

## **Status Hukum Hak Atas Tanah Hasil Reklamasi Pantai**

Oleh :

**Fitra Yudha Indrias Leksmna**

**Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya**

**Jl. Semolowaru Nomor 45 Surabaya 60118, Indonesia**

**087862407167, [theleaks13@gmail.com](mailto:theleaks13@gmail.com)**

### **Abstrak**

Pertambahan penduduk adalah hal yang tidak dapat terelakkan dalam masa kini. Penduduk yang semakin berkembang mempengaruhi berbagai aspek, salah satunya adalah keterbatasan ruang dan lahan yang ada. Pemerintah sebagai alat Negara yang tugasnya adalah untuk mensejahterahkan penduduknya bertanggungjawab untuk mengatasi masalah tersebut, salah satu solusi untuk mengatasi keterbatasan ruang tersebut adalah dengan cara melakukan reklamasi, salah satunya terhadap pantai. Namun, dalam melakukannya pemerintah tidak bias sendirian, berbagai faktor yang mempengaruhi susahny proses reklamasi pada akhirnya menuntut pengatur negara untuk bekerja sama dengan pihak swasta dalam hal ini. Akan tetapi tidak sampai disana, paska terbentuknya Tanah hasil reklamasi pantai timbul beberapa persoalan, persoalan yang paling sering adalah siapa yang berhak atas tanah hasil reklamasi tersebut.

Pada penelitian ini, penulis akan menganalisa tentang Bagaimana status hak atas tanah hasil reklamasi pantai, dan bagaimana prosedur pemberian hak atas tanah hasil reklamasi pantai. Dalam meneliti hal tersebut, penulis menggunakan metode pendekatan perundang-undangan, pendekatan konsep, dan pendekatan kasus dengan menganalisa beberapa kasus yang terkait dengan penelitian ini.

Hasil dari penelitian ini adalah bahwa status hak atas tanah hasil reklamasi adalah dalam penguasaan Negara yang ditujukan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, namun untuk pihak yang membantu proses reklamasi diberikan sebuah keutamaan untuk mengajukan hak atas tanah dengan batasan hanya pada Hak guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Mengenai prosedurnya, sama dengan prosedur pemberian pengajuan Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan.

Kata kunci : Status Hukum, Hak Atas Tanah, Reklamasi..

### *Abstract*

*Population growth is inevitable in the present. The growing population affects various aspects, one of which is the limited space and land available. Government as a State tool whose job is for the welfare of its population is responsible to solve the problem, one solution to overcome the limitation of space is by doing reclamation, one of them to coast. However, in doing so the government is not biased alone, the various factors that affect the difficulty of the reclamation process ultimately require the state regulator to cooperate with the private sector in this regard. However, not until there, after the formation of land resulting from coastal reclamation arises some problems, the most frequent problem is who is entitled to the land reclamation.*

*In this study, the authors will analyze how the status of land rights of coastal reclamation, and how the procedure of granting land rights of coastal reclamation. In examining this, the authors use the approach of legislation approach, concept approach, and case approach by analyzing several cases related to this research.*

*The result of this research is that the status of reclaimed land rights is in the state's satisfaction aimed at the greatest prosperity of the people, but for those who assist the reclamation process is given a priority to propose rights to land with restrictions only on the Right to Use and Use Right Building. Regarding the procedure, similar to the procedure of granting the Right to Use and Building Use Right.*

*Keywords: Legal Status, Land Rights, Reclamation ..*

# STATUS HUKUM HAK ATAS TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI

## PENDAHULUAN

Tanah merupakan komponen serta bagian yang sangat amat berharga didalam kehidupan manusia zaman sekarang. Ini menjadikan tanah memiliki hubungan yang sangat erat dalam perkembangan manusia yang diikuti dengan perkembangan zaman yang ada. Sebagaimana yang telah di amanatkan didalam aturan Undang-Undang Dasar RI Tahun 1945, negara Indonesia sebagai Negara yang salah satu tujuannya yaitu untuk memajukan kehidupan dan kesejahteraan umum, memiliki tanggungjawab untuk mensejahterakan warga negaranya, baik itu melalui teknologi-teknologi yang semakin maju dan juga pembangunan segala infrastruktur sebagai penunjang dalam kehidupan berbangsa dan bernegara.

Seiring dengan pesatnya pertumbuhan jumlah penduduk di Indonesia, hal ini mengakibatkan kebutuhan akan tanah yang menjadi meningkat terutama di daerah-daerah yang memiliki peningkatan pertumbuhan penduduk secara signifikan setiap tahunnya. Perkembangan zaman menuntut Negara untuk melakukan berbagai pembangunan menjadikan kebutuhan akan tanah menjadi sangan penting bagi manusia terutaman bagi daerah0-daerah yang sudah tidak mampu menampung besarnya pertumbuhan penduduk, dikarenakan jumlah luasnya lahan yang tersedia tidak sebanding dengan pertumbuhan penduduk di suatu daerah. Hal itu terjadi karena tanah didaerah perkotaan lebih dipergunakan sebagai keperluan dalam pendirian bangunan dari pada sebagai keperluan pertanian, peternakan, perikanan serta perkebunan. Maka pendirian bangunan yang dimaksud disini adalah perumahan, took, ruko, hotel, rumah sakit, gedung perkantoran, pabrik, gudang, mall dan pasar swalayan.

Dewasa ini kebutuhan dan/atau permintaan lahan semakin meningkat. Meningkatnya Pertumbuhan penduduk dan tuntutan zaman sebagai faktor untuk pendukung penyebab meningkatnya permintaan akan lahan yang di inginkan, baik hal itu digunakan sebagai tempat tinggal maupun sebagai untuk keperluan lokasi kegiatan usaha. Perkembangan dari segi sejarah dan kehancurannya manusia dibuktikan dengan bukti tanah, yang dimana tanah merupakan sumber dan dapat menimbulkan perselisihan dan kerusakan, serta keributan dikarenakan masalah antar manusia satu dengan yang lain saling ingin menguasai tanah yang tersedia yang semakin hari semakin berkurang.

Manusia bisa hidup nyaman, senang, serta serba kecukupan, dan bahagia apabila manusia bersangkutan dapat mempergunakan tanah yang telah dikuasainya atau dipunyainya dengan koridor hokum yang berlaku dan dapat dipergunakannya hak dan kewajibannya berlandasan batasan-batasan aturan didalam koridor hokum yang berlaku sebagai pengatur kehidupan dalam lingkup sosial masyarakat<sup>1</sup>. Lingkup ruang tanah dalam ruang lingkup agrarian yaitu merupakan tanah yang berasal dari bumi, lebih tepatnya dikatakan sebagai lapisan terluar bumi. Maksud dari tanah disini tidak hanya mengatur tanah dalam segala bidang tetapi lebih mengatur tanah dalam pemahaman yuridis yang disebut dengan hak. Tanah yang merupakan sebagai lapisan terluar dari bumi, telah dituliskan dalam suatu ketentuan peraturan yang dimana dalam Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 terkait dengan Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria didalam salah satu pasalnya, yakni pasal 4 ayat (1) tertuliskan bahwa "Atas Dasar Hak Penguasaan yang berasal dari Negara yang telah dijelaskan dalam pasal 2 berupa adanya ketentuan macam-macam hak atas lapisan terluar bumi, yang berdefinisi Tanah. Tanah sebagaimana dimaksudkan dalam ketentuan

---

<sup>1</sup> G. Katarsaputra, 1991, *Hokum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Jakarta, Rineka Cipta, h. 11

peraturan ini bahwa tanah tersebut dapat diberikan atau dipunyai oleh perseorangan sendiri maupun bersama-sama dengan perseorangan lain serta badan hukum<sup>2</sup>. Tanah juga memiliki nilai ekonomis sangat tinggi sehingga pemanfaatannya perlu dikendalikan dan/atau diawasi oleh Negara, dan mengingat tanah sebagai suatu faktor alam yang tidak dapat diperbaharui.

