



ITS
Institut
Teknologi
Sepuluh Nopember

TUGAS AKHIR RM184831

**ANALISIS KAWASAN TERBANGUN DI WILAYAH
SEMPADAN PANTAI DALAM UPAYA TERTIB
ADMINISTRASI PERTANAHAN (STUDI KASUS :
KAWASAN PESISIR KABUPATEN REMBANG)**

ASYFI'NA SHOFIYAL IZZA
NRP 03311640000101

Dosen Pembimbing
Cherie Bhkti Pribadi, S.T.,M.T
Yanto Budisusanto, S.T.,M.Eng

DEPARTEMEN TEKNIK GEOMATIKA
Fakultas Teknik Sipil, Perencanaan, dan Kebumihan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2020



TUGAS AKHIR - RM184831

**ANALISIS KAWASAN TERBANGUN DI WILAYAH
SEMPADAN PANTAI DALAM UPAYA TERTIB
ADMINISTRASI PERTANAHAN (STUDI KASUS :
KAWASAN PESISIR KABUPATEN REMBANG)**

Asyfi'na Shofiyal Izza
NRP 03311640000101

Dosen Pembimbing
Cherie Bhekti Pribadi S.T.,M.T
Yanto Budisusanto S.T.,M.Eng

DEPARTEMEN TEKNIK GEOMATIKA
Fakultas Teknik Sipil, Perencanaan dan Kebumihan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2020

“Halaman ini sengaja dikosongkan”



FINAL ASSIGNMENT - RM184831

**ANALYSIS OF DEVELOPED AREAS IN THE
BEACH BORDER REGION IN IMPLEMENTING OF
LAND ADMINISTRATION (CASE STUDY:
COASTAL AREA OF REMBANG REGENCY)**

Asyfi'na Shofiyal Izza
NRP 03311640000101

Supervisor
Cherie Bhakti Pribadi S.T.,M.T
Yanto Budisusanto S.T.,M.Eng

GEOMATICS ENGINEERING DEPARTMENT
Faculty of Civil, Planning and Earth Sciences
Sepuluh November Institute of Technology
Surabaya 2020

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

**ANALISIS KAWASAN TERBANGUN DI WILAYAH
SEMPADAN PANTAI DALAM UPAYA TERTIB
ADMINISTRASI PERTANAHAN
(STUDI KASUS : KAWASAN PESISIR KABUPATEN
REMBANG)**

Nama Mahasiswa : Asyfi'na Shofiyal Izza
NRP : 0331164000101
Departemen : Teknik Geomatika FTSPK-ITS
Dosen Pembimbing : Cherie Bhektie Pribadi, S.T., M.T
Yanto Budisusanto, S.T., M.Eng

ABSTRAK

Kabupaten Rembang merupakan salah satu kawasan yang berada di pesisir pantai utara Jawa dengan luas sebesar 101.408 Ha yang secara geografis terletak pada 6°30' - 7°6' LS dan 111° - 111°30' BT dengan garis pantai sepanjang 63 km yang membentang dari Kaliwiro hingga Sarang. Panjangnya garis pantai di Kabupaten Rembang memungkinkan banyaknya aktivitas di wilayah pesisir yang akan berdampak pada banyaknya penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan ketentuan semestinya sehingga banyak mengakibatkan abrasi. Fenomena abrasi yang terjadi pada 30 Agustus 2019 di Kecamatan Kragan Kabupaten Rembang yang mengikis pantai sejauh 15 m dengan panjang 1,5 km. Mengingat besarnya ancaman bencana abrasi yang melanda Kabupaten Rembang maka perlu adanya evaluasi penggunaan lahan pada wilayah pesisir terutama di kawasan sempadan pantai.

Pada penelitian ini akan dilakukan analisis mengenai kawasan terbangun (*Land Use*) di area sempadan pantai serta kesesuaian kawasan terbangun dengan komponen administrasi pertanahan yang berupa Rencana Tata Ruang Wilayah (*Land Development*), Status Tanah (*Land Right*), Nilai Tanah (*Land Value*). Selanjutnya dilakukan interpretasi citra satelit resolusi tinggi yang kemudian ditumpangtindihkan dengan data administrasi pertanahan.

Hasil dari penelitian yang dilakukan berupa tutupan lahan yang memiliki luasan tertinggi adalah kelas tambak sebesar 201,807 Ha sedangkan untuk luas terendah pada kelas sungai sebesar 3,473 Ha. Selanjutnya untuk lahan yang sudah bersertifikat sebesar 157,880 Ha. Kemudian untuk nilai tanah tertinggi adalah di wilayah Desa Tasikagung yang terdapat di Kecamatan Rembang yaitu sebesar Rp 711.000 per meter persegi sedangkan nilai tanah terendah adalah Desa Bonang yang terletak di Kecamatan Lasem dengan nilai tanah sebesar Rp 13.000 per meter persegi. Untuk kesesuaian RTRW dan kondisi tutupan lahannya sebesar 209,295 Ha sesuai dengan RTRW dan sebesar 426,190 Ha tidak sesuai RTRW dari total keseluruhan luas sempadan pantai Kabupaten Rembang sebesar 635,485 Ha.

Kata Kunci : Sempadan Pantai, RTRW, Nilai Tanah, Status Tanah, Tutupan Lahan.

**ANALYSIS OF DEVELOPED AREAS IN THE BEACH
BORDER REGION IN IMPLEMENTING OF LAND
ADMINISTRATION
(CASE STUDY: COASTAL AREA OF REMBANG
REGENCY)**

Name : Asyfi'na Shofiyal Izza
NRP : 0331164000101
Department : Teknik Geomatika FTSPK-ITS
Supervisor : Cherie Bhektie Pribadi, S.T., M.T
Yanto Budisusanto, S.T., M.Eng

ABSTRACT

Rembang Regency is one of the areas that located on the north coast of Java Sea with an area of 101,408 Ha which is geographic located at 6°30' - 7°6' S and 111° – 111°30' E and coastline 63 Km from Kaliori to Sarang. The magnitude of the coastline in Rembang Regency make amount of activity in the Coastal region which will have an impact on the amount of land use that is not in accordance with the plan, make abrasion happened. As on August 30, 2019, abrasion occurred in Kragan Subdistrict, Rembang Regency, which eroded the coast as far as 15 m with a length of 1.5 km. Given the magnitude of the emergency abrasion problem that is affecting Rembang Regency, it is necessary to evaluate land use especially in coastal areas.

In this study, an analysis of the land use areas in the coastal zones and the suitability of the developed areas with land administration data which cover land development, land rights, and land value by interpreting high-resolution satellite imagery will then be overlapped with land administration data.

The results of the study conducted the highest land cover area is pond class of 201.807 Ha while for the lowest area of river that has 3.473 Ha. Furthermore, for land that has been certified is 157.880 Ha. Then for the highest land value was in the Tasikagung

Village located in Rembang Subdistrict, which was Rp 711,000 per square meter. In addition to the lowest land value is Bonang Village, located in Lasem Subdistrict with a land value of Rp 13,000 per square meter. For the suitability of the spatial plan and the land cover condition of 209.295 Ha in accordance with the spatial plan and amounting to 426.190 Ha it is not in accordance with the spatial plan from the total area of the coastal zones of Rembang Regency, 635.485 Ha.

Keywords : Coastal Zones, Spatial Plan, Land Values, Cover Area.

LEMBAR PENGESAHAN

ANALISIS KAWASAN TERBANGUN DI WILAYAH SEMPADAN PANTAI DALAM UPAYA TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN (STUDI KASUS : KAWASAN PESISIR KABUPATEN REMBANG)

TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh
Gelar Sarjana Teknik
Pada
Program Studi S-1 Teknik Geomatika
Fakultas Teknik Sipil, Perencanaan, Dan Kebumihan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Oleh

ASYFI'NA SHOFIYAL IZZA
NRP. 03311640000101

Disetujui Oleh Pembimbing Tugas Akhir

1. Cherie Bhekti Pribadi, S.T., M.T.
NIP. 19910111 201504 2 001
2. Yanto Budisusanto, S.T., M.Eng
NIP. 19720613 200604 1 001



SURABAYA, 07 AGUSTUS 2020

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya sampaikan kehadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat, taufiq dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian untuk tugas akhirnya yang berjudul “**Analisis Kawasan Terbangun di Wilayah Sempadan Pantai Dalam Upaya Tertib Administrasi Pertanahan (Studi Kasus : Kawasan Pesisir Kabupaten Rembang)**” dengan lancar.

Selama pelaksanaan penelitian untuk tugas akhir penulis ini, banyak pihak yang telah memberikan bantuan dan dukungan kepada penulis. Untuk itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Kedua orang tua dan saudara penulis yang selalu memberikan doa dan dukungannya untuk kelancaran penelitian tugas akhir ini.
2. Ibu Cherie Bhukti Pribadi, S.T., M.T dan Bapak Yanto Budisusanto S.T.,M.Eng selaku dosen pembimbing penulis. Terima kasih segala dukungan dalam proses bimbingan hingga dapat terselesaikannya tugas akhir ini.
3. Bapak Ir. Yuwono MS, Ibu Dr. Filsa Bioresita, S.T., M.T, Ibu Udiana Wahyu Deviantari, S.T.,M.T selaku dosen penguji saya. Terimakasih atas masukan yang diberikan, sehingga tugas akhir saya menjadi lebih baik lagi.
4. Bapak Danar Guruh Pratomo, S.T, M.T., Ph.D. selaku Ketua Departemen Teknik Geomatika ITS.
5. Kantor Pertanahan Kota Rembang yang telah memberikan data- data status tanah dan nilai tanah untuk penelitian tugas akhir.
6. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen pengajar serta civitas akademik Teknik Geomatika ITS yang turut membantu dalam memudahkan dan melancarkan segala aktivitas di kampus.
7. Teman – teman KKP atas ilmu, pengalaman dan bantuannya selama pengerjaan tugas akhir.

8. Teman – teman Geospasial yang telah menyediakan ruang untuk mengerjakan tugas akhir.
9. Teman-teman Jurusan Teknik Geomatika ITS, khususnya G18 atas dukungan dan semangat yang telah diberikan. Dan pihak-pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah membantu penulis.

Kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan oleh penulis untuk penyempurnaan penelitian ini. Semoga laporan ini dapat bermanfaat untuk semua pihak, khususnya untuk mahasiswa Departemen Teknik Geomatika Institut Teknologi Sepuluh Nopember.

Surabaya, 16 Juli 2020

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vii
LEMBAR PENGESAHAN	ix
KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR TABEL	xvii
DAFTAR LAMPIRAN	xix
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Perumusan Masalah.....	2
1.3 Batasan Masalah.....	3
1.4 Tujuan Penelitian.....	3
1.5 Manfaat Penelitian.....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	5
2.1 Wilayah Pesisir.....	5
2.2 Sempadan Pantai.....	7
2.3 Wilayah Pesisir Kabupaten Rembang.....	8
2.4 Kawasan Terbangun.....	9
2.5 Administrasi Pertanahan.....	9
2.5.1 Hak Atas Tanah (<i>Land Right</i>).....	10
2.5.2 Nilai Tanah (<i>Land Value</i>).....	13
2.5.3 Tata Guna Lahan (<i>Land Use</i>).....	13
2.5.4 Pengembangan Lahan (<i>Land Development</i>).....	14
2.6 Rencana Tata Ruang Wilayah.....	15
2.7 Citra Satelit Pleiades.....	17
2.8 Interpretasi Citra.....	18
2.9 <i>Overlay</i>	19
2.10 Penelitian Terdahulu.....	21
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	25
3.1 Lokasi Penelitian.....	25

3.2 Data dan Peralatan	26
3.3 Alur Pelaksanaan Penelitian	27
BAB IV HASIL DAN ANALISIS	33
4.1 Tutupan Lahan Di Wilayah Sempadan Pantai	33
4.2 Status Atas Tanah.....	34
4.3 Kesesuaian Kondisi Tutupan Lahan Terhadap RTRW	39
4.4 Nilai Tanah.....	44
4.5 Analisis.....	46
4.5.1 Analisis Kecamatan Kaliori	46
4.5.2 Analisis Kecamatan Rembang	49
4.5.3 Analisis Kecamatan Lasem.....	52
4.5.4 Analisis Kecamatan Sluke	55
4.5.5 Analisis Kecamatan Kragan.....	58
4.5.6 Analisis Kecamatan Sarang	61
4.6 Hasil <i>Pop Up</i> di ArcGIS <i>Online</i>	64
BAB V PENUTUP	67
5.1 Kesimpulan	67
5.2 Saran.....	68
DAFTAR PUSTAKA	69
LAMPIRAN.....	73
BIODATA PENULIS	79

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Sempadan Pantai.....	7
Gambar 2. 2 Citra Satelit Pleiades.....	17
Gambar 3. 1 Peta Administrasi Kabupaten Rembang.....	25
Gambar 3. 2 Tahapan Penelitian.....	27
Gambar 3. 3 Diagram Alir Pengolahan Data.....	29
Gambar 4. 1 Luas Tutupan Lahan Kondisi Eksisting.....	33
Gambar 4. 2 Luas Tanah Yang Sudah Dan Belum Bersertifikat di Wilayah Sempadan Pantai	34
Gambar 4. 3 Luas Kelas Pada Peta RTRW Di Wilayah Sempadan Pantai.....	40
Gambar 4. 4 Analisis Di Kecamatan Kaliori.....	46
Gambar 4. 5 Desa Banyudono.....	47
Gambar 4. 6 Desa Tambakagung	48
Gambar 4. 7 Analisis Di Kecamatan Rembang.....	49
Gambar 4. 8 Desa Tasikagung	50
Gambar 4. 9 Desa Tritunggal	51
Gambar 4. 10 Analisis Di Kecamatan Lasem	52
Gambar 4. 11 Desa Binangun.....	53
Gambar 4. 12 Desa Bonang.....	54
Gambar 4. 13 Analisis Di Kecamatan Sluke	55
Gambar 4. 14 Desa Sendangmulyo	56
Gambar 4. 15 Desa Pangkalan	57
Gambar 4. 16 Analisis Di Kecamatan Kragan	58
Gambar 4. 17 Desa Karanganyar	59
Gambar 4. 18 Desa Sumurtawang.....	60
Gambar 4. 19 Analisis Di Kecamatan Sarang.....	61
Gambar 4. 20 Desa Sarangmeduro	62
Gambar 4. 21 Desa Kalipang	63
Gambar 4. 22 Hasil Overlay Data Di ArcGIS Online	65
Gambar 4. 23 Informasi Di ArcGIS Online	65

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Luas Wilayah Sudah Dan Belum Bersertifikat di Setiap Kecamatan Pesisir	35
Tabel 4.2 Luas Tutupan Lahan Pada Setiap Kecamatan Pesisir di Sempadan Pantai.....	36
Tabel 4.3 Luas RTRW di Wilayah Sempadan Pantai per Kecamatan	40
Tabel 4.4 Perbedaan RTRW Dan Kondisi Eksisting.....	41
Tabel 4.5 Kesesuaian RTRW dan Kondisi Eksisting Di Kawasan Sempadan Pantai	42
Tabel 4.6 Kesesuaian RTRW per Kecamatan	43
Tabel 4.7 Nilai Tanah Per Kecamatan.....	44

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Peta Tertib Administrasi Pertanahan Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang.....	73
Lampiran 2. Peta Kondisi Eksisting Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang	74
Lampiran 3. Peta Kesesuaian RTRW dan Tutupan Lahan Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang.....	75
Lampiran 4. Peta Nilai Tanah Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang	76
Lampiran 5. Peta Status Tanah Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang.....	77

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Batas sempadan adalah batas luar pengamanan yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan tepi sungai, tepi saluran kaki tanggul, tepi danau, tepi mata air, tepi sungai pasang surut, tepi pantai, as jalan, tepi luar kepala jembatan dan sejajar tepi daerah manfaat jalan rel kereta api yang merupakan batas tanah yang boleh dan tidak boleh didirikan bangunan / dilaksanakan kegiatan (Bappeda Kabupaten Rembang, 2011). Selain itu untuk batas sempadan pantai sendiri menurut PEPRES No.51 Tahun 2016, merupakan dataran sepanjang tepian pantai yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai dengan minimal 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat. Apabila mengacu pada PEPRES No.51 Tahun 2016 ini, seharusnya kawasan sempadan pantai digunakan sebagai wilayah konservasi tetapi pada kenyatannya pada saat ini justru banyak dialih fungsikan menjadi kawasan terbangun. Kawasan terbangun merupakan segala sesuatu yang dibuat manusia untuk memenuhi kebutuhan manusia untuk menengahi lingkungan keseluruhan dengan hasil yang mempengaruhi konteks lingkungan (Bartuska & Young, 1994). Namun kegiatan pengalih fungsian lahan ini akan berakibat pada banyaknya kebutuhan lahan yang semakin meningkat dan juga berakibat pada kerusakan atau bencana yang terjadi. Begitupun yang terjadi di kawasan pesisir Kabupaten Rembang.

Kabupaten Rembang merupakan salah satu kawasan yang berada di pesisir pantai utara Jawa dengan luas sebesar 101.408 ha yang secara geografis terletak pada 6°30' - 7° 6' LS dan 111° - 111°30' BT dengan garis pantai sepanjang 63 km yang membentang dari Kaliori hingga Sarang (Roziqin, 2016). Panjangnya garis pantai di Kabupaten Rembang memungkinkan banyaknya aktivitas di wilayah pesisir seperti

perikanan tangkap, perikanan budidaya, kawasan konservasi hingga kawasan wisata. Dengan banyaknya aktivitas yang dilakukan di kawasan pesisir, akan berdampak pada banyaknya penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan ketentuan semestinya seperti kawasan terbangun yang banyak mengakibatkan abrasi. Fenomena abrasi yang terjadi pada 30 agustus 2019 di Kecamatan Kragan Kabupaten Rembang yang mengikis pantai sejauh 15 m dengan panjang 1,5 km (Asmui, 2019). Mengingat wilayah pesisir Kabupaten Rembang yang menjadi kawasan rawan terjadi abrasi maka perlu adanya evaluasi penggunaan lahan pada wilayah pesisir terutama di kawasan sempadan pantai. Selain itu, acuan dalam pelaksanaan penggunaan lahan terdapat pada UU No.26 Tahun 2007 tentang pemanfaatan ruang suatu wilayah. Dengan adanya peta tersebut, pemerintah dapat mengontrol, mengawasi dan merencanakan pengelolaan dan penggunaan lahan wilayah dengan baik (Luthfina, 2019).

Oleh karena itu, pada penelitian ini akan dilakukan analisis mengenai kawasan terbangun di area sempadan pantai terdapat data administrasi pertanahan yang berupa rencana tata ruang wilayah, nilai tanah, dan status tanah yang dilakukan dengan menginterpretasi citra satelit resolusi tinggi dan kemudian ditumpangtindihkan dengan data administrasi pertanahan. Hasil akhir yang diperoleh dari penelitian ini berupa peta kesesuaian kawasan terbangun terhadap rencana tata ruang wilayah yang dihubungkan dengan status hak atas tanah dan nilai tanah yang berada di wilayah sempadan pantai Kabupaten Rembang.

1.2 Perumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

- a. Bagaimana kondisi kawasan terbangun yang ada di wilayah sempadan pantai kawasan pesisir Kabupaten Rembang ?

- b. Bagaimana status hak atas tanah di area sempadan pantai kawasan pesisir Kabupaten Rembang ?
- c. Bagaimana kesesuaian kawasan terbangun terhadap rencana tata ruang wilayah di area sempadan pantai kawasan pesisir Kabupaten Rembang ?
- d. Bagaimana nilai tanah di kawasan terbangun wilayah sempadan pantai Kabupaten Rembang ?

1.3 Batasan Masalah

Adapun batasan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Area penelitian berada di di area sempadan pantai kawasan pesisir Kabupaten Rembang.
- b. Analisis data dilakukan berdasarkan PEPRES No.51 Tahun 2016 mengenai Batas Sempadan Pantai dan UU No, 26 Tahun 2007 mengenai Pemanfaatan Ruang dan Wilayah.
- c. Penelitian ini menggunakan data spasial citra satelit resolusi tinggi Pleiades Tahun 2017.
- d. Peta Rencana Tata Ruang (RTRW) Kabupaten Rembang Tahun 2011 – 2031.
- e. Data penggunaan lahan berupa status hak atas tanah dan Peta Zona Nilai Tanah yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Rembang Tahun 2019

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan dalam pelaksanaan penelitian ini adalah

- a. Menginterpretasi citra satelit Pleiades Tahun 2017 untuk memperoleh kondisi kawasan terbangun yang ada di area sempadan pantai kawasan pesisir Kabupaten Rembang.
- b. Menginventarisasi status hak atas tanah dan nilai tanah di area sempadan pantai kawasan pesisir Kabupaten Rembang.

