau tidak langsung bersumber padanya. Hak bangsa mengandung 2 unsur, yaitu unsur kepunyaan dan unsur kewenangan untuk mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah-tanah bersama yang dipunyainya. Hak bangsa atas tanah bersama tersebut bukan hak pemilikan dalam pengertian yuridis. Dalam hak bangsa dan hak milik perorangan atas tanah. Tugas kewenangan untuk mengatur penguasaan dan mimimpin penggunaan tanah bersama tersebut pelaksanaannya dilimpahkan kepada negara.²¹

Dengan adanya hak menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa: “Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai

²¹ Boedi Harsono, Dalam Umar Ma'ruf, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah & Asas-Asas Hukum Pertanahan*. Penerbit Unissula Press, Semarang, 2014, hlm. 21

oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat.”

Atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa: “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.” Sedangkan dalam ayat (2) dinyatakan bahwa, “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penatagunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.”

2. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

Hak-hak atas tanah memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah itu sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah.

Macam-macam hak atas tanah menurut UUPA ialah:

a. Hak milik.

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dijumpai oleh orang atas tanah dengan mengingat pasal 6 UUPA.

Terkuat dan terpenuh yang dimaksud disini adalah hak milik itu bukan berarti merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat, di samping itu juga kata "terkuat" dan "terpenuh" itu dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya. Walaupun sifatnya yang paling kuat dimiliki oleh seseorang, tetap terikat pada ketentuan pasal 6 UUPA, yaitu tanah harus berfungsi sosial, artinya bila kepentingan umum menghendaki, maka kepentingan pribadi harus dikorbankan (tentu dengan jalan ganti kerugian yang layak).

b. Hak Guna Usaha.

Untuk hak ini merupakan hak yang baru diciptakan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, jadi tidak seperti hak milik yang telah dikenal sudah sejak jaman dahulu kala sebab hak guna usaha dan hak guna bangunan semula tidak dikenal oleh masyarakat kita sebab tidak ada persamaannya dalam hukum adat dan kedua hak di atas itu untuk memenuhi keperluan masyarakat moderen dewasa ini.

Yang dimaksud dengan hak guna usaha tercantum dalam pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi :

" Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, dan dipergunakan oleh perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

c. Hak Guna Bangunan.

Yang dimaksud dengan hak guna bangunan tercantum dalam

pasal 35 ayat (3) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi :

- (1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun.

d. Hak Pakai

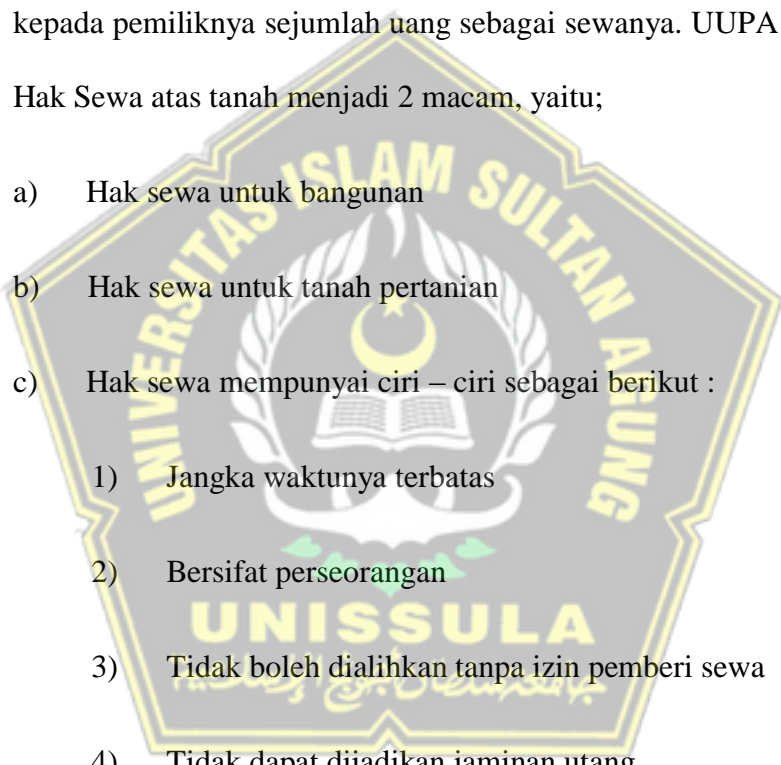
Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini (Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria).

Dengan demikian hak ini merupakan hak atas tanah, baik tanah maupun bangunan yang dapat diberikan pemerintah dan juga oleh pemilik tanah, hak pakai ini tidak seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan yang dapat digunakan atau dijadikan jaminan untuk hipotik dan credietverband tetapi hak pakai ini dapat dijadikan jaminan

untuk utang karena mempunyai nilai ekonomi juga dapat dipindah tangankan.

e. Hak Sewa

Menurut UU Pokok Agraria (UUPA) Pasal 44 dan 45, Pengertian Hak Sewa Atas Tanah adalah Hak Sewa adalah hak yang member wewenang untuk menggunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewanya. UUPA membedakan Hak Sewa atas tanah menjadi 2 macam, yaitu;

- 
- a) Hak sewa untuk bangunan
 - b) Hak sewa untuk tanah pertanian
 - c) Hak sewa mempunyai ciri – ciri sebagai berikut :
 - 1) Jangka waktunya terbatas
 - 2) Bersifat perseorangan
 - 3) Tidak boleh dialihkan tanpa izin pemberi sewa
 - 4) Tidak dapat dijadikan jaminan utang
 - 5) Tidak putus karena pengalihan objek hak sewa
 - 6) Dapat dilepaskan oleh penyewa

f. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah adalah hak yang dimiliki oleh warga negara indonesia untuk membuka lahan tanah yang diatur berdasarkan peraturan

pemerintah. Hak memungut hasil hutan adalah hak yang dimiliki oleh warga negara Indonesia untuk memungut hasil-hasil hutan bumi Indonesia yang diatur berdasarkan peraturan pemerintah. Menurut Boedi Harsono hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan sebenarnya bukan hak atas tanah dalam arti yang sesungguhnya. Dikatakan demikian karena kedua hak tersebut tidak memberi wewenang untuk menggunakan tanah. Tujuan dari dimasukkannya kedua hak ini ke dalam UUPA adalah semata – mata untuk menselaraskan UUPA dengan hukum adat. Pasal 46 ayat(2) UUPA menentukan bahwa penggunaan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya memberikan hak milik kepada pengguna tersebut.²²

2. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah suatu kegiatan administrasi yang dilakukan pemilik terhadap hak atas tanah, baik dalam pemindahan hak ataupun pemberian dan pengakuan hak baru, kegiatan pendaftaran tersebut memberikan suatu kejelasan status terhadap tanah.²³ Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagai yang ada pada hakekatnya

²² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2005, hlm 288

²³ Musta'in, *implementasi pendaftaran sertipikat hak milik atas tanah dalam pembagian waris dan permasalahannya di kantor pertanahan kota semarang*, Jurnal Akta Vol. 4. No. 2, Semarang, juni 2017: 134 - 140

sudah ditetapkan pada Pasal 19 UUPA, yaitu pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Pendaftaran tanah menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Tujuan pendaftaran tanah menurut UUPA adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum (*recht cadastre*) dan perlindungan hukum kepemilikan tanah.

Tujuan ini kemudian dijabarkan secara rinci dalam ketentuan Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah

susun yang sudah terdaftar.

- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pemerintahan. Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh kantor pertanahan Kota Semarang/Kota, melalui tata usaha pendaftaran tanah yang dikenal sebagai daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Para pihak yang berkepentingan, terutama calon pembeli, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Sehingga data tersebut diberi bersifat terbuka untuk umum. Oleh karena terbuka untuk umum, daftar-daftar dan peta-peta tersebut disebut daftar umum.

2. Asas-asas Pendaftaran Tanah

Asas hukum menurut Bellefroid adalah norma dasar yang dijabarkan dari hukum positif, sedangkan menurut kelsen norma dasar dari suatu tata hukum positif tidak lain (adalah) peraturan fundamental menurut peraturan mana berbagai norma dari tata hukum positif dibuat.²⁴ Asas hukum dapat disebut pula “jantungnya” peraturan hukum, karena ia merupakan landasan bagi lahirnya suatu peraturan hukum. Selain itu asas hukum merupakan *ratio legis* dari peraturan hukum. Oleh karena itu, asas hukum merupakan

²⁴ Moempuni M. Marwoto, Dalam Umar Ma'ruf, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah & Asas-Asas Hukum Pertanahan*. Penerbit Unissula Press, Semarang, 2014, hlm. 65

jembatan antara peraturan-peraturan hukum dengan cita-cita sosial dan pandangan etis masyarakat²⁵

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 dan penjelasannya. Adapun asas-asas dalam pendaftaran tanah, yaitu:²⁶

- a. Asas sederhana, dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas aman, menunjukkan pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas terjangkau, menunjuk pada keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- d. Asas mutakhir, menunjuk pada kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya.

²⁵ Satjipto Rahardjo, Dalam Umar Ma'ruf, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah & Asas-Asas Hukum Pertanahan*. Penerbit Unissula Press, Semarang, 2014, hlm. 65

²⁶ Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, hlm.18

Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

- e. Asas terbuka, menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

3. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah di Indonesia, menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dilakukan melalui pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Initial Registration*)

Pengertian Pendaftaran tanah untuk pertama kali Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah atau Peraturan Pemerintah ini.

Cara pendaftaran tanah untuk pertama kali

1. Pendaftaran tanah secara sistematik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua Objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan.

2. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan secara individual. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan.

Prosedur pendaftaran tanah untuk pertama kali

1. Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis
 - a) Pemerintah daerah tingkat I bersama Badan Pertanahan Nasional menunjuk desa yang akan didaftar.
 - b) Mengadakan penyuluhan tentang pentingnya pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi.
 - c) Mengumpulkan data tanah yaitu data fisik (letak, batas, luas dan ada tidaknya bangunan diatas tanah) dan data yuridis (status hak, pemilik, beban).
 - d) Melakukan pengukuran yang hasilnya adalah peta pendaftaran tanah.
 - e) Mengadakan pengumuman atas peta pendaftaran selama satu bulan di kantor pertanahan yang maksudnya adalah untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atas hasil pengukuran tersebut.
 - f) Jika tidak ada yang keberatan dari pihak manapun maka tanah akan disahkan sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 28 ayat (1)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan diproses di Kantor Pertanahan.

2. Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik
 - a) Pemilik tanah mengajukan permohonan tertulis kepada kantor pertanahan yang disertai dengan syarat-syarat.
 - b) Setelah permohonan diterima oleh kantor pertanahan, kemudian diteliti kelengkapan dari syarat-syarat tersebut.
 - c) Apabila syarat-syarat sudah lengkap maka dilanjutkan dengan mengadakan pengumuman tentang data fisik dan data yuridis selama dua bulan.
 - d) Apabila selama pengumuman berlangsung tidak ada keberatan dari pihak manapun maka dilakukan pengukuran dengan menentukan batas-batas tanah yang tidak hanya melibatkan pemilik tanah tetapi juga para tetangga yang berdekatan dengan tanah tersebut untuk dimintai persetujuannya sehubungan dengan penentuan batas-batas tanah.
 - e) Dari pengukuran menghasilkan gambar situasi yang dibuat rangkap kemudian dibuat buku tanah yang berisi data tanah, kemudian disalin, diberi nama untuk kemudian dijilid lalu diberi sampul dan menjadi sertipikat yang diberikan pada pemilik tanah.

3. Tinjauan Umum Tanah Pesisir

1. Pengertian Tanah Pesisir

Menurut Undang-Undang (UU) No. 27 Tahun 2007 sebagaimana telah diubah dengan UU No.1 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau- pulau Kecil mendefinisikan wilayah pesisir sebagai daerah peralihan antara ekosistem darat dan laut yang dipengaruhi oleh perubahan di darat dan laut. Dalam konteks ini, ruang lingkup pengaturan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil meliputi daerah peralihan antara ekosistem darat dan laut yang dipengaruhi oleh perubahan di darat dan laut, ke arah darat mencakup wilayah administrasi kecamatan dan ke arah laut sejauh 12 (dua belas) mil menurut batas yurisdiksi suatu negara.²⁷

Pembahasan mengenai agraria pada mulanya hanya tertuju pada masalah mengenai tanah sebagai permukaan bumi. Tanah meliputi permukaan bumi yang ada di daratan dan permukaan bumi yang berada di bawah air, termasuk air laut.²⁸

Batas wilayah pesisir ke arah darat semacam ini sama seperti yang dianut oleh *United States (US) Coastal Management Act* dan *California* sejak tahun 1976. Ke arah laut hendaknya meliputi daerah laut yang masih dipengaruhi oleh pencemaran yang berasal dari darat, atau suatu daerah laut dimana kalau terjadi pencemaran (misalnya tumpahan minyak),

²⁷ Undang-Undang (UU) No. 27 Tahun 2007

²⁸ Boedi Harsono, Dalam Yona Yonanda Soly & Yuwono Prianto, *Kesadaran Hukum Masyarakat Atas Penetapan Batas Penguasaan Tanah/Ruang di Wilayah Pesisir dan Pantai*, Volume 2, No. 1, Juni 2017, hal 151

minyaknya akan mengenai perairan pesisir. Batasan wilayah pesisir yang sama dapat berlaku, jika tujuan pengelolaannya adalah untuk mengendalikan penebangan hutan secara semena-mena dan bertani pada lahan dengan kemiringan lebih dari 40%.

Transisi antara daratan dan lautan di wilayah pesisir telah membentuk ekosistem yang beragam dan sangat produktif serta memberikan nilai ekonomi yang luar biasa terhadap manusia. Konsekuensi dari tekanan terhadap pesisir ini adalah masalah pengelolaan yang berasal dari konflik pemanfaatan yang timbul akibat berbagai kepentingan yang ada di wilayah pesisir.

Sebagai wilayah peralihan darat dan laut yang memiliki keunikan ekosistem, dunia memiliki kepedulian terhadap wilayah ini, khususnya di bidang lingkungan dalam konteks pembangunan berkelanjutan (*sustainable development*). Secara historis, kota-kota penting dunia bertempat tidak jauh dari laut. Alasannya, kawasan ini memiliki potensi sumber daya kelautan dan perikanan, serta memudahkan terjadinya perdagangan antar daerah, pulau, dan benua. Selain itu, wilayah pesisir juga merupakan daerah penghambat masuknya gelombang besar air laut ke darat, yaitu dengan keberadaan hutan mangrove.

Karakteristik umum wilayah laut dan pesisir adalah sebagai berikut.

