

## Pensertipikatan Tanah Pesisir Pantai di Kabupaten Tangerang

<sup>1</sup>Eliana, <sup>2</sup>Sri Endah Indriawati, <sup>3</sup>Reni Suryani

*Ilmu Hukum, Universitas Pamulang*

*E-mail: <sup>1</sup>dosen01344@unpam.ac.id*

---

*Received: Agustus 2022 / Revised: September 2022 / Accepted: Oktober 2022*

---

### ABSTRAK

Sertifikat alat bukti kepemilikan tanah merupakan hak berharga karena memiliki potensi ekonomi menjadi kebutuhan primer dan strategis dalam kehidupan termasuk bagi masyarakat pesisir pantai Kabupaten Tangerang, tanah yang didaftarkan mengikuti aturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah yang terbit tahun 1997 Nomor 24 masih menarik diteliti karena masalah tanah di pesisir pantai bagaimana implementasi Pensertipikatannya dan kendala apa yang dihadapi terhadap Pensertipikatan di pesisir pantai Kabupaten Tangerang dengan metode penelitian hukum yuridis empiris akan mengkaji perilaku hukum masyarakat kaitannya dengan hukum sebagai sumber data primer diperoleh langsung dari masyarakat melalui pendekatan sosiologis untuk memperoleh data dan bahan penelitian hukum diambil melalui wawancara pada informan yaitu staf/karyawan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang agar hasil penelitian implementasi dari Pensertipikatan Tanah Di Pesisir Pantai Kabupaten Tangerang diketahui sebagaimana ketentuan yuridis pendaftaran tanah di pesisir pantai di Kabupaten Tangerang dalam aturan Pemerintah yang hadir di tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah dan aturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang pelaksanaannya dari Pendaftaran Tanah kemudian kegiatan pendaftaran tanah pesisir pantai di Kabupaten Tangerang dilaksanakan dengan kegiatan pendaftaran yang pertama yang dapat dilakukan cara sistematis atau terpisah pisah seperti sporadis dalam pengumpulan data tanah secara fisik melalui pengukuran dan data yuridis diteliti panitia A kemudian pengumuman lanjut pembukuan hak dan penerbitan sertifikat diketahui kendala dihadapi adalah kejadian alam abrasi yang mengakibatkan daratan menjadi laut sehingga tanah bisa didaftarkan hanya sebagian, ketidakpahaman masyarakat tentang pendaftaran tanah berbiaya tinggi, waktu yang lama dan jarak tempat pendaftaran yang jauh memerlukan sosialisasi berbentuk edukasi sehingga saran dan rekomendasi dari penelitian ini kepada Pemerintah agar melakukan sosialisasi yang rutin agar akses pendaftaran tanah dapat diketahui masyarakat dan kepada masyarakat diharapkan memiliki kesadaran melindungi hak atas tanahnya dengan melakukan pendaftaran.

Kata Kunci : Pensertipikatan tanah, di Pesisir Pantai, Kabupaten Tangerang

### ABSTRACT

*Certificate of proof of land ownership is a valuable right since it has an economic potential to become a primary and strategic need in people's lives, including for those who live the coastal areas in Tangerang Regency. Land Registration that is regulated by Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration is an interesting subject to study since there are quite some issues on the coastal areas, the implementation of the certification itself and the obstacles faced with certifying the lands on the coastal areas in Tangerang Regency. This method used in this study is empirical juridical which examines the legal behavior of the subject community in relation to the law as the source of our primary data which obtained directly from the community through a sociological approach to obtain primary, secondary and tertiary data. The data was taken through interviews with informants, namely staff/employees of the Tangerang Regency Land Office so that the result of the research of the Land Certification in the*

*Coastal Areas of Tangerang Regency can be known as regulated by Juridical provision of coastal land registration in Tangerang Regency Government Regulation Number 24 of 1997 concerning land registration and Regulation of the Minister of Agrarian Affairs/Head of National Land Agency Number 3 of 1997 concerning Provisions for the Implementation of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration and also coastal land registration activities In Tangerang Regency. Registration activities were carried out through systematic or sporadic land registration with the stages of collecting physical data through measurements and juridical data researched by Committee A, then further announcements of Registration of the rights and issuance of certificates. Such issuance faced some problems namely sea abration which caused only part of the land can be registered, the high number of public's lack of understanding about land registration, a long time and the long distance to register requires socialization in the form of education. From there, our suggestions and recommendations from this research is for the Government to carry out a scheduled and routine socialization so that access to land registration can be known to the public so that the community who resides there can have an awareness of protecting their land rights by registering them.*

*Keywords : Land certificate, Coastal Areas, Tangerang Regency*

## PENDAHULUAN

Tanah-tanah wilayah pesisir adalah peralihan antara ekosistem darat dan laut dipengaruhi perubahan darat kemudian menjadi lautan tidak luput dari kegiatan pendaftaran tanah, secara ekonom dalam lingkup nasional serta konstitusi di Indonesia tanah (bumi), air adalah sumber yang dikuasai negara baik dalam arti fisik maupun perusahaannya sebagaimana ketentuan dalam Pasal 33 Ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang berdasarkan hukum adat yang disaneer menjadi dasar Politik hukum tanah demi perkembangan ekonomi yang memiliki nilai Pancasila seperti keadilan sosial karena adanya prinsip utama suatu cabang produksi penting dan merupakan hajat hidup masyarakat banyak maka dikuasai negara dengan tujuan untuk dipergunakan semaksimal mungkin demi kemakmuran rakyat.