Pemerintah sebagai pejabat administrasi yang tugasnya adalah untuk melayani warga negara, harus mencari solusi untuk mengatasi permasalahan pertumbuhan penduduk, tuntutan perkembangan zaman yang menuntut adanya berbagai pembangunan dan juga untuk mengatasi permasalahan keterbatasan lahan yang ada. Karenanya, Pemerintah mengatur lebih tegas mengenai solusi pengembangan kawasan daratan yang dilakukan dengan cara reklamasi, melalui Undang-Undang RI Nomor 27 Tahun 2007 terkait dengan Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil berdasarkan pasal 1 angka 23, dimana dalam undang-undang tersebut menjelaskan terkait definisi dari reklamasi ini merupakan suatu kegiatan yang dilakukan oleh seorang dengan tujuan melakukan peningkatan dalam hal manfaat atas sumber daya lahan berdasarkan tinjauan sudut pandang lingkungan, sosial dan ekonomi dengan menggunakan cara pengurugan, mengeringkan lahan dan drainase. Singkat kata, reklamasi adalah proses untuk memunculkan lahan baru dengan cara mengeringkan kawasan-kawasan pesisir yang memiliki potensi untuk itu.

Pemekaran daerah perkotaan adalah sebab musabab utama dilakukannya reklamasi dan/atau pengurugan pantai, reklamasi dan/atau pengurugan ini dilaksanakan berkaitan dengan alasan semakin meningkatnya pertumbuhan penduduk yang merupakan akibat dari bertambahnya penduduk alami maupun migrasi. Kegiatan reklamasi tidak tujuan bukan hanya dipergunakan sebagai cara mendapatkan lahan atau tanah dengan harga terjangkau, dan mengatasi permasalahan-permasalahan yang dibahas sebelumnya, akan tetapi juga untuk mengatasi dan meningkatkan fungsi kawasan lahan yang tidak begitu berguna untuk dapat menjadi lahan yang lebih berguna dan juga untuk mengantisipasi jika ada munculnya permasalahan tidak diinginkan<sup>3</sup>. Wilayah atau kawasan yang biasanya dilakukan reklamasi adalah danau, rawa-rawa, pantai, sungai dan lepas pantai.

Hasil dari reklamasi adalah munculnya suatu lahan atau tanah baru yang berada di wilayah perairan pesisir. Namun pada prakteknya reklamasi tidak selalu berjalan dengan lancar. Munculnya tanah baru ini telah menimbulkan permasalahan baru dalam hal status penguasaannya. Tidak jarang, banyak pihak-pihak yang merasa dirugikan terkhusus pada masyarakat di kawasan reklamasi karena merasa tidak mendapatkan manfaat paska adanya reklamasi tersebut.

Salah satu yang muncul adalah permasalahan hak atas pengelolaan dan juga mengenai status hukum tanah hasil reklamasi tersebut. Hal ini bias terjadi karena belum adanya peraturan yang mengatur secara jelas tentang status hak atas tanah hasil reklamasi. Hal ini menjadi polemic karena tidak jarang terjadi konflik untuk merebutkan kepemilikan tanah hasil reklamasi tersebut. Memang banyak peraturan yang mengatur tentang hak atas tanah diantaranya Peraturan Menteri RI Nomor 40 Tahun 1996 terkait dengan pengaturan tentang hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah, namun dalam peraturan tersebut belum terdapat satupun pasal yang mengatur mengenai status hak atas tanah reklamasi. Hal-hal tersebutlah yang melatar belakangi penelti untuk menelitinya melalui penulisan jurnal ini.

---

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*, 2013, Prenada Media Group h. 9

<sup>3</sup> Moch. Choiral Hyuda, *Pengaturan Perizinan Reklamasi Pantai Terhadap Perlindungan Lingkungan Hidup*, h. 126

# STATUS HUKUM HAK ATAS TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI

## Rumusan Masalah

Dengan didasari uraian dan pemaparan latar belakan permasalahan tersebut diatas dengan demikian dapat rumusan masalah yang akan dibahas adalah:

1. Bagaimana status hak atas tanah hasil reklamasi pantai ?
2. Bagaimana prosedur pemberian status hak atas tanah hasil dari reklamasi pantai berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia ?

## Metode Penelitian

Adapun jenis penelitian yang akan digunakan dalam meneliti permasalahan tersebut diatas adalah penelitian yang mengguna cara berdasarkan koridor hukum normative yaitu penelitian hukum yang dengan seksama menemukan sebuah atauran-aturan ketentuan hukum, konsep dan prinsip hukum, dan/atau dengan menggunakan doktrin-doktrin hukum yang pergunakan untuk menemukan dan menjawab atas permasalahan dan/atau isu hukum yang tengah diteliti.<sup>4</sup>

Penyelesain permasalahan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan peraturan perundangan, Pendekatan dengan suatu konsep dan Pendekan dengan pengamatan kasus. Pendekan dengan peraturan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah dari berbagai macam peraturan perundang-undangan baik berupa undang-undang, serta keputusan-keputusan dan produk perundang-undangan. segala peraturan perundang-undangan yang dimaksud disini adalah tentetunya yang terkait dengan objek yang diteliti yakni, permasalahan pengreklamasi dan/atau pengurugan pantai. Pendekatan kasus dilakukan dengan menelaah kasus-kasus dimana dalam hal ini tentunya berkait dengan permasalahan dan problem yang di hadapi dengan didasarkan pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.<sup>5</sup> Pendekatan dengan suatu konsep dilaksanakan dengan memahami dan menelaah konsep-konsep terkait dengan suatu problem yang dihadapi. Dimana dalam pendekatan ini, dilaksanakan manakala penelitan ini tidak lepas dam melupakan aturan-aturan hukum yang ada dan pendekatan ini dilaksanakan karena memang benar adanya belum dan/atau tidak adanya sebuah peraturan hukum yang digunakan untuk menyelesaikan masalah yang dihadapi<sup>6</sup>.

## Pembahasan

### 1. Status Hak Atas Tanah Hasil Reklamasi Pantai

Berbicara mengenai status hukum hak atas tanah, maka tidak lepas dari dasar peraturan perundang-undangan yakni Undang-Undang Ri Nomor 5 Tahun 1960 terkait dengan peraturan dasar pokok agrarian, karena hal tersebut diatur dalam pasal 16 UUPA. Berbicara mengenai UUPA, maka tidak lepas juga tentang perkembangan politik hukum agrarian Nasional.

Pada mulanya hukum agrarian di Indonesia sebelum kemerdekaan menganut politik hukum agrarian dimana Negara memiliki tanah. Hal ini sesuai dengan sebagaimana diatur dalam (*agrarisch beshat*) yang pada akhirnya timbul asas (*domain verklaring*) yang memiliki makna bahwa setiap

---

<sup>4</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, h. 35

<sup>5</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Media Group, Cetakan ke 7, h.133

<sup>6</sup> *Ibid*, h. 177

pemegang hak atas tanah wajib membuktikan secara otentik hak-hak penguasaan atas tanah yang dipunyainya, jika tidak maka hak penguasaan tanah tersebut beralih menjadi kepunyaan negara. Tentu hal ini menjadi masalah, karena pada saat itu mayoritas tanah yang dimiliki oleh orang Indonesia masih merupakan hak-hak ulayat yang tidak dapat dibuktikan secara otentik.

Pasca Indonesia merdeka, terjadi reformasi politik hukum agrarian nasional. Hal sebagaimana termaktub dalam UUD RI Tahun 1945 pasal 33 ayat (3), yang menyatakan “Negara menguasai tanah untuk dimanfaatkan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat”. Melalui penjelasan singkat tentang sejarah hukum agrarian nasional, ada hal yang menjadi inti dari perbedaan politik hukum agrarian colonial dan huku agrarian nasional yaitu terdapat pada konsep memiliki dan menguasai.

