

## 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.<sup>1</sup>

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 Eropa<sup>2</sup>. 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.<sup>3</sup>

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

---

<sup>1</sup> Shallman & Darsono, 2017, *Hukum Agraria*, Surakarta: Fakultas Hukum Unuversitas Muhammadiyah Surakarta, hal.19.

<sup>2</sup> Ulfia Hasna, *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 3 No 1, hal.2.

<sup>3</sup> 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 <sup>4</sup>. 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).<sup>5</sup>

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.<sup>6</sup>

---

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

<sup>5</sup> Rusmadi, Murad, 1997, *Administrasi Pertanahan*, Mandar Maju, Bandung

<sup>6</sup> 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.<sup>7</sup> 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*

---

<sup>7</sup> 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 1945<sup>8</sup> 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 ?

---

<sup>8</sup> 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.<sup>9</sup>
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

---

<sup>9</sup> 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.<sup>10</sup>

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.<sup>11</sup>
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.

---

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

<sup>11</sup> Soegiarto, 1976; Dahuri et al, 2001

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

## 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.<sup>13</sup> 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.<sup>14</sup> Dalam hal ini peneliti

---

<sup>12</sup> rembangkab.go.id

<sup>13</sup> 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.

<sup>14</sup> 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.<sup>15</sup>

## 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

---

<sup>15</sup> 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 *authoritatif* artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi pihak-pihak yang berkepentingan, berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan.<sup>16</sup> 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, ensiklopedia, 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

---

<sup>16</sup> 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, Kedungoro, 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 menganalisanya secara induktif.<sup>17</sup> 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.

---

<sup>17</sup> 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