Tanah hak unik karena terbatas menjadi berharga, karena tanah semakin hari memiliki nilai ekonomi dan dapat menjadi modal kehidupan sekalipun tanah terdiri dari gumpalan mineral yang di atasnya dapat didirikan banyak bangunan penopang ekonomi kehidupan masyarakat luas karena tanah memiliki nilai dan penting bagi kehidupan manusia untuk kelangsungan hidup karena manusia hidup di atas tanah dan mendayagunakan tanah. Agar tanah yang mempunyai kedudukan tinggi dalam kehidupan manusia sebagai tempat ia dilahirkan, dibesarkan, membangun kehidupannya sebagai tempat tinggal, sebagai sumber nafkah, dan juga kalau sudah meninggal kemudian. Hubungan bersifat ekonomi juga ditunjukkan dalam semboyan orang Jawa yang mengatakan "*sedhunuk bathuk senyarii bumi*" ("satu jengkal tanah pun akan diperjuangkan meski mengorbankan nyawa").

Tanah yang berada di kawasan pesisir Pantai kondisinya seringkali berubah seperti misalnya adanya abrasi dan kondisi bagaimana pengelolaan dan kepemilikan hak menjadi pertanyaan bentuk perlindungan negara terhadap hak kepemilikan tanah masyarakat yang terletak di pesisir pantai khususnya di Kabupaten Tangerang terhadap posisi masyarakat hak adat yang juga menjadi sumber daya bagi pembangunan maka negara sebagai bentuk pengakuan harus dapat mewujudkan bentuk perlindungan hukum atas kepemilikan masyarakat adat terhadap hak kepemilikan hak untuk mengakses memanfaatkan dan mengelola baik sebagian atau seluruhnya atas wilayah tanahnya telah disediakan payung hukum Pendaftaran Tanah melalui ketentuan Pemerintah mengenai Pendaftaran tanah yang terbit dengan Nomor 24 tahun 1997 yang telah mengalami perubahan tiga kali sampai Tahun 2021.

Menarik diteliti pensertipikatan tanah pesisir pantai karena kontur tanah yang menjadi laut seperti di Kecamatan Mauk Kabupaten Tangerang dengan karakteristik alam bagaimana Pensertipikatan Tanah dan kendala apa saat pensertipikatan tanah pesisir pantai Kabupaten Tangerang diharapkan melalui penelitian dapat diketahui secara teoretis pengetahuan menjadi sumbangan bagaimana proses pensertipikatan di pesisir pantai dan praktis memperluas wawasan pendaftaran tanah khusus tanah Pesisir sehingga masyarakat mendapat informasi berguna terkait prosedur menjadi bahan masukan referensi kinerja agar bersimbiosis mengambil kebijakan terkait pensertipikat yang dibutuhkan masyarakat.

## PERMASALAHAN

Masyarakat pesisir khawatir dan tidak mengetahui bagaimana status kepemilikan tanahnya yang Sebagian telah menjadi air laut yang derada dipesisir pantai sehingga pemilik tidak disertipikatkan mereka ebrpikir bila disertipikatkan maka kepemilikannya Sebagian tanah saja atau bahkan tidak dapat diproses penerbitan sertipikat sehingga dipesiser pantai banyak tanah yang dikuasai masyarakat tidak didaftarkan

## METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian hukum adalah suatu proses menemukan aturan juga prinsip juga doktrin yang menjawab keadaan hukum yang dialami menurut Peter Mahmud Marzuki<sup>1</sup>. Pensertipikatan tanah pesisir pantai Kabupateen Tangerang menggunakan penelitian hukum yuridis empiris untuk menganalisa tingkah pola hukum perorangan juga masyarakat tentu yang bersinggungan erat dengan hukum dan data primer diambil langsung dari dalam masyarakat dan digunakan sebagai sampel dimana Wignjosoebroto mengistilahkan penelitian tentang hukum non-doktrinal karena “kajian-kajiannya bersifat aposteriori, artinya, idea dan teori datangnya belakangan, sedangkan fakta dan data tertampak lebih dahulu, secara strategi pemikirannya akan bersifat induksi dimana ide hanya hipotesis ditunjang pembuktian data bisa terangkat sebagai suatu hasil penelitian (S Wignjosoebroto, 2013).