Hukum mengenal berbagai macam metode intepretasi. Metode utama dalam mengintepretasi hukum adalah dengan metode gramatikal (tata bahasa). Melalui metode ini, penulis menjabarkan secara singkat mengenai perbedaan antara memiliki dan menguasai. Memiliki dalam pengertian kamus besar Bahasa Indonesia yaitu (mempunyai), bahwa memiliki ini apabila diartikan merupakan suatu kepunyaan yang mutlak berada di pemegang hak atas kepemilikan suatu barang dan/atau benda, sehingga pemegang hak tersebut sepenuhnya menguasai dan dapat dengan leluasa memindah tangankan kepemilikan barang dan/atau benda tersebut tanpa harus ada izin dari orang lain. Pengertian menguasai bisa digunakn dalam bentuk fisik dan/atau dalam bentuk yuridis. Menguasai yang di maksud disini bersifat private dan bersifat public. Menguasai dalam pengertian yuridis merupakan menguasai berdasarkan atau berlandaskan atas hak yang mendapat perlindungan yang diberikan oleh hukum dan dalam hak tersebut terdapat suatu kewenangan yang diberikan kepada pemgang hak dapat untuk menguasai secara bertanggungjawab atas tanah yang menjadi haknya.

Pada dasarnya dalam pasal 33 ayat (3) UUD RI 1945, yang dimana dalam pasal tersebut mejelaskan tentang penguasaan tanah yang dilakukan oleh negara, adapun menyatakan: bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung maka negaralah yang menguasainya dan akan di pergunakan sebagai memberi kemakmuran kepada rakyat. Menurut konsep yang tertulis dipasal 33 ayat (3) UUD RI 1945 ini sangat jelas bahwa pasal tersebut mengatur hubungan antara negara dengan tanah baik yang berada dipermukaanya sampai dengan kekayaan yang terdapat didalam tanah yang dimana dalam penguasaanya dilakukan oleh negara dan dipergunakan sebagai memberi kemakmuran untuk warga negaranya. Penjelasan tentang pengertian bumi dan segala kekayaan yang terdapat didalamnya penguasaannya dilakukan oleh negara, tertulis dalam UU RI No 5 Tahun 1960 terkait dengan peraturan dasar pokok agraria.

Menguasai yang dilakukan oleh negara terkait dengan tanah yang dimaksud dalam konsep UUD RI 1945 maupun dalam UU RI No 5 Tahun 1960 merupakan penguasaannya mengakibatkan kewajiban dan/atau tanggungjawab, yakni diperuntukkan sebagai kemakmuran rakyat. Dalam sudut pandang lain, dengan demikian jika tanah yang penguasaan tertingginya berada dinegara diperuntukkan sebagai kemakmuran rakyat maka rakyat juga bisa turut serta mendapatkan hak atas tanah tersebut. Secara yuridis hak penguasaan yang berasal dari negara diatur dalam UU RI No5 Tahun1960 yakni memeberi hak untuk melakukan pengaturan terkait dengan penggunaan dan/atau peruntukan tanah sampai dengan pengaturan hubungan manusia serta perbuatana hukum dengan tanah. Berdasarkan apa yang telah dipahami terkait dengan konteks pemaknaan terhadap subtansi hak penguasaan berasal dari negara atas tanah, dimana terdapat kewenangan dalam bentuk mengurus, pengaturan atau mengelola dan melakukan pengawasan untuk mengantisipasi ketidak jelasan dan

## STATUS HUKUM HAK ATAS TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI

kesewenangan<sup>7</sup>. Menurut Imam Soetikno definisi hak penguasaan berasal dari negara terdapat 2 (dua) definisi, yakni hak penguasaan aktif dan hak penguasaan pasif, hak penguasaan aktif merupakan penguasaan yang berasal dari negara diberikan kepada perseorangan untuk menguasai tanah, apabila tanah tersebut dibiarkan tidak diurus dan/atau ditelantarkan maka negara akan menguasainya<sup>8</sup>. Hak penguasaan yang berasal dari negara yang berikan kepada orang dan badan hukum dengan pemberian hak apapun, masih belum dipergunakan juga sehingga dapat dikategorikan hak penguasaan aktif<sup>9</sup>, dapat dikatakan jika suatu saat negara membutuhkan tanah yang diperlukan untuk dipergunakan sebagai kepentingan umum, dengan demikian negara bisa menggunakan kewenangannya untuk menguasai atas tanah yang bersangkutan. Pelaksanaan negara dalam memberikan tanah kepada seseorang dan/atau badan hukum dengan hak menurut peruntukan dan keperluannya, agar dipergunakan sebagaimana semestinya.

Hak menguasai pasif merupakan hak menguasai yang berasal dari negara yang dimana hak yang diberikan sifatnya pasif. Yang dimaksud dengan pasif adalah bahwa tanah didalamnya terdapat hak-hak perseorangan dan/atau badan hukum maupun hak-hak lainnya<sup>10</sup>. Melalui penjelasan mengenai konsep memiliki dan menguasai tadi, terdapat perbedaan yang cukup signifikan mengenai tujuan Negara dalam pengaturan-pengaturan agraria. Jika dalam konsep memiliki, Negara seakan mengesampingkan kepentingan umum, namun, dalam konsep menguasai, titik berat dari hukum agraria adalah untuk kepentingan umum.

Kembali ke status hukum hak atas tanah, pada dasarnya status hukum hak akan tanah memberikan kewenangan kepada orang yang berhak untuk menggunakan dan mengambil manfaat dari tanah tersebut. Ciri khas dari hak tersebut ialah pihak yang berhak untuk menggunakan dan memperoleh manfaat dari tanah yang telah dihakinya. Maria S.W Sumardjono berpendapat bahwa hak atas tanah adalah penguasaan hak atas bagian luar bumi dan memberikan kewenangan pada pemegang haknya bias mempergunakan tanah yang dimaksudkan beserta bagian bumi air serta lingkup ruang yang ada di atasnya<sup>11</sup>.

Namun sebelum itu penulis akan terlebih dahulu memaparkan mengenai status tanah. Status dapat diartikan sebagai suatu kedudukan orang dalam kelompok masyarakat. Sedangkan kedudukan dalam kelompok masyarakat merupakan wadah seseorang untuk secara wajar didalam masyarakat melakukan interaksi bersama orang lain, berinteraksi dalam pengertian pergaulan, mendapatkan hak-haknya, serta melaksanakan kewajibannya. Pada umumnya dalam lingkungan masyarakat terdapat 3 (tiga) macam kedudukan, yakni:

1. *Ascribed Status* merupakan suatu kedudukan didalam masyarakat yang dimana dalam kedudukan dalam masyarakat ini tiap individu mendapatkan kedudukan ini sejak ini sejak kelahiran dan dalam kedudukan dalam masyarakat ini tidak melihat suatu perbedaan kemampuan dan jiwa antar individu lain.
2. *Achieved Status* merupakan kedudukan dalam masyarakat yang diperoleh atau dicapai oleh seseorang atau individu dengan suatu pengorbanan, kegigihan atau usaha untu

---

<sup>7</sup> Winahyu Erwiningsih. 2010, *Pelaksana Pengaturan Haak Mengsai Negara atas Tanah Menurut UUD RI 1945*, Hukum Jurnal, Edisi Khusus Vol 16 Oktober, h. 120

<sup>8</sup> Imam Soetikno, 1990, *Politik Agraria Indonesia Yogyakarta*, Gadjah Media University Perss, Cetakan Ketiga, h. 53

<sup>9</sup> *Ibid* h.53

<sup>10</sup> *Ibid*.

<sup>11</sup> Maria SW Sumardjono, 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Kompas, Jakarta, h. 128

memperoleh kedudukan ini. Kedudukan dalam masyarakat ini bersifat terbuka bagi setiap orang, tergantung dari kemampuan tiap-tiap individu dalam mengejar serta menggapai tujuan-tujuannya.