- c. Menganalisis kesesuaian kawasan terbangun terhadap rencana tata ruang wilayah di area sempadan pantai kawasan pesisir Kabupaten Rembang yang dihubungkan dengan status hak atas tanah dan nilai tanah.
- d. Memvisualisasikan dalam bentuk peta *online* hasil analisa terhadap kesesuaian kawasan terbangun dengan rencana tata ruang wilayah di area sempadan pantai kawasan pesisir Kabupaten Rembang yang dihubungkan dengan status hak atas tanah dan nilai tanah.

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah

- a. Dapat digunakan sebagai acuan bagi BPN dalam pemberian hak atas tanah bagi masyarakat.
- b. Dapat digunakan sebagai koreksi Rencana Tata Ruang Wilayah yang dimiliki oleh pihak Pemerintah.
- c. Dapat digunakan acuan dalam proses tertib administrasi bagi masyarakat di wilayah studi.
- d. Diharapkan masyarakat akan lebih peduli terhadap ekosistem dan lingkungan terutama di kawasan pesisir.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Wilayah Pesisir

Wilayah laut dan pesisir adalah kawasan yang sangat penting bagi sebagian besar penduduk Indonesia. Hampir 60% dari total penduduk Indonesia, tinggal dan beraktivitas di kawasan laut dan pesisir (Dahuri, 1995). Lebih dari 14 juta penduduk atau $\pm 7,5\%$ dari total penduduk Indonesia menggantungkan hidupnya pada kegiatan yang ada di kawasan ini. Sekitar 26% dari total Produk Domestik Bruto (*Gross National Product / GDP*) Indonesia disumbangkan dari kegiatan dan sumberdaya laut dan pesisir. Wilayah laut dan pesisir Indonesia juga merupakan kawasan yang penting untuk lingkungan hidup di dunia. Indonesia diakui sebagai pusat keragaman hayati dunia untuk biota-biota laut dan pesisir, termasuk terumbu karang, ikan karang, moluska dan mangrove. Laut dan pesisir Indonesia adalah habitat bagi 47 jenis mangrove, hampir 30% dari hutan mangrove di dunia atau sekitar 4,25 juta hektar berada di Indonesia (Dahuri, 1995). Diperkirakan 75.000 km² atau 14% dari luas terumbu karang yang ada di dunia hidup di perairan Indonesia. Seluruh dari 15 suku karang yang ada dunia juga hidup di perairan Kepulauan Nusantara, dengan total sekitar 80 marga dan 452 jenis yang sudah diidentifikasi sampai saat ini (Pet-Soede dkk, 2002). Wilayah laut dan pesisir Indonesia juga ditumbuhi oleh kurang lebih 15 dari 52 jenis lamun (*seagrass*) yang ada di dunia. Luas padang lamun di perairan Indonesia diperkirakan sebanyak 3 juta ha (Pet-Soede dkk, 2002).

Terdapat 4 cara untuk menetapkan kawasan pesisir (Kay & J, 1999) yakni:

a. *Fixed distance definition*

Penentuan kawasan pesisir dihitung dari batas antara daratan dan air laut, biasanya penghitungan dilakukan dari batas teritorial pemerintahan, contoh dihitung dari batas teritorial laut.

b. *Variable distance definition*

Penentuan batas kawasan pesisir ditetapkan berdasarkan beberapa perhitungan/ ukuran yang ada di kawasan pesisir, seperti diukur dari batas air tertinggi. Namun batas kawasan tidak ditetapkan secara pasti, tetapi juga tergantung kepada variabel-variabel tertentu yang ada di kawasan tersebut, antara lain: konstruksi tapal batas, tanda-tanda alam baik berupa fisik maupun biologi, dan batas administratif.

c. *Definition according to use*

Penetapan kawasan pesisir ditetapkan berdasarkan definisi apa yang akan dipakai. Kadang-kadang suatu kawasan ditetapkan sebagai kawasan pesisir berdasarkan masalah/ issue apa yang akan dipecahkan. Cara ini biasanya dipergunakan oleh negara besar atau lembaga internasional tertentu.

d. *Hybrid definition*

Teknik ini mengadopsi lebih dari satu definisi atau mencampurkan lebih dari dua tipe definisi dari kawasan pesisir. Konsep ini umum dipergunakan oleh pemerintahan, contoh, Pemerintah Amerika Serikat dan Australia mengadopsi cara ini. Beberapa Negara Bagian di Australia mengukur kawasan pesisirnya 3 mil dari garis pantai, sedangkan beberapa negara bagian lainnya menetapkan kawasan pesisirnya termasuk kawasan yang berada di darat.

2.2 Sempadan Pantai



Gambar 2. 1 Sempadan Pantai

(Sumber : Kementerian ATR/BPN 2018)

Garis sempadan adalah garis batas luar pengamanan yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan tepi sungai, tepi saluran kaki tanggul, tepi danau, tepi mata air, tepi sungai pasang surut, tepi pantai, as jalan, tepi luar kepala jembatan dan sejajar tepi daerah manfaat jalan rel kereta api yang merupakan batas tanah yang boleh dan tidak boleh didirikan bangunan / dilaksanakan kegiatan (Bappeda Kabupaten Rembang, 2011). Batas sempadan pantai merupakan dataran sepanjang tepian pantai yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai dengan minimal 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat. Adanya ketentuan dalam penetapan batas sempadan pantai mengikuti ketentuan hal – hal berikut :

- Perlindungan pantai terhadap erosi atau abrasi
- Perlindungan terhadap gempa dan/atau tsunami
- Perlindungan sumber daya buatan di pesisir dari badai, banjir, dan bencana alam lainnya
- Perlindungan terhadap ekosistem pesisir, seperti lahan basah, mangrove, terumbu karang, padang lamun, gumuk pasir, estuaria, dan delta.

- Pengaturan akses publik
- Pengaturan untuk saluran air dan limbah

2.3 Wilayah Pesisir Kabupaten Rembang

Berdasarkan Badan Pusat Statistik tahun 2000, Provinsi Jawa Tengah memiliki garis pantai sepanjang 656,1 km (atau 0,81% dari keseluruhan panjang pantai Indonesia) yang terbagi dalam wilayah utara mulai dari pantai Kota Brebes sampai Kota Rembang sepanjang 453,9 km dan wilayah pantai selatan mulai dari pantai Kota Cilacap menuju Kota Yogyakarta sepanjang 202,9 km. Kabupaten Rembang terletak di ujung timur pesisir utara Jawa Tengah yang luas wilayahnya sekitar 1.014 km² dengan garis pantai sepanjang 63 km, sebesar 35% dari luas wilayahnya atau seluas 355,95 km² merupakan kawasan pesisir dengan jenis pantainya adalah pantai landai. Hal ini dapat dilihat dari jenis batuan alasnya yang relatif lunak dan daerahnya relatif stabil dari aktivitas tektonik. Dari 14 kecamatan yang berada di Kabupaten Rembang, 6 diantaranya menjadi kawasan kecamatan pesisir yaitu Kecamatan Kaliori, Rembang, Lasem, Sluke, Kragan, dan Sarang (Hariyanti, 2009).

Posisi Kabupaten Rembang yang cukup strategis sangat membantu meningkatkan perekonomian daerah. Langkah yang cukup baik sudah diwujudkan oleh pemerintah, yaitu dengan memanfaatkan sumberdaya alam yang ada tanpa merusak ekosistem. Kabupaten Rembang mempunyai sektor-sektor yang memiliki potensi untuk dapat dikembangkan, di antaranya perikanan, pariwisata, pertanian, perindustrian / perdagangan, kehutanan dan juga pertambangan. Dari sektor - sektor tersebut, perikanan mempunyai kontribusi yang cukup besar, terdapat 14 TPI (Tempat Pelelangan Ikan), dimana yang secara aktif beroperasi ada 11 TPI yang tersebar di enam kecamatan, yaitu Kaliori, Rembang, Lasem, Sluke, Kragan, dan Sarang. Hampir 60% hasil perikanan di Kabupaten Rembang berasal dari Kecamatan Rembang (Hariyanti, 2009).

2.4 Kawasan Terbangun

Lahan terbangun (*built up area*) merupakan lahan yang sudah mengalami proses pembangunan atau perkerasan yang terjadi di atas lahan tersebut. Ada juga yang menyebut lahan terbangun sebagai lingkungan terbangun. Lingkungan terbangun (*built environment*) sebagai segala sesuatu yang dibuat, disusun dan dipelihara oleh manusia untuk memenuhi keperluan manusia untuk menengahi lingkungan secara keseluruhan dengan hasil yang mempengaruhi konteks lingkungan (Bartuska & Young, 1994). Lingkungan terbangun tersebut meliputi bangunan, jalan, fasilitas umum dan sarana lainnya. Permukiman diartikan sebagai suatu wadah fisik (perumahan) dengan sarana prasarana penunjangnya dan merupakan perpaduan antara wadah dan isinya yakni manusia yang hidup bermasyarakat dan didalamnya memiliki unsur budaya.

2.5 Administrasi Pertanahan

Administrasi pertanahan merupakan suatu usaha dan manajemen yang berkaitan dengan penyelenggaraan kebijaksanaan pemerintah di bidang pertanahan dengan menggunakan sumber daya untuk mencapai tujuan sesuai dengan ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku (Murad, 1997). Selain itu administrasi pertanahan menjadi upaya bagi pemerintah dalam menyelenggarakan kebijaksanaan di bidang pertanahan yang pelaksanaannya dilakukan oleh BPN. Kebijakan pertanahan pada dasarnya mengarahkan dan melanjutkan serta mendukung program yang telah dilakukan sektor lain dalam tahap pembangunan sebelumnya. Masalah paling mendasar yang dihadapi bidang pertanahan adalah suatu kenyataan bahwa persediaan tanah yang selalu terbatas sedangkan kebutuhan masyarakat terus meningkat (Purwanigdyah & Wahyudi, 2014).

Menurut Purwanigdyah (2014), faktor – faktor yang menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan tanah adalah sebagai berikut

- Pertumbuhan penduduk
- Meningkatnya kebutuhan penduduk akan ruang sebagai akibat peningkatan kualitas hidup
- Meningkatnya fungsi kota terhadap daerah sekitarnya
- Terbatasnya persediaan tanah yang langsung dapat dikuasai atau dimanfaatkan
- Meningkatnya pembangunan

2.5.1 Hak Atas Tanah (*Land Right*)

Hak tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan / atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang menjadi haknya (Harsono, 2003). Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.

Negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, yaitu :

Dalam ayat (2) :

“ Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut undang- undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.

Berdasarkan Pasal tersebut, maka Negara menentukan hak- hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu :

1. Hak Atas Tanah Bersifat Tetap
 - a. Hak Milik

Hak memiliki beberapa keistimewaan, antara lain seperti : Jangka waktunya tak terbatas (berlangsung terus menerus), dapat diwariskan, terkuat dan terpenuh. Berdasarkan Pasal 20 UUPA Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah serta mempunyai fungsi sosial
 - b. Hak Guna Usaha

Berdasarkan Pasal 28 UUPA Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan kegiatan Pertanian (Perkebunan, Peternakan, Perikanan) di atas tanah Negara selama-lamanya 25 tahun. Hak ini dapat dialihkan kepada pihak lain, dan hanya WNI atau Badan Hukum Indonesia saja yang dapat memilikinya.
 - c. Hak Guna Bangunan

Berdasarkan Pasal 30 UUPA, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan bangunan diatas tanah Negara selamalamanya 30 tahun dan dapat diperpanjang selama-lamanya 25 tahun, dapat dialihkan kepada pihak lain dan hanya WNI/ Badan Hukum Indonesia saja yang dapat memilikinya.
 - d. Hak Pakai

Berdasarkan Pasal 41 UUPA hak untuk menggunakan dan/ atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain.
 - e. Hak Sewa

Hak sewa adalah hak yang memberi wewenang untuk mempergunakan tanah milik orang lain dengan

membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewanya.

2. Hak Atas Tanah Bersifat Sementara

a. Hak Gadai

Hak gadai adalah menyerahkan tanah dengan pembayaran sejumlah uang dengan ketentuan bahwa orang yang menyerahkan tanah mempunyai hak untuk meminta kembali tanahnya tersebut dengan memberikan uang yang besarnya sama.

b. Hak Usaha Bagi Hasil

Hak usaha bagi hasil merupakan hak seseorang atau badan hukum untuk menggarap di atas tanah pertanian orang lain dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi di antara kedua belah pihak menurut perjanjian yang telah disetujui sebelumnya.

c. Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak sewa tanah pertanian adalah penyerahan tanah pertanian kepada orang lain yang memberi sejumlah uang kepada pemilik tanah dengan perjanjian bahwa setelah pihak yang memberi uang menguasai tanah selama waktu tertentu, tanahnya akan dikembalikan kepada pemiliknya.

d. Hak Menumpang

Hak menumpang adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas pekarangan orang lain. Pemegang hak menumpang tidak wajib membayar sesuatu kepada yang empunya tanah, hubungan hukum dengan tanah tersebut bersifat sangat lemah artinya sewaktu-waktu dapat diputuskan oleh yang empunya tanah, jika yang bersangkutan memerlukan sendiri tanah tersebut. Hak menumpang dilakukan hanya terhadap tanah pekarangan dan tidak terhadap tanah pertanian.

2.5.2 Nilai Tanah (Land Value)

Pengertian nilai tanah dibedakan antara tanah yang diusahakan (*improved land*) dan tanah yang tidak diusahakan (*unimproved land*). Nilai tanah yang tidak diusahakan adalah harga tanah tanpa bangunan di atasnya. Sedang nilai tanah yang diusahakan adalah harga tanah ditambah dengan harga bangunan yang terdapat di atasnya (Ernawati, 2005). Nilai tanah dan harga tanah pada dasarnya memiliki hubungan yang fungsional, dimana harga tanah ditentukan oleh nilai tanah atau harga tanah mencerminkan tinggi rendahnya nilai tanah.

Berdasarkan pengertian tersebut maka dapat dikatakan bahwa suatu tanah mungkin saja nilainya secara langsung akan lebih rendah karena tingkat kesuburannya rendah, tetapi berdasarkan letak strategisnya sangat ekonomis. Sehingga dapat disimpulkan bahwa nilai adalah suatu kesatuan moneter yang melekat pada suatu properti yang dipengaruhi oleh faktor sosial, ekonomi, politik dan faktor fisik yang dinyatakan dalam harga dimana harga ini mencerminkan nilai dari properti tersebut (Lazirosa, 2002).

Selain itu Tanah yang terletak di kawasan padat penduduk harganya juga akan cenderung terus meningkat. Hal ini diperkuat fakta bahwa tanah yang terletak di kawasan padat harga tanah akan cenderung terus meningkat. Fakta ini dapat disebabkan karena lahan yang terletak di kawasan penduduk lazimnya menuai aktivitas pembangunan dan ekonomi lebih tinggi dari pada kawasan yang kurang padat penduduk (Tambajong, et al., 2019).

2.5.3 Tata Guna Lahan (Land Use)

Tata guna lahan atau penggunaan lahan adalah wujud tutupan permukaan bumi baik yang merupakan bentukan alami maupun buatan manusia. Pemanfaatan tanah adalah pemanfaatan atas suatu penggunaan tanah tanpa merubah wujud fisik seluruhnya dengan maksud untuk memperoleh

nilai lebih atas penggunaan tanahnya (Direktorat Pemetaan Tematik, 2012).

Penggunaan lahan merupakan campur tangan manusia baik secara permanen atau periodik terhadap lahan dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan, baik kebutuhan kebendaan, spiritual maupun gabungan keduanya (Malingreau, 1977). Pengelolaan penggunaan lahan yang baik dan sesuai dengan kaidah undangundang yang berlaku menjadikan penggunaan lahan yang optimal sehingga mampu memenuhi kebutuhan sehari-hari manusia.

Menurut Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2004 tentang Penggunaan lahan , ketentuan-ketentuan dalam penggunaan dan pemanfaatan lahan adalah sebagai berikut:

- Penggunaan dan pemanfaatan lahan di kawasan lindung atau kawasan budidaya harus sesuai dengan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang/Wilayah (RTRW).
- Penggunaan dan pemanfaatan lahan di kawasan lindung tidak boleh mengganggu fungsi alam, tidak mengubah bentang alam dan ekosistem alami.
- Penggunaan lahan di kawasan budidaya tidak saling bertentangan, tidak saling mengganggu dan memberikan peningkatan nilai tambah terhadap penggunaan tanahnya.
- Pemanfaatan lahan di kawasan budidaya tidak boleh ditelantarkan, harus dipelihara dan dicegah kerusakannya.

2.5.4 Pengembangan Lahan (*Land Development*)

Pengembangan lahan adalah peningkatan kemanfaatan, mutu dan penggunaan suatu bidang lahan untuk kepentingan penempatan suatu kegiatan fungsional sehingga dapat memenuhi kebutuhan kehidupan dan kegiatan kegiatan usaha secara optimal dari segi ekonomi, sosial, fisik, dan aspek legalnya (Sujarto, 1989). Dalam pelaksanaannya

pengembangan lahan terbagi atas tiga aspek yaitu perolehan izin lokasi; pengembangan wilayah yang terdiri dari perencanaan, *land clearing*, perataan, pelengkapan prasarana, pengadaan sarana lingkungan, pengaplingan, dan pengamanan (status legal); serta tahap terakhir adalah pembangunan fisik. Pada prinsipnya dalam pelaksanaan pengembangan lahan harus mengacu pada rencana pengelolaan tata ruang, hal ini dimaksudkan agar pelaksanaan pengembangan wilayah tidak menyalahi peraturan yang telah ditetapkan oleh pemerintah setempat (Sitawati, 2012).

2.6 Rencana Tata Ruang Wilayah

Menurut UU No. 26 Tahun 2007, Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya. Sementara itu, perencanaan tata ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang, dimana hasil perencanaan tersebut disebut dengan rencana tata ruang.

Tujuan penyelenggaraan penataan ruang menurut UU No. 26 Tahun 2007 yaitu untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan :

- Terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan.
- Terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia.
- Terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten merupakan rencana tata ruang dalam wilayah administrasi kabupaten dengan tingkat ketelitian skala 1:100.000 sampai 1:50.000 berjangka waktu perencanaan 20 tahun. RTRW Kabupaten disusun berdasarkan perkiraan kecenderungan dan arahan perkembangan untuk memenuhi kebutuhan pembangunan di masa depan sesuai dengan jangka waktu perencanaannya. Penyusunan RTRW Kabupaten dilakukan dengan berdasarkan kaidah - kaidah perencanaan seperti keselarasan, keserasian, keterpaduan, kelestarian, dan kesinambungan dalam lingkup kabupaten dan kaitannya dengan provinsi dan kabupaten lainnya. Suatu produk RTRW Kabupaten meliputi rencana struktur dan pola pemanfaatan ruang, baik yang bersifat internal maupun eksternal (Bappeda Kabupaten Boyolali, 2011).

Dalam pelaksanaannya, ruang lingkup Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) mencakup beberapa hal yaitu :

- Tujuan, kebijakan dan strategi penataan ruang wilayah Daerah
- Rencana struktur ruang wilayah Daerah
- Rencana pola ruang wilayah Daerah
- Penetapan kawasan strategis kabupaten
- Arahan pemanfaatan ruang wilayah Daerah
- Ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Daerah
- Hak, kewajiban dan peran masyarakat
- Ketentuan pidana.

2.7 Citra Satelit Pleiades



Gambar 2. 2 Citra Satelit Pleiades

Sumber : (Image, 2013)

Citra satelit merupakan representasi gambar dengan menggunakan berbagai jenis panjang gelombang yang digunakan untuk mendeteksi dan merekam energi elektromagnetik (Indarto, 2014). Citra dapat diartikan sebagai gambaran yang tampak dari suatu objek yang sedang diamati, sebagai hasil liputan atau rekaman suatu alat pemantau/sensor, baik optik, elektrooptik, optik-mekanik maupun elektromekanik. Citra memerlukan proses interpretasi atau penafsiran terlebih dahulu dalam pemanfaatannya. Citra Satelit merupakan hasil dari pemotretan/perekaman alat sensor yang dipasang pada wahana satelit ruang angkasa dengan ketinggian lebih dari 400 km dari permukaan bumi.

Data mentah citra satelit memiliki berbagai macam resolusi seperti rendah, menengah, tinggi dan sangat tinggi. Pemanfaatan citra dengan resolusi tinggi dan turunannya adalah untuk memperbarui peta skala besar yang berguna untuk memantau perkembangan bangunan di suatu wilayah. Akan tetapi pemanfaatan teknologi ini untuk updating peta skala besar mempunyai beberapa kendala, misalnya perekaman data oleh sensor satelit yang tidak dapat digunakan

secara langsung karena masih terdapat beberapa kesalahan geometrik yang harus dieliminir (A'yun & dkk, 2013) .