Pesisir merupakan kawasan yang strategis karena memiliki topografi yang relatif mudah dikembangkan dan memiliki akses yang sangat baik (dengan memanfaatkan laut sebagai “prasarana” pergerakan).

Pesisir merupakan kawasan yang kaya akan sumber daya alam, baik yang terdapat di ruang daratan maupun ruang lautan, yang dibutuhkan untuk memenuhi kebutuhan manusia.

Wilayah pantai merupakan daerah yang sangat intensif dimanfaatkan untuk kegiatan manusia, seperti sebagai kawasan pusat pemerintahan, pemukiman, industri, pelabuhan, pertambangan, pertanian/perikanan, pariwisata, dan sebagainya. Adanya berbagai kegiatan tersebut menimbulkan peningkatan kebutuhan akan ruang sebagai sarana dan prasarana pendukung dari masing-masing kegiatan tersebut. Secara kasat mata, pemanfaatan ruang di pesisir dan pantai makin tidak terkendali dan terkesan ada pembiaran oleh aparat yang berwenang walau hal itu jelas-jelas melanggar ketentuan hukum yang berlaku.²⁹

Berdasarkan uraian tersebut, maka untuk kepentingan pengelolaan menjadi kurang begitu penting untuk menetapkan batas-batas fisik suatu wilayah pesisir secara kaku. jika penetapan batas- batas suatu wilayah pesisir didasarkan atas faktor-faktor yang mempengaruhi pembangunan (pemanfaatan) dan pengelolaan ekosistem pesisir dan lautan beserta segenap sumber daya yang ada di dalamnya, serta tujuan dari pengelolaan

²⁹ Yona Yonanda Soly & Yuwono Prianto, *Kesadaran Hukum Masyarakat Atas Penetapan Batas Penguasaan Tanah/Ruang di Wilayah Pesisir dan Pantai*, Volume 2, No. 1, Juni 2017, hal 152

itu sendiri. Sementara itu, jika tujuan pengelolaan suatu wilayah pesisir untuk mengendalikan erosi pantai, maka batas ke arah darat cukup hanya sampai pada lahan pantai yang diperkirakan terkena abrasi, dan batas ke arah laut adalah daerah yang terkena pengaruh distribusi sedimen yang paling dekat dengan garis pantai. Dengan demikian, meskipun untuk kepentingan pengelolaan sehari-hari kegiatan pembangunan di lahan atas atau di laut lepas biasanya ditangani oleh instansi tersendiri, namun untuk kepentingan perencanaan pembangunan wilayah pesisir, segenap pengaruh atau keterkaitan tersebut harus dimasukkan pada saat menyusun perencanaan pembangunan wilayah pesisir.

2. Pengelolaan Tanah Pesisir

Menurut undang-undang republik indonesia nomor 27 tahun 2007 tentang pengelolaan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil pasal 1 ayat (1) yaitu Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil adalah suatu proses perencanaan, pemanfaatan, pengawasan, dan pengendalian Sumber Daya Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil antarsektor, antara Pemerintah dan Pemerintah Daerah, antara ekosistem darat dan laut, serta antara ilmu pengetahuan dan manajemen untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Dan Menurut undang-undang republik indonesia nomor 27 tahun 2007 Pasal 4 Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil dilaksanakan dengan tujuan:

a. melindungi, mengonservasi, merehabilitasi, memanfaatkan, dan memperkaya Sumber Daya Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil serta sistem ekologisnya secara berkelanjutan;

b. menciptakan keharmonisan dan sinergi antara Pemerintah dan Pemerintah Daerah dalam pengelolaan Sumber Daya Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil;

c. memperkuat peran serta masyarakat dan lembaga pemerintah serta mendorong inisiatif Masyarakat dalam pengelolaan Sumber Daya Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil agar tercapai keadilan, keseimbangan, dan keberkelanjutan

d. meningkatkan nilai sosial, ekonomi, dan budaya Masyarakat melalui peran serta Masyarakat dalam pemanfaatan Sumber Daya Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.

Pengaturan terhadap penguasaan dan penggunaan tanah yang ada di kawasan pantai dan pesisir mengacu kepada pengaturan penguasaan dan penggunaan tanah pada umumnya, baik untuk kepentingan pemerintah maupun kepentingan rakyat. Kepentingan rakyat berkaitan dengan hak-hak yang dapat diberikan oleh Negara kepada rakyatnya atas obyek tertentu. Menyangkut hak-hak rakyat tersebut, konstitusi negara menjamin adanya hak-hak dasar rakyat, tidak hanya terhadap hak-hak atas tanah tetapi juga terhadap hak-hak dasar lainnya yang memang diamanatkan oleh rakyat dan wajib dilindungi oleh negara.³⁰

³⁰ Yona Yonanda Soly & Yuwono Prianto, *Kesadaran Hukum Masyarakat Atas Penetapan Batas Penguasaan Tanah/Ruang di Wilayah Pesisir dan Pantai*, Volume 2, No. 1, Juni 2017, hal 153

Penguasaan tanah di wilayah pesisir diperbolehkan menurut perundang-undangan yang berlaku. Lahirnya Undang-undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil yang pada perkembangannya diganti dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil lebih memberikan jaminan kepastian hukum bagi orang-orang yang hidup di wilayah pesisir dan pantai. Tidak berbeda dengan penguasaan tanah di wilayah daratan (di luar wilayah pesisir), penguasaan tanah di wilayah pesisir juga sering mengalami masalah³¹.

Pada Pasal 5 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil juga menyebutkan bahwa³² :
“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;*

³¹ Yona Yonanda Soly & Yuwono Prianto, *Kesadaran Hukum Masyarakat Atas Penetapan Batas Penguasaan Tanah/Ruang di Wilayah Pesisir dan Pantai*, Volume 2, No. 1, Juni 2017, hal 153

³² 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 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 573), Dalam Yona Yonanda Soly & Yuwono Prianto, *Kesadaran Hukum Masyarakat Atas Penetapan Batas Penguasaan Tanah/Ruang di Wilayah Pesisir dan Pantai*, Volume 2, No. 1, Juni 2017, hal 153

- d. tempat tinggal masyarakat adat atau anggota masyarakat yang secara turun-temurun sudah bertempat tinggal ditempat tersebut; dan/atau*
- e. pembangkit tenaga listrik.”*

Jadi, dari penjelasan diatas dan Peraturan undang-undang republik indonesia nomor 27 tahun 2007 serta Pasal 5 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil dapat disimpulkan bahwa tanah pesisir bisa dimanfaatkan untuk kepentingan bersama

4. Persifkatan Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam.

Dalam Islam, Kepemilikan tanah seseorang dalam konteks Individual dalam relasi social secara yuridis diakui. Pemilik tanah mempunyai kewenangan untuk menggunakan (*tasarruf*) sesuai dengan keinginannya. Dalam kaidah hokum islam dilindungi dalam bingkai *hifzu al-mal* sebagai salah satu prinsip *al-kulliyat al- khams*

Kepemilikan harta benda dalam islam berbeda secara idiologis dengan system ekonomi liberal-kapitalistik yang memandang hak milik sebagai hak mutlak, setiap orang bebas untuk mencari, memiliki dan menggunakan benda miliknya menurut kemauannya sendiri secara bebas sehingga memberi ruang yang bebas lahirnya praktek monopoli dan eksploitasi untuk menindas kelompok ekonomi lemah. Sedangkan system ekonomi komunisme tidak mengakui hak

milik perorangan, karena semua harta benda dimiliki dan dikuasai oleh negara.³³

Islam berada di antara dua ekstrimitas ideologi besar yang memosisikan sebagai system ekonomi sintesis dengan mengedepankan prinsip moderatisme (al-wasatiyat)³⁴

Kepemilikan seseorang atas tanah sebagaimana kepemilikan atas harta benda yang lainnya dalam konteks yuridis maupun etika social haruslah dipandang sebagaimana kepemilikan yang di dalamnya juga harus mempertimbangkan aspek- aspek yang bersifat social. Kebebasan seseorang atas hak propertinya hakikatnya juga dibatasi oleh hak-hak orang lain baik secara individual maupun kelompok. Dalam konteks ini telah diatur dalam hadist Nabi tentang fungsi-fungsi social yang melekat pada hak milik atas tanah dihubungkan dengan kepentingan orang lain dan ruang public.

1. Subjek Hak

Dalam kaitan dengan konsep kepemilikan hak atas tanah, para ulama membagi jenis hak milik menjadi tiga. Pertama hak milik Individu (*al-milkiyah al-khassah*) yaitu hak yang dimiliki oleh individu untuk menggunakan hak miliknya secara otonom. Kedua, hak milik kolektif (*al-milkiyah al-ammah*) yaitu hak kepemilikan yang dimiliki masyarakat secara bersama-sama atas harta tertentu. Ketiga, hak milik negara (*al-milkiyah al-daulah*) yaitu hak yang

³³ Garrick Small, 2003, *The Dimensions of Human and Property* Pacific Rim Property Research Journal Vol. 9 No. 3, hlm..3

³⁴ Abdoel Hameed M. Bashir, 2002, *Property Rights, Institution and Economic development in islamic prespective, humanomics Vol.18*, hlm.76

dimiliki negara sebagai Lembaga yang diberi mandate oleh Tuhan melalui rakyat untuk mengelola seluruh asset untuk kepentingan bersama.³⁵ Ketiga kategori hak kepemilikan tersebut dalam konteks relasi sosialnya dimungkinkan akan terjadinya persinggungan karena perbedaan kepentingan. Nabi Muhammad dalam kapasitasnya sebagai seorang imam mempunyai otoritas untuk membuat aturan hokum dalam konteks bernegara.³⁶ Dalam perspektif Hukum Islam konsep kepemilikan individu termasuk di dalamnya kepemilikan atas tanah tidaklah mutlak, kepemilikan seseorang atas hartanya haruslah menjalankan fungsi-fungsi sosialnya. Kebebasan seseorang atas hak miliknya harus tunduk pada Batasan-batasan kemaslahatan orang lain yang berdimensi luas yaitu nilai kemaslahatan umum³⁷ pemegang otoritas yang membuat Batasan-batasan dalam bentuk regulasi dilakukan oleh pemerintah. Dengan demikian pembatasan hak milik itu haruslah didasarkan pada Batasan-batasan resmi melalui perangkat hokum dalam bentuk undang-undang atau *qanun (al-quyud al- qanuniyyat)*³⁰ kedudukan undang-undang sebagai produk legislasi merupakan wujud dari kontrak social untuk menjamin keadilan.³⁸ kedudukan undang-undang sebagai produk legislasi merupakan wujud dari kontrak social untuk menjamin keadilan.

Setiap orang, baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk melakukan suatu aktivitas ekonomi sehingga akan menghasilkan sesuatu sesuai dengan tingkat prestasinya sebagaimana dinyatakan

³⁵ Muhammad Baqr Sadr, 1981, *Iqtisaduna*, dar al-ta'rif lil al-mathbuat, bairut, hlm. 333-340

³⁶ Abu Ubayd al-qasim ibnu salam, 1986, *Kitab al-amwal*, dar al-kutub al-Ilmiyat, bairut, hal 286-313

³⁷ Ali Engineer, 1999, *Islam dan Teologi Pembebasan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 110-112

³⁸ Rida Ahida, 2008, *Keadilan Multikultural*, Ciputat Press, Jakarta, hlm. 103-109

al-Quran dalam surat al-Nisa ayat 32. Makna ayat ini menurut M. Ali Mannan merupakan konsep dari kepemilikan pribadi sebagai Lembaga yang diakui dalam islam. Kepemilikan pribadi memiliki peran yang sangat signifikan dalam pengembangan produktivitas moral dalam pengembangan produktivitas moral dalam sector ekonomi yang bervariasi sehingga meningkatkan pendapatan nasional dan kesejahteraan individual.³⁹

Perbedaan atribut keagamaan dalam Hukum Islam, berkonsekuensi pada perbedaan hak dan kewajiban hukum dalam kepemilikan tanah. Pemilik tanah yang muslim akan berbeda dengan pemilik yang non muslim. Penegasan identitas agama menjadi factor pembeda karena perspektif politik kewarganegaraan dalam terminology hukum islam. Islam masih dibingkai oleh kategori negara islam dan negara bukan islam. Oleh karena itu politik kewarganegaraan dipilah menjadi warga negara muslim *kafir harbi* atau *kafir zimmi*. Hal ini berbeda dengan asas kepemilikan tanah dalam UUPA dilihat dari subjeknya berdasarkan asas kebangsaan.

2. Terjadinya Hak atas Tanah

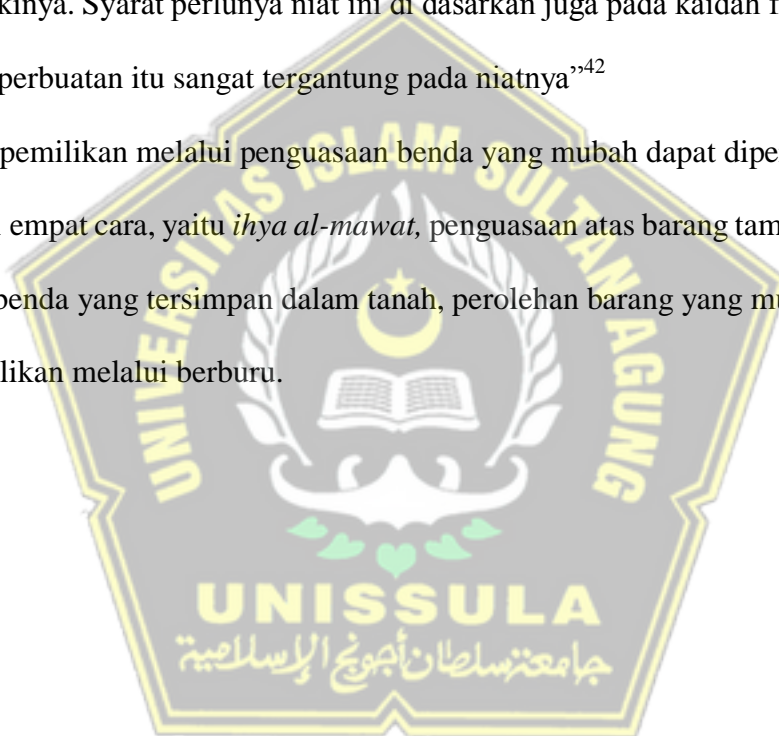
Dalam hukum islam, penguasaan seseorang atas suatu benda yang belum ada pemiliknya melahirkan kepemilikan. Dengan demikian sifat kepemilikan berdasarkan cara ini adalah kepemilikan yang bersifat baru yang didasarkan pada sebab kepemilikan yang dihasilkan dari proses kerja. Hal ini berbeda dengan sebab kepemilikan yang bersifat verbal melalui transaksi seperti

³⁹ Muhammad Lutfi Farhat, 1986, *Maalim Nazariyat Iqtisadiyah Jadidat*, Jamiat al-Fatih, kairo, hlm.89

akad jual beli.⁴⁰

Menurut Mustafa Ahmad al-Zarqa kepemilikan barang mubah⁴¹ ini biasa terjadi jika proses pemilikannya memenuhi dua syarat. Pertama, benda tersebut belum pernah dimiliki sebelumnya oleh seseorang. Dalam hal ini terdapat kaidah fiqih yaitu “ barang siapa yang lebih dahulu menguasai barang mubah, makai a adalah pemiliknya”. Kedua, ada niatan dari seseorang untuk memilikinya. Syarat perlunya niat ini di dasarkan juga pada kaidah fikih yaitu “ bahwa perbuatan itu sangat tergantung pada niatnya”⁴²

Kepemilikan melalui penguasaan benda yang mubah dapat diperoleh melalui empat cara, yaitu *ihya al-mawat*, penguasaan atas barang tambang dan benda-benda yang tersimpan dalam tanah, perolehan barang yang mubah dan kepemilikan melalui berburu.