3. *Assigned status* merupakan kedudukan yang diperoleh individu berdasarkan pemberian dari orang lain, dengan demikian bahwa golongan dan/atau kelompok tertentu memberi kedudukan kepada seseorang yang telah melakukan suatu pengorbanan untuk melakukan perjuangan atas Sesutu hal guna mencukupi keperluan dan kepentingan masyarakat<sup>12</sup>

Status tanah merupakan penguasaan tanah yang diberikan kepada seseorang baik secara individu ataupun badan hukum. Status tanah sendiri dapat dibedakan berdasarkan cara perolehannya, antara lain,

1. Tanah yang diperoleh berasal dari dari negara, yang dimana dalam hal terkait pemberian hak atas tanah ini merupakan tanah yang berada dalam penguasaannya langsung oleh negara yang diberikan kepada perorangan dan/atau badan hukum.
2. Tanah yang diperoleh berasal dari tanah yang sebelumnya melekan hak tertentu, yang dimana dalam tanah tersebut telah terdapat hak-hak yang sebagaimana tertulis dalam UU RI no 5 Tahaun 1960. Cara perolehannya dengan cara
  - a. Pelepasan hak atau pencabutan hak ini dilakukan dikarenakan seseorang atau sipemegang hak dalam memenuhi syarat sebagai pemegang hak telah tidak memenuhi syarat lagi. Pelepasan hak ini merupakan lepasannya ketentuan hukum yang berada pada pemegang hak terkait dengan tanah yang dihakinya atau yang dalam penguasaannya.
  - b. Pembebasan hak atas tanah, adalah salah satu cara untuk bias melepaskan dari jeratan hukum yang diantara pemegang hak dan juga dengan pihak lain yan memberikan ganti kerugian agar bisa menguasai tanah tersebut. Pembebasan hak atas tanah serta pelepasan hak tanah mempunyai definisi dan penertian yang serupa akan tetapi dikaji secara seksama ada sedikit perbedaan antara pembebasan hak atas tanah. Pembebasan untuk hak atas tanah bisa dilihat dari siapa yang mempunyai tanah. Pelepasan hak atas tanah dilakukan jika negara memerlukan tanah itu ntk digunakan demi kepentingan umum. Dalam Pasal 27 UU RI Nomor 5 1960, semua kepemilikan hak atas dapat diserahkan kepada negara secara sukarela apa bila dibutuhkan negara.
  - c. Pemindehan hak atas tanah, adalah satu perbuatan hkum yang dilakukan pengalihannya yaitu dengan caranya adalah mengalihkan hak atas tanahynya untuk orang lain. Adapun cara pengalihannya yaitu denggan jual beli, atau tukar menukar, hibah atau yang lainnya. Untuk dapat pihak yan sangat membutuhkan tanah telah sesuai syarat sebagai pemegang hak tanah.
  - d. Pencabutan untuk hak atas tanah yang sesuai dan tertulis di Pasal 18 UUPA yang menyatakan tentang kepentingan umum untuk mencabuut hak atas tanah. Sehingga akan mencabut hak atas tanah ntuk kepentingan umum sehingga pasal tersebut digunakan untuk acuan mencabut hak atas tanah. Maka dengan demikian bahwa pencabutan hak atas tanah yang digunakan untuk melakukan pencabutah hak atas tanah tidak sembarangan untuk melakukan hal tersebut karena meemiliki acuan tersendiri.

---

<sup>12</sup> Himawari Kusumaningtyas, 2008, *Status Penguasaan Tanah Oleh Masyarakat di Sepanjang Daerah Aliran Sungai di Kota Bandar Lampung*, Universitas Lampung, h. 10

## STATUS HUKUM HAK ATAS TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI

Serta yang berkaitan dengan hak atas tanah juga terdapat dengan pasal 20 UU RI Nomor 20 tahun 1961 terkait dengan pencabutan hak atas tanah dan juga berkaitan dengan benda-benda semua yang ada di atasnya, maka dengan adanya peraturan yang mengatur pelaksanaan yaitu peraturan dari pemerintah Nomor 9 tahun 1973 yaitu terkait dengan pedoman pelaksanaan dari pencabutan hak kepemilikan tanah, maka dalam hal ini kepemilikan hak atas tanah memiliki acuan tersendiri.

- e. Pemberian dari hak atas kepemilikan tanah, maka dalam hal dari dasar hukum yaitu pemberian hak atas tanah ada dalam pengaturan PM Agraria atau Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 yaitu terkait dengan masalah proses atau tata cara dari pemberian hak serta pembatalan dari hak atas tanah dan juga cara pengelolaan dan terdapat juga terkandung dalam UU RI no. 3 tahun 2002 yaitu terkait dengan pertanahan dengan Indonesia. Bersangkutan dengan pemberian hak atas tanah, terdapat sebuah istilah yaitu satu bidang tanah kepada perorangan dan juga atau secara hukum bersama sebagai penerima hak bersama yang dimana pemberian hak atas tanah tersebut dilakukan yaitu dengan satu penatapan pemberian dari hak. Ada juga istilah untuk pemberian hak yang dengan cara kolektif, merupakan dari pemberian hak atas tanah sudah terdapat dalam Undang-undang ataupun peraturan pemerintah yang berlaku sehingga telah diatur bahwa segala proses dan juga tata cara pemberian hak atas tanah yaitu setelah seseorang mendapat hak atas tanah diperoleh setelah seseorang mengajukan hak atas tanah yang nantinya akan dibuktikan dan dikeluarkan sertifikat hak atas tanah sehingga dalam aturan hukum yang resmi di Indonesia menurut UU RI memiliki keabsahan yang resmi dari pihak pemerintah Indonesia. Jadi masyarakat harus menuruti yang berlaku di Indonesia. Jadi masyarakat yang memiliki hak atas tanah memang harus memiliki izin resmi dari pihak badan pertanahan Indonesia dan juga pemberian hak atas tanah juga terdapat dalam UU RI No 5 / 1960 terkait dengan perundangan agrarian di Indonesia.

Terdapat pula dalam ketentuan yang tercantum dalam ketentuan-ketentuan peralihan pasal 53 ayat (1) UU RI 5/1960 yang dimana menjelaskan terkait dengan apa-apa saja sifat sementara hak tanah dan didalam UU RI Nomo 5/1960 sendiri telah menggolongkan dan/atau pengkelompokan hak tanah menjadi hak tanah bersifat mutlak dan hak tanah bersifat tidak tentu.

Hak atas tanah yang bersifat tetap yaitu merupakan hak atas tanah yang tetap akan ada selama aturan UUPA tetap akan berlaku dan/atau juga belum dicabut dengan aturan undang-undang yang juga baru. Dan hak tanah yang telah ditetapkan dengan aturan undang-undang yaitu hak atas tanah yaitu aturan yang akan lahir kemudian, akan ditetapkan oleh aturan perundang-undang. Aturan hak atas tanah bersifat tidak tetap adalah hak atas tanah yang didalam ketentuan jangka waktu yang singkat maka akan jelas dihapuskan disebabkan karena bertentangan juga dengan jiwa UUPA

Hak-hak atas tanah yang bermacam-macam tersebut mempunyai corak dan esensi sendiri. Dalam hukum agraria dikenal konsep mengenai kepentingan-kepentingan yang harus diutamakan, pertama adalah kepentingan umum, hak-hak ulayat dan sosial, dan yang terakhir adalah mengenai hak privat yang bersifat personal (lepas dari Negara). Jika kita uraikan masing-masing, maka ada hak-hak yang bercorak untuk kepentingan privat (hak milik, missal) dan hak-hak yang bercorak kepentingan umum (tidak lepas dari Negara) misal hak pakai, hak guna bangunan, hak guna usaha.