Pleiades 1A dan Pleiades 1B merupakan satelit kembar milik Airbus Defence and Space. Pleiades memiliki 1 kamera dengan 1 band pankromatik dan 4 multispektral. Pleiades 1A diluncurkan pada bulan Desember 2011 sementara Pleiades 1B diluncurkan pada bulan Desember 2012. Satelit Pleiades 1A dan 1B berada pada orbit yang sama namun terpisah jarak hingga 180 derajat sehingga dapat menyediakan citra hingga temporal harian. Satelit Pleiades dilengkapi sensor yang dapat membuat gambar berwarna dengan resolusi spasial 50 cm. Masing-masing satelit memiliki resolusi temporal 2 hari dengan jenis orbit heliosynchronous quasi-circular pada ketinggian orbit 694 km. Sensor resolusi tinggi Pleiades membuat gambar dalam mode pankromatik dengan resolusi 70 cm, yang di-resample hingga 50 cm di permukaan tanah. Dalam mode multispectral, kamera ini memotret gambar dengan resolusi 2.8 m yang di-resample hingga 2 m. Penggabungan kedua jenis produk ini menghasilkan gambar berwarna dengan resolusi 50 cm.

Rincian band dari sensor Pleiades Blue, 0.430 – 0.550 μm , resolusi 2 m

- Green, 0.500 – 0.620 μm , resolusi 2 m
- Red, 0.590 – 0.710 μm , resolusi 2 m
- NIR IR, 0.740 – 0.940 μm (middle IR), resolusi 2 m
- PAN, 0.470 – 0.820 μm , resolusi 50 cm

2.8 Interpretasi Citra

Interpretasi citra merupakan suatu kegiatan untuk menentukan bentuk serta sifat obyek pada citra satelit dan deskripsinya. Interpretasi citra dapat dilakukan secara manual atau visual, dan dapat dilakukan secara digital. Interpretasi citra secara visual dapat disebut dengan interpretasi fotografik meskipun citra yang digunakan bukan berasal dari citra foto, melainkan citra non foto yang telah tercetak (*hardcopy*). Unsur interpretasi yang digunakan secara konvergen untuk

dapat mengenali suatu obyek yang ada pada citra adalah warna / rona, bentuk, ukuran, bayangan tekstur, pola, situs, dan asosiasi (Lillesand & Kiefer, 1994).

Warna / rona menjadi hal yang dominan dalam melakukan interpretasi. Pada dasarnya unsur interpretasi dapat dikelompokkan dalam tiga jenjang piramida. Jenjang paling bawah terdapat unsur elementer yang dengan mudah dikenali pada citra, yaitu warna / rona, bentuk, dan bayangan. Pada jenjang berikutnya terletak ukuran, tekstur, dan pola yang membutuhkan pemahaman lebih mendalam tentang konfigurasi obyek dalam ruang. Selanjutnya pada jenjang paling atas terdapat situs dan asosiasi yang merupakan unsur pengenalan utama dan seringkali menjadi faktor kunci dalam interpretasi, namun sekaligus paling sulit untuk dideskripsikan (Lillesand & Kiefer, 1994).

2.9 Overlay

Overlay adalah kemampuan untuk menempatkan grafis satu peta diatas grafis peta yang lain dan menampilkan hasilnya di layar komputer atau pada plot. Secara singkatnya, *overlay* menampilkan suatu peta digital pada peta digital yang lain berserta atribut-atributnya dan menghasilkan peta gabungan keduanya yang memiliki informasi atribut dari kedua peta tersebut (Prahasta, 2009).

Overlay merupakan proses penyatuan data dari lapisan *layer* yang berbeda. Secara sederhana *overlay* disebut sebagai operasi visual yang membutuhkan lebih dari satu *layer* untuk digabungkan secara fisik. Sebagai contoh peta lereng dan peta curah hujan, maka di peta barunya akan menghasilkan poligon baru berisi atribut lereng dan curah hujan. Teknik yang digunakan untuk *overlay* peta dalam SIG ada dua yaitu *union* dan *intersect*. Jika dianalogikan dengan bahasa matematika, maka *union* adalah gabungan, *intersect* adalah irisan.

Ada beberapa fasilitas yang dapat digunakan pada *overlay* untuk menggabungkan atau melapiskan dua peta dari satu daerah yang sama namun beda atributnya yaitu :

- a. *Dissolve Themes*
Dissolve Themes adalah proses untuk menghilangkan batas antara poligon yang mempunyai data atribut yang identik atau sama dalam poligon yang berbeda. Kegunaan *dissolve* yaitu menghilangkan garis-garis poligon tersebut dan menggabungkan poligon-poligon yang terpisah tersebut menjadi sebuah poligon besar dengan warna atau atribut yang sama.
- b. *Merge Themes*
Merge Themes adalah suatu proses penggabungan dua atau lebih *layer* menjadi satu buah *layer* dengan atribut yang berbeda. Atribut-atribut tersebut saling mengisi atau bertampalan, dan *layer-layer*nya saling menempel satu sama lain.
- c. *Clip One Themes*
Clip One Themes yaitu proses menggabungkan data namun dalam wilayah yang kecil, misalnya berdasarkan wilayah administrasi desa atau kecamatan. Suatu wilayah besar diambil sebagian wilayah dan atributnya berdasarkan batas administrasi yang kecil, sehingga *layer* yang akan dihasilkan yaitu *layer* dengan luas yang kecil beserta atributnya.
- d. *Intersect Themes*
Intersect yaitu suatu operasi yang memotong sebuah tema atau *layer input* atau masukan dengan atribut dari tema atau *overlay* untuk menghasilkan *output* dengan atribut yang memiliki data atribut dari kedua *theme*.
- e. *Union Themes*
Union yaitu menggabungkan fitur dari sebuah tema *input* dengan poligon dari tema *overlay* untuk menghasilkan *output* yang mengandung tingkatan atau kelas atribut.
- f. *Assign Data Themes*
Assign Data adalah operasi yang menggabungkan data untuk fitur *theme* kedua ke fitur *theme* pertama yang berbagi lokasi yang sama. Secara mudahnya yaitu menggabungkan kedua tema dan atributnya.

2.10 Penelitian Terdahulu

Adapun penelitian yang telah dilakukan sebelumnya adalah sebagai berikut :

- a. (K U, 2015) dengan judul Analisis Ketertiban Letak Bangunan Terhadap Sempadan Sungai di Sungai Banjir Kanal Timur Kota Semarang (Studi Kasus : Sepanjang Banjir Kanal Timur dari Muara Sampai Jembatan Brigjen Sudiarto (STA 0 – STA 7)). Pada penelitian ini, sebagaimana Perda Kota Semarang No.10 Tahun 2004 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota yang di dalamnya termasuk mengatur mengenai ruang sungai, pengelolaan sungai, perizinan, sistem informasi, dan pemberdayaan masyarakat. Sempadan Sungai Banjir Kanal Timur (BKT) di Kaligawe, merupakan lahan potensial ruang terbuka yang dapat dimanfaatkan untuk kegiatan melalui perencanaan berkelanjutan agar tercapai kemanfaatan, baik dari segi lingkungan, sosial dan ekonomi. Ketertiban tata letak bangunan terhadap sempadan sungai merupakan suatu proses penilaian tata letak bangunan yang sesuai/tidak sesuai dengan peraturan daerah yang diatur dengan jarak yang telah ditentukan dengan Perda Kota Semarang No.10 Tahun 2004 yang meliputi garis sempadan muka bangunan terhadap sempadan sungai. Pekerjaan analisis ini menggunakan metode SIG dan membandingkan hasil dari pengolahan Citra Quickbird dengan software ArcGIS 10 dan Global Mapper 15 yang nantinya akan diuji ketelitiannya di lapangan dengan alat GPS Hiper II metode RTK dan pengukuran dengan meteran. Hasil penelitian ini menghasilkan peta informasi bidang bangunan permanen maupun non permanen yang tidak sesuai garis sempadan sungai dengan mengacu pada Perda Kota Semarang No.10 Tahun 2004. Jadi setelah tahap pemetaan dan analisis selesai, hasil tersebut dapat digunakan sebagai informasi dan pertimbangan untuk instansi pemerintah terkait dan

masyarakat sekitar untuk memperhatikan tata ruang sungai, mengingat pentingnya kemanfaatan sempadan sungai yang berdampak positif maupun negatif bagi aspek sosial, ekonomi, lingkungan, dan aspek hukum yang harus dikaji ulang.

- b. (Prasetya, 2019) yang berjudul Analisis Kesesuaian Status Hak Atas Tanah Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2012 – 2032 dan Zona Nilai Tanah Kota Tarakan. Pada Penelitian ini membahas mengenai Penguasaan tanah secara yuridis dilandasi oleh suatu hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai tanah tersebut secara fisik. Sehingga dibutuhkan rencana tata ruang wilayah guna menjaga keseimbangan dan keserasian perkembangan antar wilayah dan antar sektor, serta keharmonisan antar lingkungan alam dengan lingkungan buatan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Untuk melakukan jual beli tanah harus tau harga pasar tanah/ Zona Nilai Tanah (ZNT) dan lokasi tanah agar dapat menentukan harga yang cocok untuk tanah tersebut sehingga kesepakatan antara penjual dan pembeli ketika terjadi jual beli property dengan kriteria pembeli dan penjual berkehendak melakukan transaksi, artinya tidak ada paksaan terhadap penjual atau pembeli untuk melakukan transaksi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa status hak atas tanah yang sesuai berdasarkan tingkat kesesuaian tutupan lahan RTRW pada tahun 2012-2032 sebesar 607,157 Ha (71,863%) hak milik, 78,086 Ha (97,859%) hak guna bangunan, 121,748 Ha (100%) hak pakai, 0,175 Ha (100%) hak wakaf, juga ditemukan status hak atas tanah yang tidak sesuai sebesar 237,729 Ha (28,137%) hak milik, 1,709 Ha (2,141%) hak guna bangunan. Harga tanah yang terendah Rp 10.000 berada di kawasan TPA (Tempat Pembuangan Akhir) dan dekat kawasan hutan sert akses menuju pusat kota jauh dengan

status hak milik. Harga tanah yang tertinggi Rp 10.027.000 berada di kawasan permukiman serta kawasan perdagangan dan jasa dengan status hak milik dan hak guna bangunan, lokasi tanah berada di pusat kota dan dekat dengan bandara.

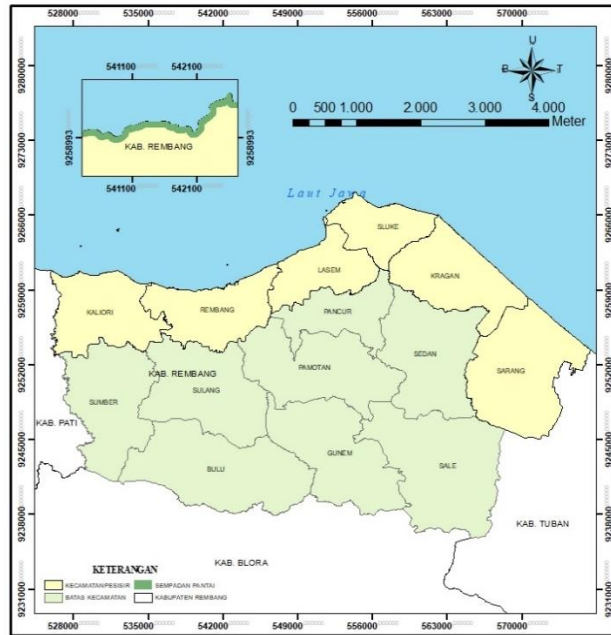
Sebagaimana penelitian yang pernah dilakukan, pada penelitian ini membahas mengenai analisis mengenai kawasan terbangun di area sempadan pantai serta kesesuaian kawasan terbangun dengan rencana tata ruang dengan menginterpretasi citra satelit resolusi tinggi yang kemudian ditumpangtindihkan dengan peta rencana tata ruang dan data administrasi pertanahannya. Hasil akhir yang diperoleh dari penelitian ini berupa peta kesesuaian kawasan terbangun terhadap rencana tata ruang wilayah yang dihubungkan dengan status hak atas tanah dan nilai tanah yang berada di wilayah sempadan pantai Kabupaten Rembang

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Lokasi Penelitian

Lokasi yang digunakan sebagai studi kasus dalam penelitian ini adalah di wilayah sempadan pantai Kabupaten Rembang.



Gambar 3. 1 Peta Administrasi Kabupaten Rembang

Sumber : (Redaksi Rembangkab, 2014)

Kabupaten Rembang yang secara geografis terletak pada $6^{\circ}30' - 7^{\circ} 6'LS$ dan $111^{\circ} - 111^{\circ}30' BT$ dengan garis pantai sepanjang 63 km.

Batas administrasi sebagai berikut :

Utara : Laut Jawa

Timur : Kabupaten Tuban

Selatan : Kabupaten Blora

Barat : Kabupaten Pati

Gambar 3.1 menunjukkan lokasi penelitian yang berada di wilayah sempadan pantai Kabupaten Rembang yang mencakup 6 kecamatan pesisir. Keenam kecamatan pesisir tersebut adalah Kecamatan Kaliori, Kecamatan Rembang, Kecamatan Lasem, Kecamatan Sluke, Kecamatan Kragan, dan Kecamatan Sarang.

3.2 Data dan Peralatan

3.2.1 Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah

- a. Penelitian ini menggunakan data spasial citra satelit Pleiades 2017 yang diperoleh dari BPN Kabupaten Rembang.
- b. Data status hak atas tanah dan peta zona nilai tanah wilayah pesisir Kabupaten Rembang yang diperoleh dari BPN Kabupaten Rembang.
- c. Data Rencana Tata Ruang (RTRW) Kabupaten Rembang tahun 2011 – 2031 yang diperoleh dari Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Rembang.
- d. Data Batas Sempadan Pantai yang diperoleh dari BPN Kabupaten Rembang

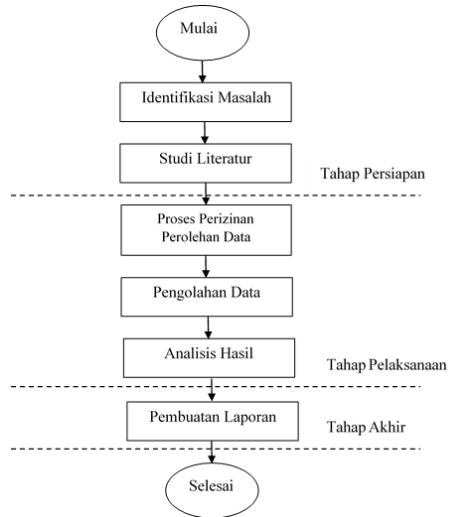
3.2.2 Peralatan

Peralatan yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah

- a. Perangkat Lunak (*Software*)
 - *Software* Pengolahan Data Spasial
Software Pengolahan Data Spasial ini digunakan untuk menginterpretasi data citra satelit sebagai acuan kondisi eksisting yang ada, kemudian akan dilakukan analisis terhadap rencana tata ruang dan data hak atas tanahnya.
 - *Software* Pengolahan Data Tabular
Software pengolahan data tabular digunakan dalam proses pembuatan laporan
- b. Perangkat Keras (*Hardware*)
 - Laptop Asus A456UR 14” Core i5
 - *Mouse*

3.3 Alur Pelaksanaan Penelitian

3.3.1 Tahapan Penelitian



Gambar 3. 2 Tahapan Penelitian

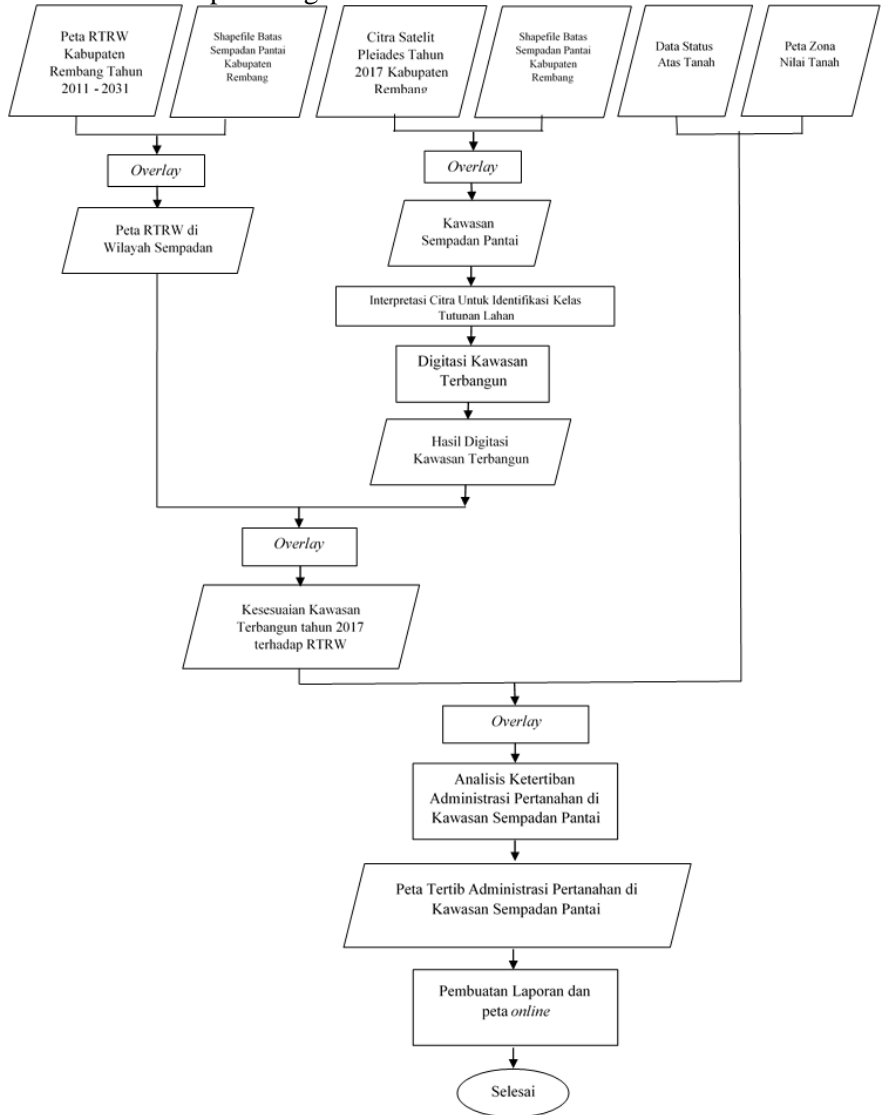
Penjelasan Tahap Penelitian

a. Identifikasi Masalah

Dalam tahap pertama ini dilakukan proses pengidentifikasian terhadap topik yang diangkat serta penentuan lokasi penelitian. Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana status administrasi pertanahan pada kawasan terbangun dalam proses analisis kawasan terbangun terhadap sempadan pantai dalam upaya tertib administrasi pertanahan di wilayah pesisir Kabupaten Rembang.

- b. **Studi Literatur**
Studi literatur dilakukan untuk memperdalam dan memperluas wawasan serta menambah informasi mengenai Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), peraturan mengenai kawasan sempadan pantai, peraturan mengenai hak atas tanah, serta aspek tertib administrasi pertanahan berupa Peta RTRW, Nilai Tanah, dan Status Tanah.
- c. **Proses Perizinan Perolehan Data**
Pengurusan perizinan perolehan data dilakukan sebagai prosedur dalam perolehan data berupa data Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Rembang Tahun 2011 – 2031, data citra satelit resolusi tinggi Kabupaten Rembang, data status hak atas tanah Kabupaten Rembang, data zona nilai tanah, dan data garis pantai berdasarkan pasang tertinggi atau data batas sempadan pantai.
- d. **Pengolahan Data**
Pengolahan data dilakukan untuk memperoleh hasil berupa data kesesuaian kawasan terbangun dengan dokumen tertib administrasi pertanahan.
- e. **Analisis Hasil**
Analisis hasil dilakukan untuk menyimpulkan hasil pengolahan data yang telah dilakukan.
- f. **Pembuatan Laporan**
Penyusunan laporan merupakan tahap terakhir dari penelitian Tugas Akhir agar hasil penelitian ini dapat bermanfaat dan diketahui oleh orang lain.