⁴⁰ Muhammad Abu Zahrah, 1996, *Al-Milkiyah wa Nazariyah al- Aqd fi al-syariah al- islamiyah*, Dar al-fikr al-araby, Kairo, hlm.107

⁴¹ Musatafa Ahmad al-zarqa, 1986, *Al-madkal al-fiqh al-amm*, Dar al-fikr, bairut, hlm. 284

⁴² *Ibid*, hal. 244

3. Pendaftaran Hak atas Tanah

Dalam Hukum Islam, pemberian izin dari seorang imam kepada mereka yang akan membuka lahan baru, bias sebatas hak untuk memanfaatkan lahan saja (*haaq al-intifa*) tidak untuk memiliki lahannya. Hak pemanfaatan atas lahan mati juga dibatasi sesuai dengan batas-batas yang dibuat oleh pemerintah. Hakikat tanah terlantar posisi hukumnya adalah milik kolektif masyarakat. Urgensi pengaturan manajemen kepemilikan khususnya persoalan legalitas hak atas tanah dalam bentuk bukti otentik secara yuridis, telah diberi contohnya oleh Rasulullah dan para sahabatnya.

Ketentuan pencatatan hak kepemilikan tanah oleh pemerintah dalam bentuk akta tanah secara metodologis didasarkan pada dasar pemikiran bahwa transaksi kepemilikan tanah merupakan perbuatan hukum yang bernilai ekonomis tinggi sehingga bukti kepemilikannya juga harus didasarkan pada bukti hukum. Adanya bukti hukum memberikan jaminan terlindunginya hak hukum bagi pemegang hak milik atas tanah sekaligus untuk menghindari pelanggaran atas hak tersebut. Dalam ilmu ushul fiqh, ketentuan pencatatan transaksi pertanahan di hadapan hukum negara didasarkan pada argumentasi hukum *sadd al-zariah*⁴³ yaitu menutup lahirnya kemadharatan dengan berpegang pada kaidah fiqh yaitu mencegah dampak negative lebih didahulukan dari pada menarik kemashlahatan.

⁴³ Yahya dan Fathurrahman, 1986, *Dasar-Dasar Pembinaan Hukum Fiqh Islam*, Pt. Al- Ma'arif, Jakarta, hlm. 347

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. PELAKSANAAN PENSERTIFIKATAN TANAH PESISIR DI WILAYAH KABUPATEN REMBANG

1. Gambaran Umum Kabupaten Rembang

Kabupaten Rembang merupakan salah satu kabupaten di wilayah Provinsi Jawa Tengah (terdapat 35 kabupaten/kota). Luas wilayah Kabupaten Rembang 3,1% dari luas wilayah Provinsi Jawa Tengah. Kabupaten Rembang merupakan kawasan pesisir Utara Pulau Jawa bagian timur Jawa Tengah yang berbatasan dengan Jawa Timur. Letak tersebut merupakan salah satu simpul strategis jalur pantai Utara Pulau Jawa. Kabupaten Rembang dapat dicapai melalui transportasi darat jalan raya dan aksesibilitas semakin meningkat dengan dilakukannya reaktifasi jalur rel kereta api lintas bagian utara Pulau Jawa (Semarang-Demak-Kudus-Pati-Rembang).

Secara kewilayahan, Kabupaten Rembang memiliki kecenderungan berkembang ke arah Barat dan Timur. Hal ini menandakan kuatnya jalur transportasi regional pantai Utara Pulau Jawa. Dalam perkembangannya bentuk linier Kabupaten Rembang juga berkembang ke arah Selatan, yang menunjukkan keterkaitan erat Kabupaten Rembang dengan kawasan sekitarnya, terutama dengan Kabupaten Tuban, Kabupaten Blora dan Kabupaten Pati. Kondisi ini tentunya menjadi keunggulan dan daya tarik yang bersifat geografis alami.⁴⁴

Kabupaten Rembang yang ber-Semboyan: Rembang BANGKIT (Bahagia, Aman, Nyaman, Gotong-royong, Kerja keras, Iman, Takwa) , adalah sebuah kabupaten di Provinsi Jawa Tengah yang berbatasan dengan Teluk Rembang (Laut Jawa) di utara,

⁴⁴ LAMPIRAN PERDAPERUBAHAN RPJMD KABUPATEN REMBANG TAHUN 2016 – 2021 Bab 2 hal 1

Kabupaten Tuban (Jawa Timur) di timur, Kabupaten Blora di selatan, serta Kabupaten Pati di barat. Secara geografis terletak di ujung timur laut Provinsi Jawa Tengah dan dilalui Jalan Pantai Utara Jawa (Jalur Pantura), pada garis koordinat 111° 00' – 111° 30' Bujur Timur dan 6° 30' – 7° 6' Lintang Selatan. Kabupaten Rembang berbatasan langsung dengan provinsi Jawa Timur, sehingga menjadi gerbang sebelah timur Provinsi Jawa Tengah. Daerah perbatasan dengan Jawa Timur (seperti di Kecamatan Sarang). Bagian selatan wilayah Kabupaten Rembang merupakan daerah perbukitan, bagian dari Pegunungan Kapur Utara, dengan puncaknya Gunung Butak (679 meter). Sebagian wilayah utara, terdapat perbukitan dengan puncaknya Gunung Lasem (ketinggian 806 meter). Kawasan tersebut kini dilindungi dalam Cagar Alam Gunung Butak.

Kabupaten Rembang dengan luas 101.408 hektar terdiri atas lahan sawah sebesar 29.058 hektar (28,65 %), lahan bukan sawah sebesar 39.938 hektar (39,38 %) dan bukan lahan pertanian sebesar 32.412 hektar (31,96 %). Menurut luas penggunaan lahan, lahan terbesar adalah tegalan sebesar 32,94 persen, hutan 23,45 persen dan sawah tadah hujan sebesar 20,08 persen.

a. Topografi

Kabupaten Rembang mempunyai relief yang beraneka ragam, terdiri dari pantai, dataran rendah, dataran tinggi dan pegunungan. Kondisi topografi wilayah Kabupaten Rembang antara 0 – 1.000 m di atas permukaan air laut (dpl). Ketinggian rata Kecamatan Rembang, Serang dan Kragan. Daerah tertinggi terdapat di wilayah Kecamatan Bulu (70 m), Sulang (50 m), dan Pancur (50 m).

Pembagian daerah berdasarkan ketinggian :

- Ketinggian 0 – 7 meter

Lokasi : Kecamatan Rembang, Kaliwiro, Kragan, Lasem, Sarang dan Sluke.

Luas : 8.789 Ha atau 9,04 % luas wilayah ·

- Ketinggian 7 – 25 m

Lokasi : semua kecamatan kecuali Kecamatan Bulu, Gunem, dan Sale.

Luas : 13.075 Ha atau 13,45 % luas wilayah ·

- Ketinggian 25 – 100 m Lokasi : semua kecamatan.

Luas : 29.573 Ha atau 30,42 % luas wilayah ·

- Ketinggian 100 – 500 m

Lokasi : semua Kecamatan.

Luas : 29.573 Ha atau 30,42 % luas wilayah

- Ketinggian 500 – 1000 m

Lokasi : Kecamatan Gunem, Kragan, Lasem dan Pancur.

Luas : 657 Ha atau 0,70 luas wilayah

Sedangkan pembagian daerah berdasarkan kemiringan adalah sebagai berikut:

1. 0 % - 2 % : meliputi luas 45.205 Ha (46,58 %)
2. 2% - 15% : meliputi luas 33.233 Ha (34,18
3. 15% - 40% : meliputi luas 13,980 Ha (14,38 %)
4. > 40 % : sisanya (4,86 %) di wilayah Kecamatan Gunem, Kragan, Lasem, Pancur

b. Tanah

Secara menyeluruh Wilayah Kabupaten Rembang merupakan daerah pertanian yang relatif subur, kecuali di daerah pegunungan Rembang adalah sebagai berikut :

- Tanah alluvial Yaitu tanah yang beraneka sifatnya, dengan warna kelabu, coklat hitam mempunyai produktivitas yang sangat rendah

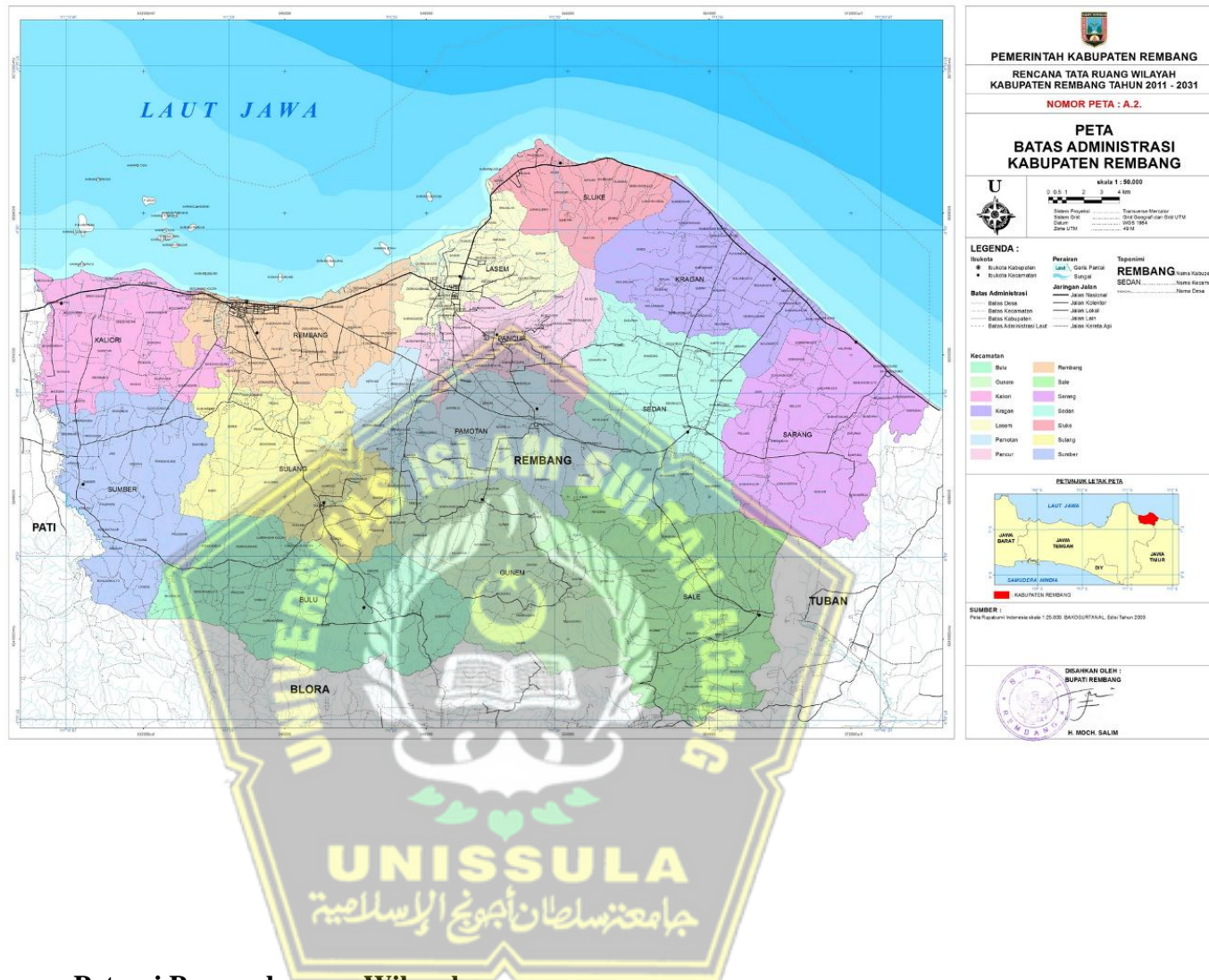
sampai tinggi biasanya digunakan untuk permukiman. Jenis tanah tersebut berasal dari sedimentasi sungai di dataran utara tengah dan sedikit di wilayah pantai sebelah timur, yang meliputi 10 % dari luas wilayah Kabupaten Rembang.

- Tanah Regosol Yaitu tanah yang netral sampai asam dengan kelabu. Digunakan terutama untuk pertanian dan perkebunan. Tanah ini meliputi 5 % dari luas wilayah Kabupaten Rembang yang terdapat di sebagian besar di pantai utara. Tanah jenis ini berasal dari sedimentasi pasir pantai.
- Tanah Gromosol Yaitu tanah yang agak netral berwarna kelabu sampai hitam, produktivitasnya dari rendah sampai sedang dan biasanya digunakan untuk tanah pertanian dan perkebunan. Jenis tanah ini menduduki luas kedua dan meliputi 32% regosol ini terletak di bagian selatan.
- Tanah Mediteran Merah Kuning Yaitu tanah yang agak netral, berwarna merah sampai coklat dengan produktivitas sedang sampai tinggi, digunakan untuk tanah sawah, tegala meliputi kurang lebih 45 % dari seluruh wilayah Kabupaten Rembang. dibagian timur dari pantai sampai masuk ke selatan.