Terkait dengan hal itu, maka dalam hukum agrarian nasional dikenal hierarki hak atas tanah. Hukum pertanahan nasional menyatakan bahwa ada beberapa macam terkait dengan hak



penguasaan atas tanah, hak penguasaan tanah tersebut dapat di klasifikasikan dalam beberapa tingkatan atau dengan suatu hierarki, yaitu sebagai berikut:

1. Berdasarkan Hak dari bangsa Indonesia, yaitu adalah sebutan yang telah diberikan dan/atau juga berdasakan dari para pakar hukum serta hubungan yang konkrit dengan ketentuan bumi, air, dan ruang angkasa negara Indonesia maka termasuk dengan segala kekayaan alam yang juga terkandung di dalamnya. pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yang menyatakan tentang hal tersebut

Berdasarkan dalam pasal 1 ayat (2) dan ayat (4) UU RI No 5/1960, menjelaskan terdapat adanya 2 (dua) komponen tentang hak bangsa yakni adalah, unsur kepemilikan serta sebagai kewenangan sebagai pengaturan dari penguasaan serta juga penggunaan dan/atau penggunaan tanah bersamaan dengan yang dikuasainya. Maka subjek hukum yaitu sebagai pemegang dari hak suatu bangsa yaitu adalah keseluruhan masyarakat di Indonesia yang dalam waktu sepanjang masa tentu akan bersatu dengan kesatuan sebagai bangsa atau juga masyarakat Indonesia yaitu untuk menjadi generasi yang terdahulu, atau sekarang dan juga yang mendatang di masa depan nantinya. Tanah adalah merupakan suatu hak bangsa yaitu semua ketentuan tanah yang ada didalam wilayah dari Negara Kesatuan Republik Indonesia. Maka tujuan dari hak tersebut yaitu pengertiannya sangat berhubungan erat sekali dengan konsep untuk berbangsa dan bernegara dalam penegrtian yang luas merupakan pengertian atau definisi dari kepentingan bangsa yang diatas segala kepentingan perorangan dan/atau suatu golongan tertentu<sup>13</sup>.

2. Adanya hak menguasai yang dari suatu negara merupakan sebutan yang sebenarnya berasal dari aturan Undang-Undang Nomore 5 Tahaun 1960 adalah ditujukan kepada lembaga hukum serta negara Indonesia sendiri. Subjek dari semua pemegang atas hak menguasai dalam negara adalah suatu Negara republic Indonesia adalah sebagai organisai dan kekuasaan secara seluruh dari masyarakat dari Indonesia. Dan tercipta nya suatu hak menguasai mutlak dari negara ini yaitu merupakan dari pelimpahan tugas serta kewenangan yang berasal untuk bangsa Indonesia, yang juga dilakukan oleh para pendiri bangsa maka pada saat waktu penyusunan aturan dari Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia pada Tahun 1945. Terdapat pasal 1 ayat (2) UUPA Indonesia, telah diberikan suatu wewenang mutlak kepada negara untuk bertugas:

- a. Mengatur serta menyelenggarakan untuk peruntukan, dan penggunaan, atau persediaan serta pemeliharaan untuk bumi, dan air dan ruang angkasa itu tersebut;
- b. Bertugas untuk menentukan dan juga mengatur suatu hubungan dari hukum antara perorangan dan juga dengan bumi, air, serta batas ruang angkasa;
- c. Untuk menentukan serta mengatur adanya hubungan hukum yang terjadi antara orang perorangan serta perbuatan hukum dimana yang sesuai mengenai tentang bumi dan air, serta ruang angkasa juga

Wewenang yang telah berdasarkan dari pada atas hak yang menguasai dari suatu negara tersebut, maka diperuntukkan juga yaitu guna untuk mencapai suatu kemakmuran rakyat Indonesia dan juga kesejahteraan dari rakyat Indonesia, maka hal ini juga terdapat dalam pasal 2 ayat (3) peraturan dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang

---

<sup>13</sup> Sri Hajati. 2005, *Reskontruksi Hak Tanah dlm Rangka Pembruan Hokum Agraria National*, Naskh Pidato yang disampekan dlm acr penerimaan jbt guru besar, FH Unair, sby, h. 9

## STATUS HUKUM HAK ATAS TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI

agraria. Maka untuk selanjutnya dijelaskan didalam pasal 2 ayat (4) dari aturan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, telah jelas sekali menyatakan tentang hal tersebut yang sangat akurat serta sangat membantu untuk menjelaskan agar dapat dijadikan acuan bahwa didalam pelaksanaan dari hak menguasai dari suatu negara, memang penguasaannya memang dapat di berikan dari suatu kepada pemerintah daerah, serta dan juga masyarakat hukum untuk adat, jadi sepanjang dari permasalahan hal ini diperlukan dan juga tidak akan bertentangan dengan adanya kepentingan umum ataupun nasional berdasarkan dari ketentuan peraturan pemerintah<sup>14</sup>. Adanya hak menguasai dari suatu negara ini memang pembebanannya tidak akan dapat dipindahkan tangankan dan/ atau diberikan juga kepada pihak yang lain nya lagi. Jadi memberikan suatu hak untuk menguasai dari suatu negara dan kepada seseorang mau pun badan hukum, tidak berarti bahwa di suatu negara adalah melepaskan semua hak dari menguasai dari suatu tanah yang juga bersangkutan juga.

3. Adanya hak ulayat dari masyarakat dari hukum adat, merupakan serangkaian dari kewenangan serta kewajiban antara bagian masyarakat hukum dari aturan adat dengan tanah yang terdapat didalam wilayah kelompok masyarakat adat tersebut. Maka dengan sangat amat jelas sekali yang terkandung didalam adanya peraturan dan pengaturan yang terkait semuanya dengan segala hal yang sangat amat berakitan erat selali dengan yang namanya hak ulayat sebagaimana telah dijelaskan dan diterapkan dalam tertulis di aturan UU RI Nomor 5 tahun 1960 pasal 3, dimana yang menyatakan pengertian bahwa tentang hak ulayat dimana yang mengatur bahwa diperkenankan tentang hak ulayat menurut dari tradisi hukum adat yang mana hal tersebut selama tdidak bertentangan dengan peraturan di Indonesia yang lebih tinggi tingkatannya sehingga tidak dianggap menyeleweng apabila berpatokan dengan aturan hak ulayat terkait dengan hukum adat sehingga akan merasa adil dan tidak ada complain maupun protes dengan segala tindakan antara masyarakat satu dengan lainnya.

Maka dengan demikian bahwa adapun darri para pemegang hak ulayat yang ada dan termasuk di dalam segala masyarakat dari hukum adat, maka dibagi juga menjadi 2 (dua), yakni:

- a. Berdasarkan dari masyarakat dari suatu adat yang genealogik, adalah suatu masyarakat yang juga dimana dari para warganya juga ternyata terikat erat oleh adanya tradisi pertalian darah.
  - b. Berdasarkan dari masyarakat yang termasuk dari pengertian dan aturan hukum adat territorial yaitu masyarakat adat yang sebenarnya dimana itu para warganya telah bertempat tinggal atau menempati di satu atau dalam wilayah adat yang sama dan tidak berbeda.
4. Adanya hak tiap perorangan kepemilikan dari atas tanah adalah hak dan juga penguasaan tanah akan memberikan suatu jaminan serta kewenangan yang memiliki sifatnya yang umum, yaitu suatu adanya hak dan juga kewenangan mutlak sebagaimana telah adanya aturan dan juga dalam hal penguasaan didalam bidang hukum perdata dan yang aturan dari pemerintahan penggunaan dari status kepunyaan atas tanah sesuai juga ternyata dengan jenis-jenis hak atas tanah di Indonesia yang diberikan.

---

<sup>14</sup> Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria I*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995, h. 53

Maka dalam ketentuan yang tersedia dan juga telah diatur sebagaimana telah sesuai dengan turan resmi yang diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang sudah ada di Indonesia pada pasal 4 ayat (1) bisa di lihat pada aturan Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan dengan sangat amat jelas bahwa aturan setiap orang yang ingin menguasai hak tanah maka sudah diatur dalam pasal dan aturan undang-undang tersebut entah itu secara hukum akan dimiliki secara sendiri maupun dengan badan hukum bersamaan akan tetapi tetap resmi dan juga absah secara hukum sehingga sudah jelas aturan untuk seseorang yang ingin memiliki tanah.