3.3.2 Tahapan Pengolahan Data



Gambar 3. 3 Diagram Alir Pengolahan Data

Penjelasan Diagram Alir Pengolahan Data

- a. **Identifikasi Data Administrasi Pertanahan**
Pada tahap ini dilakukan identifikasi dokumen administrasi pertanahan (data status atas tanah, peta zona nilai tanah).
- b. **Overlay Data Batas Sempadan Pantai**
Tahap ini dilakukan dengan *overlay* data sempadan pantai yang telah diperoleh dari BPN Kabupaten Rembang dengan Peta RTRW dan Citra Satelit Pleiades 2017. Hasil yang diperoleh berupa Peta RTRW dan Citra Satelit Pleiades yang berada di wilayah sempadan pantai
- c. **Interpretasi Citra**
Interpretasi citra ini dilakukan untuk menentukan jenis kelas tutupan lahan yang ada di wilayah sempadan pantai Kabupaten Rembang. Interpretasi citra dilakukan melalui validasi yang dilakukan dengan *Google Earth*.
- d. **Digitasi Kawasan Terbangun**
Digitasi dilakukan pada citra satelit yang telah diperoleh. Proses digitasi hanya untuk kawasan terbangun saja di area sempadan pantai. Penentuan garis sempadan pantai berdasarkan garis pantai dari pasang tertinggi. Berdasarkan hasil digitasi diperoleh kelas sebanyak 11 kelas yaitu kelas industri, lahan, lapangan, laut, mangrove, pemukiman, taman, tambak, jalan, sungai, dan pekarangan.
- e. **Overlay Data Tutupan Lahan dan RTRW**
Overlay dilakukan pada data digitasi kawasan terbangun dengan data RTRW yang kemudian akan diperoleh data kesesuaian data eksisting dengan data rencana tata ruang.
- f. **Overlay Data Komponen Administrasi Pertanahan**
Pada tahap *overlay* ini dilakukan dengan menumpang tindihkan data administrasi pertanahan yang berupa data nilai tanah dan status tanah terhadap hasil dari kesesuaian data tutupan lahan dengan data rencana tata ruang wilayah.

- g. Analisis Ketertiban Administrasi Pertanahan di Kawasan Sempadan Pantai
Dengan menggunakan data hasil analisis terhadap peraturan sempadan pantai, pada tahap analisis ketertiban administrasi pertanahan terhadap zona nilai tanah dan data status atas tanahnya.
- h. Pembuatan Laporan
Penyusunan laporan merupakan tahap terakhir dari penelitian Tugas Akhir agar hasil penelitian ini dapat bermanfaat dan diketahui oleh orang lain. Selain dengan pembuatan laporan dilakukan pula pembuatan peta dalam format *online*.

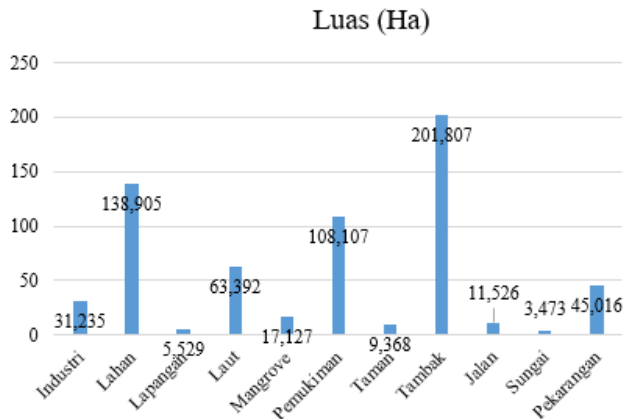
“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB IV HASIL DAN ANALISIS

4.1 Tutupan Lahan Di Wilayah Sempadan Pantai

Berdasarkan hasil interpretasi Citra Satelit Pleiades Tahun 2017 dengan proses digitasi untuk memperoleh kondisi tutupan lahan pada tahun 2017 di Wilayah Sempadan Pantai Kabupaten Rembang. Hasil proses tersebut dapat teridentifikasi 51 desa pesisir yang berada di enam wilayah kecamatan, yaitu Kecamatan Kaliori, Kecamatan Rembang, Kecamatan Lasem, Kecamatan Sluke, Kecamatan Kragan, dan Kecamatan Sarang.

Sesuai dengan interpretasi citra satelit diatas diperoleh kelas tutupan lahan sebanyak 11 kelas. Berikut adalah detail luasan tutupan lahannya :



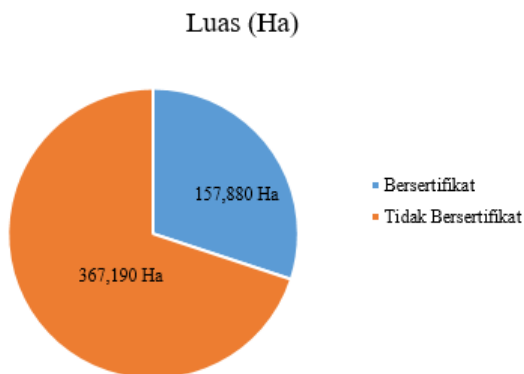
Gambar 4. 1 Luas Tutupan Lahan Kondisi Eksisting

Dari Gambar 4.1 dapat disimpulkan bahwa luas keseluruhan kelas tutupan lahan sebesar 635,485 Ha dengan kelas yang memiliki luas terbesar adalah tambak sebesar 201,807 Ha dari luas sempadan pantai Kabupaten Rembang. Sedangkan untuk luas terkecil pada kelas sungai yaitu hanya

sebesar 3,473 Ha dari total keseluruhan luas wilayah sempadan pantai Kabupaten Rembang.

4.2 Status Atas Tanah

Dalam penelitian ini menggunakan data berupa data tanah yang telah bersertifikat serta yang belum bersertifikat yang berada di wilayah sempadan pantai. Data yang digunakan diperoleh dari Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang. Untuk hasil luasan tanah yang sudah dan belum bersertifikat adalah sebagai berikut :



Gambar 4. 2 Luas Tanah Yang Sudah Dan Belum Bersertifikat di Wilayah Sempadan Pantai

Dari Tabel 4.2 dapat diperoleh kesimpulan bahwa luas tanah yang belum bersertifikat di kawasan sempadan pantai Kabupaten Rembang sebesar 367,190 Ha. Luas tersebut lebih besar dibandingkan dengan luas tanah yang telah bersertifikat, luas tanah yang sudah bersertifikat hanya sebesar 157,880 Ha. Adapun luas tanah yang bersertifikat ini berupa kelas industri, lahan pertanian, pemukiman, tambak, dan pekarangan. Sedangkan pada kelas laut, lapangan, taman, jalan, dan sungai tidak dapat disertifikatkan. Sehingga apabila luas wilayah yang bersertifikat, tidak bersertifikat, dan kelas yang tidak dapat disertifikatkan dijumlahkan akan menjadi luas keseluruhan

wilayah sempadan pantai sebesar 635,485 Ha. Penjabaran luas wilayah yang sudah bersertifikat dan belum bersertifikat adalah sebagai berikut :

Tabel 4. 1 Luas Wilayah Sudah Dan Belum Bersertifikat di Setiap Kecamatan Pesisir

Kecamatan	Luas Tanah (Ha)	
	Bersertifikat	Belum Bersertifikat
Kaliori	20,927	65,832
Rembang	38,941	63,747
Lasem	8,941	52,553
Sluke	47,239	72,651
Kragan	30,104	62,887
Sarang	11,728	49,520
Total	157,880	367,190

Berdasarkan tabel 4.1, luas tanah yang bersertifikat ini berupa kelas industri, lahan pertanian, pemukiman, tambak, dan pekarangan. Sedangkan pada kelas laut, lapangan, taman, jalan, dan sungai tidak dapat disertifikatkan. Sehingga apabila luas wilayah yang bersertifikat, tidak bersertifikat, dan kelas yang tidak dapat disertifikatkan dijumlahkan akan menjadi luas keseluruhan wilayah sempadan pantai sebesar 635,485 Ha.

Kecamatan dengan luas tanah yang sudah bersertifikat tertinggi adalah Kecamatan Rembang dengan luas sebesar 38,941 Ha. Sedangkan kecamatan dengan luas tanah yang sudah bersertifikat paling rendah adalah Kecamatan Lasem yang hanya sebesar 8,941 Ha. Dari setiap kecamatan pesisir ini apabila dijumlahkan maka luas wilayah yang sudah bersertifikat sebesar 157,880 Ha dan luas wilayah yang belum bersertifikat sebesar 367,190 Ha.

Selain itu untuk luasan tutupan lahan pada setiap kecamatan di sempadan pantai yang sudah bersertifikat adalah sebagai berikut :

Tabel 4. 2 Luas Tutupan Lahan Pada Setiap Kecamatan Pesisir di Sempadan Pantai

Kecamatan	Tutupan Lahan	Luas (Ha)	
		Bersertifikat	Belum Bersertifikat
Kaliori	Industri	1,460	1,064
	Tambak	10,742	51,616
	Lahan Pertanian	5,492	7,300
	Pemukiman	1,970	5,856
	Pekarangan	1,276	0,004
Rembang	Lahan	1,049	8,749
	Pemukiman	10,282	26,023
	Tambak	25,206	28,390
	Industri	0,078	0,586
	pekarangan	2,326	0,001
Lasem	Lahan	2,357	19,970
	Pemukiman	0,879	0,906
	Tambak	4,928	31,681
	pekarangan	0,777	0,069
Sluke	Industri	4,831	15,013
	Lahan	16,96	24,888
	Pemukiman	4,375	4,759
	Tambak	17,148	25,33
	Pekarangan	3,925	2,661
Kragan	Industri	3,755	3,206
	Lahan	11,799	27,266
	Pemukiman	8,874	22,714
	Tambak	0,120	3,020
	Pekarangan	5,556	4,081
Sarang	Industri	0,270	0,972

	Lahan	3,052	8,033
	Pemukiman	3,710	15,728
	Tambak	1,487	2,139
	Pekarangan	3,196	19,083
	Total	157,880	367,190

Mengacu pada Gambar 4.2 bahwa luas tanah yang bersertifikat ini berupa kelas industri, lahan pertanian, pemukiman, tambak, dan pekarangan. Sedangkan pada kelas laut, lapangan, taman, jalan, dan sungai tidak dapat disertifikatkan. Sehingga apabila luas wilayah yang bersertifikat sebesar 157,880 Ha, tidak bersertifikat 367,190 Ha, dan kelas lapangan 5,529 Ha, mangrove 17,127 Ha, taman 9,368 Ha, jalan 11,526 Ha, sungai 3,473 Ha dijumlahkan akan menjadi luas keseluruhan wilayah sempadan pantai sebesar 635,485 Ha.

Berdasarkan hasil interpretasi citra yang telah dilakukan, diperoleh hasil luasan tutupan lahan yang sudah bersertifikat dan belum bersertifikat di setiap kecamatan seperti pada tabel 4.2. Berdasarkan tabel 4.2 kelas tutupan lahan untuk kawasan terbangun di setiap kecamatannya, dari keenam kecamatan tersebut sebagian wilayah terdapat kelas pemukiman, tambak, lahan pertanian, industri, dan tambak. Sedangkan untuk beberapa kecamatan seperti Kecamatan Kaliori dan Kecamatan Rembang terdapat kelas tutupan lahan lapangan dan taman, Kecamatan Kragan hanya terdapat tambahan kelas lapangan, serta untuk Kecamatan Lasem tidak terdapat kelas industri.

Tutupan lahan untuk kawasan terbangun di Kecamatan Kaliori terdiri dari kelas industri, tambak, lahan pertanian, pemukiman, dan pekarangan. Pada Kecamatan Kaliori luas tutupan lahan yang paling besar adalah tambak dengan luas sebesar 62,358 Ha, dengan luas yang sudah bersertifikat sebesar 10,742 Ha dan yang belum bersertifikat sebesar 51,616 Ha. Sedangkan untuk luas tutupan lahan yang paling rendah adalah

pekarangan dengan luas sebesar 1,280 Ha, dimana untuk yang sudah bersertifikat sebesar 1,276 Ha dan yang belum bersertifikat sebesar 0,004 Ha.

Selanjutnya untuk Kecamatan Rembang tutupan lahan untuk kawasan terbangun terdiri dari lahan pertanian, pemukiman, tambak, pekarangan, dan industri. Tutupan lahan yang memiliki luasan paling besar juga terdapat pada kelas tambak dengan luas sebesar 53,596 Ha, sebesar 25,206 Ha luas tambak sudah bersertifikat dan sebesar 28,390 Ha belum bersertifikat. Sedangkan untuk tutupan lahan dengan luas terendah adalah industri dengan luas sebesar 0,078 Ha sudah bersertifikat dan 0,586 Ha belum bersertifikat.

Kecamatan selanjutnya adalah Kecamatan Lasem dengan tutupan lahan untuk kawasan terbangun terdiri dari lahan pertanian, pemukiman, pekarangan, dan tambak. Tutupan lahan yang memiliki luas tertinggi adalah kelas tambak dengan luas sebesar 36,609 Ha dan untuk luas yang bersertifikat sebesar 4,928 Ha serta luasan yang belum bersertifikat sebesar 31,681 Ha. Pada luasan tutupan lahan yang terendah di Kecamatan Lasem adalah kelas pekarangan dimana untuk luas yang sudah bersertifikat sebesar 0,777 Ha dan luas yang belum bersertifikat sebesar 0,069 Ha.

Kemudian untuk Kecamatan Sluke yang terdiri dari kelas industri, lahan pertanian, pemukiman, pekarangan dan tambak. Tutupan lahan dengan luas tertinggi adalah tambak dengan luas sebesar 42,478 Ha. Luas tambak yang sudah bersertifikat sebesar 17,148 Ha sedangkan luasan yang belum bersertifikat sebesar 25,330 Ha. Pada luasan tutupan lahan yang terendah di Kecamatan Sluke adalah kelas pekarangan dimana untuk luas yang sudah bersertifikat sebesar 3,925 Ha dan luas yang belum bersertifikat sebesar 2,661 Ha.

Selanjutnya untuk Kecamatan Kragan tutupan lahan untuk kawasan terbangun terdiri dari industri, lahan pertanian, pekarangan, pemukiman, dan tambak. Tutupan lahan yang memiliki luasan paling besar juga terdapat pada kelas lahan

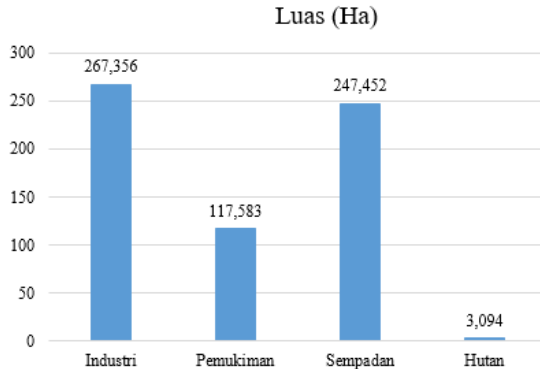
pertanian dengan luas sebesar 39,065 Ha, sebesar 11,799 Ha luas lahan bersertifikat dan sebesar 27,266 Ha belum bersertifikat. Sedangkan untuk tutupan lahan dengan luas terendah adalah tambak dengan luas sebesar 0,120 Ha sudah bersertifikat dan 3,020 Ha belum bersertifikat.

Kemudian untuk Kecamatan Sarang yang terdiri dari kelas industri, lahan, pekarangan, pemukiman, dan tambak. Tutupan lahan dengan luas tertinggi adalah pemukiman dengan luas sebesar 19,438 Ha. Luas pemukiman yang sudah bersertifikat sebesar 3,710 Ha sedangkan luasan yang belum bersertifikat sebesar 15,728 Ha. Pada luasan tutupan lahan yang terendah di Kecamatan Sarang adalah kelas industri dimana untuk luas yang sudah bersertifikat sebesar 0,270 Ha dan luas yang belum bersertifikat sebesar 0,972 Ha.

Berdasarkan penjelasan yang telah dipaparkan diatas, luas kelas yang sudah bersertifikat untuk setiap tutupan lahannya lebih rendah jika dibandingkan dengan luas tutupan lahan yang belum bersertifikat yaitu sebesar 157,880 Ha untuk tutupan lahan yang sudah bersertifikat sedangkan yang belum bersertifikat sebesar 367,190 Ha.

4.3 Kesesuaian Kondisi Tutupan Lahan Terhadap RTRW

Berdasarkan interpretasi yang telah dilakukan diperoleh data luas tutupan lahan pada peta RTRW untuk wilayah padaman pantai adalah sebagai berikut :



Gambar 4. 3 Luas Kelas Pada Peta RTRW Di Wilayah Sempadan Pantai

Berdasarkan gambar 4.3 dapat diperoleh data luas wilayah zona Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Rembang khususnya pada kawasan sempadan pantai yang diperuntukkan bagi kawasan industri, pemukiman, hutan dan kawasan peruntukan sempadan dengan luasan terbesar untuk kawasan industri sebesar 267,356 Ha dan luasan terkecil adalah peruntukan hutan dengan luas hanya 3,094 Ha.

Berdasarkan tabel 4.3 apabila dijabarkan berdasarkan wilayah kecamatannya adalah sebagai berikut :


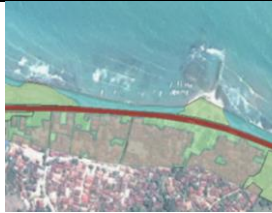
Tabel 4. 3 Luas RTRW di Wilayah Sempadan Pantai per Kecamatan







Kecamatan	Kelas RTRW	Luas (Ha)
Kaliori	Industri	90,324
	Pemukiman	12,927
Rembang	Pemukiman	104,656
	Industri	37,347
Lasem	Industri	65,488
	Hutan	3,094
Sluke	Industri	74,197
	Sempadan Pantai	55,692
Kragan	Sempadan Pantai	115,490
Sarang	Sempadan Pantai	76,270
Total		635,485

Berdasarkan tabel 4.3 kawasan sempadan pantai yang direncanakan sebagai peruntukan sempadan pantai terdapat di Kecamatan Kragan dan Sarang. Sedangkan untuk kecamatan Kaliori diperuntukan sebagai kawasan industri dengan luas sebesar 90,324 Ha dan pemukiman sebesar 12,927 Ha. Pada Kecamatan Rembang kawasan sempadan pantai diperuntukkan sebagai pemukiman dengan luas 104,656 Ha dan industri sebesar 37,347 Ha. Wilayah sempadan pantai di Kecamatan Lasem diperuntukkan sebagai kawasan industri sebesar 65,488 Ha dan Hutan sebesar 3,094 Ha. Sedangkan untuk Kecamatan Sluke diperuntukkan sebagai kawasan industri sebesar 74,197 Ha dan sempadan pantai sebesar 55,692 Ha.

Apabila dibandingkan dengan kondisi terbaru yang ada banyak terdapat perbedaan, mulai dari perbedaan jumlah kelas yang ada dimana pada peta rencana hanya terdapat 4 kelas sedangkan untuk kondisi terbarunya terdapat 11 kelas. Berdasarkan perbedaan jumlah kelas yang ada maka dapat disimpulkan bahwa terdapat perubahan fungsi tutupan lahan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Dimana perubahan fungsi lahannya ditunjukkan dalam tabel berikut :

Tabel 4. 4 Perbedaan RTRW Dan Kondisi Eksisting

RTRW	Kondisi Eksisting	Keterangan
		<p>Berdasarkan dokumen RTRW di wilayah sempadan pantai Kecamatan Kragan, Sarang dan sebagian wilayah Kecamatan Sluke seharusnya diperuntukkan sebagai Kawasan Sempadan Pantai tetapi sesuai kondisi eksisting yang ada wilayah tersebut digunakan sebagai kawasan pemukiman dan lahan pertanian.</p>

		Berdasarkan dokumen RTRW wilayah Kecamatan Sluke ini seharusnya digunakan sebagai Kawasan Industri tetapi sesuai kondisi eksisting yang ada digunakan sebagai kawasan pemukiman dan lahan pertanian.
		Berdasarkan dokumen RTRW wilayah di Kecamatan Rembang ini seharusnya digunakan sebagai Kawasan Pemukiman tetapi sesuai kondisi eksisting yang ada digunakan sebagai kawasan tambak.
		Berdasarkan dokumen RTRW wilayah di Kecamatan Lasem ini seharusnya digunakan sebagai Kawasan Hutan tetapi sesuai kondisi eksisting yang ada digunakan sebagai kawasan lahan pertanian

Perubahan Luas dalam penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah ditunjukkan oleh tabel 4.5 berikut ini :

Tabel 4. 5 Kesesuaian RTRW dan Kondisi Eksisting Di Kawasan Sempadan Pantai

	Keterangan	Luas (Ha)
Pemukiman	Sesuai RTRW	45,798
	Tidak Sesuai RTRW	71,785
Industri	Sesuai RTRW	163,497

	Tidak Sesuai RTRW	103,859
Sempadan Pantai	Sesuai RTRW	-
	Tidak Sesuai RTRW	247,452
Hutan	Sesuai RTRW	-
	Tidak Sesuai RTRW	3,094
Total		635,485

Berdasarkan analisis kesesuaian data RTRW dan kondisi eksisting di kawasan sempadan pantai pada tabel 4.5, dapat diperoleh hasil bahwa pada peta RTRW yang diperuntukkan sebagai kawasan sempadan pantai dengan luas sebesar atau 247,452 Ha tetapi kenyataannya pada hasil kondisi eksisting kawasan tersebut tidak digunakan sebagai kawasan sempadan pantai tetapi digunakan sebagai kawasan pemukiman, lahan pertanian, dan juga industri. Begitupun untuk kawasan peruntukan hutan pada data RTRW dengan luas sebesar 3,094 Ha yang digunakan sebagai kawasan lahan pertanian. Selain itu untuk kawasan peruntukan pemukiman sebesar 45,798 Ha sesuai dengan data RTRW sebesar 71,785 Ha tidak sesuai dengan data RTRW. Kemudian untuk kawasan peruntukan industri sebesar 163,497 Ha sesuai dengan data RTRW dan sebesar 103,859 Ha tidak sesuai dengan data RTRW. Hasil dari analisis kesesuaian rencana tata ruang wilayah dan kondisi tutupan lahan ini akan ditampilkan pada Lampiran 3. Selanjutnya apabila dijelaskan berdasarkan kecamatan maka akan sebagai berikut :

Tabel 4. 6 Kesesuaian RTRW per Kecamatan

Kecamatan	Kesesuaian	
	Sesuai RTRW (Ha)	Tidak Sesuai RTRW (Ha)
Kaliori	12,971	89,097
Rembang	139,057	9,592
Lasem	-	79,809
Sluke	57,267	65,374
Kragan	-	112,001
Sarang	-	70,317
Total	209,295	426,190

Sebagaimana pada tabel 4.6 dapat diperoleh hasil bahwa luas kecamatan tertinggi tingkat kesesuaian dengan RTRW adalah Kecamatan Rembang sebesar 139,057 Ha, selain itu terdapat tiga kecamatan yang wilayah sempadan pantainya tidak sesuai RTRW yaitu pada Kecamatan Lasem, Kecamatan Kragan, dan Kecamatan Sarang. Sedangkan luas wilayah tertinggi yang tidak sesuai dengan RTRW terdapat pada Kecamatan Kragan sebesar 112,001 Ha.