Metode pendekatan secara sosiologis mengambil bahan hukum primer sebagai sumber data primer utama diperoleh melalui wawancara informan (Bachtiar, 2018) yang berkaitan penelitian yaitu pekerja, staf Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, bahan hukum sekunder penunjang bahan hukum primer melalui studi kepustakaan terdiri dari data primer, data sekunder dan data tersier, pendekatan secara sosiologis<sup>10</sup> diharapkan menunjukkan penelitian yang dibangun dari fakta-fakta sosial terkait bekerjanya hukum yang nyata di masyarakat sebagaimana teori hukum Chambliss-Seidman bekerjanya hukum dalam masyarakat pada sistem pendaftaran tanah (W J Chambliss, R B Seidman, 1971). Data Sekunder yang terdiri dari bahan hukum yang akan menunjang penelitian yang terdiri dari:

- a. Bahan Hukum Primer:
  - 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria,
  - 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
  - 3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dengan Pendafatran Tanah
  - 4) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 24 Tahun 2016 Standar Pelayanan dan Pengaturan Agraria, Tata Ruang dan Pertanahan Di Kawasan Ekonomi Khusus
- b. Bahan Hukum Sekunder adalah bahan literatur dari buku buku serta mencakup artikel, majalah, koran yang berhubungan dengan penelitian.

Pengumpulan data dengan observasi menurut Lexy J. Moleong seperti observasi didasarkan atas pengalaman secara langsung penulis yang pernah terlibat proses pensertipikatan tanah kemudian peneliti melihat mengamati sendiri, mencatat perilaku dan kejadian sebagaimana yang terjadi pada keadaan sebenarnya dengan melakukan pencatatan peristiwa situasi yang berkaitan dengan pensertipikatan tanah di pesisir pantai diperoleh data di Kantor Pertanahan dan adanya tim peneliti mengecek data dengan proses observasi langsung kelapangan sehingga dapat mengingat setiap peristiwa pensertipikatan melalui teknik komunikasi tim peneliti sehingga observasi sangat bermanfaat (L J Maleong, 1996) untuk mendapatkan riwayat tanah dan dokumentasi melalui wawancara.

Teknik pengumpulan data melalui observasi mendapatkan riwayat tanah, dokumentasi melalui wawancara purposive sampling dengan Kepala kantor pertanahan, Petugas ukur Kantor Pertanahan, pemilik tanah pesisir pantai di wilayah Mauk Kabupaten Tangerang juga melibatkan petugas dari kecamatan Mauk sebagai sampling sistematis. Analisis data semua bahan penelitian seperti data, gambar, berkas permohonan pengakuan pada pensertipikatan dianalisis menggunakan teknik triangulasi data cara umum validitas data penelitian kualitatif dari empat teknik triangulasi yaitu data/sumber (*data triangulation*), peneliti (*investigator triangulation*), metodologis (*methodological triangulation*) dan teoritis (*theoretical triangulation*) didasari pola pikir multiperspektif untuk menarik simpulan dari observasi yang bersifat kualitatif atas data penelitian diperoleh melalui kegiatan-kegiatan observasi, interview visual, interpretasi dokumen (teks) dan material, serta *personal experience* memutuskan yang akan disampaikan pada orang lain (tangerangnews.com, 2021).

Suteki berpendapat sosiologi hukum berbicara makna sosial hukum diberikan kepada hukum melalui kontak-kontak dengan lingkungan sosial di mana hukum itu diterapkan. Sosiologi hukum mengatakan peraturan hukum tidak dapat memaksakan agar isi peraturan dijalankan secara mutlak, melainkan dalam banyak hal dikalahkan oleh struktur sosial di mana hukum itu dijalankan, Teori Bekerjanya Hukum Dalam Masyarakat melibatkan beberapa unsur atau aspek yang saling memiliki keterkaitan sebagai suatu sistem. Beberapa aspek yaitu Lembaga Pembuat Hukum (*Law Making Institutions*), Lembaga Penerap Sanksi (*Sanction Activity Institutions*), Pemegang Peran (*Role Occupant*) serta Kekuatan Sosial Personal (*Societal Personal Force*), Budaya Hukum (*Legal Culture*) serta unsur-unsur Umpan Balik (*Feed Back*) dari proses bekerjanya hukum yang sedang berjalan.

## PEMBAHASAN

### 1. Implementasi dari Pensertipikatan Tanah di Pesisir Pantai Kabupaten Tangerang

Luas Kabupaten Tangerang 1.001,86 km<sup>2</sup> terdiri dari 29 kecamatan, 46 desa dan 28 kelurahan dengan pusat pemerintahan berada di Kecamatan Tigaraksa, Kabupaten Tangerang merupakan dataran rendah dengan ketinggian 0-85 meter di atas permukaan laut, terletak pada 6°00'-6°20' Lintang Selatan antara 106°20'-106°43' Bujur Timur, memiliki wilayah daratan seluas 959,61 km persegi dan posisi batas-batas geografisnya sebelah Utara berbatasan dengan Laut Jawa, Sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Bogor, Sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Lebak dan sebelah Timur berbatasan dengan Kota Tangerang Selatan dan Jakarta Barat (BPS, 2021). Wilayah pesisir pantai Kabupaten Tangerang diketahui melalui peta Peta Satelit Google Map berikut:



Wilayah pesisir pantai Kabupaten Tangerang di sebelah utara Daerah pesisir pantai sepanjang  $\pm 50$ km Kabupaten Tangerang Wilayah Kecamatan Mauk sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Kepulauan seribu, sebelah Timur Berbatasan dengan Sukadiri, sebelah Selatan berbatasan dengan Rajeg dan sebelah Barat berbatasan Kemiri. Topografi relatif datar, terdiri dari dua bagian yaitu pertama pada bagian rendah terletak di Utara dengan ketinggian nol sampai duapuluh lima meter di atas permukaan laut meliputi wilayah Teluk naga, Mauk, Kemiri kresek, kronjo dan sepatan kemudian kedua pada dataran tinggi pada bagian tengah kearah Selatan dengan ketinggian lebih dari duapuluhlima meter di atas permukaan laut, seperti gambar pesisir yang diambil dibawah ini saat penelitian lapangan.