Disamping itu Kabupaten Rembang sangat kaya dengan tanah Andosol dan bahan tambang antara lain : batu kapur, batu bara muda, Clay, Dolomit, Tras, Pasir Kwarsa, Fosfat, dan sebagainya yang jumlahnya berkisar 8 % dari luas wilayah Kabupaten Rembang. Luas Kabupaten Rembang menurut kedalaman efektif tanah adalah sebagai berikut :

- >90 cm dengan luas 56.269 Ha (57,88%)

- 60 – 90 cm dengan luas 17.868 Ha (18,38%)
- 30 – 60 cm dengan luas 20.950 Ha (21,55%)
- 0 – 30 cm dengan luas 2.127 Ha (2,19%)



a. Potensi Pengembangan Wilayah.

Pengembangan wilayah di Kabupaten Rembang dilakukan dengan mempertimbangkan potensi dan karakteristik masing-masing kecamatan. Peningkatan pertumbuhan ekonomi diutamakan dapat memberdayakan masyarakat lokal, berbasis potensi lokal serta difokuskan pada industri serta usaha yang berbasis desa. Selain itu peningkatan minat dan iklim investasi di Kabupaten Rembang juga diperlukan untuk menambah kesempatan kerja bagi masyarakat. Tujuan penataan ruang Kabupaten Rembang pada Tahun 2011-2031 ditujukan untuk mewujudkan

kawasan pantai unggulan yang didukung pengembangan sektor kelautan dan perikanan, pertanian, pertambangan dan industri dalam keterpaduan pembangunan wilayah utara dan selatan serta antar sektor yang berwawasan lingkungan. Perumusan tujuan tersebut tidak lepas dari karakteristik wilayah Kabupaten Rembang yang mempunyai panjang pantai sekitar 63 km. Di samping itu Kabupaten Rembang yang berbatasan langsung dengan Propinsi Jawa Timur juga merupakan pintu gerbang yang diharapkan dapat menjadi pusat perekonomian Jawa Tengah bagian timur. Untuk mewujudkan visi RPJPD maupun RPJMD Kabupaten Rembang tidak lepas dari alokasi rencana pola ruang dalam RTRW. Rencana pola ruang dijabarkan dalam kawasan lindung dan kawasan budidaya. Rencana pola ruang itu merupakan alokasi ruang untuk berbagai kegiatan sosial ekonomi masyarakat dan kegiatan pelestarian lingkungan dalam wilayah kota, mengatur keseimbangan dan keserasian peruntukan ruang, sebagai dasar penyusunan indikasi program utama jangka menengah lima tahunan untuk 20 (dua puluh) tahun dan sebagai dasar pemberian izin pemanfaatan ruang pada wilayah kota.

b. Struktur Ruang Wilayah

Perwujudan struktur ruang wilayah meliputi pusat-pusat pelayanan serta jaringan pendukung wilayah. Kabupaten Rembang pada konstelasi wilayah Propinsi Jawa Tengah ditetapkan sebagai Pusat Kegiatan Lokal (PKL). PKL merupakan kawasan perkotaan yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala kabupaten atau beberapa kecamatan. PKL di Kabupaten Rembang ditetapkan di kawasan perkotaan Rembang. Selain PKL, Kabupaten Rembang juga mempunyai tiga Pusat Kegiatan Lokal Promosi (PKLp) yaitu kawasan perkotaan yang kedepan diharapkan dapat melayani kegiatan setara dengan Pusat Kegiatan Lokal. Tiga kawasan perkotaan.

yang ditetapkan menjadi PKLp adalah kawasan perkotaan Lasem, Kawasan perkotaan Kragan dan Kawasan perkotaan Pamotan. Keberadaan PKLp tersebut diharapkan juga dapat mengurangi kesenjangan antar wilayah di Kabupaten Rembang sehingga pemerataan pembangunan dapat diwujudkan. Untuk menjamin keterhubungan antara sistem pelayanan kawasan tersebut direncanakan sistem prasarana. Sistem prasarana terbagi menjadi sistem jaringan prasarana utama dan sistem jaringan prasarana lainnya. Sistem jaringan prasarana utama di Kabupaten Rembang meliputi prasarana transportasi darat dan prasarana transportasi laut. Sementara itu sistem jaringan prasarana lainnya terbagi menjadi jaringan energi/kelistrikan, jaringan telekomunikasi, jaringan sumber daya air dan jaringan prasarana lingkungan.

c. Kawasan Budidaya

Kawasan budidaya di Kabupaten Rembang berdasarkan ketentuan pasal 21 Perda Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Rembang Tahun 2011-2031 terbagi menjadi kawasan peruntukan hutan produksi, kawasan peruntukan hutan rakyat, kawasan peruntukan pertanian, kawasan peruntukan perikanan, kawasan peruntukan pertambangan, kawasan peruntukan industri, kawasan peruntukan pariwisata, kawasan peruntukan permukiman, kawasan pesisir dan pulau-pulau kecil; dan kawasan peruntukan budidaya lainnya. Kawasan Budidaya mempunyai fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan yang digunakan atau diambil manfaatnya untuk memenuhi kebutuhan manusia. Pemanfaatan kawasan budidaya tersebut harus memperhatikan daya dukung dan daya tampung lingkungan serta mengedepankan prinsip pembangunan berkelanjutan.

1) Kawasan peruntukan hutan produksi

Kawasan hutan produksi terdiri dari hutan produksi terbatas seluas kurang lebih 1.801 Ha dan hutan produksi tetap seluas kurang lebih 19.656 Ha. Kawasan hutan produksi terbatas berlokasi di Kecamatan Gunem dan Kecamatan Sale. Sementara itu kawasan hutan produksi tetap berlokasi di Kecamatan Kaliori, Kecamatan Rembang, Kecamatan Lasem, Kecamatan Sumber, Kecamatan Sulang, Kecamatan Bulu, Kecamatan Sedan, Kecamatan Pamotan dan Kecamatan Sarang. Pengelolaan kawasan hutan produksi ini terbagi dalam dua KPH yaitu KPH Mantingan dan KPH Kebonharjo.

2) Kawasan peruntukan hutan rakyat

Kawasan peruntukan hutan rakyat diarahkan untuk menunjang fungsi lindung, sosial dan ekonomi. Di Kabupaten Rembang terdapat kawasan hutan rakyat seluas kurang lebih 8.837 Ha yang berlokasi di Kecamatan Sumber, Kecamatan Sulang, Kecamatan Bulu, Kecamatan Gunem, Kecamatan Sale, Kecamatan Sedan, Kecamatan Sarang, Kecamatan Kragan, Kecamatan Lasem, Kecamatan Pancur, Kecamatan Sluke dan Kecamatan Pamotan.

3) Kawasan peruntukan pertanian

Kawasan pertanian terbagi menjadi dua yaitu lahan basah seluas kurang lebih 29.702 Ha dan lahan kering seluas kurang lebih 39.814 Ha yang tersebar di semua kecamatan di Kabupaten Rembang. Untuk menjamin kedaulatan pangan maka seluas kurang lebih 37.339 Ha ditetapkan menjadi LP2B (Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan). Untuk meningkatkan kemandirian sektor pertanian ditetapkan kawasan strategis kabupaten dari sudut kepentingan ekonomi yaitu kawasan agropolitan.

4) Kawasan peruntukan perikanan

Kondisi Rembang yang berada di pesisir pantai menyebabkan sektor perikanan dan kelautan begitu berkembang pesat. Kawasan peruntukan perikanan sendiri terbagi menjadi kawasan peruntukan perikanan tangkap, kawasan peruntukan perikanan budidaya, kawasan pengolahan dan pemasaran hasil perikanan dan sarana dan prasarana perikanan. Kawasan peruntukan perikanan tangkap berada di Perairan Kecamatan Kaliori, Perairan Kecamatan Rembang, Perairan Kecamatan Lasem, Perairan Kecamatan Sluke, Perairan Kecamatan Kragan dan Perairan Kecamatan Sarang. Sejak tahun 2014 kewenangan kawasan perikanan tangkap tersebut ada pada Pemerintah Propinsi Jawa Tengah. Kawasan peruntukan perikanan budidaya meliputi budidaya air tawar, budidaya air payau dan budidaya air laut. Kawasan perikanan budidaya air tawar seluas kurang lebih 538 Ha berada di Kecamatan Pamotan, Kecamatan Sale, Kecamatan Rembang, Kecamatan Bulu, Kecamatan Kragan dan Kecamatan Sulang. Untuk menjamin pemasaran dan pengolahan ikan dibangun 13 buah tempat pelelangan ikan yang tersebar di 6 kecamatan pesisir selain itu dibangun juga unit pembenihan rakyat dan balai benih ikan di Kecamatan Pamotan.

5) Kawasan peruntukan pertambangan

Kawasan peruntukan pertambangan terbagi menjadi kawasan peruntukan pertambangan minerba dan kawasan peruntukan wilayah kerja pertambangan minyak dan gas bumi. Kawasan peruntukan pertambangan mineral dan batubara seluas 27.628 Ha dengan potensi tambang berupa pasir kuarsa, pospat, ball clay, dolomite, gypsum, kalsit, batu gamping, tras, tanah liat, andesit, batubara dan lignit yang tersebar di semua kecamatan di Kabupaten Rembang. Sementara itu kawasan peruntukan wilayah kerja

pertambangan minyak dan gas bumi juga tersebar di semua kecamatan di Kabupaten Rembang.

6) Kawasan peruntukan industri

Kawasan peruntukan industri terbagi menjadi peruntukan industri besar, peruntukan industri menengah dan peruntukan industri kecil dan mikro. Peruntukan industri besar seluas kurang lebih 869 Ha berada di Desa Pasarbanggi Kecamatan Rembang, di Desa Leran dan Trahan Kecamatan Sluke, Desa Sendangmulyo Kecamatan Sluke dan Kecamatan Gunem. Peruntukan industri menengah berada di sepanjang koridor Jalan Pantura Kabupaten Rembang seluas kurang lebih 8.864 Ha, industri pengolahan perikanan kelautan di wilayah pesisir Kabupaten, kawasan peruntukan agroindustri, kawasan peruntukan industri pertambangan. Sementara itu industri kecil dan mikro tersebar di seluruh kecamatan di Kabupaten Rembang dengan potensi industri mebel, industri batik, industri kuningan, industri bordir, industri gula tumbu, industri genteng dan batu bata, industri garam, olahan perikanan, peternakan, industri mangga, industri galangan kapal dan industri kecil kawis.

7) Kawasan peruntukan pariwisata

Kawasan peruntukan pariwisata terbagi menjadi pengembangan wisata alam, pengembangan wisata budaya dan pengembangan wisata buatan manusia. Potensi wisata alam ada di Pantai Pasir Putih Tasikharjo, Pulau Gede dan Pulau Marongan, Pantai Soka, Wisata Alam Kajar, Watu Layar, Pantai Caruban Gedongmulyo, Wanawisata Mantingan, Embung Lodan, Embung Banyu Kuwung dan Embung Kaliombo, Gua Pasucen dan Embung Panohan, Embung Trenggulan dan Taman Wisata Alam Sumber Semen. Potensi wisata budaya meliputi bangunan pusaka tersebar di Kecamatan

Lasem, Kecamatan Rembang, Kecamatan Sluke, kecamatan Bulu dan Kecamatan Kragan. Potensi wisata buatan ada di Kecamatan Remabng, Kecamatan Lasem, Kecamatan Sarang dan Kecamatan Sulang.

8) Kawasan peruntukan permukiman

Kawasan peruntukan permukiman terbagi menjadi permukiman perdesaan dan permukiman perkotaan. Kawasan peruntukan permukiman perdesaan seluas kurang lebih 6.090 Ha berada di kawasan perdesaan. Sedangkan kawasan peruntukan permukiman perkotaan seluas kurang lebih 3.214 Ha berada di perkotaan kabupaten dan perkotaan kecamatan di Kabupaten Rembang.

9) Kawasan peruntukan budidaya lainnya

Kawasan peruntukan budidaya lainnya berupa kawasan pertahanan dan keamanan dan kawasan bumi perkemahan. Kawasan pertahanan dan keamanan meliputi Komando Distrik Militer di Kecamatan Rembang, Polisi Resort di Kecamatan Rembang, Pos Angkatan Laut Rembang, Koramil dan Polsek yang tersebar di semua kecamatan di Kabupaten Rembang. Kawasan bumi perkemahan seluas kurang lebih 20 Ha adalah Bumi Perkemahan Karang Sari Park di Kecamatan Sulang.⁴⁵

d. Kawasan Lindung

Kawasan lindung di Kabupaten Rembang terbagi dalam kawasan hutan lindung, kawasan yang memberi perlindungan kawasan bawahannya, kawasan perlindungan setempat, kawasan suaka alam, pelestarian alam dan cagar budaya, kawasan rawan bencana, kawasan lindung geologi dan kawasan lindung lainnya. Pengembangan kawasan lindung tersebut diarahkan untuk mempertahankan kawasan hutan lindung, mempertahankan fungsi kawasan lindung non hutan, merehabilitasi

⁴⁵ LAMPIRAN PERDAPERUBAHAN RPJMD KABUPATEN REMBANG TAHUN 2016 – 2021 Bab 2 hal 9-12

kawasan lindung berupa penanaman mangrove di kawasan pesisir dan mengembangkan ekowisata.

- 1) Kawasan hutan lindung Kawasan hutan seluas kurang lebih 2.451 Ha berada di Kecamatan Sedan, Kecamatan Kragan, Kecamatan Lasem, Kecamatan Pancur dan Kecamatan Sluke.
- 2) Kawasan yang memberi perlindungan kawasan bawahannya Kawasan yang memberikan perlindungan kawasan bawahannya berupa kawasan resapan air. Kawasan resapan air seluas kurang lebih 11.314 Ha berada di Kecamatan Lasem, Kecamatan Bulu, Kecamatan Gunem, Kecamatan Sale, Kecamatan Sluke, Kecamatan Kragan, Kecamatan Sedan dan Kecamatan Pancur.
- 3) Kawasan perlindungan setempat Kawasan perlindungan setempat berupa kawasan sempadan pantai, kawasan sempadan sungai dan saluran irigasi, kawasan sekitar waduk/embung/bendung, kawasan sekitar mata air, kawasan sekitar sempadan jalan dan kawasan RTH. Kawasan sempadan pantai seluas kurang lebih 649 Ha berada di kecamatan pesisir di Kabupaten Rembang. Kawasan sempadan sungai dan saluran irigasi seluas kurang lebih 9.888 Ha terletak di setiap kecamatan yang dilewati sungai. Kawasan sekitar waduk/embung/bendung berada di Kecamatan Sumber, Kecamatan Sulang, Kecamatan Gunem, Kecamatan Rembang, Kecamatan Kragan, Kecamatan Sarang, Kecamatan Sluke, Kecamatan Pancur, Kecamatan Bulu dan Kecamatan Pamotan. Kawasan sekitar mata air dan kawasan sempadan jalan tersebar di semua kecamatan di Kabupaten Rembang. Kawasan RTH direncanakan seluas kurang lebih 2.720 Ha yang luasnya 32% dari luas perkotaan. Kawasan RTH

berupa RTH publik dan RTH Privat. RTH Publik berupa hutan kota , taman kota, jalur hijau jalan dan sungai, tempat pemakaman umum. RTH privat berupa kebun atau pekarangan rumah tinggal, halaman perkantoran, pertokoan, tempat usaha dan taman atap bangunan.