4.4 Nilai Tanah

Berdasarkan data yang telah diperoleh nilai tanah per meter persegi di setiap kecamatan di wilayah sempadan pantai Kabupaten Rembang sebagai lokasi penelitian adalah sebagai berikut :

Tabel 4. 7 Nilai Tanah Per Kecamatan

Kecamatan	Desa	Nilai Tanah per m²
Kaliori	Tambakagung	Rp 124.000
	Tasikharjo	Rp 153.000
	Pantiharjo	Rp 139.000
	Tunggulsari	Rp 219.000
	Mojowarno	Rp 183.000
	Dresi Kulon	Rp 191.000
	Purworejo	Rp 230.000
	Bogoharjo	Rp 230.000
	Banyudono	Rp 577.000
Rembang	Tritunggal	Rp 63.000
	Punjulharjo	Rp 63.000
	Gegunung Kulon	Rp 139.000
	Gegunung Wetan	Rp 139.000
	Pandean	Rp 317.000
	Kabongan Lor	Rp 317.000
	Tireman	Rp 181.000
	Pasarbanggi	Rp 181.000
	Pacar	Rp 577.000

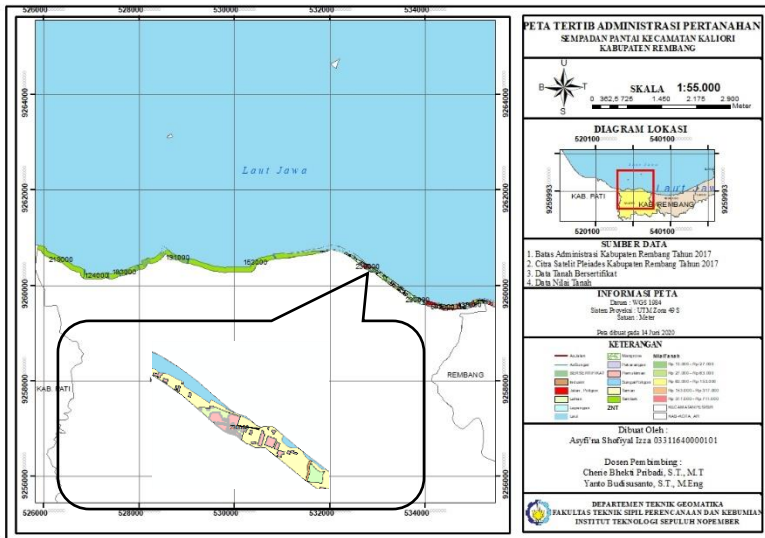
	Tanjungsari	Rp 577.000
	Tasikagung	Rp 711.000
Lasem	Dasun	Rp 13.000
	Bonang	Rp 13.000
	Gedongmulyo	Rp 63.000
	Binangun	Rp 210.000
Sluke	Trahan	Rp 43.000
	Pangkalan	Rp 43.000
	Leran	Rp 112.000
	Pandangan Kulon	Rp 137.000
	Pandangan Wetan	Rp 137.000
	Sluke	Rp 219.000
	Jatisari	Rp 219.000
	Manggar	Rp 219.000
	Blimbing	Rp 219.000
	Sedang Mulyo	Rp 219.000
	Labuhan Kidul	Rp 219.000
Kragan	Sumbersari	Rp 56.000
	Sumurtawang	Rp 48.000
	Plawangan	Rp 55.000
	Balongmulyo	Rp 55.000
	Tegalmulyo	Rp 96.000
	Kragan	Rp 96.000
	Karangharjo	Rp 135.000
	Karanglincak	Rp 135.000
	Karangnyaar	Rp 135.000
	Kebloran	Rp 135.000
Tanjungan	Rp 135.000	
Sarang	Kalipang	Rp 17.000
	Karangmangu	Rp 23.000
	Temperak	Rp 19.000
	Sendangmulyo	Rp 38.000
	Bajingmeduro	Rp 27.000
	Sarangmeduro	Rp 185.000

Tabel 4.7 diatas menunjukkan data nilai tanah di setiap desa pesisir yang ada di wilayah Kabupaten Rembang.

Berdasarkan tabel tersebut nilai tanah tertinggi terdapat di Kecamatan Rembang yaitu Desa Tasikagung dengan nilai tanah sebesar Rp 711.000 per meter persegi. Sedangkan untuk nilai tanah terendah terdapat di Kecamatan Lasem yaitu pada Desa Dasun dan Desa Bonang dengan nilai tanah sebesar Rp 13.000 per meter persegi.

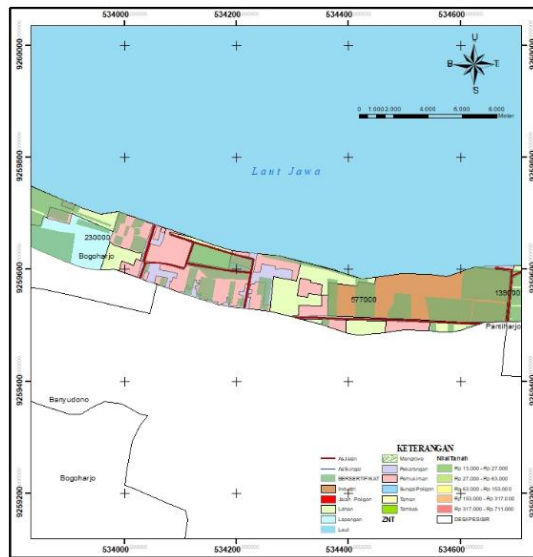
4.5 Analisis

4.5.1 Analisis Kecamatan Kaliori



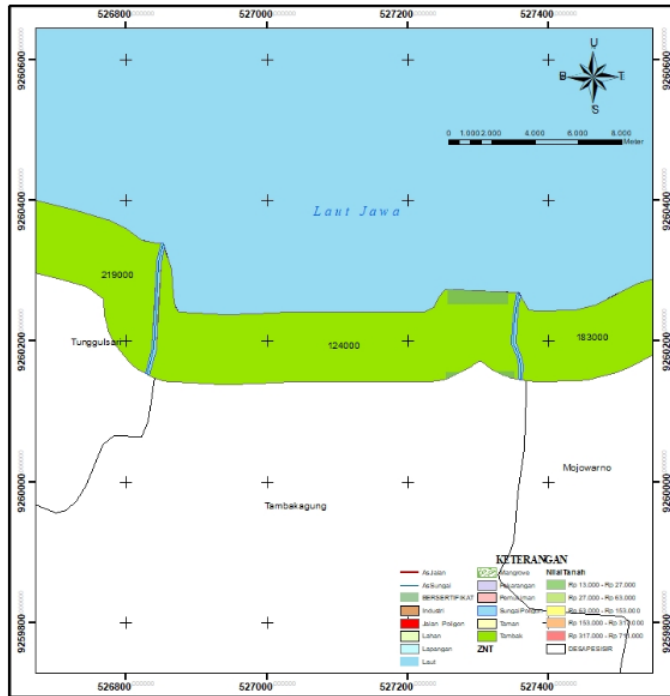
Gambar 4. 4 Analisis Di Kecamatan Kaliori

Pada Gambar 4.4 menunjukkan hasil penampalan terhadap data tutupan lahan, Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), status tanah, dan nilai tanah di Kecamatan Kaliori. Wilayah pesisir khususnya untuk kawasan sempadan pantai di Kecamatan Kaliori terdiri dari 9 desa.



Gambar 4. 5 Desa Banyudono

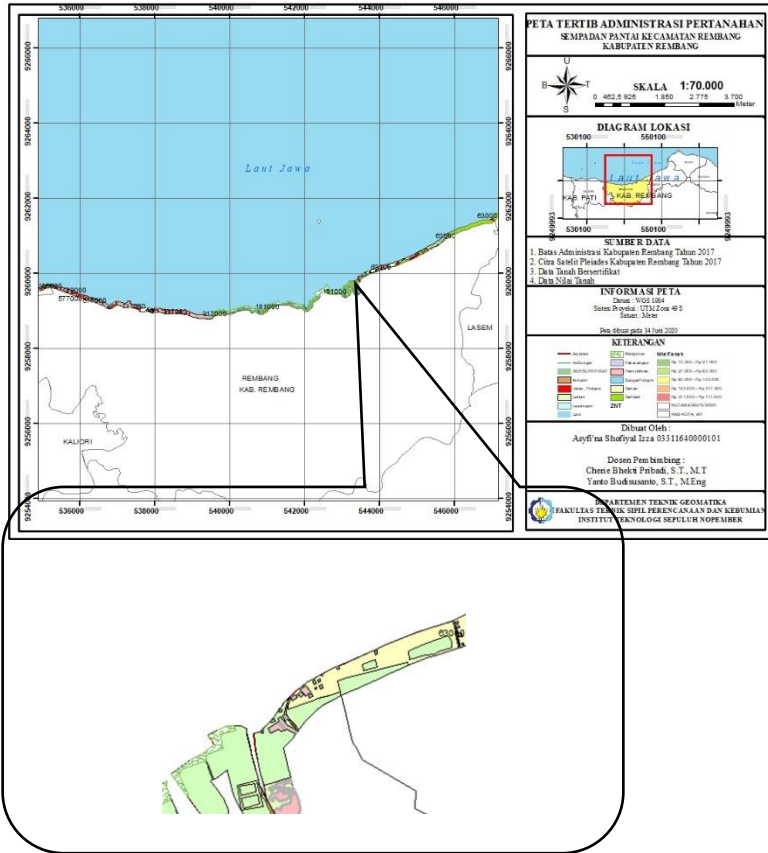
Nilai tanah tertinggi di Kecamatan Kaliori terdapat pada Desa Banyudono yaitu sebesar Rp 577.000 per meter persegi. Sesuai dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW) –nya Desa Banyudono seharusnya digunakan sebagai kawasan pemukiman namun pada kondisi yang ada, tutupan lahan di Desa Banyudono berupa kawasan pemukiman, industri, dan lahan pertanian dengan luas tutupan lahan yang sudah bersertifikat sebesar 2,481 Ha dari total keseluruhan kawasan sempadan pantai di Desa Banyudono yang sebesar 6,384 Ha.



Gambar 4. 6 Desa Tambakagung

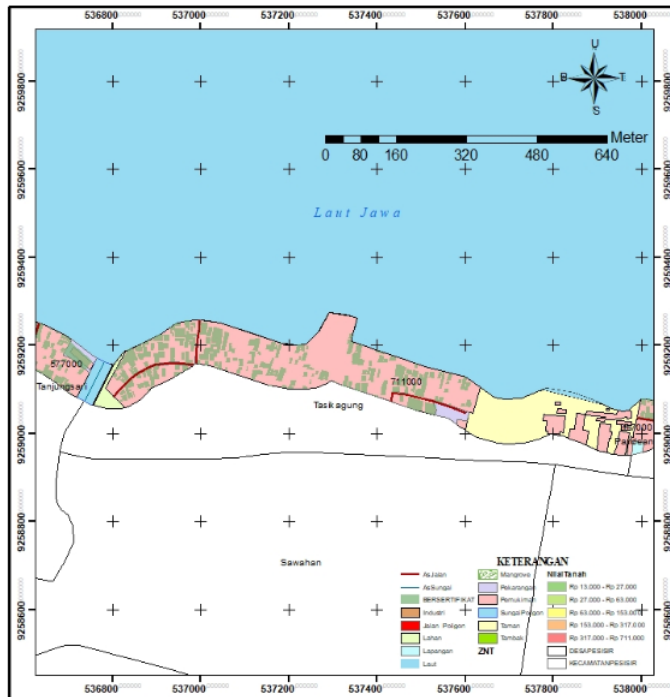
Selain itu untuk nilai tanah terendah di Kecamatan Kaliori adalah Desa Tambakagung dengan nilai tanah sebesar Rp 124.000 per meter persegi. Kondisi yang ada, wilayah sempadan pantai di Desa Tambakagung digunakan sebagai kawasan tambak yang dimana seharusnya apabila mengacu pada peta RTRW, wilayah tersebut seharusnya digunakan sebagai kawasan industri. Selain itu di kawasan sempadan pantai Desa Tambakagung, terdapat 0,191 Ha tutupan lahan yang sudah bersertifikat dari total keseluruhan kawasan sempadan pantai Desa Tambakagung yang sebesar 5,524 Ha.

4.5.2 Analisis Kecamatan Rembang



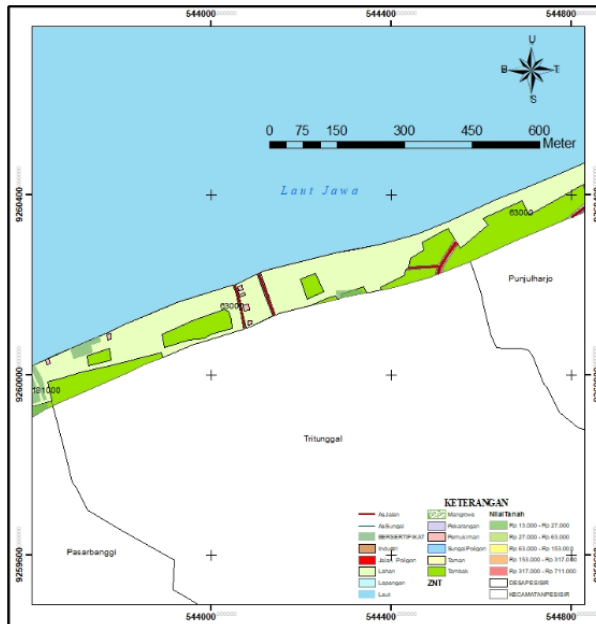
Gambar 4. 7 Analisis Di Kecamatan Rembang

Berdasarkan Gambar 4.7 menunjukkan hasil penampalan terhadap data tutupan lahan, Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), status tanah, dan nilai tanah Di Kecamatan Rembang. Wilayah pesisir khususnya untuk kawasan sempadan pantai di Kecamatan Rembang terdiri dari 11 desa.



Gambar 4. 8 Desa Tasikagung

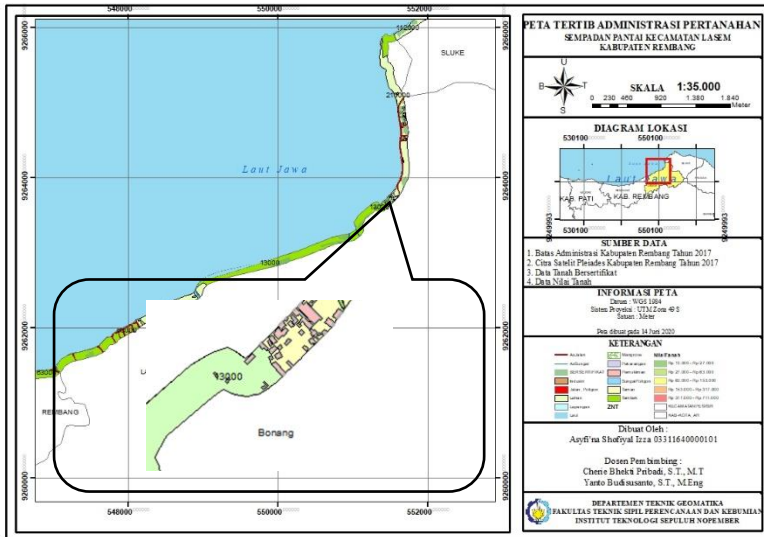
Nilai tanah tertinggi di Kecamatan Rembang terdapat pada Desa Tasikagung yaitu sebesar Rp 711.000 per meter persegi. Sesuai dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW) – nya Desa Tasikagung seharusnya digunakan sebagai kawasan pemukiman namun pada kondisi yang ada, tutupan lahan di Desa Tasikagung berupa kawasan pemukiman dan taman dengan luas tutupan lahan yang sudah bersertifikat sebesar 3,062 Ha dari total keseluruhan kawasan sempadan pantai di Desa Tasikagung yang sebesar 13,358 Ha .



Gambar 4. 9 Desa Tritunggal

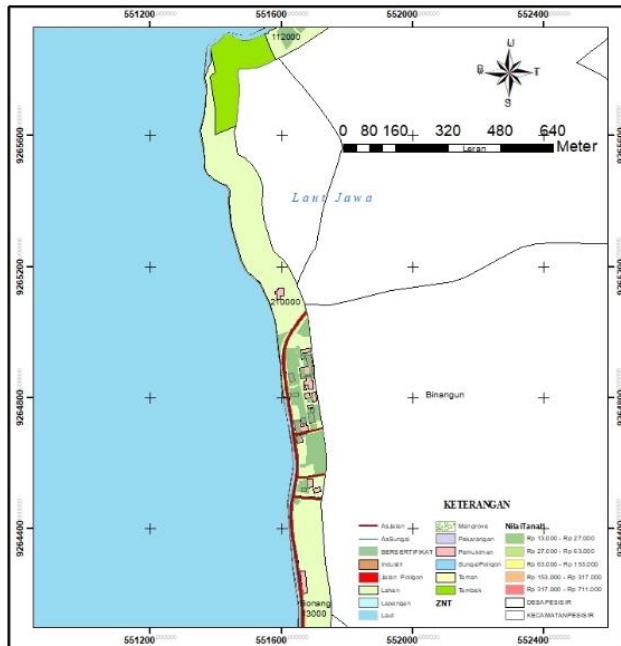
Selain itu untuk nilai tanah terendah di Kecamatan Rembang adalah Desa Tritunggal dengan nilai tanah sebesar Rp 63.000 per meter persegi. Kondisi yang ada, wilayah sempadan pantai di Desa Tambakagung digunakan sebagai kawasan tambak dan lahan pertanian yang dimana seharusnya apabila mengacu pada peta RTRW, wilayah tersebut seharusnya digunakan sebagai kawasan industri. Selain itu di kawasan sempadan pantai Desa Tritunggal, terdapat 0,283 Ha tutupan lahan yang sudah bersertifikat dari total keseluruhan kawasan sempadan pantai Desa Tritunggal yang sebesar 9,755 Ha.

4.5.3 Analisis Kecamatan Lasem



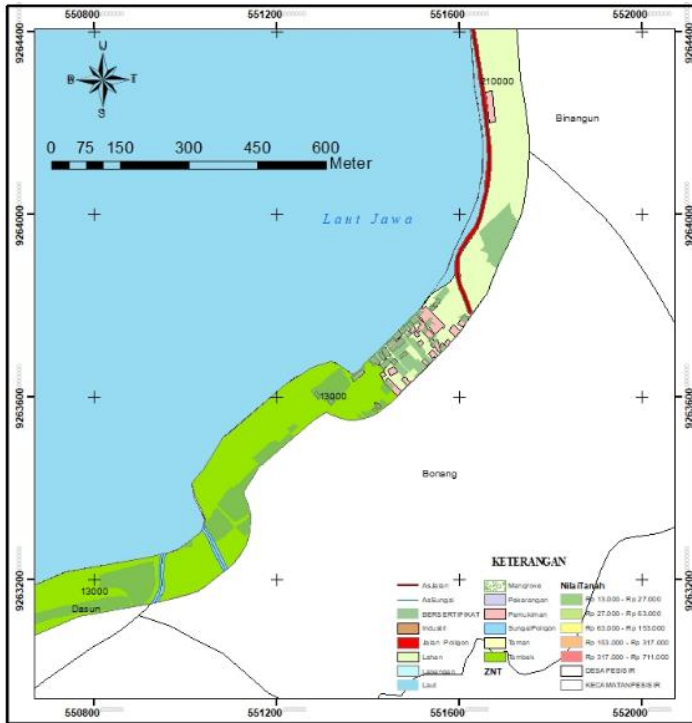
Gambar 4. 10 Analisis Di Kecamatan Lasem

Berdasarkan Gambar 4.10 menunjukkan hasil penampalan terhadap data tutupan lahan, Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), status tanah, dan nilai tanah Di Kecamatan Lasem. Wilayah pesisir khususnya untuk kawasan sempadan pantai di Kecamatan Lasem terdiri dari 4 desa.