Sebelumnya, penulis telah memaparkan mengenai status hak atas tanah dalam perspektif hukum agraria nasional. Selanjutnya, penulis akan mengaitkan konsep-konsep tersebut dengan Status hak atas tanah hasil reklamasi. Seperti yang sudah dijelaskan dalam bab sebelumnya, reklamasi adalah proses untuk memunculkan tanah-tanah baru dengan cara pengurugan dan/atau drainase suatu kawasan atau wilayah perairan baik di pesisir pantai, laut lepas, rawa-rawa, dan/atau sungai. Kegiatan reklamasi tidak hanya terbatas pada pengurugan suatu wilayah perairan, namun juga wilayah bekas tambang. Dilakukannya reklamasi sendiri lebih dilatar belakangi dikarenakan keterbatasan tanah yang semakin hari semakin berkurang, untuk digunakan sebagai keperluan pembangunan, misalnya pembangunan pemukiman, perkantoran, tempat hiburan, dan lahan pertanian.

Reklamasi yang telah diketahui definisinya berdasarkan dari ketentuan yang berlaku yaitu dari peraturan perundang-Undang RI Nomor 27 Tahun 2007 yaitu tentang aturan Pengelolaan dari Wilayah Pesisir serta Pulau Kecil terlihat dan dapat dibaca pada pasal 1 angka 23 yaitu adalah suatu reklamasi yang merupakan suatu kegiatan dan aktivitas yang dapat dilakukan dari dan oleh seseorang yang tujuannya adalah dalam rangka untuk meningkatkan manfaat sumber daya lahan ditinjau dari sudut lingkungan dan sosial ekonomi dengan cara pengurugan, pengeringan lahan atau drainase. Selanjutnya dalam ketentuan pasal 34 UU RI Nomor 27 Tahun 2007 yangtelah menjelaskan tentang reklamasi untuk wilayah daerah pesisir pantai dan juga pulau-pulau kecil dan juga dilakukan tujuannya addalah untuk meningkatkan suatu manfaat atau nilai tambah dari wilayah pesisir.

Apabila dapat diamati sebenarnya, dan sebelum dilakukan reklamasi, pantai, serta daerah-daerah perairan yang lain dan kemudian menjadi tanah baru, wilayah pantai dan daerah-daerah perairan tersebut sebelumnya ada dalam penguasaan Negara. Mutatis mutandis, peruntukannya adalah untuk sebesar-besarnya kepentingan rakyat. Namun, dalam melakukan reklamasi, tidak selalu Negara yang melakukan. Terkadang Negara bekerja sama dengan pihak swasta untuk melakukan reklamasi. Sebagai bentuk dari diakuinya bantuan-bantuan swasta dalam membantu proses reklamasi, dalam peraturan Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-1293 didalam angka 2 (dua) menjelaskan bahwa tanah yang direklamasi serta dinyatakan yaitu sebagai tanah yang telah dikuasai negara serta aturannya telah dilaksanakan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Maka pihak siapapun yang melakukan kegiatan reklamasi bisa diberikan suatu prioritas pertama yaitu untuk mengajukan suatu permohonan dari hak atas tanah hasil reklamasi tersebut.

Berdasarkan Surat Edaran Nomor 410-1293, maka pihak swasta yang membantu proses reklamasi mendapat prioritas utama dalam mengajukan hak atas tanah terhadap tanah yang timbul setelah adanya reklamasi tersebut. Hal ini menjadi persoalan karena, tidak adanya batasan mengenai hak atas tanah apa saja yang dapat diajukan oleh pihak swasta. Bisa saja dikemudian hari

## STATUS HUKUM HAK ATAS TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI

pihak swasta mengajukan hak milik untuk itu. Tentu hal ini bertentangan dengan konsep reklamasi yang pada hakikatnya dilakukan untuk kepentingan umum. Pada prinsipnya reklamasi merupakan bentuk dari penatagunaan ruang, jika telah menjadi tanah, maka sudah masuk dalam koridor penatagunaan tanah. Munchsin dan Imam Boeskoes Wahyono menyatakan bahwa ada 4 (empat) komponen yang terkait dengan tata guna tanah atau penataan guna tanah<sup>15</sup> yaitu terdapat serangkaian aktivitas atau pun kegiatan untuk mengumpulkan data dari lapangan tentang cara penggunaan dan pemakaian, kemampuan bentuk, penguasaan, serta pembuatan perencanaan jenis penata guna tanah yang dimana dilaksanakan dengan berencana dan sistematis dengan arti yang harus disesuaikan juga dengan tujuan dari pembangunan yang sebesar-besarnya demi kemakmuran masyarakat. Melihat dari macam esensi penatagunaan tanah tersebut, unsur yang paling sering dilupakan adalah permasalahan “pembangunan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Kawasan pantai, yang semula merupakan kawasan yang dikuasai negara yang harus dikelola untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat paska reklamasi pun haruslah tetap demikian.

Karenanya menurut penulis, berkaitan dengan adanya perbedaan corak dari masing-masing hak atas tanah tadi seharusnya ada batasan-batasan mengenai hak apa saja yang dapat diajukan, hal ini penting karena pada esensinya, yang direklamasi ada dalam penguasaan Negara, mutatis mutandis dia tidak boleh lepas dari sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, selain itu dalam reklamasi pantai juga banyak mata pencahariaan nelayan yang hilang karena adanya reklamasi tersebut. Tidak membatasi pihak swasta untuk mengajukan permohonan hak-hak apa saja yang dapat diajukan, akan mendegradasi nilai kepentingan umum dan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat itu sendiri. Terlebih, dalam sub-bab sebelumnya penulis telah menjelaskan mengenai hierarki hak atas tanah, dimana berdasarkan itu, hak menguasai Negara haruslah lebih diutamakan daripada hak pribadi.

Jadi berdasarkan paparan di atas, maka menurut hemat penulis maka ada beberapa poin yang penting yang harus diperhatikan, yaitu :

1. Pada dasarnya, sebelum dilakukan proses reklamasi, pantai berada dalam penguasaan Negara, otomatis, pantai tersebut pada hakikatnya dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
2. Mengingat Pasal 34 ayat (2) UU RI Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Kawasan Pesisir dan Pulau-Pulau kecil, maka di dalam pelaksanaan reklamasi juga harus memperhatikan masyarakat sekitar, jangan sampai setelah reklamasi, masyarakat sekitar (yang kebanyakan nelayan) kehilangan mata pencahariaanya, terlebih harus terdapat keseimbangan manfaat antara pihak-pihak yang terlibat.
3. Esensinya, proses reklamasi pantai adalah untuk kepentingan umum. Karena pada dasarnya pantai merupakan penguasaan negara, kedua sebelumnya daerah tersebut adalah tempat mata pencahariaan rakyat sekitar, ketiga reklamasi merupakan baian dari penataan ruang.

Maka berdasarkan poin-poin di atas, menurut penulis, status dari hak tanah hasil dari reklamasi untuk pantai adalah berada dalam penguasaan negara yang tetap harus dimanfaatkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Namun, karena dalam menjalankan reklamasi, Negara dibantu oleh pihak swasta, maka adil jika Negara memberikan hak pada pihak yang melakukan reklamasi untuk

---

<sup>15</sup> Muchsin dan Imam Koeswahyono, *Aspek Kebijaksanaan Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang*, Sinar Gradika, Jakarta, 2008, h. 48-49

mengajukan permohonan hak kepemilikan tanah. Namun bagi penulis, hak atas tanah tersebut harus dibatasi dengan Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan saja karena berdasarkan ketentuan pasal 12 dan, pasal 13 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Huna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah. Sedangkan ketentuan yang mengatur terkait kewajiban hak guna bangunan tertulis dalam, pasal 30 dan, pasal 31 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 40 Tahun 1996 Tentang Hak Huna Usaha, Hak untuk penggunaan bangunan serta Hak Pakai Atas Tanah.