Kawasan pesisir Kabupaten Tangerang merupakan kawasan peralihan antara daratan dan lautan batas kearah darat meliputi bagian daratan baik kawasan yang kering maupun yang terendam air yang masih dipengaruhi sifat-sifat laut seperti pasang-surut (Pramudji, 2018). Sampel penelitian atas Pensertipikatan pesisir pantai di wilayah Kecamatan Mauk pada Desa Tegal Kunir Lor di Kampung sukamulya dan pengambilan sampel pada permohonan persertipikatan tanah yang dilakukan warga mauk dengan permohonan pendaftaran pensertipikatan melalui pengakuan hak yang diajukan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dengan berkas permohonan Nomor 15088/2020.

Permohonan pensertipikatan tanah pesisir pantai di Kabupaten Tangerang atas permohonan Tuan Munawar Huda yang beralamat di Kampung Sukamulya Kecamatan Mauk Kabupaten Tangerang dilaksanakan harus sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dimana meliputi rangkaian kegiatan Pemerintah secara aktif mengatur penguasaan hak-hak atas tanah dalam bentuk pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian serta pemeliharaan data fisik maupun yuridis bidang tanah dan terakhir

pembuktian surat tanda bukti hak yang berupa sertifikat tanah. Berkenaan penyelenggaraan pendaftaran tanah, Florianus SP Sangsun menjelaskan bahwa pendaftaran tanah dilakukan agar mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak lain yang berkepentingan dengan tanah (**F SP Sangsun, 2007**). Jaminan kepastian hak atas tanah tersebut tercapai melalui pendaftaran tanah yang telah dilakukan.

Bagi masyarakat Kecamatan Mauk yang berada di Pesisir pantai Kabupaten Tangerang permohonan sertifikat tanah merupakan pembuktian hak tanah mereka bila diterbitkan sertipikat menjadi kuat karena dasar pendaftaran pensertipikatan merupakan dokumen dengan tahapan proses pendaftaran pensertipikatan tanah menjadi penting persoalan pensertipikatan tanah pesisir pantai sebagaimana pendapat Bachtiar Effendie bahwa Pentingnya penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah karena (**B Effendie, 2003**) Perbuatan hukum pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah adalah suatu peristiwa penting karena menyangkut segi hak keperdataan seseorang dan bukannya hanya sekedar tindakan administratif belaka. Hak keperdataan adalah merupakan hak asasi seorang manusia yang harus dijunjung tinggi dan dihormati oleh sesama manusia lainnya dalam rangka terwujudnya kedamaian dalam ikatan hubungan kemasyarakatan.” Penyelenggaraan pendaftaran pensertipikatan tanah wilayah pesisir pantai diartikan Bachtiar Effendie sebagai suatu perbuatan hukum karena berkaitan dengan keperdataan dari hak seseorang juga tindakan administrative, dimana hak secara perdata merupakan hak asasi tentunya semua menghormati agar hubungan dalam masyarakat dan bernegara dapat berjalan baik.

Pendaftaran tanah secara yuridis mengikuti ketentuan Pemerintah tentang pendaftaran tanah karena kemudian kegiatan pendaftaran tanah dilakukan di pesisir pantai maka berkaitan juga dengan ketentuan nomor 51 tentang Batas Sempadan Pantai yang terbit tahun 2016 dalam kegiatan pendaftaran tanahnya untuk pertama kali ada juga yang melakukan kegiatan pendaftaran tanah pemeliharaan data. Kegiatan permohonan dafta sertipikat tanah dalam suatu urutan kegiatan yang tidak dipisah-pisah dilakukan oleh Negara/Pemerintah berkelanjutan bertahap dalam pengumpulan data berupa keterangan fisik akan objek tanah-tanah baik di wilayah-wilayah tertentu mengenai pengolahannya sampai penerbitan data berupa sertipikat yang akan memberikan jaminan kepastian hukum pada kepemilikan tanah (**B Harsono, 2008**).

Objek pendaftaran pertama dilakukan pengumpulan data fisik dahulu untuk pengolahan pertama adalah kegiatan pengukuran pemetaan atas bidang tanah-tanah dalam suatu wilayah yang bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batas-nya oleh petugas pengukuran BPN atas permohonan pemilik tanah kemudian dipetakan dan di dibukukan dalam daftar buku tanah diberi nomor pendaftarannya, sehingga tercatat nomer induk bidang (NIB) tanah telah dipeta ke bentuk peta daftaran agar lanjut kemudian dituangkan surat ukur.