Gambar 4. 11 Desa Binangun

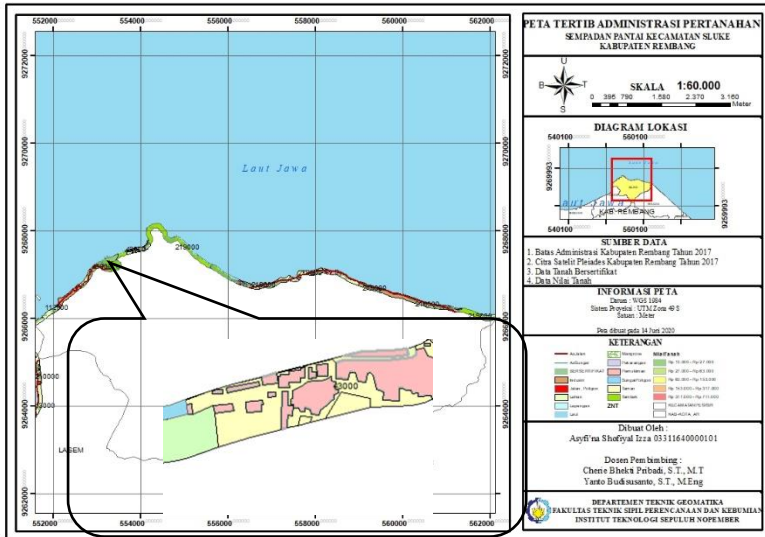
Nilai tanah tertinggi di Kecamatan Lasem terdapat pada Desa Binangun yaitu sebesar Rp 219.000 per meter persegi. Sesuai dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW) –nya Desa Binangun seharusnya digunakan sebagai kawasan industri namun pada kondisi yang ada, tutupan lahan di Desa Binangun berupa kawasan pemukiman, tambak, dan lahan pertanian dengan luas tutupan lahan yang sudah bersertifikat sebesar 2,503 Ha dari total keseluruhan kawasan sempadan pantai di Desa Binangun yang sebesar 19,041 Ha.



Gambar 4. 12 Desa Bonang

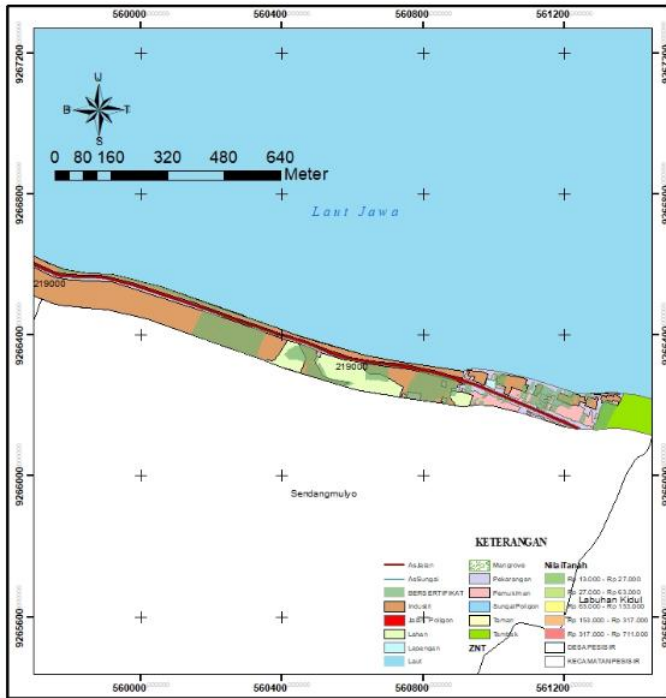
Selain itu untuk nilai tanah terendah di Kecamatan Lasem adalah Desa Bonang dengan nilai tanah sebesar Rp 13.000 per meter persegi. Kondisi yang ada, wilayah sempadan pantai di Desa Bonang digunakan sebagai kawasan tambak, lahan pertanian dan pemukiman yang dimana seharusnya apabila mengacu pada peta RTRW, wilayah tersebut seharusnya digunakan sebagai kawasan industri. Selain itu di kawasan sempadan pantai Desa Bonang, terdapat 3,364 Ha tutupan lahan yang sudah bersertifikat dari total keseluruhan kawasan sempadan pantai Bonang yang sebesar 13,874 Ha.

4.5.4 Analisis Kecamatan Sluke



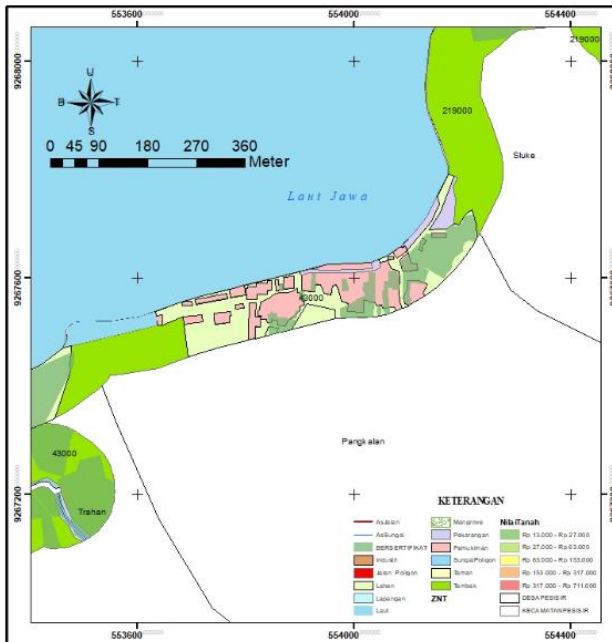
Gambar 4. 13 Analisis Di Kecamatan Sluke

Berdasarkan Gambar 4.13 menunjukkan hasil penampalan terhadap data tutupan lahan, Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), status tanah, dan nilai tanah Di Kecamatan Sluke. Wilayah pesisir khususnya untuk kawasan sempadan pantai di Kecamatan Sluke terdiri dari 9 desa.



Gambar 4. 14 Desa Sendangmulyo

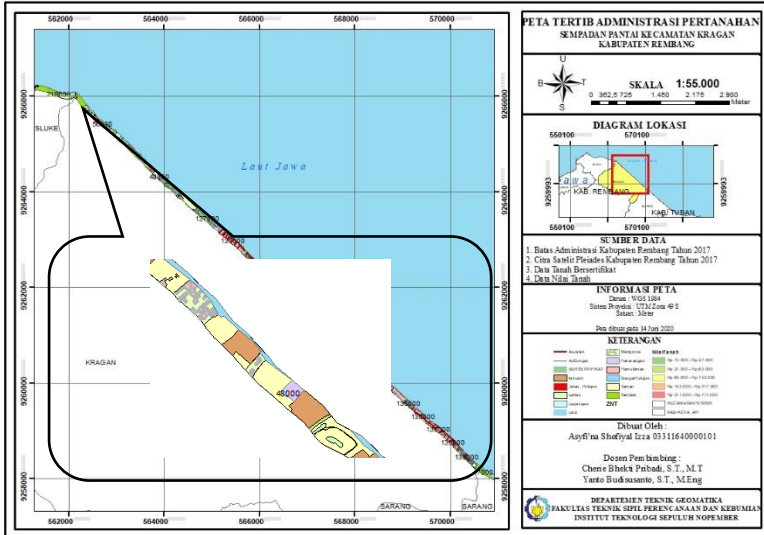
Salah satu desa dengan nilai tanah tertinggi di Kecamatan Sluke terdapat pada Desa Sendangmulyo yaitu sebesar Rp 219.000 per meter persegi. Sesuai dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW) –nya Desa Sendangmulyo seharusnya digunakan sebagai kawasan sempadan pantai namun pada kondisi yang ada, tutupan lahan di Desa Sendangmulyo berupa kawasan pemukiman, tambak, industri dan lahan pertanian dengan luas tutupan lahan yang sudah bersertifikat sebesar 5,223 Ha dari total keseluruhan kawasan sempadan pantai di Desa Sendangmulyo yang sebesar 18,215 Ha .



Gambar 4. 15 Desa Pangkalan

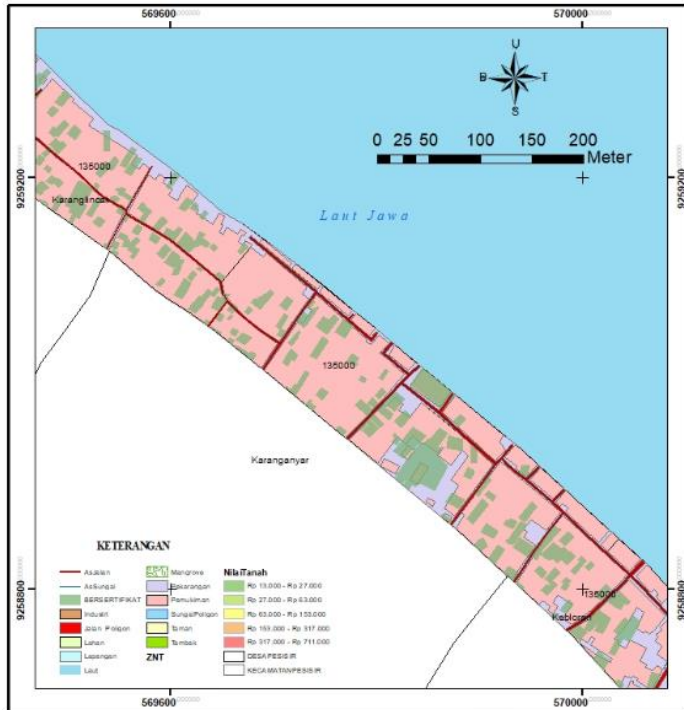
Selain itu untuk nilai tanah terendah di Kecamatan Sluke adalah Desa Pangkalan dengan nilai tanah sebesar Rp 43.000 per meter persegi. Kondisi yang ada, wilayah sempadan pantai di Desa Pangkalan digunakan sebagai kawasan tambak, lahan pertanian dan pemukiman yang dimana seharusnya apabila mengacu pada peta RTRW, wilayah tersebut seharusnya digunakan sebagai kawasan industri. Selain itu di kawasan sempadan pantai Desa Pangkalan, terdapat 1,576 Ha tutupan lahan yang sudah bersertifikat dari total keseluruhan kawasan sempadan pantai Desa Pangkalan yang sebesar 7,984 Ha.

4.5.5 Analisis Kecamatan Kragan



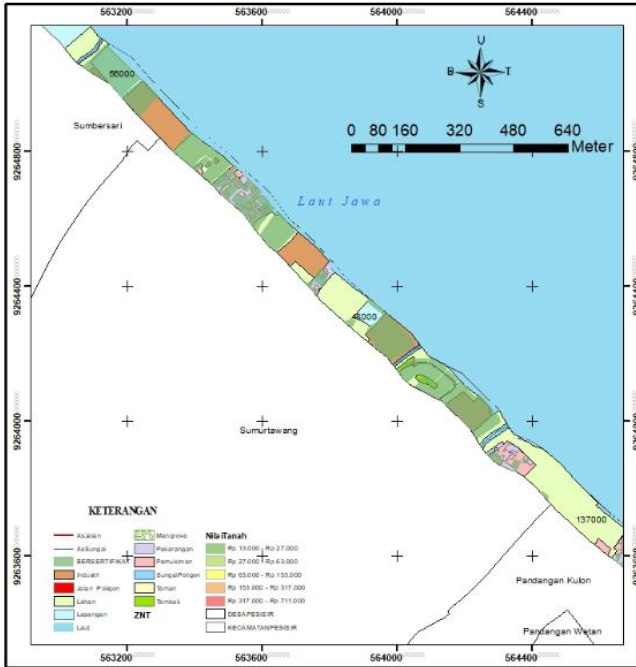
Gambar 4. 16 Analisis Di Kecamatan Kragan

Berdasarkan Gambar 4.16 menunjukkan hasil penampalan terhadap data tutupan lahan, Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), status tanah, dan nilai tanah Di Kecamatan Kragan. Wilayah pesisir khususnya untuk kawasan sempadan pantai di Kecamatan Kragan terdiri dari 11 desa.



Gambar 4. 17 Desa Karanganyar

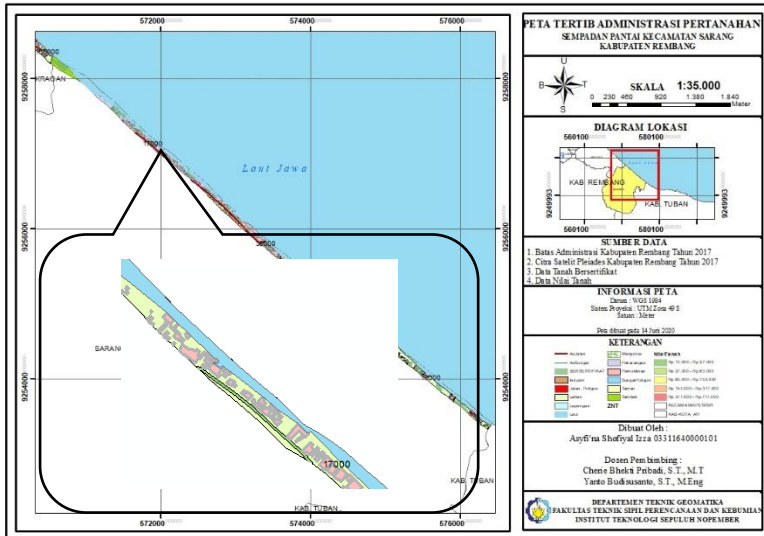
Salah satu desa dengan nilai tanah tertinggi di Kecamatan Kragan terdapat pada Desa Karanganyar yaitu sebesar Rp 135.000 per meter persegi. Sesuai dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW) –nya Desa Karanganyar seharusnya digunakan sebagai kawasan sempadan pantai namun pada kondisi yang ada, tutupan lahan di Desa Karanganyar berupa kawasan pemukiman dan tambak dengan luas tutupan lahan yang sudah bersertifikat sebesar 1,166 Ha dari total keseluruhan kawasan sempadan pantai di Desa Karanganyar yang sebesar 5,113 Ha .



Gambar 4. 18 Desa Sumurtawang

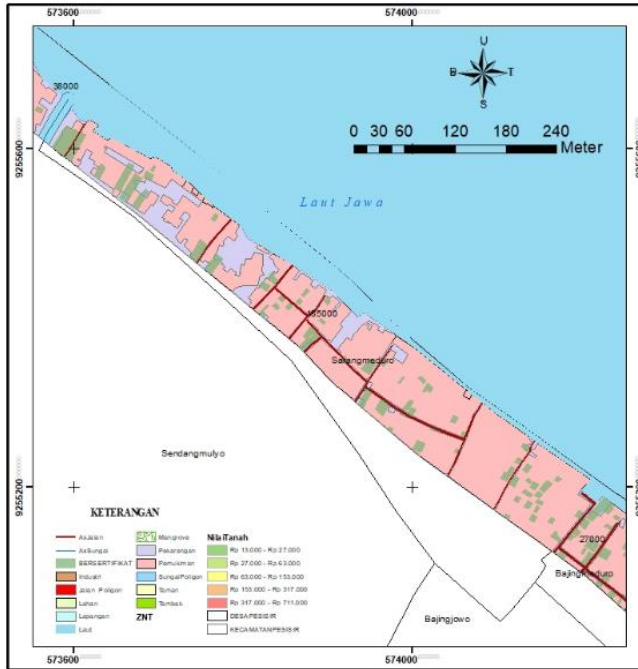
Selain itu untuk nilai tanah terendah di Kecamatan Kragan adalah Desa Sumurtawang dengan nilai tanah sebesar Rp 48.000 per meter persegi. Kondisi yang ada, wilayah sempadan pantai di Desa Sumurtawang digunakan sebagai kawasan industri, lahan pertanian dan pemukiman yang dimana seharusnya apabila mengacu pada peta RTRW, wilayah tersebut seharusnya digunakan sebagai kawasan sempadan pantai. Selain itu di kawasan sempadan pantai Desa Sumurtawang, terdapat 7,696 Ha tutupan lahan yang sudah bersertifikat dari total keseluruhan kawasan sempadan pantai Desa Sumurtawang yang sebesar 16,044 Ha.

4.5.6 Analisis Kecamatan Sarang



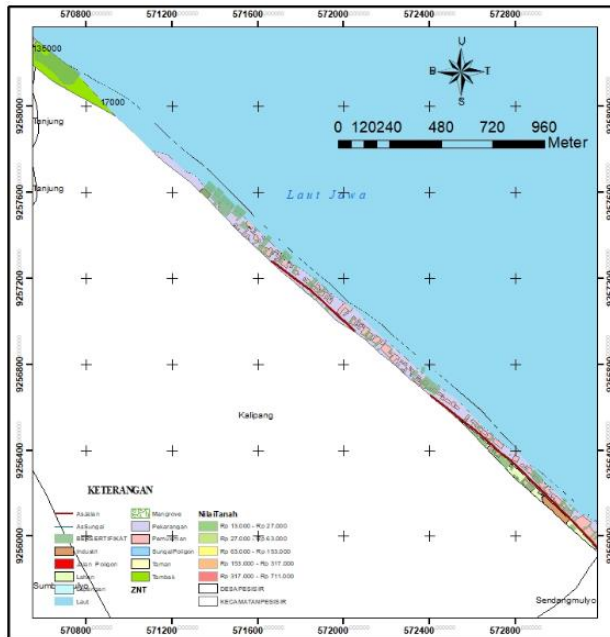
Gambar 4. 19 Analisis Di Kecamatan Sarang

Berdasarkan Gambar 4.19 menunjukkan hasil penampalan terhadap data tutupan lahan, Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), status tanah, dan nilai tanah Di Kecamatan Sarang. Wilayah pesisir khususnya untuk kawasan sempadan pantai di Kecamatan Sarang terdiri dari 6 desa.



Gambar 4. 20 Desa Sarangmeduro

Salah satu desa dengan nilai tanah tertinggi di Kecamatan Sarang terdapat pada Desa Sarangmeduro yaitu sebesar Rp 185.000 per meter persegi. Sesuai dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW) –nya Desa Sarangmeduro seharusnya digunakan sebagai kawasan sempadan pantai namun pada kondisi yang ada, tutupan lahan di Desa Sarangmeduro berupa kawasan pemukiman dan lahan dengan luas tutupan lahan yang sudah bersertifikat sebesar 0,640 Ha dari total keseluruhan kawasan sempadan pantai di Desa Sarangmeduro yang sebesar 7,513 Ha.



Gambar 4. 21 Desa Kalipang

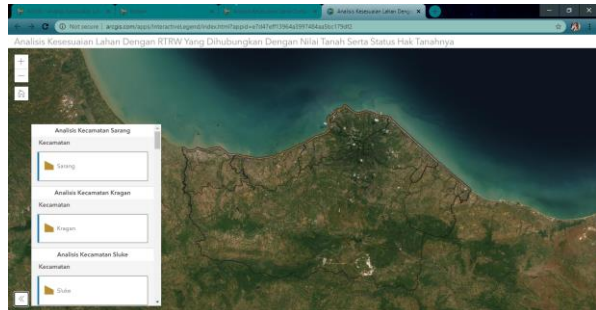
Selain itu untuk nilai tanah terendah di Kecamatan Sarang adalah Desa Kalipang dengan nilai tanah sebesar Rp 17.000 per meter persegi. Kondisi yang ada, wilayah sempadan pantai di Desa Kalipang digunakan sebagai kawasan industri, lahan pertanian dan pemukiman yang dimana seharusnya apabila mengacu pada peta RTRW, wilayah tersebut seharusnya digunakan sebagai kawasan sempadan pantai. Selain itu di kawasan sempadan pantai Desa Kalipang, terdapat 6,356 Ha tutupan lahan yang sudah bersertifikat dari total keseluruhan kawasan sempadan pantai Desa Kalipang yang sebesar 35,197 Ha.