## **2. Prosedur Pemberian Hak Atas Tanah Hasil Reklamasi Pantai**

Dilakukannya reklamasi pada dasarnya adalah diperuntuk untuk memperbaiki dan/atau memanfaatkan lahan tak berguna menjadi berguna terutama di kawasan dan/atau daerah perairan atau pantai. Terutama di kawasan Negara maju atau di kawasan kota metropolitan reklamasi ditujukan untuk memperluas kawasan daerah perkotaan yang dimana kebutuhan tanah semakin diperlukan. Pada subbab-subbab sebelumnya telah dijelaskan bahwa peruntukkan tanah reklamasi adalah untuk membangun pemukiman, tempat hiburan, pertokoan dan/atau mall, dan lain sebagainya, dengan demikian terkait dengan pembangunan tersebut maka diperlukannya suatu perolehan hak atas tanah hasil reklamasi.

Hasil dari reklamasi tersebut adalah timbulnya suatu tanah dan/atau kawasan daratan baru, yang dimana pemanfaatan atas tanah tersebut harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah. Apabila seseroang akan melakukan kegiatan reklamasi tentu seorang tersebut haruslah berdasarkan ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah yang tetap berorientasi kepada kepentingan umum dan/atau kepentingan komersial.

Terkait dengan tanah hasil reklamasi, para pihak swasta yang membantu Negara melakukan kegiatan reklamasi memang mendapatkan prioritas utama dalam hal pengajuan hak penguasaannya. namun apa yang telah dibahas dalam subbab sebelumnya tentang status hukum hak atas tanah hasil reklamasi, pihak swasta yang membantu Negara dalam melakukan reklamasi seharusnya dibatasi dengan hierarki tertinggi dengan perolehan Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan yang dimana untuk prosedur pemberian perolehan hak atas tanah harus berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **2.1 Prosedur Perolehan Hak Guna Usaha**

Apabila Hak Guna Usaha yang telah mendekati habis masa berlakunya, jika pemegang hak ingin melakukan permohonan pembaharuan dan/atau perpanjangan atas hak guna usaha tersebut, maka pemegang hak untuk melakukan permohonan pembaharuannya selambat-lambatnya adalah saat 2 (dua) tahun waktu nya sebelum berakhirnya untuk jangka waktu Hak penggunaan usaha tersebut.

Hak guna usaha dapat terjadi karena penetapan pemerintah, yang dimaksud dengan penetapan pemerintah adalah yakni pemberian hak berdasarkan keputusan yang diterbitkan oleh menteri dan/atau pejabat instansi terkait. Pemberian hak guna bangunan yang diatasnya terdapat hak pengelolaan maka pemberian haknya berdasarkan dari usul pemegang oleh hak pengelolaan. Pemberian hak guna atas bangunan untuk tanah milik dan terjadi dengan pemberian yang dilakukan oleh para pemegang hak yang di miliki dengan akta yang dibuat oleh pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah. Setelah diterbitkannya pemberian hak guna usaha atas tanah, maka pihak yang mengajukan harus dan/atau wajib segera mendaftarkannya kepada kantor pertanahan dimana lokasi tanah tersebut berada untuk dicatatkan di buku tanah. Setelah dialakukannya pencatatan maka terbitlah sertipikat hak atas tanah yang dimana berfungsi sebagai surat tanda bukti

## STATUS HUKUM HAK ATAS TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI

yang sah sebagai pemegang dari hak atas tanah, dengan diterbitkannya sertipikat tanah, pemegang hak dapat dengan gampang untuk membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak

Apabila Hak Guna Usaha yang telah mendekati habis masa berlakunya, jika pemegang hak ingin melakukan permohonan pembaharuan dan/atau perpanjangan atas hak guna bangunan tersebut, maka pemegang hak untuk melakukan permohonan pembaharuannya selambat-lambatnya saat 2 (dua) tahun waktunya yaitu sebelum berakhirnya pada jangka waktu Hak penggunaan bangunan tersebut dan perpanjangan dan/atau untuk pembaharuan dari hak penggunaan bangunan yang harus dicatat di dalam buku tanah yang terdapat pada kantor pertanahan Indonesia.

Para pihak yang telah mengajukan hak guna usaha dan telah memperoleh hak guna usaha tersebut berupa surat keputusan pemberian hak dan telah mendaftarkannya dan dicatatkan di buku tanah oleh kantor badan pertanahan nasional, dari pencatatan buku tanah tersebut dibuatlah salinan tertulis yang berdasarkan pencatatan dari buku tanah berupa bentuk sertipikat. Sertipikat merupakan suatu tanda bukti kepemilikan hak atas yang sah, dengan diterbitkannya sertipikat tersebut pemegang hak dapat membuktikan bahwa pemegang hak tersebut adalah para pemegang dari hak atas tanah yang sah di mana menurut pandangan hukum menurut perundang-undangan juga.

### 2.2 Prosedur Perolehan Hak Guna Bangunan

Prosedur perolehan dari hak atas tanah dari hasil reklamasi maka dapat dilihat berdasarkan dari UUPA maka telah jelas ditegaskan didalam ketentuan dalam pasal 35 yang pada intinya adalah gunanya untuk mengatur bahwa hak guna bangunan itu ditujukan untuk hak yang sebenarnya bukan miliknya sendiri, jadi dengan batas jangka waktu 30 tahun lalu masih dapat diperpanjang lagi sebanyak satu kali dengan adanya ketentuan waktu yang sama. Sedangkan mengenai siapa yang dapat memperolehnya diatur dalam ketentuan pasal 34 yang menegaskan bahwa HGB hanya dapat diajukan oleh warga Indonesia atau badan hukum yang berada di Indonesia.

Maka dengan memberikan keputusan terkait dengan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah terhadap seseorang yang memiliki tanah maa dapat diberikan dengan luas yang berukuran tidak melampaui sebesar 3000 M<sup>2</sup> (tigas ribu meter persegi) serta pemberian untuk Hak Guna Bangunan yang diperuntukan juga badan hukum serta luas tanahnya tidak melebihi dari 20.000 M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi) Maka pemberian hak guna usaha dari atas tanah ini berdasarkan pada pasal 4 pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Negara Indonesia No. 2 tahun 2013 yaitu terkait dengan pelimpahan untuk kewenangan pemberian hak atas tanah serta kegiatan pendaftaran tanah. Jadi tanah yang bsia berikan terkait dengan hak guna bangunan yang adalah tanah punya oleh Negara, Tanah yang merupakan hak pengelolaan, tanah hak milik.

Perpanjangan dan/atau pembahuran hak guna bangunan dapat dilakukan apabila memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut
- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.
- d. Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

- e. Hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan diperpanjang dan/atau diperbaharui atas permohonan pemegang hak guna bangunan setelah mendapatkan persetujuan dari pemegang hak pengelolaan.

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999, sebelum seseorang dan/atau badan hukum mengajukan permohonan hak atas tanah negara, pertamanya yang harus dilakukan oleh pihak yang ingin mengajukan permohonan hak atas tanah negara adalah mengajukan permohonan secara tertulis kepada kantor badan pertanahan. Tata cara permohonan hak guna bangunan yang dimaksud, memiliki beberapa tahapan. Permohonan Hak Guna Bangunan diajukan secara tertulis dengan menyertakan:

- a. Keterangan mengenai pemohon:
  - a) Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
  - b) Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Menyertakan Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik berupa
  - a) Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
  - b) Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya)
  - c) Jenis tanah (pertanian, non pertanian)
  - d) Rencana penggunaan tanah
  - e) Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara)
  - f) Keterangan mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon
  - g) Keterangan lain yang dianggap perlu.