- 4) Kawasan suaka alam, pelestarian alam dan cagar budaya Kawasan suaka alam, pelestarian alam dan cagar budaya seluas kurang lebih 392 Ha berupa cagar alam Gunung Butak Kecamatan Gunem dan Kecamatan Sale seluas sebesar kurang lebih 45 Ha, taman wisata alam, kawasan cagar budaya dan ilmu pengetahuan, kawasan suaka alam laut dan perairan lainnya dan kawasan hutan bakau. Taman wisata alam seluas kurang lebih 17 Ha berupa Taman Wisata Alam Sumber Semen di Kecamatan Sale. Kawasan cagar budaya dan ilmu pengetahuan merupakan bangunan puasak ayang tersebar di Kecamatan Rembang, Kecamatan Lasem, Kecamatan Bulu dan Kecamatan Kragan. Kawasan suaka alam laut dan perairan lainnya berupa kawasan perairan Pulau Gede dan kawasan perairan Pulau Marongan. Kawasan hutan bakau berada di Kecamatan Rembang seluas kurang lebih 166,73 Ha, Kecamatan Kaliori seluas kurang lebih 106,98 Ha dan Kecamatan Lasem seluas kurang lebih 56,29 Ha.
- 5) Kawasan lindung geologi Kawasan lindung geologi berupa kawasan imbuhan air berada di Cekungan Watuputih, Cekungan Lasem dan Cekungan Pati – Rembang.
- 6) Kawasan lindung lainnya Kawasan lindung lainnya berupa perlindungan plasma-nutfah berupa terumbu karang yang tersebar

dalam 17 gugusan seluas kurang lebih 145 Ha. Gambar 2.6 Peta Pola Ruang Wilayah Kabupaten Rembang⁴⁶

7) Kawasan Strategis Kabupaten Untuk mempercepat terwujudnya tujuan pengembangan wilayah ditetapkan kawasan strategis. Kawasan strategis tersebut ditetapkan berdasarkan pengaruhnya dalam lingkup wilayah dan mempunyai nilai eksternalitas baik di bidang ekonomi, sosial, budaya dan atau lingkungan. Penetapan kawasan strategis tersebut juga harus memperhatikan penetapan kawasan strategis nasional maupun propinsi. Penetapan kawasan strategis di Kabupaten Rembang sebagai berikut :

1. Kawasan Strategis dari sudut kepentingan pertumbuhan ekonomi yang meliputi :

- a) Kawasan strategis propinsi berupa Kawasan Koridor Perbatasan Blora - Tuban - Rembang – Bojonegoro.
- b) Kawasan strategis kabupaten berupa Kawasan Bahari Terpadu, Kawasan Bonang-Binangun-Sluke Zona I dan Zona II, Kawasan Pertanian Terpadu, Kawasan Agropolitan, Kawasan Pelabuhan dan sekitarnya, Kawasan Tumbuh Cepat Koridor Jalur Pantura, Kawasan Kota Pantai Unggulan, Kawasan Minapolitan, PKLp Lasem, PKLp Pamotan, dan PKLp Kragan.

2. Kawasan Strategis dari sudut kepentingan lingkungan hidup yang berupa kawasan strategis kabupaten yaitu Kawasan Lindung Gunung Lasem dan Kawasan Mangrove Pasarbanggi.

⁴⁶ Sumber: RT/RW Kabupaten Rembang Tahun 2011-2031

3. Kawasan Strategis dari sudut kepentingan pendayagunaan sumberdaya alam dan/atau teknologi tinggi berupa kawasan strategis propinsi yaitu Kawasan Pembangkit Listrik Tenaga Uap Rembang.

e. Pengembangan Kawasan Perdesaan

Pengembangan kawasan perdesaan berdasarkan Perda No. 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Rembang Tahun 2011-2031 diarahkan untuk menumbuhkan pusat pelayanan sosial dan ekonomi skala lingkungan yang diwujudkan dalam Pusat Pelayanan Lingkungan (PPL). Pusat Pelayanan Lingkungan merupakan pusat permukiman yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala antar desa. Pusat pelayanan lingkungan tersebut meliputi PPL Desa Padaran Kecamatan Rembang, PPL Desa Mojorembun Kecamatan Kaliori, PPL Desa Landoh Kecamatan Sulang, PPL Desa Sudo Kecamatan Sulang, PPL Desa Krikilan Kecamatan Sumber, PPL Desa Kedungasem Kecamatan Sumber, PPL Desa Tlogotunggal Kecamatan Sumber, PPL Desa Lambangan Wetan Kecamatan Bulu, PPL Desa Kajar Kecamatan Lasem, PPL Desa Tuyuhan Kecamatan Pancur, PPL Desa Japerejo Kecamatan Pamotan, PPL Desa Kepohagung Kecamatan Pamotan, PPL Desa Sendangmulyo Kecamatan Sluke, PPL Desa Tahunan Kecamatan Sale, PPL Desa Tegaldowo Kecamatan Gunem, PPL Desa Pandangan Wetan Kecamatan Kragan, PPL Desa Sendangwaru Kecamatan Kragan, PPL Desa Lodan Wetan Kecamatan Sarang dan PPL Desa Gandrirejo Kecamatan Sedan.

Dalam upaya pembangunan pedesaan, sebagai salah satu solusi penanggulangan kemiskinan, Kabupaten Rembang dipandang telah berhasil dalam memfasilitasi program pengembangan kawasan Pusat Pertumbuhan Terpadu Antar Desa (PPTAD). Program ini telah berhasil mengembangkan Kawasan Wisata Batik Lasem yang didukung oleh Pertanian dan Peternakan.

Disamping itu Pemerintah Kabupaten Rembang memiliki 3 pengembangan kawasan pedesaanyaitu Kawasan Pedesaan Alas Samudro Welo, Kawasan Simoturun, dan Kawasan Kanung Argosoko. Pengembangan kawasan tersebut membutuhkan keterpaduan pembangunan antar desa yang dilaksanakan dalam upaya mempercepat dan meningkatkan kualitas pelayanan, pembangunan dan pemberdayaan masyarakat desa melalui pendekatan pembangunan partisipatif dalam bentuk menggali potensi sumberdaya baik manusia maupun alam sehingga muncul suatu gerakan masyarakat di desa untuk membangun dan meningkatkan kemampuan, kemandirian serta kesejahteraan masyarakat.

Kawasan Alas Samudro Welo merupakan implementasi dari pengembangan kawasan pesisir, yang terdiri dari Desa Pasarbanggi, Desa Tritunggal dan Desa Punjulharjo Kecamatan Rembang serta Desa Gedongmulyo, Desa Dasun dan Desa Tasiksono Kecamatan Lasem, mengembangkan kawasan pariwisata pantai yang didukung potensi kelautan, perikanan, konservasi mangrove dan potensi lainnya.

Kawasan Simoturun merupakan implementasi dari pengembangan kawasan wisata spiritual, yang terletak di kecamatan Bulu. Kawasan ini merupakan gabungan dari beberapa desa yaitu Desa Lambangan Wetan, Desa Sumber Mulyo, Desa Karangasem, Desa Pasedan. Desa-desanya tersebut telah bersepakat mengelola secara bersama dengan membentuk Bumdes bersama “kapalas”.

Kawasan Kanung Argosoko merupakan implementasi dari pengembangan kawasan wisata alam pegunungan Kecamatan Lasem dan Kecamatan Pancur. Diantaranya adalah Desa Gowak, Desa Kajar, Desa Sendangcoyo, Desa Warugunung, Desa Criwik, Desa Banyuurip, dan Desa Johoagung. Potensi yang dimiliki kawasan tersebut adalah keindahan pemandangan alam di pegunungan Lasem dan aneka ragam kebun buah.⁴⁷

⁴⁷ LAMPIRAN PERDAPERUBAHAN RPJMD KABUPATEN REMBANG TAHUN 2016 – 2021 Bab 2 hal 12-14

Menurut Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, sekitar 11.973 hektar berada pada ketinggian 0-7 m dpl, 56.197 hektar pada ketinggian 8-100 m dpl, 28.688 hektar pada ketinggian 101-500 m dpl dan 3.112 hektar pada ketinggian lebih dari 500 m dpl.⁴⁸

Kabupaten Rembang mempunyai garis pantai kurang lebih 63 Km yang membentang dari Kaliori hingga Sarang. Kabupaten Rembang memiliki wilayah laut sendiri sekitar 442,80 km.

Di Kabupaten Rembang ada 14 Kecamatan, 6 diantaranya terletak di pesisir pantai, dengan tingginya populasi penduduk di Kabupaten Rembang terutama di pesisir pantai serta banyaknya warga yang mereklamasi pantai yang digunakan sebagai tempat tinggal yang menimbulkan suatu permasalahan di masyarakat mengenai legalitas atau kepastian hukum hak atas tanah (Sertipikat Tanah). Ada 383.351 bidang tanah di Kabupaten Rembang, Diantaranya 252.308 bidang sudah terdaftar dan 131.043 bidang belum terdaftar.⁴⁹

Kabupaten Rembang terletak di Provinsi Jawa Tengah dengan batas administrasi Kabupaten Rembang :

| | |
|---------------|--|
| Utara | : Laut Jawa. |
| Timur | : Kabupaten Tuban (Provinsi Jawa Timur). |
| Selatan | : Kabupaten Blora. |
| Barat | : Kabupaten Pati. |
| Koordinat TM3 | : X = 72479 Y = 756873 |
| Geografis | : LS : -6° 63'10,6'' BT : 111° 20'47,5'' |
| Luas Wilayah | : 101.408 Ha. |
| Terdiri dari | : 14 Kecamatan 287 Desa 7 Kelurahan |

⁴⁸ <https://rembangkab.go.id/geografis/>

⁴⁹ Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

Jumlah Penduduk : 628.901 Jiwa ⁵⁰

2. Pelaksanaan pensertifikatan tanah pesisir di wilayah Kabupaten Rembang

Tanah adalah bagian terpenting dalam kehidupan manusia, tanah menyangkut kehidupan dan tujuan dari kematian. Tanah dalam kaitannya dengan Indonesia tentunya memiliki makna yang sangat istimewa. Mengingat Indonesia adalah Negara yang dari dulu hingga kini terkenal sebagai negara agraris. Tanah sangat penting maka tidak heran apabila kemudian kita mengenal istilah tanah air, tanah tumpah darah, bumi persada, tanah pustaka dan ibu pertiwi. ⁵¹

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah. ⁵²

Dengan adanya hak menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa: “Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat.”

Atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal

⁵⁰ Sumber : *Badan Pusat statistik Kabupaten Rembang*

⁵¹ Shallman & Darsono, 2017, *Hukum Agraria*, Surakarta: Fakultas Hukum Unuversitas Muhammadiyah Surakarta, hal.19.

⁵² Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm.283

4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa : “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.” Sedangkan dalam ayat (2) dinyatakan bahwa: “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penatagunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.”

Pendaftaran tanah adalah suatu kegiatan administrasi yang dilakukan pemilik terhadap hak atas tanah, baik dalam pemindahan hak ataupun pemberian dan pengakuan hak baru, kegiatan pendaftaran tersebut memberikan suatu kejelasan status terhadap tanah.⁵³

Pengertian Pendaftaran tanah untuk pertama kali Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah atau Peraturan Pemerintah ini.

Cara pendaftaran tanah untuk pertama kali

1. Pendaftaran tanah secara sistematik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua Objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan.
2. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam

⁵³ Musta'in, *implementasi pendaftaran sertipikat hak milik atas tanah dalam pembagian waris dan permasalahannya di kantor pertanahan kota semarang*, Jurnal Akta Vol. 4. No. 2, Semarang, juni 2017: 134 - 140

wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan secara individual.

Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang

berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan.

Prosedur pendaftaran tanah untuk pertama kali

1. Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis

- a) Pemerintah daerah tingkat I bersama Badan Pertanahan Nasional menunjuk desa yang akan didaftar.
- b) Mengadakan penyuluhan tentang pentingnya pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi.
- c) Mengumpulkan data tanah yaitu data fisik (letak, batas, luas dan ada tidaknya bangunan diatas tanah) dan data yuridis (status hak, pemilik, beban).
- d) Melakukan pengukuran yang hasilnya adalah peta pendaftaran tanah.
- e) Mengadakan pengumuman atas peta pendaftaran selama satu bulan di kantor pertanahan yang maksudnya adalah untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atas hasil pengukuran tersebut.
- f) Jika tidak ada yang keberatan dari pihak manapun maka tanah akan disahkan sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 28 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan diproses di Kantor Pertanahan.

2. Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik

- a) Pemilik tanah mengajukan permohonan tertulis kepada kantor pertanahan yang disertai dengan syarat-syarat.
- b) Setelah permohonan diterima oleh kantor pertanahan, kemudian diteliti kelengkapan dari syarat-syarat tersebut.
- c) Apabila syarat-syarat sudah lengkap maka dilanjutkan dengan mengadakan

pengumuman tentang data fisik dan data yuridis selama dua bulan.

- d) Apabila selama pengumuman berlangsung tidak ada keberatan dari pihak manapun maka dilakukan pengukuran dengan menentukan batas-batas tanah yang tidak hanya melibatkan pemilik tanah tetapi juga para tetangga yang berdekatan dengan tanah tersebut untuk dimintai persetujuannya sehubungan dengan penentuan batas-batas tanah.
- e) Dari pengukuran menghasilkan gambar situasi yang dibuat rangkap kemudian dibuat buku tanah yang berisi data tanah, kemudian disalin, diberi nama untuk kemudian dijilid lalu diberi sampul dan menjadi sertipikat yang diberikan pada pemilik tanah.

Berdasarkan pada penerapan UUPA Pasal 19, Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia dalam rangka memberi jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak-hak atas tanah. Serta terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Adapun pendaftaran tanah yang dimaksud adalah rangkaian kegiatan yang meliputi pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut serta pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁵⁴

Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 ini merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 pasal 19 (ayat 2) yang pendaftaran tanah hanya meliputi ; Pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai tanda bukti yang kuat.⁵⁵ Dari pendaftaran tanah diatas tersebut dapat di uraikan unsur-unsurnya;

1. Adanya Serangkaian Kegiatan

Menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi kesatuan rangkaian

⁵⁴ Arba, H.M. 2016. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta Timur: Sinar Grafika. Hal 149-150

⁵⁵ Ibid

yang bermuara pada tersedianya data. Data dalam pendaftaran tanah ada dua yaitu data fisik dan yuridis. Data fisik adalah data keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang hak, serta beban lain yang membebaninya.⁵⁶

2. Dilakukan Oleh Pemerintah.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dihasilkan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan kepastian hukum dalam bidang pertanahan.

3. Secara Terus-menerus Berkesinambungan.

Menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

4. Secara Teratur.

Menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum-hukum negara yang menyelenggarakannya.

5. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun.

Menunjukkan bahwa kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, HPL, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.⁵⁷

6. Pemberian Surat Tanda Bukti .

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menggunakan surat tanda bukti hak berupa sertifikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan

⁵⁶ Urip Santoso , Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Kencana Prenamedia Grup, 2010, hlm. 14

⁵⁷ Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Kencana Prenamedia Grup, 2010, hlm

sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam UUPA pasal 19 ayat (2) huruf c untuk hak atas, tanah hpl.tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

7. Hak-hak Tertentu Yang Membebaninya .

Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah byang dibebani dengan hak yang lain, misalnya Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan Utang dengan dibebani Hak Tanggungan, atau Hak Milik atas tanah yang dibebani dengan Hak tanggungan, atau hak milik atas tanah dibebani dengan HGB dan Hak Pakai.

Menurut Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 27 tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau kecil . *“Bahwa wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945⁵⁸* Dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor : 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahaan di Wilayah Pesisir dan Pulau – pulau Kecil. Maka banyak masyarakat pesisir yang mengajukan tanahnya untuk bisa disertifikatkan dengan tujuan untuk mendapatkan legalitas atau kepastian hukum hak atas tanah (Sertipikat Tanah).

Dalam hal ini pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor : 17 Tahun 2016 pasal 5 ayat (1) tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau – pulau Kecil. Dimana dalam peraturan tersebut menjelaskan Pemberian Hak Atas Tanah pada pantai sebagaimana

⁵⁸ Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2014 tentang *Perubahan atas Undang-undang Nomor 27 tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau kecil*

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 pertanian 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.⁵⁹

Namun ada syarat yang harus di ketahui oleh masyarakat pesisir tentang peraturan tersebut. Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor : 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau – pulau Kecil, yaitu di dalam pasal 6 menjelaskan

1. Pemberian Hak Atas Tanah di Wilayah Pesisir dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Selain syarat yang diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pemberian Hak Atas Tanah, pemberian Hak Atas Tanah di Wilayah Pesisir juga harus memenuhi syarat:
 - a. Peruntukannya sesuai dengan rencana tata ruang wilayah provinsi/ kabupaten/kota, atau rencana zonasi Wilayah Pesisir;
 - b. Mendapat rekomendasi dari pemerintah provinsi/ kabupaten/kota dalam hal belum diatur mengenai peruntukan tanah dalam Rencana Tata Ruang Wilayah; dan
 - c. Memenuhi ketentuan perizinan dari instansi terkait.

⁵⁹ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor : 17 Tahun 2016 pasal 5 ayat (1) tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau – pulau Kecil

3. Terhadap anggota dan/atau Masyarakat Hukum Adat yang telah tinggal dan menetap di Wilayah Pesisir secara turun temurun, dapat diberikan Hak Atas Tanah tanpa harus memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
4. Tata cara penetapan Masyarakat Hukum Adat, Hak Atas Tanah dan pendaftarannya dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.⁶⁰

Pemerintah Kabupaten Rembang sendiri mengatur pengeleloaan tanah pesisir melalui Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Rembang nomor 8 tahun 2007 tentang Pengelolaan wilayah pesisir, laut dan pulau-pulau kecil di kabupaten Rembang :⁶¹

- a. bahwa Kabupaten Rembang memiliki wilayah pesisir, laut dan pulau-pulau kecil yang perlu dikelola secara berdaya guna pemanfaatannya dengan berpedoman pada pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
- b. bahwa untuk menjaga kelestarian wilayah pesisir, laut dan pulau-pulau kecil berdasarkan batas wilayah laut kabupaten, pengelolaannya harus sesuai dengan perencanaan fungsi dan peruntukan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir, Laut dan Pulau-pulau Kecil.

Peraturan daerah tentang pengelolaan wilayah pesisir, laut dan pulau-pulau kecil di Kabupaten Rembang diatur dalam pasal 1 nomor 28

⁶⁰ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor : 17 Tahun 2016 pasal 6 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau – pulau Kecil

⁶¹ Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Rembang nomor 8 tahun 2007 tentang Pengelolaan wilayah pesisir, laut dan pulau-pulau kecil di kabupaten Rembang

“Pengelolaan wilayah pesisir,laut dan pulau-pulau kecil adalah upaya terpadu dalam penataan, pemanfaatan,pengembangan, pemeliharaan, pemulihan, pengawasan dan pengendalian wilayah pesisir ,laut dan pulau-pulau kecil guna mencapai pembangunan yang optimal dan berkelanjutan”.

Perencanaan tata ruang wilayah pesisir dan pantai adalah untuk menyalurkan kebutuhan pembangunan dengan kebutuhan untuk melindungi, melestarikan lingkungan, flora dan fauna, serta untuk membangun kawasan rekreasi pantai. Rencana tata ruang wilayah pesisir diperlukan untuk menjaga kelestarian pantai di satu sisi dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat pada sisi yang lain.⁶²

Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Rembang nomor 14 tahun 2011 tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten rembang tahun 2011-2031 dalam pasal 41 mengenai ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang :

- (1) Ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang digunakan sebagai acuan dalam pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Daerah.
- (2) Ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan melalui arahan ketentuan umum.
- (3) Arahan ketentuan umum pengendalian pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi :
 - a. ketentuan umum pengaturan zonasi;
 - b. ketentuan umum perizinan pemanfaatan ruang;
 - c. ketentuan umum pemberian insentif dan disinsentif; dan

⁶² Yona Yonanda Soly & Yuwono Prianto, Kesadaran Hukum Masyarakat Atas Penetapan Batas Penguasaan Tanah/Ruang di Wilayah Pesisir dan Pantai, Volume 2, No. 1, Juni 2017, hal 158

d. ketentuan umum arahan pengenaan sanksi.⁶³

Adapun ketentuan umum pemanfaatan ruang di dalam Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Rembang nomor 14 tahun 2011 tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten rembang tahun 2011-2031 bagian ketiga yang terdapat pada pasal 53, pasal 54, pasal 55. pasal 56, pasal 57, pasal 58, pasal 59.

Pasal 53

Ketentuan perijinan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (3) huruf b adalah proses administrasi dan teknis yang harus dipenuhi sebelum kegiatan pemanfaatan ruang dilaksanakan dan untuk menjamin kesesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang meliputi:

- a. izin prinsip;
- b. izin lokasi;
- c. izin penggunaan pemanfaatan tanah;
- d. izin mendirikan bangunan; dan
- e. izin lainnya.⁶⁴



Pasal 54

- (1) Segala bentuk kegiatan pemanfaatan ruang dan pembangunan prasarana harus memperoleh ijin pemanfaatan ruang yang mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten.
- (2) Setiap orang atau badan yang memerlukan tanah dalam rangka penanaman modal wajib memperoleh ijin pemanfaatan ruang dari Bupati.

⁶³ Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Rembang nomor 14 tahun 2011 pasal 41 tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten rembang tahun 2011-2031

⁶⁴ Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Rembang nomor 14 tahun 2011 pasal 53 tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten rembang tahun 2011-2031

- (3) Pelaksanaan prosedur izin pemanfaatan ruang dilaksanakan oleh instansi yang berwenang dengan mempertimbangkan rekomendasi BKPRD.⁶⁵



⁶⁵ Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Rembang nomor 14 tahun 2011 pasal 54 tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten rembang tahun 2011-2031

Izin Prinsip

Pasal 55

- (1) Izin prinsip sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 huruf a adalah persetujuan pendahuluan yang diberikan kepada orang atau badan hukum untuk menanamkan modal atau mengembangkan kegiatan atau pembangunan di wilayah Daerah, yang sesuai dengan arahan kebijakan dan alokasi penataan ruang wilayah.
- (2) Izin prinsip dipakai sebagai kelengkapan persyaratan teknis permohonan izin lainnya, yaitu izin lokasi, izin penggunaan pemanfaatan tanah, izin mendirikan bangunan, dan izin lainnya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai izin prinsip ditetapkan dengan peraturan bupati.⁶⁶

Izin Lokasi

Pasal 56

- (1) Izin lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 huruf b adalah ijin yang diberikan kepada orang atau badan hukum untuk memperoleh tanah/pemindahan hak atas tanah/menggunakan tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal dengan kriteria batasan luasan tanah lebih dari 1 ha (satu hektar).
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai izin lokasi ditetapkan dengan peraturan bupati.⁶⁷

⁶⁶ Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Rembang nomor 14 tahun 2011 pasal 55 tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten rembang tahun 2011-2031

⁶⁷ Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Rembang nomor 14 tahun 2011 pasal 56 tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten rembang tahun 2011-2031

Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah

Pasal 57

- (1) Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 huruf c adalah izin yang diberikan kepada orang atau badan hukum untuk kegiatan pemanfaatan ruang yang merupakan dasar untuk permohonan mendirikan bangunan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai izin penggunaan pemanfaatan tanah ditetapkan dengan peraturan bupati.⁶⁸

Izin Mendirikan Bangunan

Pasal 58

- (1) Izin Mendirikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 huruf d adalah izin yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai izin mendirikan bangunan ditetapkan dengan peraturan daerah⁶⁹

⁶⁸ Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Rembang nomor 14 tahun 2011 pasal 57 tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten rembang tahun 2011-2031

⁶⁹ Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Rembang nomor 14 tahun 2011 pasal 58 tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten rembang tahun 2011-2031

Izin Lainnya

Pasal 59

- (1) Izin lainnya terkait pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 huruf e merupakan ketentuan izin usaha pertambangan, perhubungan, perkebunan, pariwisata, industri, perdagangan dan pengembangan sektoral lainnya, yang disyaratkan sesuai peraturan perundang-undangan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai izin usaha pengembangan sektoral akan ditetapkan dengan peraturan bupati.⁷⁰

Dapat dilihat dari beberapa aturan diatas maka pemerintah daerah Kabupaten Rembang beserta Bupati Kabupaten Rembang bekerja sama dengan kantor Pertanahan Kabupaten Rembang melaksanakan pemberian Hak kepada masyarakat pesisir Kabupaten Rembang.

Pelaksanaan itu sendiri terdiri dari:

1. Masyarakat mengajukan permohonan ke Bupati dan sudah mendapat rekomendasi dari Bupati Rembang yang mengacu pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor : 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau – pulau Kecil
2. Dilakukan Pengukuran tanah di wilayah pesisir kabupaten Rembang oleh kantor Pertanahan Kabupaten Rembang. Yang terdiri dari:
 - Pemasangan patok atau batas tanah
 - Dihadiri para tetangga sebelah-sebelah
 - Dan dilakukan penanda tanganan

⁷⁰ Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Rembang nomor 14 tahun 2011 pasal 59 tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten rembang tahun 2011-2031

- Sampai keluarnya gambar
3. Pertimbangan teknis tentang penatagunaan tanah guna mendapatkan permohonan Hak di kantor Pertanahan Kabupaten Rembang dengan adanya kajian tata ruangnya, yang terdiri dari:
 - Pengecekan dan penelitian usia bangunan masyarakat
 - Pengecekan tanaman di sekitar
 4. Masyarakat mengajukan permohonan Hak ke Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang
 5. Pembentukan dan sidang pembentukan panitia, sampai keluarnya Surat Kerja (SK)-nya.
 6. Dan yang terakhir melakukan pendaftaran SKH sampai terbitnya sertifikat yang sudah mendapat rekomendasi dari bupati.⁷¹

Dapat dilihat dari pelaksanaan diatas, pelaksanaan pensertifikatan tanah pesisir di wilayah Kabupaten Rembang sudah sesuai didalam pasal 4, pasal 5 dan pasal 6 Peraturan Menteri Agraria nomor 17 tahun 2016. Didalam pasal 4, 5 dan 6 Peraturan Menteri Agraria nomor 17 tahun 2016 sebagai berikut :

Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dilakukan dengan pemberian Hak Atas Tanah pada:

- a. pantai; dan
- b. perairan pesisir yang diukur dari garis pantai kearah laut sampai sejauh batas laut wilayah provinsi.

Pasal 5

- (1) 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:

⁷¹ Wawancara dengan Bapak Yulianton.S.H selaku Penata pertanahan pertama kantor BPN Kabupaten Rembang pada tanggal 23 february 2021 pukul 13.30 WIB

- a. bangunan yang digunakan untuk pertahanan dan keamanan;
- b. pelabuhan atau dermaga;
- c. tower penjaga keselamatan pengunjung pantai;

dtempat tinggal masyarakat hukum adat atau anggota masyarakat yang secara turun-temurun sudah bertempat tinggal di tempat tersebut; dan/atau

e. pembangkit tenaga listrik.

(2) Pemberian Hak Atas Tanah pada perairan pesrsir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b, hanya dapat diberikan untuk bangunan yang harus ada di wilayah perairan pesisir,antara lain:

- a. program strategis negara;
- b. kepentingan umum;
- c. permukiman diatas air bagi masyarakat hukum adat; dan/ atau
- d. pariwisata.

(3) Batas bidang tanah sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) ditentukan melalui proyeksi titik-titik sudut terluar dari bangunan diatasnya yang diberi tanda batas.

(4) Dalam hal bidang tanah tidak berbatasan langsung dengan obyek Hak Atas Tanah lainnya,dinyatakan berbatasan langsung dengan tanah negara.

Pasal 6

- (1) Pemberian Hak Atas Tanah di Wilayah Pesisir dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Selain syarat yang diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pemberian Hak Atas Tanah, pemberian Hak Atas Tanah di Wilayah Pesisir juga harus memenuhi syarat:

- a. peruntukannya sesuai dengan rencana tata ruang wilayah provinsi/kabupaten/kota, atau rencana zonasi Wilayah Pesisir;
 - b. mendapat rekomendasi dari pemerintah provinsi/kabupaten/kota dalam hal belum diatur mengenai peruntukan tanah dalam Rencana Tata Ruang Wilayah ;dan
 - c. memenuhi ketentuan perizinan dari instansi terkait.
- (3) Terhadap anggota dan/ atau Masyarakat Hukum Adat yang telah tinggal dan menetap di Wilayah Pesisir secara turun-temurun ,dapat diberikan Hak Atas Tanah tanpa harus memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Tata cara penetapan Masyarakat Hukum Adat, Hak Atas Tanah dan pendaftarannya dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁷²

Terbukti pelaksanaan pensertifikatan tanah pesisir di wilayah Kabupaten Rembang sudah bisa berjalan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dapat dilihat dari hasil wawancara penulis dengan Bapak Yulianto. S.H, Selaku Penata Pertanahan Pertama di kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, Beliau mengatakan *“Sudah ada tiga desa yang sudah mendapatkan Hak Atas Tanah yaitu meliputi Desa Pandean, Desa Pacar dan Desa Tanjung Sari. Meskipun masyarakat hanya mendapatkan Hak Guna Bangunan (HGB) bukan Hak Milik (HM).”*⁷³

Menurut penulis, Pelaksanaan Pensertifikatan Tanah Pesisir di Wilayah Kabupaten Rembang sudah berjalan dengan sangat baik dan sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, Namun masih banyak masyarakat desa pesisir di wilayah Kabupaten Rembang yang belum mengetahui hal ini dan masih banyak masyarakat khususnya di wilayah pesisir Kabupaten Rembang belum mau mengurus legalitas tanahnya. Itu semua di sebabkan karena masih banyaknya masyarakat yang beranggapan bahwa mengurus legalitas tanah atau mensertifikatkan tanah adalah hal yang sulit bagi masyarakat terutama masyarakat yang tinggal di wilayah Kabupaten

⁷² Pasal 4, pasal 5 Dan pasl 6 Peraturan Menteri Agraria Nomor 17 Tahun 2016

⁷³ Wawancara dengan Bapak Yulianton.S.H selaku Penata pertanahan pertama kantor Pertanahan Kabupaten Rembang pada tanggal 23 februari 2021 pukul 13.30 WIB

Rembang, sebab banyaknya aturan didalamnya serta panjangnya alur pengurusan dalam melegalistaskan tanah atau mensertifikatkan tanah terutama tanah pesisir. Dan masih banyak masyarakat pesisir meragukan apakah bisa tanah pesisir bisa disertifikatkan dan mendapatkan legalitas tanahnya karena banyak masyarakat belum mengetahui peraturan yang mengatur tentang legalitas tanah pesisir, meskipun masyarakat sudah menempati wilayah pesisir sudah puluhan tahun. Dan Hal ini adalah merupakan pekerjaan rumah bagi pemerintah itu sendiri Bersama kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, agar memudahkan masyarakat guna mau mengurus legalitas tanahnya terutama untuk masyarakat yang memiliki atau bertempat tinggal di wilayah pesisir. Peralnya menurut wawancara penulis dengan Bapak Yulianto. S,H sudah ada 3 desa yang mendapatkan legalitasnya meskipun hanya Hak Guna Bangunan (HGB) bukan Hak Milik (HM) karena adanya rekomendasi pejabat daerah yaitu Bupati Kabupaten Rembang yang mengacu pada pasal 8 Peraturan Menteri Agraria Nomor 17 tahun 2016 :

Pasal 8

Wilayah Pesisir tidak dapat diberikan Hak Atas Tanah, dalam hal merupakan:

- a. bangunan yang terletak diluar batas wilayah laut provinsi;
- b. instalasi eksplorasi dan atau eksploitasi minyak bumi, gas, pertambangan, panas bumi;
- c. instalasi kabel bawah laut, jaringan pipa, dan jaringan transmisi lainnya; dan/ atau bangunan yang terapung.

⁷⁴ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor : 17 Tahun 2016 pasal 8 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau – pulau Kecil

Selain masalah diatas mengenai tentang panjangnya alur pendaftaran tanah yang harus di tempuh masyarakat agar mendapatkan hak atas tanah dan banyaknya masyarakat yang belum mengetahui tentang peraturan yang bisa memberikan legalitas tersebut, menurut penulis masih banyak kendala–kendala yang harus dihadapi masyarakat yaitu banyaknya aturan yang saling tumpang tindih perihal pensertifikatan tanah pesisir dan berdampak didalam pelaksanaan pensertifikatan tanah pesisir di wilayah Kabupaten Rembang itu sendiri, Sehingga banyak masyarakat yang enggan mengurus legalitas tanah tersebut. Dan dalam hal ini pemerintah harus memudahkan pelaksanaan atau pengurusan legalitas tanah atau di buat program pensertifikatan masal bagi desa pesisir atau masyarakat yang tinggal di wilayah pesisir Kabupaten Rembang, Supaya banyak masyarakat pesisir yang memiliki legalitas tanahnya atau memiliki sertifikat tanah. Dan kalau bisa masyarakat mendapatkan legalitas tanah bukan hanya sekedar Hak Guna Bangunan (HGB) melainkan masyarakat harus bisa mendapatkan Hak Milik (HM), pasalnya masyarakat pesisir sudah mendiami tanah tersebut sudah puluhan tahun sebelum peraturan Rencana Tata Ruang Wilayah ada. Serta masyarakat pesisir di wilayah Kabupaten Rembang tidak memiliki bangunan yang terapung, seharusnya masyarakat pesisir bisa mendapatkan legalitas tanahnya bukan hanya Hak Guna Bangunan (HGB) melainkan harus bisa mendapatkan legalitas tanah berupa Hak Milik (HM) karena sesuai dengan pasal 8 Peraturan Menteri Agraria Nomor 17 tahun 2016. Serta peruntukannya sesuai dengan rencana tata ruang wilayah provinsi/ kabupaten/kota, atau rencana zonasi Wilayah Pesisir dengan mengacu kepada peraturan atau undang-undang yang berlaku.

B. KENDALA-KENDALA YANG DIHADAPI MASYARAKAT PESISIR DALAM MEMPEROLEH KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH SERTIPIKAT TANAH) DAN SOLUSINYA

Adapun kendala-kendala yang dihadapi pada masyarakat pesisir yaitu adanya ketidak sesuaian peraturan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Rembang dengan peraturan Pemerintah Pusat, di dalam pasal 17 Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Rembang nomor 8 tahun 2007 tentang Pengelolaan wilayah pesisir, laut dan pulau-pulau kecil di kabupaten Rembang menyatakan:

- (1). Setiap orang baik dengan sengaja atau tidak sengaja dilarang merubah fungsi dan atau peruntukan kawasan lindung.
- (2). Apabila terpaksa dilakukan perubahan fungsi dan/atau peruntukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati.
- (3). Penetapan mengenai perubahan fungsi dan/atau peruntukan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar peninjauan kembali penetapan Tata Ruang Wilayah Kabupaten.⁷⁵

Di dalam peraturan Rencana Tata Ruang Wilayah Pemerintah Daerah Kabupaten Rembang itu sendiri menyatakan bahwa tanah sepadan pantai tidak bisa disertifikatkan, karena menurut peraturan Pemerintah Kabupaten Rembang mengenai Rencana Tata Ruang Wilayah tanah sepadan pantai merupakan kawasan lindung dimana tanah tersebut tidak bisa disertifikatkan.

Dapat disimpulkan dari peraturan diatas dalam ayat (1) “*Setiap orang baik dengan sengaja atau tidak sengaja dilarang merubah fungsi dan atau*

⁷⁵ Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Rembang nomor 8 tahun 2007 tentang Pengelolaan wilayah pesisir, laut dan pulau-pulau kecil di kabupaten Rembang

peruntukan kawasan lindung". Dan banyak masyarakat pesisir di wilayah kabupaten Rembang telah merubah kawasan pantai menjadi suatu pemukiman dan masyarakat mendiami tanah tersebut dari puluhan tahun lalu sebelum peraturan mengenai tentang Rencana Tata Ruang Wilayah di buat.

Padahal di dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 tahun 2016 pasal 6 Tentang Penataan pertanahan di wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil

- (4) Pemberian Hak Atas Tanah di Wilayah Pesisir dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Selain syarat yang diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pemberian Hak Atas Tanah, pemberian Hak Atas Tanah di Wilayah Pesisir juga harus memenuhi syarat:
 - a. peruntukannya sesuai dengan rencana tata ruang wilayah provinsi/kabupaten/kota, atau rencana zonasi Wilayah Pesisir;
 - b. mendapat rekomendasi dari pemerintah provinsi/kabupaten/kota, dalam hal belum diatur mengenai peruntukan tanah dalam Rencana Tata Ruang Wilayah ;dan
 - c. memenuhi ketentuan perizinan dari instansi terkait.
- (6) Terhadap anggota dan/ atau Masyarakat Hukum Adat yang telah tinggal dan menetap di Wilayah Pesisir secara turun-temurun, dapat diberikan Hak Atas Tanah tanpa harus memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (7) Tata cara penetapan Masyarakat Hukum Adat, Hak Atas Tanah dan pendaftarannya dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁷⁶

⁷⁶ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor : 17 Tahun 2016 pasal 6 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau – pulau Kecil

Dalam Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Rembang nomor 14 tahun 2011 tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten rembang tahun 2011-2031 menimbang :

- a. bahwa untuk memanfaatkan ruang wilayah secara berdaya guna, berhasil guna, serasi, selaras, seimbang dan berkelanjutan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat maka perlu adanya pengaturan penataan ruang;
- b. bahwa dalam rangka mewujudkan keterpaduan pembangunan antar sektor dan antar wilayah maka perlu disusun rencana tata ruang wilayah yang merupakan arahan lokasi investasi pembangunan yang dilaksanakan pemerintah, masyarakat dan/atau dunia usaha;
- c. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (2) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang disebutkan bahwa penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota dilakukan secara berjenjang dan komplementer;
- d. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 ayat (7) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, rencana penataan ruang wilayah Daerah perlu diatur dengan Peraturan Daerah; dan
- e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Rembang Tahun 2011-2031.⁷⁷

⁷⁷ Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Rembang nomor 14 tahun 2011 tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten rembang tahun 2011-2031

Dari peraturan diatas bisa dilihat pada huruf c, *“bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (2) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, rencana penataan ruang wilayah Daerah perlu diatur dengan Peraturan Daerah”*. Jadi bisa disimpulkan penataan ruang wilayah kabupaten/kota diatur oleh Pemerintah kabupaten/ kota masing-masing, sesuai aturan yang berlaku pada pemerintahan kota/kabupaten itu sendiri.

Tetapi kenyataan di lapangan banyak aturan yang paradox, yang akhirnya membuat banyak masyarakat/desa khususnya di wilayah pesisir Kabupaten Rembang menjadi bingung atau susah didalam mendapatkan sertifikat tanah atau legalitas tanahnya. Namun, Bupati kabupaten Rembang sendiri sudah memberikan rekomendasi kepada masyarakat pesisir untuk memiliki Hak Atas Tanah dengan acuan pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor : 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau – pulau Kecil, namun Bupati Rembang memberikan rekomendasi kepada masyarakat pesisir bukan Hak milik, melainkan Hak Guna bangunan.⁷⁸

Dalam wawancara penulis dengan Bapak Yulianton.S.H selaku Penata pertanahan pertama kantor Pertanahan Kabupaten Rembang menjelaskan bahwa *“Rekomendasi itu kan harus melalui suatu proses bersama tim dan melakukan kajian-kajian tanah tersebut, tidak semerta-merta pak bupati mengeluarkan rekomendasi yang asal. Beliau tetep membuat rapat sama kayak perizinan-perizinan untuk izin lokasi dan kesesuaian lahan terhadap tata ruangnya.”*⁷⁹

⁷⁸ Wawancara dengan Bapak Yulianton.S.H selaku Penata pertanahan pertama kantor Pertanahan Kabupaten Rembang pada tanggal 23 februari 2021 pukul 13.30 WIB

⁷⁹ Wawancara dengan Bapak Yulianton.S.H selaku Penata pertanahan pertama kantor Pertanahan Kabupaten Rembang

Dan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor : 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau – pulau Kecil, yaitu di dalam pasal 8 menjelaskan wilayah pesisir yang tidak dapat diberikan Hak Atas Tanah, dalam hal ini merupakan:

- a. bangunan yang terletak diluar batas wilayah laut provinsi;
- b. instalasi eksplorasi dan atau eksploitasi minyak bumi, gas, pertambangan, panas bumi;
- c. instalasi kabel bawah laut, jaringan pipa, dan jaringan transmisi lainnya; dan/atau
- d. bangunan yang terapung.⁸⁰

Dapat dilihat dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor : 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau – pulau Kecil dalam pasal 8 huruf (d) mengenai wilayah pesisir yang tidak dapat diberikan Hak Atas Tanah, Bahwa bangunan yang terapung tidak bisa di berikan Hak Atas Tanah, sedangkan di wilayah Kabupaten Rembang sendiri masyarakatnya tidak ada yang memiliki bangunan apung, melainkan masyarakat pesisir di wilayah Kabupaten Rembang bertempat tinggal di wilayah pesisir sejak dari dulu kala sebelum ada peraturan Rencana Tata Ruang Wilayah, alias masyarakat di wilayah pesisir bertempat di wilayah pesisir secara turun temurun.

Menurut hasil wawancara penulis dengan Bapak Yulianton.S.H selaku Penata pertanahan pertama kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, Beliau menjelaskan bahwa *“Di Kabupaten Rembang itu sendiri masyarakatnya tidak ada yang tinggal di bangunan yang mengapung, mereka menempati dan*

⁸⁰ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor : 17 Tahun 2016 pasal 8 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau – pulau Kecil

mengusai tanah tersebut sudah puluhan tahun jauh sebelum peraturan Rencana Tata Ruang Wilayah dibuat. Dan itu semua dapat dilihat dari tekstur tanaman, tekstur bangunan, kecuali memang yang reklamasi, misalkan yang nimbun-nimbun laut, disitu kita tidak bisa mengeluarkan sertifikat haknya. Dan akhirnya kita merunut kepada masyarakat adat kan, dimana kita harus tetap menghargai hak-hak mereka.”⁸¹

Rencana Tata Ruang Wilayah ini disahkan tanpa melakukan tinjauan ke lapangan, hanya mengadopsi peta-peta lama. Solusinya penataan kembali untuk memberikan kepastian hukum untuk mengamankan aset-aset yang ada di masyarakat pesisir.

Menurut penulis untuk memperkecil dan mengurangi kendala-kendala dalam pelaksanaan persertifikatan tanah pesisir di wilayah Kabupaten Rembang, maka solusinya yaitu :

- 1) Segera melakukan penataan kembali untuk memberikan kepastian hukum terhadap aset-aset tanah warga yang ada di daerah pesisir dengan perubahan peraturan Rencana Tata Ruang Wilayah yang dimana sesuai dengan peraturan yang sudah diterapkan oleh Bupati Rembang tentang Penataan Ruang agar tidak ada lagi kesalah pahaman tentang hak kepemilikan atas tanah yang dimiliki warga dan sudah ada kepastian hukumnya.
- 2) Dalam pembuatan aturan, pemerintah harus melakukan tinjauan ke lapangan, sebab apabila dalam pembuatan peraturan hanya mengadopsi peta-peta lama tanpa melakukan tinjauan ke lapangan, akan menyebabkan timbulnya masalah-masalah baru di

⁸¹ Wawancara dengan Bapak Yulianton.S.H selaku Penata pertanahan pertama kantor Pertanahan Kabupaten Rembang

dalam masyarakat pesisir untuk mendapatkan sertifikat atau hak atas tanahnya, karena wilayah pesisir sendiri tidak bisa ditetapkan garis lurus secara bersamaan, sebab dilapangan wilayah pesisir itu tidak rata, karena bentuk wilayah pesisir itu ada yang berbentuk semenanjung dan ada yang berbentuk teluk, jadi saran penulis kepada pemerintah dalam pembuatan aturan, pihak pemerintah khususnya Pemerintah Daerah Kabupaten Rembang harus melakukan tinjauan kelapangan dan merevisi peraturan Rt/Rw Kabupaten Rembang, supaya terciptanya kelancaran dalam pelaksanaan pensertifikatan tanah pesisir di wilayah Kabupaten Rembang, agar banyak masyarakat pesisir Kabupaten Rembang yang bisa melegalitaskan aset tanahnya dan memiliki sertifikat tanah.

- 3) Dan untuk masyarakat kabupaten Rembang yang tinggal dikawasan pesisir khususnya yang memiliki tanah atau bangunan yang belum ada Hak Milik Atas Tanah untuk segera didaftarkan agar segera mendapat kepastian hukum.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan Penelitian dan Pembahasan yang penulis lakukan terhadap pelaksanaan pensertifikatan tanah pesisir di wilayah kabupaten rebang, maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Proses pelaksanaan pensertifikatan tanah pesisir di wilayah kabupaten rebang, yaitu tanah pesisir bisa di sertifikatkan tetapi atas persetujuan atau rekomendasi dari pemerintah provinsi/ kabupaten/kota dalam hal belum diatur mengenai peruntukan tanah dalam Rencana Tata Ruang Wilayah itu sendiri serta peruntukannya sesuai dengan rencana tata ruang wilayah provinsi/ kabupaten/kota, atau rencana zonasi Wilayah Pesisir dengan mengacu kepada peraturan atau undang-undang yang berlaku. Proses dalam mendapatkan Hak Milik Atas Tanah Masyarakat mengajukan permohonan ke Bupati dan sudah mendapat rekomendasi dari Bupati Rebang yang mengacu pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor : 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau – pulau Kecil, Dilakukan Pengukuran tanah di wilayah pesisir kabupaten Rebang oleh kantor Pertanahan Kabupaten Rebang. Yang terdiri dari: Pemasangan patok atau batas tanah, Dihadiri para tetangga sebelah-sebelah. Dan dilakukan penanda tanganan Sampai keluarnya gambar tanah, Adanya pertimbangan teknis tentang penatagunaan tanah guna mendapatkan permohonan Hak di kantor Pertanahan Kabupaten Rebang dengan adanya kajian tata ruangnya, Masyarakat mengajukan permohonan Hak ke kantor Pertanahan Kabupaten Rebang, Pembentukan dan sidang pembentukan panitia, sampai keluarnya Surat Kerja (SK)-nya.

2. Kendala-kendala dan solusi dalam pelaksanaan pensertifikatan tanah pesisir di wilayah kabupaten rebang yaitu adanya ketidak sesuaian mengenai peraturan Rt/Rw di dalam peraturan daerah Kabupaten Rebang, sehingga menciptakan aturan yang paradoks bagi masyarakat pesisir. Padahal masyarakat mendiami daerah tersebut sudah puluhan tahun sebelum peraturan Rencana Tata Ruang Wilayah itu sendiri. Dan pemerintah daerah sendiri sudah mengeluarkan kebijakan untuk merekomendasikan kepada masyarakat yang tinggal di wilayah pesisir dengan acuan peraturan menteri agraria dan tata ruang badan pertanahan nasional nomor : 17 tahun 2016 tentang penataan pertanahan di wilayah pesisir dan pulau – pulau kecil. Namun yang di dapatkan masyarakat pesisir bukan Hak Milik tetapi hanya Hak Guna Bangunan Saja, Padahal bangunan yang tidak bisa memiliki Hak Atas Tanah adalah bangunan yang terapung, itu di jelaskan dalam pasal 8 huruf (d) peraturan menteri agraria dan tata ruang badan pertanahan nasional nomor : 17 tahun 2016, sedangkan di wilayah Kabupaten Rebang sendiri masyarakat pesisir tidak ada yang tinggal bangunan yang terapung, seharusnya masyarakat pesisir bisa mendapatkan hak milik bukan hak bangunan saja. Solusi untuk mengatasi kendala-kendala di atas yaitu segera melakukan penataan kembali peraturan untuk memberikan kepastian hukum terhadap aset-aset tanah warga yang ada di pesisir dengan melakukan perubahan peraturan Renacana Tata Ruang Wilayah.

B. Saran

Berdasarkan Penelitian dan Pembahasan yang penulis lakukan terhadap pelaksanaan pensertifikatan tanah pesisir di wilayah kabupaten rebang, maka penulis memberikan sebuah saran sebagai berikut :

1. Masyarakat yang tinggal dikawasan pesisir khususnya yang memiliki tanah atau bangunan yang belum ada Hak Milik Atas Tanah untuk segera didaftarkan agar segera mendapat kepastian hukum.
2. Segera melakukan penataan peraturan kembali untuk memberikan kepastian hukum terhadap aset-aset tanah warga yang ada di pesisir dengan melakukan perubahan peraturan Rencana Tata Ruang Wilayah. Agar tidak timbul aturan yang bersifat paradox.



DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

Abu Ubayd al-qasim ibnu salam, 1986, *Kitab al-amwal*, dar al-kutub al-Ilmiyat, bairut, hal 286-313

Ali Engineer, 1999, *Islam dan Teologi Pembebasan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 110-112

Arba, H.M. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta Timur: Sinar Grafika. Hal 149-150

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2005, hlm 288

Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm.283

Boedi Harsono, Dalam Umar Ma'ruf, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah & Asas-Asas Hukum Pertanahan*. Penerbit Unissula Press, Semarang, 2014, hlm. 21.

Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, hlm.18

Jacob Vredenbergt, *Metode dan Teknik Penelitian Masyarakat*, Jakarta, Gramedia, 1981.

Majone dan Wildavsky (dalam Nurdin dan Usman, 2002),

M.Mahfudz MD, Dalam Umar Ma'ruf, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah & Asas-Asas Hukum Pertanahan*. Penerbit Unissula Press, Semarang, 2014, hlm. 20

Moempuni M. Marwoto, Dalam Umar Ma'ruf, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah & Asas-Asas Hukum Pertanahan*. Penerbit Unissula Press, Semarang, 2014, hlm. 65

Muhammad Abu Zahrah, 1996, *Al-Milkiyah wa Nazariyah al- Aqd fi al-syariah al-islamiyah*, Dar al-fikr al-araby, Kairo, hlm.107

Muhammad Baqr Sadr, 1981, *Iqtisaduna*, dar al-ta'rif lil al-mathbuat, bairut, hlm. 333-340

Muhammad Lutfi Farhat, 1986, *Maalim Nazariyat Iqtisadiyah Jadidat*, Jamiat al-Fatih, kairo, hlm.89

Musatafa Ahmad al-zarqa, 1986, *Al-madkal al-fiqh al-amm*, Dar al-fikr, bairut, hlm. 284

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, hlm.37, 2005.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, hlm. 141. 2006.

Rida Ahida, 2008, *Keadilan Multikultural*, Ciputat Press, Jakarta, hlm. 103-109

Rusmadi, Murad, *Administrasi Pertanahan*, Mandar Maju, Bandung, 1997.

Shallman & Darsono, *Hukum Agraria*, Surakarta: Fakultas Hukum Unuversitas Muhammadiyah Surakarta, hal.19, 2017.

Soegiarto, 1976; Dahuri et al, 2001

Sudargo Gautama, Dalam Umar Ma'ruf, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah & Asas-Asas Hukum Pertanahan*. Penerbit Unissula Press, Semarang, 2014, hlm. 19

Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Rafika, 2007), halaman 3

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenamedia Grup, 2010, hlm. 14

Waskito & Hadi Arnowo, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, Jakarta: Kencana, hal.16, 2017.

Yahya dan Fathurrahman, 1986, *Dasar-Dasar Pembinaan Hukum Fiqh Islam*, Pt. Al- Ma'arif, Jakarta, hlm. 347

B. JURNAL

Abdoel Hameed M. Bashir, 2002, "*Property Rights, Institution and Economic development in islamic prespective, humanumics Vol.18* , hlm.76

Adrian Sutedi, Dalam Nurmalia Ika Widiyari, *Tinjauan Yuridis Tentang Perolehan Hak Atas Tanah Bagi Perempuan WNI*, Jurnal Akta Vol. 4. No. 1, Semarang, Maret 2017: 25 - 28

Boedi Harsono, Dalam Yona Yonanda Soly & Yuwono Prianto, *Kesadaran Hukum Masyarakat Atas Penetapan Batas Penguasaan Tanah/Ruang di Wilayah Pesisir dan Pantai*, Volume 2, No. 1, Juni 2017, hal 151

Diponegoro Law Review, Volume 5 Nomor 2 Tahun 2016.

Garrick Small, 2003, *The Dimensions of Human and Property*" Pacific Rim Property Research Journal Vol. 9 No. 3, hlm..3

Jurnal ilmu Hukum '*Status Kepemilikan Tanah Hak Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No 5*

Musta'in, *implementasi pendaftaran sertipikat hak milik atas tanah dalam pembagian waris dan permasalahannya di kantor pertanahan kota semarang*, Jurnal Akta Vol. 4. No. 2, Semarang, juni 2017: 134 - 140

Nadya Karina,).Jurnal Diponegoro Law Review, Volume 5 Nomor 2 Tahun 2016,hal 2

Pakai di Kota Tegal (Studi Kasus Putusan MA Nomor : 1097k/Pdt/2013).Jurnal.

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 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 573), Dalam Yona Yonanda Soly & Yuwono Prianto, *Kesadaran Hukum Masyarakat Atas Penetapan Batas Penguasaan Tanah/Ruang di Wilayah Pesisir dan Pantai*, Volume 2, No. 1, Juni 2017, hal 153

Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok agrarian dihubungkan dengan PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, , Volume 3 No 1, hal.2.

Ulfia Hasna, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 3 No 1, hal.2

Yona Yonanda Soly & Yuwono Prianto, *Kesadaran Hukum Masyarakat Atas Penetapan Batas Penguasaan Tanah/Ruang di Wilayah Pesisir dan Pantai*, Volume 2, No. 1, Juni 2017, hal 152

Yona Yonanda Soly & Yuwono Prianto, *Kesadaran Hukum Masyarakat Atas Penetapan Batas Penguasaan Tanah/Ruang di Wilayah Pesisir dan Pantai*, Volume 2, No. 1, Juni 2017, hal 153

Yona Yonanda Soly & Yuwono Prianto, *Kesadaran Hukum Masyarakat Atas Penetapan Batas Penguasaan Tanah/Ruang di Wilayah Pesisir dan Pantai*, Volume 2, No. 1, Juni 2017, hal 158

C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Lampiran Perda Perubahan *RPJMD Kabupaten Rembang Tahun 2016 – 2021 Bab 2 Hal 1*

Lampiran Perda Perubahan *RPJMD Kabupaten Rembang Tahun 2016 – 2021 Bab 2 Hal 9-12*

Lampiran Perda Perubahan *RPJMD Kabupaten Rembang Tahun 2016 – 2021 bab 2 Hal 12-14*

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang *Pendaftaran Tanah*, 2016.

Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Rembang nomor 8 tahun 2007 tentang *Pengelolaan wilayah pesisir, laut dan pulau-pulau kecil di kabupaten Rembang*

Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Rembang nomor 14 tahun 2011 pasal 8 tentang *rencana tata ruang wilayah kabupaten rembang tahun 2011-2031*

Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Rembang nomor 14 tahun 2011 pasal 41 tentang *rencana tata ruang wilayah kabupaten rembang tahun 2011-2031*

Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Rembang nomor 14 tahun 2011 Pasal 53 tentang *rencana tata ruang wilayah kabupaten rembang tahun 2011-2031*

Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Rembang nomor 14 tahun 2011 Pasal 54 tentang *rencana tata ruang wilayah kabupaten rembang tahun 2011-2031*

Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Rembang nomor 14 tahun 2011 Pasal 55 tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten rembang tahun 2011-2031

Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Rembang nomor 14 tahun 2011 Pasal 56 tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten rembang tahun 2011-2031

Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Rembang nomor 14 tahun 2011 Pasal 57 tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten rembang tahun 2011-2031

Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Rembang nomor 14 tahun 2011 Pasal 58 tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten rembang tahun 2011-2031

Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Rembang nomor 14 tahun 2011 Pasal 59 tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten rembang tahun 2011-2031

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor : 17 Tahun 2016 pasal 4 tentang Penataan Pertanahaan di Wilayah Pesisir dan Pulau – pulau Kecil

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor : 17 Tahun 2016 pasal 5 tentang Penataan Pertanahaan di Wilayah Pesisir dan Pulau – pulau Kecil

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor : 17 Tahun 2016 pasal 6 tentang Penataan Pertanahaan di Wilayah Pesisir dan Pulau – pulau Kecil

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor : 17 Tahun 2016 pasal 8 tentang Penataan Pertanahaan di Wilayah Pesisir dan Pulau – pulau Kecil

Peraturan RT/RW Kabupaten Rembang Tahun 2011-2031

Undang-Undang (UU) No. 27 Tahun 2007

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 27 tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau kecil

D. INTERNET

Anwar Hidayat Blog, *Penjelasan dan Pengertian Metode Penelitian*, artikel : <https://www.statistikian.com/2017/02/metode-penelitian-metodologi-penelitian.html> , diakses pukul 14.05 WIB ,pada 28 September 2020 .

<https://www.Badan Pusat statistik Kabupaten Rembang>

<https://www.Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional>

<https://rembangkab.go.id/geografis/>