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan nilai tanah tertinggi di kawasan sempadan pantai Kabupaten Rembang terdapat pada Desa Tasikagung di Kecamatan Rembang yaitu

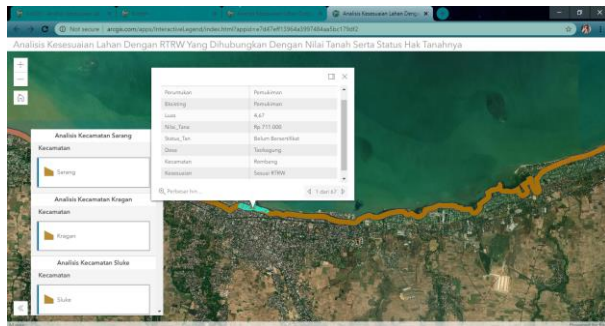
sebesar Rp 711.000 per meter persegi. Sesuai dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW) –nya Desa Tasikagung seharusnya digunakan sebagai kawasan pemukiman namun pada kondisi yang ada, tutupan lahan di Desa Tasikagung berupa kawasan pemukiman dan taman dengan luas tutupan lahan yang sudah bersertifikat sebesar 3,062 Ha dari total keseluruhan kawasan sempadan pantai di Desa Tasikagung yang sebesar 13,358 Ha. Sedangkan untuk nilai tanah terendah di kawasan sempadan pantai Kabupaten Rembang terdapat pada Desa Bonang di Kecamatan Lasem dengan nilai tanah sebesar Rp 13.000 per meter persegi. Kondisi yang ada, wilayah sempadan pantai di Desa Bonang digunakan sebagai kawasan tambak, lahan pertanian dan pemukiman yang dimana seharusnya apabila mengacu pada peta RTRW, wilayah tersebut seharusnya digunakan sebagai kawasan industri. Selain itu di kawasan sempadan pantai Desa Bonang, terdapat 3,364 Ha tutupan lahan yang sudah bersertifikat dari total keseluruhan kawasan sempadan pantai Bonang yang sebesar 13,874 Ha.

4.6 Hasil Pop Up di ArcGIS Online

ArcGIS *Online* merupakan layanan web yang dapat digunakan dalam menampilkan peta secara *online*. Data yang ditampilkan dalam ArcGIS *Online* ini berupa data hasil *overlay* data tutupan lahan sebagai data eksisting, data Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), data status tanah, serta data nilai tanah. Hasil ArcGIS *Online* berupa peta interaktif yang dapat diakses melalui link berikut : <http://www.arcgis.com/apps/InteractiveLegend/index.html?appid=e7d47eff13964a3997484aa5bc179df2> serta dapat dilihat pada gambar 4.19 dan 4.20.



Gambar 4. 22 Hasil *Overlay* Data Di ArcGIS Online



Gambar 4. 23 Informasi Di ArcGIS Online

Hasil yang ditampilkan dalam peta *online* ini berupa kesesuaian lahan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang dihubungkan dengan nilai tanah serta status hak tanahnya. Menu yang terdapat pada peta *online* ini berupa judul peta, menu memperbesar dan memperkecil peta, legenda peta. Informasi yang ditampilkan pada peta *online* ini berupa kondisi tutupan lahan yang meliputi kelas industri, lahan, lapangan, laut, mangrove, pemukiman, taman, tambak, jalan, sungai, dan pekarangan. Selain itu juga terdapat informasi mengenai status tanah yang sudah dan belum bersertifikat, nilai tanah, kesesuaian rencana tata ruang dan wilayah dengan kondisi tutupan lahan serta batas administrasi.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian tugas akhir mengenai Analisis Kawasan Terbangun di Wilayah Sempadan Pantai Dalam Upaya Tertib Administrasi Pertanahan (Studi Kasus : Kawasan Pesisir Kabupaten Rembang), dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Hasil interpretasi Citra Satelit Pleiades Tahun 2017 diperoleh kelas tutupan lahan sebanyak 11 kelas yaitu kelas industri, lahan, lapangan, laut, mangrove, pemukiman, taman, tambak, jalan, sungai, dan pekarangan. Tutupan lahan terluas adalah tambak, dengan luas total sebesar 201,807 Ha. Sedangkan untuk luas terkecil pada kelas sungai yaitu 3,473 Ha.
2. Luas tanah yang belum bersertifikat 367,190 Ha. Luas tanah yang sudah bersertifikat hanya sebesar 157,880 Ha. Tutupan lahan yang dianalisis status tanahnya pada kelas luas tanah yang bersertifikat ini berupa kelas industri, lahan pertanian, pemukiman, tambak, dan pekarangan. Sedangkan pada kelas laut, lapangan, taman, jalan, dan sungai tidak dapat disertifikatkan. Sehingga apabila luas wilayah yang bersertifikat, tidak bersertifikat, dan kelas yang tidak dapat disertifikatkan dijumlahkan akan menjadi luas keseluruhan wilayah sempadan pantai sebesar 635,485 Ha. Adapun untuk Kecamatan Kaliori hanya 20,927 Ha yang sudah bersertifikat, Kecamatan Rembang sebesar 38,941 Ha, Kecamatan Lasem 8,941 Ha, Kecamatan Sluke 47,239 Ha, Kecamatan Kragan 30,104 Ha, Kecamatan Sarang 11,728 Ha. Nilai tanah tertinggi sebesar Rp 711.000 per meter persegi yang terletak di Desa Tasikagung Kecamatan Rembang, sedangkan nilai tanah terendah sebesar Rp 13.000 per

meter persegi yang terletak di Desa Bonang Kecamatan Lasem.

3. Kawasan yang diperuntukkan sempadan pantai adalah 247,452 Ha dan kawasan peruntukan hutan sebesar 3,094 Ha yang tidak digunakan sesuai RTRWnya. Selain itu untuk kawasan peruntukan pemukiman sebesar 45,798 Ha sesuai dengan data RTRW. Kemudian untuk kawasan peruntukan industri sebesar 163,497 Ha sesuai dengan data RTRW.
4. Hasil ditampilkan dalam ArcGIS *Online* yang dapat memudahkan dalam mengakses data hasil analisis. Hasil yang ditampilkan dalam peta *online* ini berupa kesesuaian lahan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang dihubungkan dengan nilai tanah serta status hak tanahnya yang dapat diakses pada *link* berikut <http://www.arcgis.com/apps/InteractiveLegend/index.html?appid=e7d47eff13964a3997484aa5bc179df2>.

5.2 Saran

Adapun saran yang dapat diberikan berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan adalah sebagai berikut :

1. Dalam proses interpretasi citra lebih baik menggunakan metode klasifikasi terbimbing agar hasil lebih akurat dalam penentuan jenis tutupan lahannya.
2. Dalam proses verifikasi jenis tutupan lahan dilakukan secara langsung ke lapangan agar hasil yang diperoleh lebih akurat dalam penentuan jenis kelasnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Asmui. 2019. Gelombang Tinggi Pantai Pandangan Diterjang Abrasi. Diambil kembali dari <http://cbfrembang.com/gelombang-tinggi-pantai-pandangan-diterjang-abrasi/>. Diakses pada 22 November 2019 Pukul 21.30 WIB.
- A'yun, Q., Cahyono, A., & Deviantari, U. 2013. Analisa Kelayakan Penggunaan Citra Satelit World View 2 untuk *Updating* Peta Skala 1:1000. Surabaya: ITS.
- Bappeda Kabupaten Boyolali. 2011. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Boyolali 2011 - 2031. Boyolali.
- Bappeda Kabupaten Rembang. 2011. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Rembang 2011 - 2031. Rembang.
- Bartuska, T., & Young, G. 1994. *The Built Environment Definition and Scope in The Built Environment : A Creative Inquiry Into Design and Planning*. Crisp Publication, Inc.
- Dahuri, R. 1995. *Indonesia : National Status And Approaches to Coastal Management, in Hotta, K and Dutton, I.M Coastal Management in the Asia Pasific Region : Issues and Approaches*. Tokyo: JIMSTEF.
- Direktorat Pemetaan Tematik. 2012. Norma, Standar, Pedoman dan Kriteria Pembuatan Peta Tematik Jawa, Bali dan NTT. Jakarta: Badan Pertanahan Nasional RI.
- Ernawati, R. 2005. Studi Permodelan Nilai Tanah di Kota Tulungagung Kabupaten Tulungagung. Malang: Universitas Brawijaya.
- Hariyanti, E. 2009. Pelabuhan Perikanan Kabupaten Rembang.
- Harsono, B. 2003. Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang - Undang Pokok Agraria. Jakarta: Djambatan.
- Image, T. 2013. Citra Satelit Resolusi Tinggi. Diambil kembali dari <http://terra-image.com/citra-satelit-resolusi-tinggi/>. Diakses Pada 23 November 2019 Pukul 10.05 WIB.
- Indarto. 2014. Teori dan Praktek Penginderaan Jauh. Yogyakarta: ANDI.

- Iskandar, F. Awaluddin, M. Yuwono, B D. 2016. Analisis Kesesuaian Penggunaan Lahan Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah di Kecamatan Kutoarjo Menggunakan Sistem Informasi Geografis. Semarang : Program Studi Teknik Geodesi, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.
- K U, E. 2015. Analisis Ketertiban Tata Letak Bangunan Terhadap Sempadan Sungai di Sungai Banjir Kanal Timur Kota Semarang (Studi Kasus : Sepanjang Banjir Kanal Timur Dari Muara Sampai Jembatan Brigjend Sudiarto (STA 0 - STA 7)). Semarang: Teknik Geodesi, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.
- Kay, R., & J, A. 1999. *Coastal Planning and Management* . E & FN SPON, 375.
- Kementrian ATR/BPN. 2018. Strategi Perlindungan Fungsi SDEW Dalam Rangka Pengawasan Dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Das. Semarang
- Lazirosa, P. 2002. Studi Kajian Mengenai Nilai Tanah. Surabaya.
- Lillesand, T., & Kiefer, R. (1994). Penginderaan Jauh dan Interpretasi Citra. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Luthfina, M A W. 2019. Analisis Kesesuaian Penggunaan Lahan Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2010 - 2030 Menggunakan Sistem Informasi Geografis Di Kecamatan Pati. Semarang : Departemen Teknik Geodesi, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.
- Malingreau, J.-P. 1977. A Proposed Land Cover, Land Use Classification and Its Use With Remote Sensing Data in Indonesia. *The International Journal of Geography*, 33.
- Murad, R. 1997. Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djembatan.
- Pepres No.51 Tahun 2016 tentang Batas Sempadan Pantai.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.26 Tahun 2008 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.

- Pet-Soede, L. A, Merkl, J, Claussen. H, Thompson. D, Wheelles. 2002. *Integrated Marine Management Concessions A New Approach to an Old Problem*. Konferensi Nasional III 2002, (hal. 35 - 48). Jakarta.
- Prahasta, E. 2009. *Sistem Informasi Geografis : Konsep - Konsep Dasar (Perspektif Geodesi dan Geomatika)*. Bandung: Informatika.
- Prasetya, I. 2019. *Analisis Kesesuaian Status Hak Atas Tanah Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2012 - 2032 dan Zona Nilai Tanah Kota Tarakan*. Surabaya: Teknik Geomatika, Fakultas Teknik Sipil, Lingkungan, dan Kebumihan, Institut Teknologi Sepuluh Nopember.
- Purwanigdyah, M., & Wahyudi, A. 2014. *Konsep Dasar Administrasi dan Administrasi Pertanahan*. Ilmu Administrasi Negara, Universitas Terbuka.
- Redaksi Rembangkab. 2014. Geografis. Diambil kembali dari <http://rembangkab.go.id/uncategorized/geografis/>
- Roziqin, A. 2016. *Evaluasi Dampak Kebijakan Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Laut di Kabupaten Rembang*. Semarang: Jurnal Administrasi Publik, FISIP Universitas Diponegoro.
- Sitawati, A. 2012. *Konsep Dasar Penggunaan Lahan*. Jakarta: Universitas Terbuka.
- Sujarto, D. 1989. *Faktor - Faktor Perkembangan Kota Perencanaan Pembangunan Kota*. Bandung: Departemen Planologi Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Institut Teknologi Bandung.
- Tambajong, G., Tilaar, S., & Rogi, O. 2019. *Korelasi Antara Harga Lahan Dengan Kepadatan Terbangun Di Kecamatan Malalayang Kota Manado*. 6 (1) : 24-32.

“Halaman sengaja dikosongkan”

LAMPIRAN

Lampiran 1.

Peta Tertib Administrasi Pertanahan Kecamatan Rembang
Kabupaten Rembang

Lampiran 2.

Peta Kondisi Eksisting Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang

Lampiran 3.

Peta Kesesuaian RTRW dan Tutupan Lahan Kecamatan Rembang
Kabupaten Rembang

Lampiran 4.

Peta Nilai Tanah Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang

Lampiran 5.

Peta Status Tanah Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang

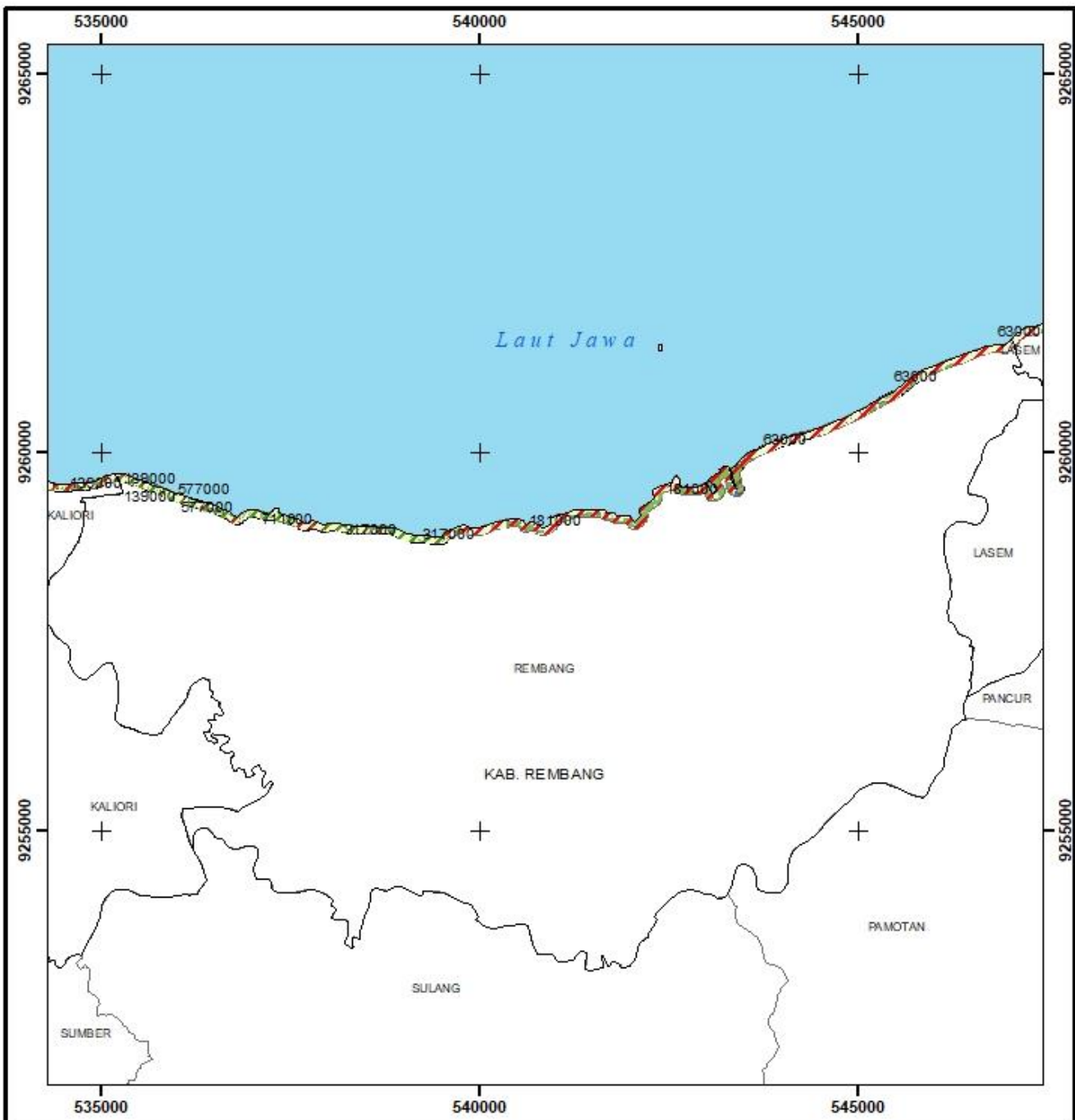
“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BIODATA PENULIS

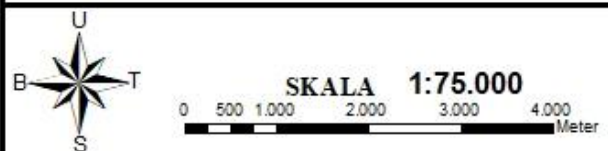


Asyfi'na Shofiyal Izza yang biasa disapa Asyfina atau Fina, lahir di Pati pada 25 Februari 1999 merupakan anak pertama dari dua bersaudara dari Bapak Hartoyo dan Ibu Jaminah. Penulis menempuh pendidikan dari TK Miftahul Huda Sukobubuk, MI Miftahul Huda Sukobubuk, SMPN 3 Pati, dan SMAN 1 Pati. Selanjutnya penulis melanjutkan pendidikan Studi S1 di Teknik Geomatika ITS dengan NRP 003311640000101 melalui jalur

Program Kemitraan dan Mandiri. Pada masa perkuliahan penulis diamanahi menjadi Staff Departemen Profesi dan Keilmiahan HIMAGE-ITS periode 2017-2018. Penulis aktif dalam berbagai kegiatan kampus dan kepanitian yang dilaksanakan di departemen, fakultas dan institut. Penulis pernah melaksanakan magang di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupataen Malang pada tahun 2018. Penulis juga telah melaksanakan Kerja Praktik di Lembaga Penerbangan dan Antariksa Nasional (LAPAN) pada tahun 2019. Pada tugas akhir, penulis mengambil bidang Kadaster dengan judul Analisis Kawasan Terbangun di Wilayah Sempadan Pantai Dalam Upaya Tertib Administrasi Pertanahan (Studi Kasus : Kawasan Pesisir Kabupaten Rembang)



**PETA TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN
SEMPADAN PANTAI KE CAMATAN REMBANG
KABUPATEN REMBANG**



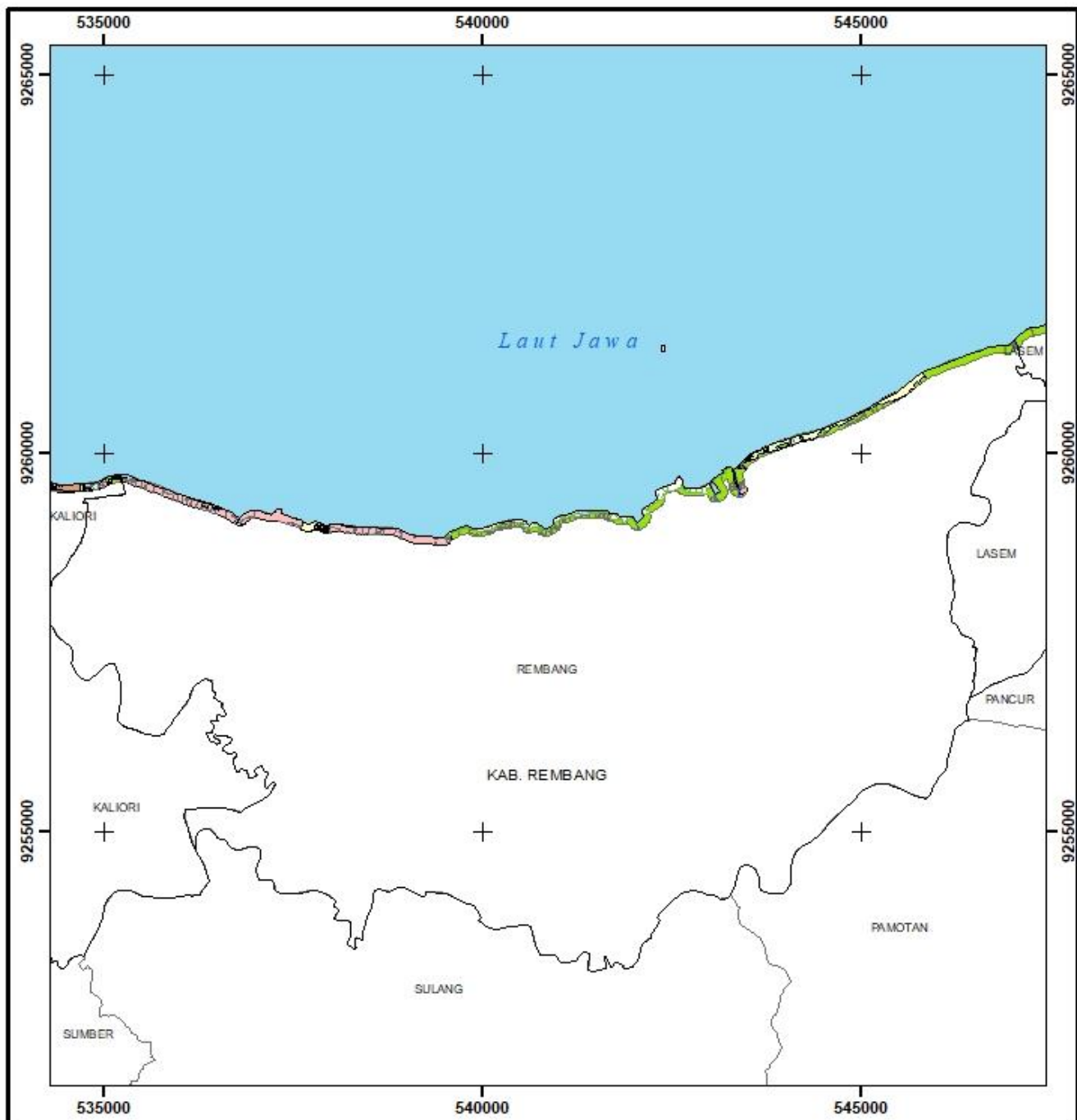
- SUMBER DATA**
1. Batas Administrasi Kabupaten Rembang Tahun 2017
 2. Citra Satelit Pleiades Kabupaten Rembang Tahun 2017
 3. Peta RTRW Kabupaten Rembang Tahun 2011 - 2031
 4. Data Nilai Tanah dan Status Tanah Kabupaten Rembang