Apabila dalam pengajuan dan/atau permohonan atas hak guna bangunan ini ada yang berupa non fasilitas Penanaman Modal dan Fasilitas Penanaman Modal, adapun syarat ketentuannya sebagai berikut:

- 1. Non Fasilitas Penanaman
  - a. Mengenai pemohon:
    - a) jika perorangan: foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia;
    - b) Jika badan hukum : foto copy akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku.
  - b. Mengenai Tanahnya:
    - a) Data yuridis: sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah,

## STATUS HUKUM HAK ATAS TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI

- PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
- b) Data fisik: surat ukur, gambar situasi dan IMB, apabila ada.
- c) Surat lain yang dianggap perlu.
- c. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah yang telah dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon lampir 3 (tiga)
- 2. Fasilitas Penanaman Modal:
  - a. Foto copy identitas permohonan atau akta pendirian perusahaan yang telah memperoleh pengesahan dan telah didaftarkan sebagai badan hukum;
  - b. Rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang.
  - c. Izin lokasi atau surat izin penunjukan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai dengan Rencana tata ruang Wilayah;
  - d. Bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
  - e. Persetujuan penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) atau Penanaman Modal Asing (PMA) atau surat persetujuan dari Presiden bagi Penanaman Modal Asing tertentu atau surat persetujuan prinsip dari Departemen Teknis bagi non Penanaman Modal
  - f. Dalam Negeri atau Penanaman Modal Asing;
  - g. Surat ukur apabila ada.

Permohonan yang telah memenuhi syarat dan ketentuan berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk selanjutnya diajukan kepada Menteri melalui Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Setelah berkas-berkas persyaratan diterima, maka Kepala Kantor Pertanahan akan melakukan:

1. Pemeriksaan kelengkapan data-data baik yang bersifat yuridis dan yang bersifat fisik dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan dan/atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Mencatat pada formulir isian pengajuan permohonan hak guna usaha.
3. Meberitahukan tanda terima berkas permohonan sesuai dengan formulir isian.
4. Selanjutnya kepala kantor pertanahan memerintahkan kepada
  - a. Kepala seksi hak atas tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar
  - b. Tim peneliti tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar.
5. Memberitahukan kepada pihak pemohon untuk membayar biaya untuk menyelesaikan permohonan tersebut.

Para pihak yang telah memperoleh hak guna usaha tidak serta merta dapat mengguna hak tersebut dalam jangka waktu tidak tertentu, dikarenakan hak guna usaha memiliki batas waktu penggunaannya, sehingga apabila jangka waktu hak guna usaha tersebut telah berakhir maka pemegang hak dapat melakukan perpanjangan jangka waktu dan sesudah jangka waktu hak guna usaha atau perpanjangannya berakhir kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan hak guna usaha tersebut. Permohonan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan dapat dikabulkan oleh pejabat yang berwenang untuk seluruh dan sebagian apabila:



1. Tanah tersebut masih dipergunakan untuk rumah tinggal sesuai dengan maksud pemberian hak yang bersangkutan atau telah dipergunakan pemegang hak untuk keperluan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah untuk kawasan yang bersangkutan.
2. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak guna bangunan.

Permohonan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan yang tanahnya dipergunakan untuk keperluan lain dari pada untuk membangun tempat tinggal dikabulkan oleh pejabat yang berwenang apabila:

1. Tanah yang bersangkutan dipergunakan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah yang berlaku pada saat permohonan perpanjangan, atau masih dipergunakan sesuai dengan maksud pemberian hak tersebut atau rencana tata ruang wilayah yang berlaku sebelum saat permohonan perpanjangan, akan tetapi pemegang hak sanggup untuk menyesuaikan penggunaan tanah tersebut dengan rencana tata ruang wilayah
2. Syarat-syarat pemberian hak masih dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak guna bangunan.
4. Keputusan terkait dengan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan mulai berlaku sejak berakhirnya hak yang bersangkutan
5. Pembaharuan hak guna bangunan mulai berlaku sejak didaftarkannya keputusan pemberian hak guna bangunan di kantor pertanahan.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Berdasarkan paparan penjelasan pada bab-bab yang sebelumnya, selanjutnya maka penulis telah berhasil menarik suatu kesimpulan bahwa adanya reklamasi yaitu merupakan suatu kegiatan atau aktivitas yang dilakukan oleh beberapa orang dan/atau badan hukum yang dilakukan dengan pengurugan, pengeringan dan drainase di suatu kawasan perairan, pantai, dan rawa-rawa. Hasil dari reklamasi pantai tersebut adalah timbulnya tanah baru yang peruntukannya di peruntukan untuk kepentingan umum. Terkait dengan perolehan hak tanah hasil reklamasi ini, pihak-pihak yang melakukan reklamasi terutama pihak swasta, pihak swasta yang membantu Negara dalam melakukan reklamasi memang diberikan prioritas utama dalam memperoleh hak atas tanah hasil reklamasi di wilayah negara Indonesia yang resmi, adapun perolehan hak atas tanah yang dapat diberikan:

1. Status dari tanah hasil dari reklamasi pantai yaitu adalah berada dalam penguasaan negara yang tetap harus dimanfaatkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, Namun pihak swasta yang terlibat dalam proses reklamasi dapat mengajukan permohonan hak atas tanah hasil reklamasi pantai, dan diutamakan dari pihak yang lain.
2. Pemberian hak atas tanah tersebut harus dibatasi dengan Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan saja karena berdasarkan ketentuan pasal 12 dan, pasal 13 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Huna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah. Pembatasan hak atas tanah ini dilakuka dikarenakan sesuai dengan tujuan dilakukannya reklamasi yang diperuntukkan untuk digunakan bagi kepentingan umum dan pembatasan yang dimaksudkan, agar supaya Negara tetap dapat melakukan pengawasan terhadap peruntukkan tanah hasil reklamasi. Pihak swasta yang

## STATUS HUKUM HAK ATAS TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI

telah diberikan hak perolehan atas tanah baik hak guna usaha atau hak guna bangunan berkewajiban untuk membayar uang pemasukan kepada Negara.

### Saran

Terkait dengan status hukum hak atas hasil reklamasi dalam peraturan perundang-undang di Indonesia memang telah jelas mengatur terkait perolehan hak atas tanah sampai dengan tata cara pemberian perolehan hak atas tanah, namun dalam hal ini didalam ketentuan yang ada dalam peraturan perundang-undang belum ada kejelasan terkait batasan-batasan yang diamana dapat menjelaskan terkait dengan batasan apa saja atau hierarki tertinggi terkait perolehan hak atas tanah hasil reklamasi yang diperuntukkan untuk pihak swasta yang melakukan dan/atau turut serta dalam membantu Negara dalam melakukan reklamasi.

### Daftar Pustaka

- G. Katarsaputra, 1991, *Hokum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Jakarta, Rineka Cipta,
- Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*, 2013, Prenada Media Group
- Moch. Choiral Hyuda, *Pengaturan Perizinan Reklamasi Pantai Terhadap Perlindungan Lingkungan Hidup*
- Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group,
- Peter Mahmut Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Media Group, Cetakan ke 7,
- Winahyu Erwiningsih. 2010, *Pelaksana Pengaturan Haak Mengsai Negara atas Tanah Menurut UUD RI 1945*, Hukum Jurnal, Edisi Khusus Vol 16 Oktober,
- Imam Soetikno, 1990, *Politik Agraria Indonesia Yogyakarta*, Gadjah Media University Perss, Cetakan Ketiga, h.
- Maria SW Sumardjono, 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Kompas, Jakarta, h. 128
- Himawari Kusumaningtyas, 2008, *Status Penguasaan Tanah Oleh Masyarakat di Sepanjang Daerah Aliran Sungai di Kota Bandar Lampung*, Universitas Lampung,
- Sri Hajati. 2005, *Reskontruksi Hak Tanah dlm Rangka Pembruan Hokum Agraria National*, Naskh Pidato yang disampekan dlm acr penerimaan jbt guru besar, FH Unair, sby
- Hasan Wargakusumah, 1995, *Hukum Agraria I*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- Muchsin dan Imam Koeswahyono, 2008, *Aspek Kebijakaksanaan Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang*, Sinar Gradika, Jakarta,