Pensertipikatan tanah diwilayah pesisir pantai tunduk pada aturan Presiden Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2016 mengenai Batas Sempadan Pantai pada pasal 1 ayat (4) dimana daerah pesisir pantai merupakan tempat peralihan ekosistem darat dan laut dibatasi sempadan pantai yang merupakan ruang sempadan tepian pantai adalah daratan sepanjang tepian pantai yang lebarnya proposional dengan keadaan kondisi pantai minimal dengan ukuran seratus meter dari titik pasang tertinggi ke arah tanah darat, sebagaimana gambar topografi wilayah pesisir pantai yang dulu adalah tanah sawah sekarang menjadi laut karena abrasi di wilayah pesisir pantai dibawah ini.



Ekosistem laut secara kacamata ruang yang terletak sejajar dengan mendatar serta secara yang terletak secara tegak lurus dari bawah ke atas tegak lurus wilayahnya dapat dibagi menjadi dua yaitu laut pesisir (bagian daerah lingkungan neretik) yang meliputi daerah paparan benua, dan laut lepas (lautan atau bagian daerah lingkungan aseantik). Bagian daerah lingkungan perairan laut atas dasar faktor fisik dan penyebaran komunitas biotanya. Seluruh media perairan laut yang terbuka disebut wilayah daerah pelagis kemudian juga terdapat suatu organisme yang hidup dilaut terbuka dan lepas dari dasar laut yang disebut pelagis dan pada zona bagian dasar laut beserta organisme disebut daerah dan organisme jenisnya bentik (**H. R Dahuri, J Rais, S P Ginting, M.J. Sitepu, 2001**). Bentuk lingkungan yang di pesisir yang terletak diantara wilayah daratan dan wilayah lautan yang terbentuk karenan adanya pola ilmu bentuk serta adanya proses gerakan pada kerak bumi yaang menimbulkan lekukan, lipatan, retakan, tekakan yang membentuk tinggi rendah menjadi relief permukaan bumi yang selalu terjadi perubahan bentuk pantai berundakbahakan sampai saat ini terus berjalan.

Dilihat dari kedalaman lautnya perairan Indoenesia dasarnya dibagi dua yaitu perairan dangkal berupa paparan dan perairan laut dalam, paparan bagian daerah lingkungan dilaut saat garis surut terendah sampai kedalaman sekitar 120-200 Meter disusul permukaan pada keliling tanah membentuk jalur menyerong melandai dan miring curam ke arah laut dalam. Perairan Indonesia terdapat dua jenis paparan yaitu paparan sunda disebelah barat dan Paparan Sahul disebelah timur, diantaranya ditemukan keadaan laut dengan kondisi kajian penguraian keadaan muka bumi yang terperinci dalam pemetaan daerah misalnya adanya cekungan luas didasar laut berbentuk lonjong disebut basin, selaian itu terdapat depresi dalam bentuknya memanjang yang disebut parit (*trench*) dan yang agak melebar dengan sisi yang lebih landau disebut palung (*trough*).

Batasan wilayah pesisir ditentukan kajian penguraian permukaan bumi pada daerah pemetaan tentang muka bumi pada suatu wilayah pesisir terjal seperti dibagian selatan Pulau Jawa maka wilayah pesisirnya sangat sempit sedangkan kajian penguraian permukaan bumi pada daerah pemetaan tentang muka bumi pada suatu wilayah landau diutara Pulau Jawa dan Selatan Pulau Kalimantan wilayah pesisir lebih luas (**L Sara, 2013**). Wilayah pesisir adalah wilayah yang membentuk batasan antara daratan dan laut memanjang kearah darat dan kearah laut dengan luas yang beragam, tergantung pada keadaan topografi, tujuan dan kebutuhan program khusus. Pada saat proses pengukuran bidang tanah yang akan disertipikatkan harus diketahui dahulu letak batasnya bidang melalui rekonstruksi batas-batasnya yang harus diperhatikan antara lain (**Wawancara Huda Petugas Ukur BPN, 2021**).

Pengukuran tanah bisa di lakukan pada bidang tanah yang telah dipasang tanda oleh pemilik/pemohon sertipikat, yang bila batas tanah tidak dapat diidentifikasi di Peta Dasar Pendaftaran dengan titik batas yang telah diukur melampaui 100 M maka Pengukuran berlanjut

level menggunakan total station. Untuk mengidentifikasi satu bidang tanah dan membedakan dengan daerah lainnya diperlukan tanda unik sebagai pengenalan dinamakan patok tanah sehingga mudah membedakan bidang tanah akan didaftar kemudian bidang tersebut diberi tanda unik sebagai pengenalan dikenal dengan “Nomor Identifikasi Bidang (NIB)”. Pemberian NIB oleh Tim BPN yang dibuat karena adanya pemasangan tanda batasnya oleh pemilik tanah dengan didasari kesepakatan para pihak yang berbatasan.

Kita ketahui bersama kenyataan masyarakat Indonesia yang memiliki karakter majemuk dari berbagai sisi hidup juga sisi social serta budayanya maupun dari kemajuan-kemajuan yang dicapai oleh masing-masing kelompok masyarakat. Oleh karenanya perbedaan merupakan sebagai suatu realita yang harus dihormati. Proses pensertipikatan Pesisir Pantai dari tanah-tanah milik adat yang tercatat pada bentuk surat Leter D atau C kemudian di konversi harus dibuktikan dengan bukti tertulis berupa keterangan saksi serta pernyataan pemohon atas penguasaan fisik yang telah 20 tahun berturut-turut dikuasai dikuatkan kesaksian orang yang dapat dipercaya biasanya oleh Kepala Desa/lurah dengan diketahui Camat dapat dilaksanakan pada batas pesisir laut seperti gambar dibawah ini yang telah ditembok oleh masyarakat.



Gambar sampel tanah yang telah dibangun tembok diatasnya dengan berbatasan pesisir laut, tembok semen yang disertipikatkan sedangkan bangunan kayu yang dulunya daratan mengalami abrasi tidak dapat disertipikatan semua tahapan pensertipikatan diatur Pasal 26 sampai Pasal 27 dari PP 24 Tahun 1997 memperhatikan:

- a. Awal proses pensertipikatan adalah pengukuran tanah sampai dapat NIB dari hasil penunjukan batas pemilik tanah yang juga melakukan pemasangan tanda unik sebagai batas tanah yang akan dimohon pemiliknya.
- b. Objek Pengukuran merupakan keseluruhan bidang yang dimohon pendaftaran tanah yang belum terdaftar yang harus telah disepakati Penetapan batas Tanahnya dengan tetangga batas dan Jika dalam penetapan batas bidang tanah tidak diperoleh kesepakatan, maka dilakukan pengukuran sementara dengan batas yang nyata di lapangan, namun apabila sudah diperoleh kesepakatan atau diperoleh kepastian berdasarkan putusan pengadilan, diadakan penyesuaian data pada peta pendaftaran yang bersangkutan.
- c. Pembuktian Hak dengan Penguasaan Fisik dimana penelitian data yuridis dan data fisik oleh panitia A, pengumuman data fisik dan data yuridis, pembukuan hak dan penerbitan sertifikat. Proses pengukuran dan pemetaan kadastral yang merupakan pengukuran geodetik, memunyai kekuatan hukum, bertujuan untuk memperoleh kepastian tentang lokasi, batas, dan luas suatu bidang tanah dan untuk itu pelaksanaannya harus memenuhi asas kontradiktur delimitasi dan publisitas.

- d. Sertifikat sebagai alat bukti bagi masyarakat pesisir pantai kabupaten tangerang Pendaftaran Tanah untuk keperluan pembuktian kepemilikan sehingga pendaftaran tanah asal dari hak-hak lama dikonversi pada hak atas tanah saat ini ( Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna Usaha).

Ketika pada proses selanjutnya akan dituangkan suatu berita acara dari hasil penelitian Panitia A yang menempatkan fungsi dari suatu sistem dari hukum pertanahan membentuk hukum yang merupakan perlindungan kepentingan manusia atau masyarakat yang selalu berkembang memiliki kepentingan mendapat perhatian dengan terjadinya proses administrasi pendaftaran tanah menjadikan alat-alat bukti awal yang dapat digunakan sebagai dasar untuk mengkonversi dan mendaftarkan hak atas tanahnya berupa bukti-bukti tertulis yang pernah dikeluarkan seperti grosse akte dari hak-hak barat, sertipikat model E atau D dan Girik atau Petok Pajak tanah. Jika alat bukti tersebut tidak ada, maka dapat digunakan kesaksian orang lain atau pernyataan yang diberikan oleh pihak yang mendaftarkan. penguasaan secara fisik atas tanah oleh yang bersangkutan dengan syarat bahwa penguasaan itu sudah berlangsung secara turun-menurun dan atas dasar iktikat baik selama 20 tahun atau lebih, diperkuat dengan kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya (**Wawancara Mustar Staf Penetapan BPN, 2021**).

Pemerintah lembaga pembuat peraturandan legitimasi berkaitan dengan kualitas materi normatifnya harus memenuhi perumusan jelas dan dapat menerapkan peraturan dalam pelaksana secara tegas melaksanakan perintah undang-undang tanpa diskriminasi atau *equal justice under law* diharapkan idealnya kualitas *internalization*. Perilaku dan reaksi pemangku peran merupakan umpan balik kepada lembaga pertanahan sebagai pelaksanaan peraturan pendaftaran agar bekerja hukum dapat dilihat dari uraian didukung dengan model hukum dalam proposisi-proposisi yang disebut Robert B. Seidman.

Peraturan hukum aturan dan memerintahkan baik pada pemangku yang peran fungsi suatu peraturan yang berlaku termasuk sanksi-sanksi yaitu kinerja kebijakan lembaga pelaksana/ penetat peraturan dan lingkungan strategis (*lingstra*) yang mempengaruhinya, tindakan-tindakan lembaga-lembaga pelaksana peraturan hukum merupakan fungsi peraturan hukum berlaku beserta sanksi-sangksinya dan seluruh kekuatan lingkungan strategi (*lingstra*) yang mempengaruhi secara umpan balik sebagai respon pemangku peran yang dikenai peraturan hokum serta tindakan pembuat undang-undang merupakan fungsi peraturan hukum yang berlaku termasuk sanksi-sanksinya dan pengaruh kekuatan strategis (*ipoleksosbud hankam*) serta umpan balik yang datangnya dari para pemangku peran, pelaksana, dan penerap peraturan (Sherief Maronie, 2014). Pelaksanaan pendaftaran tanah di pesisir pantai merupakan implementasi dari peranan hukum keperdataan dan hukum administrasi negara karena secara administrasi pertanahan Badan Pertanahan Nasional menjadi sentral pintu utama pemegang otoritas mandat dari undang-undang sebagai lembaga pemerintah yang berperan dalam pensertipikatan di Pesisir Pantai.

## **2. Kendala yang dihadapi terhadap Pensertipikatan Tanah di Pesisir Pantai Kabupaten Tangerang**

Permasalahan yang dihadapi adalah tanah yang dikuasi mereka mengalami proses alam abrasi pantai mengakibatkan perubahan luasan tanah yang dimiliki hilang sebagian bahkan ada yang seluruhnya hilangnya secara disadari juga ada yang tidak disadari dan lebih sering diketahui saat melakukan pensertipikatan tanah pada proses pengukurannya data fisik luasan didapati tidak sesuai dengan keterangan tanah dari alas hak berupa SPPT PPBB dan atau petuk pajak, Girik, Leter C selain itu berkaitan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang nilai besarnya tetap walaupun ukuran bidang tanah tersebut sudah berkurang akibat abrasi. Tanah-tanah yang hilang secara alami, baik karena abrasi pantai, tenggelam atau hilang karena

longsor, tertimbun atau gempa bumi, atau pindah ke tempat lain karena pergeseran tempat (*land slide*) maka tanah-tanah tersebut dinyatakan hilang dan haknya hapus dengan sendirinya. Selanjutnya pemegang haknya tidak dapat minta ganti rugi kepada siapa-pun dan tidak berhak menuntut apabila di kemudian hari di atas bekas tanah tersebut dilakukan reklamasi/penimbunan dan/atau pengeringan (*polder*). Ketidakpahaman masyarakat tentang proses pendaftaran tanah, biaya yang harus dikeluarkan, jarak jauh tempat pendaftaran membuat masyarakat merasa tidak perlu mengurus hak atas tanahnya.

Berdasarkan hal tersebut diatas maka diketahui hambatan-hambatan yang mengakibatkan masyarakat masih belum melakukan pendaftaran Hak Atas Tanah yang dimilikinya. Terhadap wilayah pesisir pantai yang tidak memiliki keterangan catatan Leter C/ Girik di desa dapat dikategorikan sebagai negara dalam pengertian tanah milik negara, yang ditegaskan oleh UUPA 1960 dengan prinsip Hak Menguasai Negara. Di sini negara sebagai “organisasi kekuasaan seluruh rakyat” diberi mandat dan kewenangan untuk mengelola (*beheersdaad*), merumuskan kebijakan (*beleid*), mengatur (regelendaad), melakukan pengurusan (*bestuurdaad*), dan melakukan pengawasan (*toezichthoudendaad*) dalam hubungan sumber daya agraria dengan individu atau badan hukum sebagaimana Pasal 2 ayat 2 UUPA.

Yusriyadi mengartikan penguasaan negara sebagai organisasi kekuasaan rakyat Indonesia untuk melakukan mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan dan pemeliharaannya, menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagian-bagian dari bumi, air dan ruang angkasa, mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Penguasaan negara hanyalah pada tingkat tertinggi saja, sedangkan untuk tingkat terendah dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang atau badan-badan tertentu dan Penguasaan terhadap bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dipergunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia (Yusriyadi, 2010).

Terhadap tanah pesisir pantai yang saat didaftarkan haknya bukan berasal dari milik adat namun dari tanah negara bebas maka berlaku ‘pemberian hak’ kepada orang (individu atau bersama) dan badan hukum, berupa hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut-hasil hutan, dan selain pemberian hak berlaku pula pengakuan hak, tergantung pada riwayat status tanah dan subyek penerimanya. Tanah negara sendiri didefinisikan sebagai tanah yang dikuasai penuh oleh negara (Pasal 1 ayat (a) Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953).

Pengertian lain tanah negara yang tidak sedang diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak lain, atau tidak dilekati dengan suatu hak, yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, tanah hak pengelolaan, tanah ulayat dan tanah wakaf (M S W Sumarjono, 2010). Mengenai tanah negara sendiri dapat dibedakan antara lain disebut dengan “tanah negara bebas” (*vrij lands/staatsdomein*) dan sebgita pembeda lainnya adalah “tanah negara tidak bebas” (*onvrij lands/staatsdomein*) (A N Luthfi, 2014). Tanah negara bebas ini merupakan tanah yang belum dimiliki serta diusahakan siapapun baik badan hukum atau perorangan secara individu dan untuk tanah-tanah tersebut tidak telah dikuasai bahkan tidak pernah dimanfaatkan oleh rakyat. Mengenai tanah ini secara umum dinyatakan sebagai tanah di luar kawasan desa dan tanah negara tidak bebas dapat disebut tanah yang telah dada penguasaannya yang melakukan usaha pemanfaatan sehingga ditempati serta digunakan bahkan dimanfaatkan nyata-nya oleh masyarakat.

Perlindungan hak-hak masyarakat dari kejadian yang tidak diduga seperti sengketa tanah adalah upaya dari adanya ketentuan mengenai pendaftaran tanah yang diterbitkan tahun 1997 oleh pemerintah yang menjadikan pemerintah sebagai pemangku tugas pelaku pendaftaran tanah harus sinergi dengan masyarakat sendiri sebagai pemilik tanah untuk memiliki kesadaran mengukuhkan kepemilikannya agar kuat kepemilikannya dan terwujudnya tertibnya data administrasi tanah

membantu pemerintah mengelola pembangunan berkelanjutan serta mewujudkan kehidupan masyarakat berkeadilan sosial dalam hal pendaftaran tanah.

## KESIMPULAN

Tanah yang tersedia dari segi fisik dan yuridisnya dianalisa untuk diperoleh dokumen kepemilikannya dalam sistem perolehan tanah memperhatikan status tanah yang tersedia apakah tanah negara atau tanah hak atau tanah hak milik adat jika tanahnya tanah hak apakah pemegang haknya bersedia atau tidak menyerahkan atau memindahkan hak dan jika pemegang haknya bersedia harus terpenuhi syarat peralihan untuk menjadi pemegang hak. Untuk mengatasi kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan dapat menggunakan berbagai program pendaftaran tanah seperti Prona, juga Pendaftaran tanah sistematis lengkap dengan melakukan sosialisasi yang tidak terputus sehingga pelaksanaan bekerjanya hukum dalam masyarakat dapat dipengaruhi oleh kekuatan-kekuatan sosial. Sehingga Pentingnya status tanah diketahui masyarakat membuat masyarakat memanfaatkan Lembaga BPN melalui penegak pendaftaran tanah hukum karena masyarakat sebagai pemilik tanah memiliki peran dalam pembangunan diharapkan dengan banyaknya program layanan pertanahan dapat diketahui menjadi petunjuk bagi masyarakat sehingga selaras antara keberadaan lembaga agrari dengan pembuat aturan dan pelaksanaan aturan sekaligus kontrol fungsi dan aturan tersebut.

## SARAN

Khusus kepada Pemerintah disini adalah kantor pertanahan sebagai Lembaga adminitrasi dalam hal pelayan masyarakat bagian pendaftaran tanah wajib memberikan penyuluhan dan pengetahuan bahwa pendaftaran tanah penting agar terbit sertipikat tanah demi menghindari sengketa dan demi mewujudkan perlindungan hukum legailtas kepemilikan yang kuat, kepada masyarakat sebaiknya memanfaatkan banyak program yang telah dikeluarkan oleh Kementrian agrarian tata Ruang dan Tanah seperti Program pendaftaran tanah sistematis lengkap untuk mewujudkan perlindungan kepemilikan hak atas tanah yang mereka kuasai.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Ahmad Nashih Luthfi, 2014, Tanah Pesisir Urut sewu, Tanah Milik, Tanah Desa, ataukah Tanah Negara? (Konflik tanah pesisir di Kebumen, Jawa Tengah) Bogor: Working Paper Sajogyo Institute No. 6
- Bachtiar, 2018, *Metode Penelitian Hukum*, Tangerang Selatan: UNPAM PRESS
- Bachtiar Effendie, 2003, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung: Alumni.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1*, Jakarta: Djambatan.
- Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: Visimedia.
- H. Rokhmin Dahuri, Jacob Rais, Sapta Putra Ginting, M.J. Sitepu, 2001, *Pengelolaan Sumber Daya Wilayah Pesisir Dan Lautan Secara Terpadu*, Jakarta: Pradnya Paranita.
- La Sara, 2013, *Pengelolaan Wilayah Pesisir*, Kendari: Alfabeta.

Lexi J. Maleong, 1996, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Roskarya.

Maria SW. Sumardjono, 2010, *Tanah Untuk Kesejahteraan Rakyat*, Yogyakarta, Penerbit Bagian Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.

William J. Chambliss, Robert B. Seidman, 1971, *Law, Order, and Power*, United States: Addison Wesley.

Yusriyadi, 2010, *Industrialisasi Dan Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah*, Yogyakarta, Genta Publishing.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 Pasal 33 Ayat (2) dan ayat (3).

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

Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Pasal 1 ayat (a).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

### **Artikel Seminar/Jurnal/Website (Apa Style)**

BPS Kabupaten Tangerang, 2021.

<https://tangerangnews.com/kabupaten-tangerang>, 2021.

Pramudji, 2018, *"Mangrove Di Indonesia"*, <http://lipi.go.id/publikasi/mangrove-di-indonesia>, ISSN/ISBN/IBSN:ISSN:978-602-6504-08-1 LIPI-20190107.

Sherief Maronie, 2014, *"Bekerjanya Hukum Dalam Masyarakat"*, <http://zriefmaronie.blogspot.com/2014/05/bekerjanya-hukum-dalam-masyarakat.html>.

Soetandyo Wignjosoebroto, 2013, *"Penelitian Sosial Berobjek Hukum"*, Digest Epsitema, Volume 3.