INFORMASI PETA
 Datum : WGS 1984
 Sistem Proyeksi : UTM Zona 49 S
 Satuan : Meter
 Peta dibuat pada 14 Juni 2020

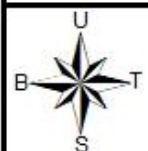
KETERANGAN

BILAS KECAMATAN	BANGRORE	Nilai Tanah
BATAS RTRW	POKURANGAN	Rp 13.000 - Rp 27.000
SESUAI RTRW	PUMUHMAN	Rp 27.000 - Rp 63.000
TIDAK SESUAI RTRW	SUNGAI POLIGON	Rp 63.000 - Rp 153.000
BERSERTIFIKAT	DAMAK	Rp 153.000 - Rp 317.000
TIDAK BERSERTIFIKAT	DAMAK	Rp 317.000 - Rp 711.000
INDUSTRI	NILAI TANAH	KABUPATEN REMBANG
JALAN POLIGON	Rp 13.000 - Rp 27.000	SEMPADAN PANTAI
LAHAN	Rp 27.000 - Rp 63.000	
LAHANGAN	Rp 63.000 - Rp 153.000	
LAUT	Rp 153.000 - Rp 317.000	
	Rp 317.000 - Rp 711.000	

Dibuat Oleh :
 Asyifa Shofiyal Izza 03311640000101
 Dosen Pembimbing :
 Cherie Bhekti Pribadi, S.T., M.T
 Yarto Budisusanto, S.T., M.Eng



**PETA KONDISI EKSTING
SEMPADAN PANTAI KE CAMATAN REMBANG
KABUPATEN REMBANG**



SKALA 1:75.000
0 500 1.000 2.000 3.000 4.000 Meter



- SUMBER DATA**
1. Batas Administrasi Kabupaten Rembang Tahun 2017
 2. Citra Satelit Pleiades Kabupaten Rembang Tahun 2017
 3. Peta RTRW Kabupaten Rembang Tahun 2011 - 2031
 4. Data Nilai Tanah dan Status Tanah Kabupaten Rembang

INFORMASI PETA
Datum : WGS 1984
Sistem Proyeksi : UTM Zona 49 S
Satuan : Meter

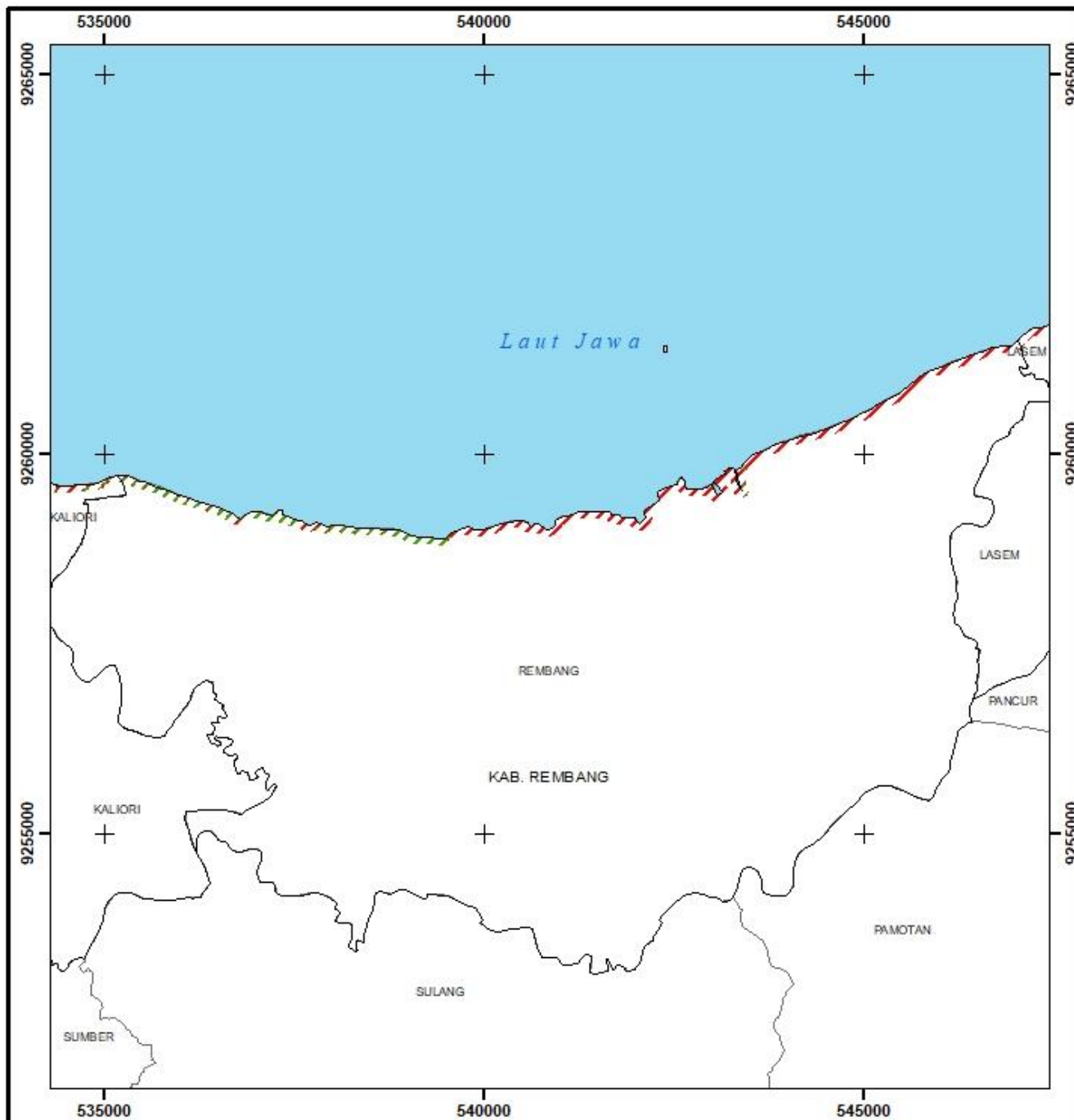
Peta dibuat pada 14 Juni 2020

KE TERANGAN

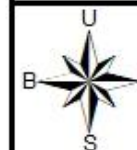
	KECAMATAN PESISIR		MANGROVE
	BATAS KECAMATAN		PEKARANGAN
	INDUSTRI		PEMUKIMAN
	JALAN POLIGON		SUNGAI POLIGON
	LAHAN		TAMAN
	LAPANGAN		TAMBAK
	LAUT		KABUPATEN REMBANG
			SEMPADAN PANTAI

Dibuat Oleh :
Asyfi'na Shofiyal Izza 0331164000101

Dosen Pembimbing :
Cherie Bhekti Pribadi, S.T., M.T
Yanto Budisusanto, S.T., M.Eng

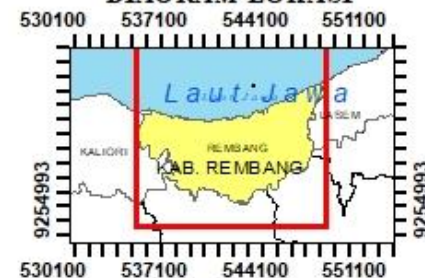


**PETA KESESUAIAN RTRW DAN EKSISTING
SEMPADAN PANTAI KE CAMATAN REMBANG
KABUPATEN REMBANG**



SKALA 1:75.000
0 500 1.000 2.000 3.000 4.000 Meter

DIAGRAM LOKASI



SUMBER DATA

1. Batas Administrasi Kabupaten Rembang Tahun 2017
2. Citra Satelit Pleiades Kabupaten Rembang Tahun 2017
3. Peta RTRW Kabupaten Rembang Tahun 2011 - 2031
4. Data Nilai Tanah dan Status Tanah Kabupaten Rembang

INFORMASI PETA

Datum : WGS 1984
Sistem Proyeksi : UTM Zona 49 S
Satuan : Meter

Peta dibuat pada 14 Juni 2020

KETERANGAN

- KECAMATAN PESISIR
- BATAS KECAMATAN
- SESUAI RTRW
- TIDAK SESUAI RTRW
- KABUPATEN REMBANG
- SEMPADAN PANTAI

Dibuat Oleh :

Asyfi'na Shofiyal Izza 03311640000101

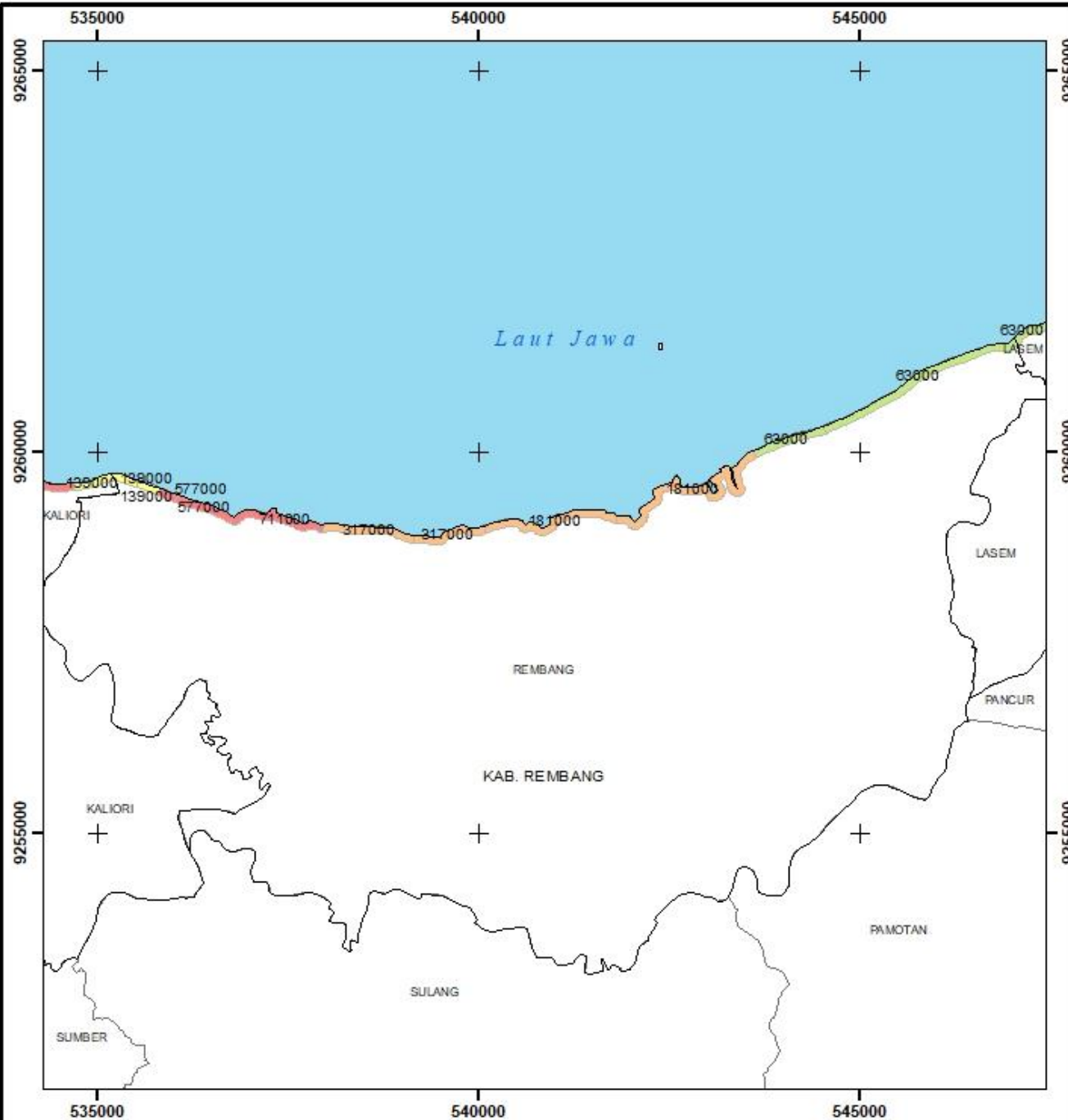
Dosen Pembimbing :

Cherie Bhekti Pribadi, S.T., M.T

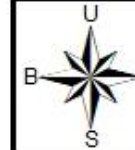
Yarto Budisusanto, S.T., MEng



DEPARTEMEN TEKNIK GEOMATIKA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL PERENCANAAN DAN KEBUMIHAN
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER

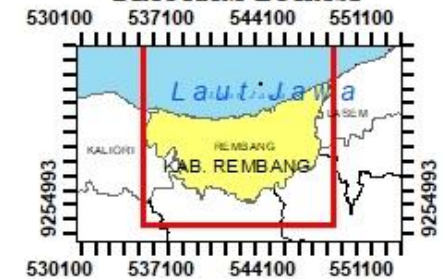


**PETA NILAI TANAH
SEMPADAN PANTAI KE CAMATAN REMBANG
KABUPATEN REMBANG**



SKALA 1:75.000
0 500 1.000 2.000 3.000 4.000
Meter

DIAGRAM LOKASI



SUMBER DATA

1. Batas Administrasi Kabupaten Rembang Tahun 2017
2. Citra Satelit Pleiades Kabupaten Rembang Tahun 2017
3. Peta RTRW Kabupaten Rembang Tahun 2011 - 2031
4. Data Nilai Tanah dan Status Tanah Kabupaten Rembang

INFORMASI PETA

Datum : WGS 1984
Sistem Proyeksi : UTM Zona 49 S
Satuan : Meter

Peta dibuat pada 14 Juni 2020

KETERANGAN

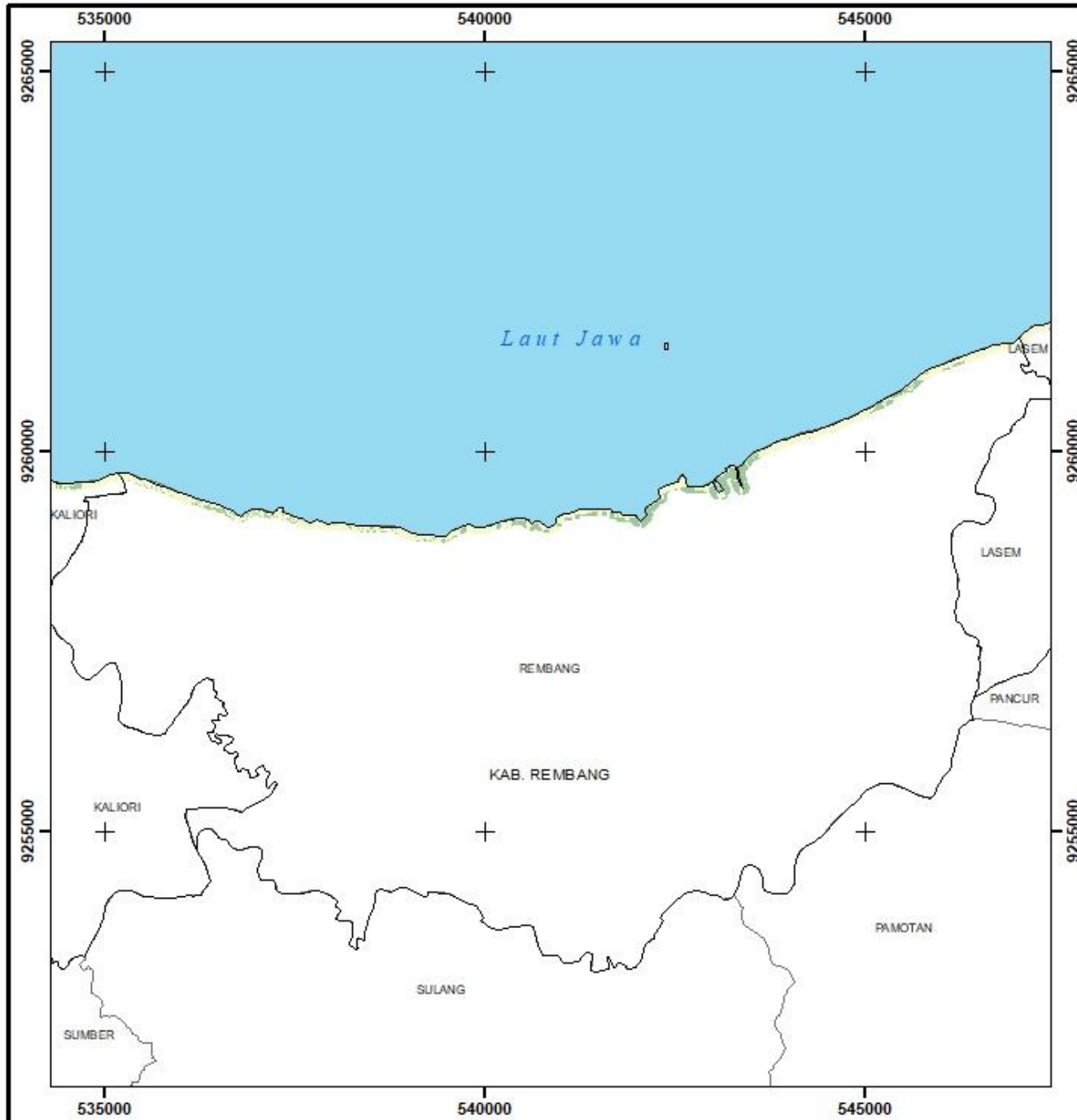
	KECAMATAN PESISIR		Rp 27.000 - Rp 63.000
	BATAS KECAMATAN		Rp 63.000 - Rp 153.000
	Nilai Tanah		Rp 153.000 - Rp 317.000
			Rp 317.000 - Rp 711.000
			KABUPATEN REMBANG
			SEMPADAN PANTAI

Dibuat Oleh :
Asyfi'na Shofiyal Izza 03311640000101

Dosen Pembimbing :
Cherie Bhekti Pribadi, S.T., M.T
Yarto Budisusanto, S.T., M.Eng



DEPARTEMEN TEKNIK GEOMATIKA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL PERENCANAAN DAN KEBUMIHAN
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER



PETA STATUS TANAH
SEMPADAN PANTAI KE CAMATAN REMBANG
KABUPATEN REMBANG

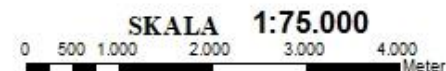
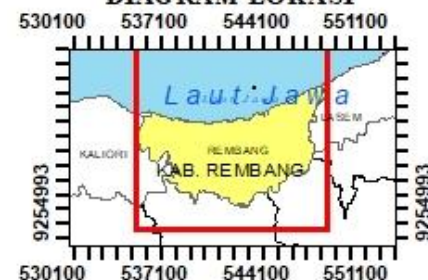


DIAGRAM LOKASI



SUMBER DATA

1. Batas Administrasi Kabupaten Rembang Tahun 2017
2. Citra Satelit Pleiades Kabupaten Rembang Tahun 2017
3. Peta RTRW Kabupaten Rembang Tahun 2011 - 2031
4. Data Nilai Tanah dan Status Tanah Kabupaten Rembang

INFORMASI PETA

Datum : WGS 1984
 Sistem Proyeksi : UTM Zona 49 S
 Satuan : Meter

Peta dibuat pada 14 Juni 2020

KE TERANGAN

- KECAMATAN PESIRIS
- BATAS KECAMATAN
- BERSERTIFIKAT
- TIDAK BERSERTIFIKAT
- KABUPATEN REMBANG
- SEMPADAN PANTAI

Dibuat Oleh :
 Asyfi'na Shofiyal Izza 0331164000101

Dosen Pembimbing :
 Cherie Bhkti Priyadi, S.T., M.T
 Yanto Budisusanto, S.T., MEng



DEPARTEMEN TEKNIK GEOMATIKA
 FAKULTAS TEKNIK SIPIL PERENCANAAN DAN KEBUMIHAN
 INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER