TINJAUAN PELAKSANAAN PEROLEHAN HAK ATAS TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI DI KABUPATEN KOLAKA BERDASARKAN PERMENAG NOMOR 9 TAHUN 1999

SKRIPSI

Oleh:

AHMAD AKBAR GAFAR

No. Mahasiswa: 13410098

PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2018

TINJAUAN PELAKSANAAN PEROLEHAN HAK ATAS TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI DI KABUPATEN KOLAKA BERDASARKAN PERMENAG NOMOR 9 TAHUN 1999

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh

Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Yogyakarta

Oleh:

AHMAD AKBAR GAFAR

No. Mahasiswa : 13410098

PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2018

HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR PENDADARAN

TINJAUAN PELAKSANAAN PEROLEHAN HAK ATAS TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI DI KABUPATEN KOLAKA BERDASARKAN PERMENAG NOMOR 9 TAHUN 1999

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk Diajukan di Hadapan Tim Penguji dalam Ujian/Pendadaran Skripsi
Pada Tanggal 7 Februari 2018

Yogyakarta, 30 November 2017
Dosen Pembimbing,

(Masyhud Asyhari S.H., M.Kn)
NIK: 824100203

HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR

TINJAUAN PELAKSANAAN PEROLEHAN HAK ATAS TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI DI KABUPATEN KOLAKA BERDASARKAN *PERMENAG NOMOR 9 TAHUN 1999*

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam

Ujian / Pendadaran Skripsi

Pada Tanggal **7 Februari 2018** dan dinyatakan **LULUS**

Yogyakarta, 7 Februari 2018

Tim Penguji		**Tanda Tangan**
1. Ketua	: Mukmin Zakie, S.H., M.Hum. Ph.D.	.....
2. **Anggota**	: **Masyhud Asyhari, S.H., M.Kn.**	.....
3. **Anggota**	: Dr. Drs. H. Rohidin, S.H., M. Ag.	.....

Mengetahui :

Universitas Islam Indonesia

Fakultas Hukum

Dekan,

(Dr. Aunur Rahim Faqih, SH., M.Hum.)

NIK: 844100101

SURAT PERNYATAAN

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:
Nama: AHMAD AKBAR GAFAR
No. Mhs: 13410098
adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi dengan judul: **TINJAUAN PELAKSANAAN PEROLEHAN HAK ATAS TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI DI KABUPATEN KOLAKA BERDASARKAN PERMENAG NOMOR 9 TAHUN 1999,** Karya Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UII.
Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar Asli (Orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan *'penjiplakan karya ilmiah (plagiat)'*;
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum UII dan perpustakaan dilingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir no 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menanda-tangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan 'Majelis' atau 'Tim' Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum UII.
Demikian, Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 30 November 2017

AHMAD AKBAR GAFAR

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Ahmad Akbar Gafar
2. Tempat Lahir : Kolaka
3. Tanggal Lahir : 16 Mei 1994
4. Jenis Kelamin : Laki-laki
5. Golongan Darah : O
6. Alamat Terakhir : Jalan Taman Siswa Mergangsan Kidul MG.II/1381 RT 72 RW 23 Yogyakarta
7. Alamat Asal : Jalan Bolu No. 17 Kel. Sea, Kec. Latambaga Kabupaten Kolaka. Sulawesi Tenggara.
8. Identitas Orang Tua
   a. Nama Ayah : Bung Abdul Gafar
   b. Pekerjaan Ayah : Wiraswasta
   c. Nama Ibu : Salma Gafar
   d. Pekerjaan Ibu : Ibu Rumah Tangga
9. Alamat Orang Tua : Jalan Bolu No. 17 Kel. Sea, Kec. Latambaga Kabupaten Kolaka. Sulawesi Tenggara.
10. Riwayat Pendidikan
    a. SD : SD Negeri 3 Lamokato
    b. SMP : SMP Negeri 2 Kolaka
    c. SMA : SMA Negeri 1 Kolaka
10. Organisasi : Himpunan Mahasiswa Pelajar Kolaka Yogyakarta (HIMALAYA)
11. Prestasi : -
12. Hobby : Sepak Bola dan Futsal

Yogyakarta, 28 November 2017
Yang Bersangkutan,

(Ahmad Akbar Gafar)
13410098

HALAMAN MOTTO

"Hai orang-orang yang beriman, Jadikanlah sabar dan shalatmu sebagai penolongmu, sesungguhnya Allah beserta orang-orang yang sabar"(Al-Baqarah: 153)

"Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, Maka apabila kamu telah selesai (dari sesuatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain" (Al- Insyirah: 6-7)

"Many of life's failures are people who did not realize how close they were to success when they gave up" (Thomas Alfa Edison)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

1. *Ibunda Salma Gafar dan Ayahanda Bung Abdul Gafar*
2. *Saudara sekandung yaitu Arman Gafar dan Muhammad Alfiansyah Gafar*
3. *Keluarga Besar dari Ayah dan Ibu yang telah memberikan semangat guna menyelesaikan skripsi ini*
4. *Almamaterku.*

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikumWr. Wb.

Dengan mengucapkan puji dan syukur kehadirat Allah SWT, karena atas rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul "**TINJAUAN PELAKSANAAN PEROLEHAN HAK ATAS TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI DI KABUPATEN KOLAKA BERDASARKAN PERMENAG NOMOR 9 TAHUN 1999.**" ini dengan baik.

Penulisan skripsi ini diajukan untuk memenuhi persyaratan mencapai derajat S-1 Program Studi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Banyak bantuan yang penulis terima dari berbagai pihak dalam menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis banyak menyampaikan terima kasih kepada:

1. Ibunda Salma Gafar dan Ayahanda Bung Abdul Gafar, yang telah memberikan dukungan dan motivasi serta doa kepada penulis
2. Bapak Dr. Aunur Rahim Faqih, SH., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak MasyHud Asyhari, S.H, M.Kn., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan pengarahan, bimbingan, serta memberi pengetahuan yang sangat

berharga kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

4. Bapak Dr. Muhammad Arif Setawan SH., MH. Selaku Dosen Pembimbing Akademik.
5. Seluruh Dosen, Staf, dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
6. Saudara-saudaraku Arman Gafar dan Muhammad Alfiansyah Gafar yang selalu memberikan dorongan dan motivasi serta inspirasi kepada penulis.
7. Sahabat-sahabat terbaik Anto Dalah, Ilham (Aco), Fikar (kundo), Fadhil, Andir, Yan Parta, Dhila, Paldi, Yusuf, Didin, Edy, Wahyu..
8. Sahabat-sahabat sedaerah serantauan Usman Hasbi, Sulfikar Hasbi, Ilham Akbar, Zain, Fadhil Muharram, Hasnawati Hasbi.
9. Teman-teman Kos Putra Lonceng, Mas Ageng, Rizkon, Jimy, Ricky, Leo, Lay, U'uk, Bima, Totok, Zul, Tabut, Dedi, Suryo, Ajiz, Aldi, Mada, Egy, Kemal, Wildan dan teman-teman lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu, terima kasih atas dukungannya.
10. Sahabat seperjuangan Fakultas Hukum UII Angkatan 2013, Tabut, Sehab, Risky Januar, Agung, Ibnu, Amin, Chandra, Gagah, Yoga, serta teman-teman Kelas A FH UII 2013 lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Rekan-rekan mahasiswa dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung selama penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna, untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi perbaikan di masa yang akan datang.

Akhir kata, penulis berharap semoga apa yang tersusun dalam skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang memerlukan. Amin

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Yogyakarta, 28 November 2017

Ahmad Akbar Gafar

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i

HALAMAN PENGAJUAN ii

HALAMAN PERSETUJUAN iii

HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR iv

PERNYATAAN ORISINALITAS v

CURRICULUM VITAE vi

HALAMAN MOTTO vii

HALAMAN PERSEMBAHAN viii

KATA PENGANTAR xi

DAFTAR ISI xii

ABSTRAKSI xiv

BAB I. PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang Masalah 1
B. Rumusan Masalah 10
C. Tujuan Penelitian 11
D. Tinjauan Pustaka 11
E. Metode Penelitian 24
F. Sistematika Skripsi 25

BAB II. TINJAUAN UMUM PEROLEHAN HAK ATAS TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI 27

A. Penguasaan Atas Tanah..... 27
B. Pengaturan Tentang Pantai..... 56
C. Reklamasi Pantai..... 61
D. Perolehan Hak Atas Tanah Hasil Reklamasi Pantai 74
E. Reklamasi Pantai Dalam Perspektif Islam 81

BAB III. PELAKSANAAN PEROLEHAN HAK ATAS TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI BERDASARKAN PERMENAG NOMOR 9 TAHUN 1999 85

A. Reklamasi Pantai di Kabupaten Kolaka 85
B. Pelaksanaan Perolehan Hak Atas Tanah Hasil Reklamasi Pantai di Kabupaten Kolaka Berdasarkan Permenag Nomor 9 Tahun 1999..... 91
C. Hambatan yang Timbul dalam Pelaksanaan Perolehan Hak Atas Tanah Hasil Reklamasi di Kabupaten Kolaka..... 104

BAB IV. PENUTUP..... 110

A. Simpulan 110
B. Saran.....

DAFTAR PUSTAKA x

LAMPIRAN x

ABSTRAK

Skripsi ini berjudul Pelaksanaan Perolehan Hak Atas Tanah Hasil Reklamasi Pantai di Kabupaten Kolaka Berdasarkan Permenag Nomor 9 Tahun 1999. Rumusan masalah yang diajukan yaitu: Bagaimana perolehan hak atas tanah hasil reklamasi pantai di Kabupaten Kolaka Berdasrakan Permenag Nomor 9 tahun 1999?: Apa saja hambatan yang timbul dalam pelaksanaan perolehan hak atas tanah hasil reklamasi pantai di Kabupaten Kolaka?. Penelitian ini termasuk jenis penelitian empiris, dengan metode pendekatan dari sudut ketentuan peraturan perndang-undangan. Data diperoleh dari penelitian lapangan *(field research)* atau langsung dari subyek penelitian dan diperoleh dari penelitian kepustakaan *(library research)* atau dokumen-dokumen serta arsip-arsip lainnya yang menunjang penelitian. Data penelitian dikumpulkan melalui wawancara dengan pihak-pihak yang terkait, serta pengumpulan data dengan cara studi dokemen/pustaka, kemudian analisis bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah analisis data secara kualitatif dengan langkah-langkah sebagai berikut: Bahan-bahan hukum yang diperoleh dari penelitian diklasifikasi sesuai dengan permasalahan dalam penelitian, hasil klasifikasi selanjutnya diedit dan disistematikan, setelah editing selanjutnya penyajian hasil analisis dalam bentuk narasi. Dan selanjutnya pengambilan Kesimpulan. Hasil studi ini menujukkan bahwa pelaksanaan perolehan hak atas tanah hasil reklamasi pantai Dalam pelaksanaan perolehan hak atas tanah hasil reklamasi pantai di Kabupaten Kolaka terjadi ketidaksesuian antara peraturan hukum dengan pelaksanaannya di lapangan, padahal jelas bahwa kawasan atau tanah hasil reklamasi pantai adalah tanah yang dikuasai negara, yang berarti tanah negara tidak dapat diperjualbelikan, melainkan hanya dapat dimohonkan hak atas tanah. Selain itu, tanah atau kawasan reklamasi yang diperoleh oleh perorangan tanpa adanya permohonan sebelumnya kepada pemerintah daerah Kabupaten Kolaka atau kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka, melainkan secara sepihak masyarakat langsung mengklaim tanah atau kawasan reklamasi pantai tersebut sebagai miliknya dengan cara diberi pembatas berupa patok. Sementara dalam ketentuan Permenang Nomor 9 Tahun 1999, menjelaskan secara rinci tata cara pemberian tanah negara. Dari hasil penelitian, masalah pelaksanaan perolehan hak atas tanah ada ditahap perolehan tanah negara atau kawasan reklamasinya, untuk memperoleh tanah seharusnya dimohonkan kepada Kantor Pertanahan, kemudian setelah dikabulkan, maka akan mendapatkan Surat Keterangan Pemeberian Hak (SKPH) sebagai dasar bukti yuridis penguasaan tanah yang akan berpengaruh pada pedaftaran tanah. Sementara untuk perolehan hak atas tanah khususnya ditahap pendaftaran tanah sudah berjalan dengan baik dan telah sesua Ketentuan hukum yang berlaku.

Kata Kunci: Perolehan, Hak Atas Tanah, Reklamasi Pantai

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia sebagai negara hukum dalam membangun di bidang hukum dilandasi sumber tertib hukum negara, yaitu cita-cita yang terkandung pada pandangan hidup, kesadaran dan cita-cita hukum serta cita-cita moral yang meliputi suasana jiwa, raga dan watak dari bangsa Indonesia yang berpedoman pada falsafah Pancasila dan UUD 1945. Dalam ketentuan UUD 1945 yang terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) yang menyebutkan "Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat",[1] telah mejadi dasar hukum dari system petanahan atau agraria dalam pembentukan UUPA. Pasal dan ayat tersebut menggambarkan tentang keadilan dan pemerataan, secara khusus hak masyarakat terhadap tanah.

Serupa dengan UUD 1945, UUPA sebagai turunan Pasal 33 ayat (3) juga dalam ketentuannya menyebutkan, bahwa bumi air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat, itu berarti Negara hanya sebagai 'penguasa' bukan 'pemilik', dimana Negara diwakilkan oleh pemerintah yang memiliki

[1] Undang-Undang Dasar NKRI Tahun 1945, Pasal 33 Ayat (3), Seketariat Jendral dan Kepaniteraan Mahkama Konstitusi RI, Jakarta, 2011, hlm. 36.

kewenangan untuk mengatur bidang pertanahan. Negara dalam hal ini menempatkan diri sebagai pengontrol dan bukan sebagai pemilik, penempatan itu dilakukan agar tidak terjadi penguasaan secara sewenag-wenang terhadap kekayaan alam termasuk tanah. Dengan demikian bahwa yang dipergunakan sebagai dasar dari pembentukan peraturan agraria yang berasal dari pemerintah Kolonial Belanda adalah asal domain yang tidak dikenal lagi dalam hukum agraria saat ini. Sebab bukan hanya bertentangan dengan pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar tahun 1945, melainkan juga tidak sesuai dengan kondisi masyarakat Indonesia.[2]

Menurut Pasal 4 Ayat (1) UUPA "Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum".[3] Secara substansial kewenangan tersebut dalam hal lalu lintas hukum pertanahan dan pemanfaatan tanah saja, sesuai ketentuan pasal 2 ayat (2) UUPA yaitu dalam hal kewenangan untuk mengatur dan meyelenggarakan peruntukan penggunaan, persedian dan pemeliharan tanah termasuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang menyangkut tanah.

[2] Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, PT. Rineka Cipta, Jakarta. 1995, hlm. 18

[3] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Tanah merupakan aspek penting dalam kehidupan, dan merupakan pondasi utama dari semua kegiatan yang dilakukan oleh manusia. Pentingnya arti tanah bagi manusia, menjadikan tanah sebagai aset yang berharga bagi kehidupan setiap manusia. Hal ini dikarenakan selain sebagai kebutuhan, tanah juga dapat memberikan keuntungan secara ekonomis bagi pemilik tanah. Ledakan penduduk di suatu daerah, menjadikan tanah yang hanya sejengkal menjadi sangat berharga, sehingga seringkali timbul konflik kepentingan dikarenakan masalah tanah. Hubungan tanah dan manusia sangatlah erat baik pada masa lalu, saat ini dan pada saat masa yang akan datang. Sejak manusia lahir sampai mereka meninggal, tanah tidak lepas dari mereka, sehingga dapatlah dikatakan sampai kapanpun manusia akan terus berhubungan dengan tanah, dan pada akhirnya akan berimplikasi pada kebutuhan akan tanah.

Salah satu faktor utama meningkatnya kebutuhan akan tanah adalah pembangunan yang semakin hari semakin pesat di hampir seluruh wilayah di Indonesia. Peningkatan pembangunan tidak hanya terjadi di kota-kota besar, melainkan di daerah-daerah yang kecil secara teritorial, namun pertumbuhan penduduk yang pesat. Hal tersebut disebabkan adanya peraturan yang memberikan keleluasaan daerah untuk melaksankan pembangunan secara mandiri, sehingga pemerintah daerah diharapkan mampu memikirkan langkah operasioal pembangunan secara tepat, efisien.

Pelaksanaan pembangunan di daerah sangatlah sulit berkembang terutama di ibu kota daerah tingkat kabupaten. Kebutuhan ruang (tanah) secara terus-menurus mengalami peningkatan, namun di sisi lain, ketersediaan akan ruang tersebut justru terbatas, tentunya akan menimbulkan ketidakseimbangan. Fenomena tersebut akan melahirkan penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan tanah secara tidak sah, dan kumuh (*slum area*). Sehubungan dengan permasalahan tersebut, beberapa pemerintah daerah menawarkan solusi inovatif yang dinilai efektif dan effisien dalam mengatsi keterbatasan tersubut. Solusi yang dimaksud adalah dengan kebijakan program pembangunanan reklamasi pantai. Kebijakan reklamasi pantai hanya bisa dilakasnakan di daerah tertentu saja, yaitu bagi daerah yang memiliki wilayah daratan terbatas untuk pembangunan, tetapi memiliki garis pantai yang cukup panjang.

Reklamasi pantai merupakan peralihan fungsi dari wilayah pantai dari wilayah pantai menjadi sebuah wilayah daratan. Pengadaan reklamasi pantai pada umumnya dilakukan untuk menjadikan kawasan yang sebelumnya tidak diperhitungkan secara ekonomis menjadi kawasan yang memiliki manfaat secara ekonomis. Kawasan hasil reklamasi biasanya dimanfaatkan untuk kawasan pertanian, pemukiman, perindustrian, pertokoan atau bisnis dan obyek wisata.[4] Selain itu terkadang reklamasi juga biasa dimanfaatkan untuk keperluan konservasi, budi daya perikanan, kelautan dan lain sebagainya. Bagi daerah,.

[4] Hasni. *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm.352

pengadaan reklamasi pantai juga dapat memberikan suatu ruang bagi Pemerintah Daerah untuk meningkatkan pendapatan Asli Daerahnya dari tanah yang muncul sebagai hasil reklamasi pantai.[5]

Dalam rangka pemberdayaan tanah sebagai sumber daya yang semakin hari semakin terbatas luas dan kuantitasnya, program pembangunan reklamasi pantai menjadi solusi alternatif di tengah sulitnya pengadaan tanah untuk pembangunan. Reklamasi pantai telah dilaksanakan di beberapa daerah Kabupaten/Kota, yang mana pertumbuhan penduduknya di setiap tahun terus meningkat, dan kebutuhan akan ruang atau tanah juga meningkat. Reklamasi pantai sebagai salah satu usaha dalam rangka memperluas ruang daratan untuk kepentingan umum maupun komersial yang dalam penyelenggaraan dan pemanfaatan tanahnya harus disesuaikan dengan Rencaana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten/Kota yang dilakukan berdasarkan inisiatif Pemerintah Daerah.

Salah satu daerah yang mengembangkan program reklamasi pantai adalah Kabupaten Kolaka. Kabupaten Kolaka adalah suatu daerah yang terletak di Provinsi Sulawesi Tenggara, memiliki luas ±3.283,64 km2 wilayah daratan, ±15.000 km2 luas perairan laut, ±293,45 km2 panjang garis pantai, dengan

[5] *Ibid*, hlm.357

Jumlah Penduduk 213.064 Jiwa (2011), wilayah administrasi kecamatan yang berjumlah 12, kelurahan 24 dan desa 102.[6]

Reklamasi pantai yang dilakukan di Kabupaten Kolaka khususnya di daerah perkotaan Kabupaten sudah berlangsung sejak lama, yaitu dimulai tahun 1993, berawal dari terbatasnya lahan di perkotaan, kemudian Drs. Adel Berty, MSi, Bupati Kolaka pada saat itu berinisiatif untuk melakukan reklamasi pantai secara besar-besaran untuk pembangunan fasilitas umum seperti jalan, pasar, tempat ibadah dan fasilitas lainnya. Bahkan hampir setengah wilayah kota yang sekarang menjadi daratan adalah tanah hasil reklamasi pantai yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah, dengan luas ± 60 sampai 70 Hektar.

Tujuan Pemerintah Daerah Kabupaten Kolaka ialah agar dapat menjadikan kota menjadi lebih berkembang dan bisa bersaing di bidang pembangunan dengan daerah-daerah yang ada di Sulawesi Tenggara, dengan begitu diharapkan mampu memberikan dampak positif di bidang ekonomi.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Wiayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, menjelaskan tanah yang berada di wilayah sepanjang pantai atau kawasan pesisir statusnya adalah dikuasai negara. Apabila di Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota yang ada pelaksanaan reklamasinya secara otomatis akan menjadi tanah negara atau dikuasai langsung oleh negara. Tanah

[6] http://www.kolakakab.go.id/v3/hal-profil-kabupaten-kolaka.html, 24 mei, 2017, 14.00

Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara menurut Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ("PP 24/1997") adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah. Hak atas tanah yang dimaksud adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara dan Hak Pakai atas tanah negara.

Mengenai tanah-tanah reklamasi, Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional ("Menag/KBPN") telah menerbitkan Surat Edaran Nomor: 410-1293 perihal Penertiban Status Tanah Timbul dan Tanah Reklamasi. Berdasarkan Surat Edaran tersebut, tanah-tanah reklamasi dinyatakan sebagai tanah yang dikuasai Negara dan pengaturannya dilaksanakan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pihak yang melakukan reklamasi pantai diprioritaskan untuk mengajukan permohonan hak-hak atas tanah. Pihak yang dimaksud adalah Perseorangan atau Badan Hukum, kemudian status tanahnya adalah tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung negara. Pihak yang melakukan reklamasi pantai dapat memperoleh hak atas tanah melalui permohonan pemberian hak atas tanah negara kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional. Permohonan pemerian hak atas tanah diajukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kepal Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Apabila permohonan pemberian hak atas tanah dikabulkan maka akan diterbitkan Penetapan Pemerintah dalam bentuk surat

Keputusan Pemberian Hak (SKPH) oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, atau pejabat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberikan pelimpahan kewenangan untuk memberikan hak atas tanah. Hal tersebut didasari pada Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Di Kabupaten Kolaka khususnya di daerah perkotaan, kawasan yang sudah menjadi RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) Pemerintah Daerah untuk kawasan reklamasi pantai sangat sulit diwujudkan oleh seseorang yang ingin memperoleh hak atas tanah. Seseorang baru dapat memperoleh hak atas tanah apabila sudah melaksanakan reklamasi. Sementara untuk melaksanakan reklamasi, seseorang harus memiliki kawasan yang masih berbentuk air (rawa-rawa) dengan cara dibeli terlebih dahulu, padahal dalam aturannya yang diprioritaskan untuk memperoleh hak atas tanah adalah mereka yang ingin melakukan reklamasi dengan mengajukan permohonan langsung kepada Kepala atau pejabat BPN. Pertanyaannya dari mana kawasan itu diperoleh perorangan, apakah langsung dari pemerintah atau langsung diambil begitu saja tanpa memperhatikan aturan hukum, sebab banyak kawasan Reklamasi yang ada di Kolaka beberapa di antaranya masih berbentuk perairan, tetapi sudah dimiliki oleh beberapa orang, baik dengan cara membeli dari orang lain, maupun dimiliki sejak penentuan kawasan reklamasi oleh Pemerintah Daerah melalui RTRW. Anehnya kawasan tersebut

yang masih berbentuk air dan belum direklamasi beberapa di antaranya telah memiliki sertipikat, seperti sertipikat Hak Milik, padahal proses reklamasinya saja belum dilaksanakan.

Selain itu, penentuan kawasan reklamasi pantai dan pelaksanaan reklamasi pantai di Kolaka terkadang tidak memperhatikan aturan-aturan hukum yang berlaku, seperti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, Udnag-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, Peraturan Presiden Nomor 122 tahun 2012 tentang Reklamasi di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau kecil, Peraturan Menteri Nomor 17/permen-KP/2013 tentang Perizinan Reklamasi di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil. Hal tersebut menambah deretan masalah yang terjadi dalam realisai pelaksanaan dan perolehan hak atas tanah hasil reklamasi pantai yang terjadi Kolaka.

Kegiatan pelaksanaan perolehan hak atas tanah hasil reklamasi pantai sepenuhnya menjadi tanggungjawab Badan Pertanahan Nasional (BPN). Oleh karenanya, Kantor Pertahanan Kabupaten Kolaka sebagai unit kerja (Instalasi vertikal) BPN mempunyai peran penting dalam terlaksananya program tersebut. Sehingga timbul pertanyaan, apakah pelaksanaan perolehan hak atas tanah hasil reklamasi pantai yang dilakukan oleh perorangan telah dilaksanakan sebagaimana yang menjadi amanat peraturan perundang-undangan, dan dalam rangka memwujudkan suatu kondisi pendayagunaan tanah yang tertib dan teratur, sesuai

dengan pemanfaatan ruang dan pelestarian lingkungan hidup. Dan perlu dipahami yaitu, melalui kegiatan penelitian ini nantinya dapat diketahui apakah dalam praktik di lapangan mengenai pelaksanaan perolehan hak atas tanah hasil reklamasi pantai telah dijalankan secara baik dan efisien sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berkembang dari latar belakang tersebut di atas penulis tertarik untuk melakukan penulisan hukum dengan judul **"TINJAUAN PELAKSANAAN PEROLEHAN HAK ATAS TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI DI KABUPATEN KOLAKA BERDASARKAN PERMENAG NOMOR 9 TAHUN 1999."**

B. Rumusan Masalah

Dalam proses penulisan ini, diperlukan adanya arah kemana penelitian ini dilakukan, agar pada akhirnya memiliki tujuan yang jelas, sehingga diperlukan adanya masalah yang akan menjadi pokok bahasan agar tidak terjadi kesimpangsiuran dalam proses penulisan.

Berdasarkan uraian dan latar belakang di atas dapat dirumuskan permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perolehan hak atas tanah hasil reklamasi pantai di Kabupaten Kolaka Berdarsakan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9

Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengeloaan?

2. Apa saja hambatan yang timbul dalam pelaksanaan perolehan hak atas tanah hasil reklamasi pantai di Kabupaten Kolaka?

C. Tujuan Penelitian

Mengacu pada rumusan masalah yang telah diuraikan di atas, maka tujuan penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perolehan hak atas tanah hasil reklamasi pantai di Kabupaten Kolaka Berdarsakan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengeloaan.

2. Untuk mengetahui apa saja hambatan yang timbul dalam pelaksanaan perolehan hak atas tanah hasil reklamasi pantai di Kabupaten Kolaka.

D. Tinjauan Pustaka

Pengertian reklamasi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah usaha memperluas tanah dengan memanfaatkan daerah yang semula tidak berguna.[7] Reklamasi merupakan kata serapan yang berasal dari Bahasa Inggris yaitu *to reclaim*, yang memiliki arti memperbaiki sesuatu yang rusak, bisa juga

[7] http://kbbi.web.id/reklamasi. 28 Mei 2017, 13.34

diartikan menjadikan tanah *(from the sea)*. Reklamasi adalah suatu kegiatan atau proses memperbaiki daerah atau areal yang tidak berguna menjadi daerah yang dapat dimafaatkan untuk berbagai keperluan manusia antara lain untuk sarana dan prasarana baru seperti pelabuhan, bandara, kawasan perindustrian, pemukiman, sarana sosial, rekreasi dan sebagainya.[8] Sedangkan menurut Peraturan Menteri Perhubungan No. 52 Tahun 2011 menyebutkan bahwa, reklamasi adalah pekerjaan timbunan di perairan atau pesisir yang mengubah garis pantai dan atau kontur ke dalaman perairan.

Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 atas Perubahan dari UndangUndang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, menjelaskan bahwa reklamasi adalah kegiatan yang dilakukan dalam rangka meningkatkan manfaat sumber daya lahan yang ditinjau dari sudut lingkungan dan sosial ekonomi dengan cara pengurungan, pengeringan lahan atau drainase.[9] Pengertian tersebut sejalan dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 40/PRT/M/2007 mengenai Pedoman Perencanaan Tata Ruang Kawasan Reklamasi yang terdapat dalam Pasal 1.

Reklamasi pada dasarnya bertujuan menjadikan kawasan berair yang rusak atau tak berguna menjadi lebih baik dan bermanfaat. Kawasan tersebut kemudian dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan sebagai kawasan

[8] http://www.kajianpustaka.com/2016/09/pengertian-tujuan-dan-dampak-reklamasi.html. 06 juni 2017, 16.15

[9] Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 atas Perubahan dari UndangUndang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil

perindustrian, pemukiman bisnis dan pertokoan, pertanian, serta objek wisata dan lain sebagainya.

Menurut jenisnya reklamasi dapat dibagi dua berdasarkan cara bentuknya yaitu:

1. Reklamasi Alamiah

Reklamasi alamiah adalah reklamasi yang terjadi karena campur tangan manusia. Reklamasi ini terjadi melalui proses alam, proses ini bermula dari hasil sedimentasi yang kemudian menjadi tanah timbul disekitar pantai.

2. Reklamasi buatan

Reklamasi buatan merupakan reklamasi yang sebagaimana diatur dalam perundang-undangan, di mana kegiatan reklamasi ini dilakukan oleh manusia berupa kegiatan penimbunan atau pengeringan pinggir laut.

Pada prinsipnya kegiatan reklamasi pantai tidak dianjurkan, namun dapat dilakukan dengan memperhatikan ketentuan berikut:[10]

1. Merupakan kebutuhan pengembangan kawasan budi daya yang telah ada disisi daratan;

[10] http://trtb.pemkomedan.go.id/artikel-866--syarat-reklamasi-menurut-permen-40-prtm2007.html. 7 juni 2017. 04.10

2. Merupakan bagian wilayah dari kawasan perkotaan yang cukup padat dan membutuhkan pengembangan wilayah daratan untuk mengakomodasikan kebutuhan yang ada;
3. Berada di luar kawasan hutan bakau yang merupakan bagian dari kawasan lindung atau taman nasional, cagar alam, dan suaka margasatwa;
4. Bukan merupakan kawasan yang berbatasan atau dijadikan acuan batas wilayah dengan daerah/Negara lain.

Terhadap kawasan reklamasi pantai yang sudah memenuhi ketentuan di atas, terutama yang memiliki skala besar atau yang mengalami perubahan bentang alam secara signifikan perlu disusun rencana detail tata ruang (RDTR) kawasan. Penyusunan RDTR kawasan pantai ini dapat dilakukan bila sudah memenuhi syarat administrasi. Syarat administratif yang dimaksud adalah sebagai berikut:[11]

1. Memiliki RTRW yang sudah ditetapkan dengan perda yang mendeliniasi kawasan pantai;
2. Lokasi reklamasi sudah ditetapkan dengan Sk Bupati/Walikota, baik yang akan direklamasi maupun yang sudah direklamasi;
3. Sudah ada sudi kelayakan tentang pengembangan kawasan reklamsi pantai atau kajian/kelayakan property (studi investasi);
4. Sudah ada studi AMDAL kawasan regional.

[11] *Ibid*

Berbicara reklamasi tidak lepas dari peranan pantai sebagai salah satu obyeknya. Pantai adalah wilayah perbatasan antara daratan dan perairan laut. Dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil tidak disebutkan secara eksplisit mengenai pengertian pantai, tetapi hanya dibatasi wilayah pesisir. Wilayah pesisir adalah daerah peralihan antara ekosistem darat dan laut yang mempengaruhi oleh perubahan di darat dan di laut.

Kegiatan- kegiatan reklamasi pantai yang dilakukan tentunya mengunakan tanah sebagai material utama untuk menimbun kawasan perairan atau laut. Sehingga kawasan yang sebelumnya perairan menjadi suatu daratan yang padat. Oleh karenanya daratan tersbut dapat dikatakan sebagai tanah reklamasi.

Tanah menurut UUPA adalah dibatasi hanya permukaan bumi. Sedangkan menurut Kamus Bahasa Indonesia tanah memiliki arti:[12]

1. permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;

2. keadaan bumi di suatu tempat;

3. permukaan bumi yang diberi batas;

4. permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah negara;

[12] http://kbbi.web.id/reklamasi. *Op. Cit*, 09 juni 2017. 00.43

5. bahan-bahan dari bumi; bumi sebagai bahan.

Boedi Harsono menjelaskan lebih detail pengertian tanah. Menurutnya tanah adalah sebagai permukaan bumi, yang dalam pengunaannya meliputi juga sebagai tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian ruang yang ada di atasnya.[13]

Pasal 4 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa, atas dasar Hak Menguasai dari Negara, sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta Badan-badan Hukum.

Hak menguasai dari negara terhadap bumi atau tanah dalam UPPA, diartikan para ahli sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara, atau dalam hal ini memiliki sebutan tanah negara. Menurut Urip Santoso tanah yang dapat dikategorikan sebagai tanah negara adalah sebagai berikut:[14]

1. Bekas hak atas tanah yang tunduk pada hukum Barat, yaitu eigendom, opstal, erfpacht, van gebruik yang tidak diajukan penegasan konversi hingga tanggal 24 September 1980.

[13] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 256

[14] Urip Santoso. *Hukum Perumahan*. Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, hlm. 104-105

2. Hak atas tanah yang dilepaskan oleh pemilik atau pemegang haknya dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan umum atau pengadaan tanah untuk kepentingan perusahaan swasta.
3. Hak atas tanah yang dicabut untuk kepentingan umum berdasarkan ketentuan Pasal 18 UUPA jo Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya
4. Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan Hak Pakai atas tanah Negara yang ditelantarkan oleh pemegang haknya.
5. Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan Hak Pakai atas tanah Negara, yang pemegang haknya meninggal dunia dan tidak meninggalkan ahli waris.
6. Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan Hak Pakai atas tanah Negara, yang pemegang haknya tidak lagi memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah.
7. Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan Hak Pakai atas tanah Negara yang telah berakhir jangka waktunya dan tidak diajukan permohonan perpanjangan jangka waktu oleh pemegang haknya.
8. Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan Hak Pakai atas Tanah Negara yang telah berakhir perpanjangan jangka waktunya dan tidak diajukan permohonan pembaruan hak oleh pemegang haknya.
9. Hak Pengelolaan yang dilepaskan oleh pemegang haknya.

10. Kawasan hutan yang dikeluarkan statusnya sebagai kawasan hutan.
11. Tanah yang berasal dari hasil konsolidasi tanah.
12. Tanah yang berasal dari reklamasi pantai.
13. Tanah absente/ guntai.
14. Tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimal tanah pertanian yang dapat dimiliki atau dikuasai.
15. Bekas tanah partikelir.

Tanah yang berasal dari reklamasi pantai merupakan tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara, sehingga orang dapat memperoleh hak atas tanah untuk mendapat manfaat dan hasil dari tanah negara tersebut. Menurut Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah. Ha katas tanah yang dimaksud adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara dan Hak Pakai atas tanah negara.

Pihak yang melakukan reklamasi pada kawasan atau lahan diberikan hak untuk mengajukan permohonan hak milik atas tanah reklamasi tersebut kepada Menag/KBPN melalui Kantor Pertanahan setempat. Prosedur pemberian hak milik tanah reklamasi diatur dalam Pasal 8 ayat (1) poin Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Cara Pemberian dan

Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Pengelolaan. Sedangkan di Pasal 9 Peraturan tersebut lebih spesifik dijelaskan mekanisme berikut ini:

1. Keterangan mengenai pemohon:
2. Apabila perorangan: identitas pribadi disertai keterangan mengenai anggota keluarga termasuk istri/suami dan anak-anaknya.
3. Apabila badan hukum: nama, tempat keudukan, akta tanggal dan nomor surat pengesahaannya oleh pejabat yang berwenang tentang pennunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik: meliputi sertifikat dan bukti-bukti pemilikan lainnya: kondisi tanah seperti letak, batas-batas dan luas; jenis tanah; rencana penggunaan serta status tanah (milik pribadi/negara).
5. Serta menyertai surat pernyataan permohonan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah yang dimohonkan termasuk bidang tanah yang akan dimohonkan.

Prinsip bahwa negara Indonesia sebagai negara hukum, maka negara menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Tujuan hukum bukan hanya keadilan namun juga untuk kepastian hukum dan kemanfaatan. Pemenuhan keadilan dalam suatu peraturan perundang-undangan belum cukup memadai, hal ini karena masih memerlukan

adanya kepastian hukum. Kepastian hukum akan tercapai apabila suatu peraturan perundang-undangan dirumuskan secara jelas, sehingga tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda-beda serta tidak terjadi tumpang tindih antara peraturan perundang-undangan yang satu dengan peraturan perundang-undangan lainnya, baik secara vertikal maupun horizontal.

Peraturan perundang-undangan yang ada, tidak hanya ada dan dinyatakan berlaku saja, tetapi, bagaimana peraturan tersebut bisa terlaksana dengan baik, dalam hal ini perlu implementasi hukum guna mewujudkan keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan. Menurut Nurdin Usman dalam bukunya yang berjudul Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum mengemukakan pendapatnya mengenai implementasi atau pelaksanaan. “Implementasi adalah bermuara pada aktivitas, aksi, tindakan, atau adanya mekanisme suatu sistem. Implementasi bukan sekedar aktivitas, tetapi suatu kegiatan yang terencana dan untuk mencapai tujuan kegiatan”.

Menurut Guntur Setiawan dalam bukunya yang berjudul Implementasi Dalam Birokrasi Pembangunan mengemukakan pendapatnya, Implementasi adalah perluasan aktivitas yang saling menyesuaikan proses interaksi antara tujuan dan tindakan untuk mencapainya serta memerlukan jaringan pelaksana, birokrasi yang efektif”.

Pengertian-pengertian di atas memperlihatkan bahwa kata implementasi bermuara pada aktivitas, adanya aksi, tindakan, atau mekanisme suatu sistem. Ungkapan mekanisme mengandung arti bahwa implementasi bukan sekadar aktivitas, tetapi suatu kegiatan yang terencana dan dilakukan secara sungguhsungguh berdasarkan acuan norma tertentu untuk mencapai tujuan kegiatan.

Implementasi peraturan perundang-undangan tidak lepas dari teori tentang hukum. Hukum dalam arti luas meliputi keseluruhan aturan normatif yang mengatur dan menjadi pedoman perilaku dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara dengan didukung oleh sistem sanksi tertentu terhadap setiap pentimpangan terhadapnya.[15]

Lebih lanjut, hukum dibagi menjadi empat kelompok pengertian hukum; pertama hukum yang dibuat oleh institusi kenegaraan, dapat kita sebut Hukum Negara. Misalnya undang-undang dan yurisprudensi; kedua, hukum yang dibuat oleh dinamika kehidupan masyarakat atau yang berkembang dalam kesadaran hukum dan budaya hukum, seperti hukum adat; ketiga, hukum yang dibuat atau terbentuk sebagai bagian dari perkembangan pemikiran didunia ilmu hukum, biasanya disebut doktrin. Misalnya teori hukum fiqh mazhab Syafii yang diberlakukan sebagai hukum bagi umat Islam di Indonesia. Terakhir, hukum yang

[15] Jimly Asshiddiqie, *Hukum Tata Negara dan Pilar-Pilar Demokrasi*, Konstitusi Priss, Jakarta, 2006, hlm. 3

berkembang dalam praktek dunia usaha dan melibatkan peranan para profesional dibidang hukum, dapat kita sebut praktek. Misalnya perkembangan praktek hukum kontrak perdagangan.[16]

Berbicara Implementasi hukum berarti berbicara mengenai pelaksanaan hukum itu sendiri dimana hukum diciptakan untuk dilaksanakan. Hukum tidak bisa lagi disebut sebagai hukum, apabila tidak pernah dilaksanakan. Pelaksanaan hukum selalu melibatkan manusia dan tingkah lakunya. Begitu juga dengan peraturan pelaksanaan dalam bidang pertanahan, tentunya melibatkan Badan Pertanahan Nasional sebagai subyek hukum yang memiliki peranan dalam melaksanakan peraturan tersebut. Pengertian peranan menurut Soerjono Soekanto adalah ”peranan merupakan aspek dinamisi kedudukan (status), apabila seseorang melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, maka ia menjalankan suatu peranan”.[17]

Berdasarkan pengertian tersebut dapat diambil pengertian bahwa peranan merupakan penilaian sejauh mana fungsi seseorang atau bagian dalam menunjang usaha pencapaian tujuan yang ditetapkan atau ukuran mengenai hubungan dua variabel yang mempunyai hubungan sebab akibat. Salah satu peran kantor pertanahan adalah dalam hal pelaksanaan perolehan hak atas tanah hasil reklamasi pantai. Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional

[16] *Ibid,* hlm. 4
[17] http://dspace.Widyatama.ac/soerjono-soekanto.html. 24 mei 2017, 20.15

("Menag/KBPN") telah menerbitkan Surat Edaran Nomor: 410-1293 perihal Penertiban Status Tanah Timbul dan Tanah Reklamasi. Dasar hukum lainnya adalah Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Perlolehan hak atas tanah hasil reklamasi yang dimaksud dalam penelitian ini adalah perlolehan hak yang dilaksankan oleh pihak masyarakat terhadap BPN. BPN dalam hal ini diwakili Kantor Pertanahan di daerah, dianggap pihak yang paling penting dan bertanggungjawab, karena pihak Kantor Pertanahan adalah pihak pertama yang bertugas dalam perolehan hak atas tanah hasil reklamasi pantai. Oleh karena itu diperlukan kerjasama dari berbagai pihak. Pancasila sebagai sumber dari segala sumber hukum dengan didukung berbagai Undang-Undang yang berkaitan dengan masalah hak masyarakat Indonesia yang dapat dijadikan pedoman bagi berbagai pihak, terutama pihak Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas untuk memberikan hak atas tanah negara terhadap masyarakat dalam bentuk Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha ataupun Hak Pakai. Maka dalam hal tersebut merupakan masalah yang sangat mendalam yang nantinya dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang melekat pada tanah hasil reklamasi pantai, yang tentunyaauntuk pembangunan.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

   Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif.

2. Pendekatan Penelitian

   Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis atau pendekatan dari sudut ketentuan hukum atau peraturan perundang-undangan.

3. Objek Penelitian

   Tinjauan pelaksanaan perolehan hak atas tanah hasil reklamasi pantai di Kabupaten Kolaka Berdarsakan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengeloaan.

4. Subjek Penelitian

   a. Perorangan yang memperoleh hak atas tanah hasil reklamasi pantai
   b. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka
   c. Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Kolaka.
   d. Kepala Bagian Hukum Skretariat Kabupaten Kolaka.

5. Sumber Data Penelitian

   a. Data Primer

      Data yang diperoleh dari penelitian lapangan *(field research)* atau langsung dari subyek penelitian.

b. Data Sekunder

Data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan *(library research)* atau dokumen-dokumen serta arsip-arsip lainnya yang menunjang penelitian.

6. Teknik Pengumpulan Data
   a. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan pihak-pihak terkait.
   b. Data sekunder diperoleh dengan mengkaji peraturan-perundang-undangan yang terkait dengan masalah penelitian.
7. Analisis data

   Metode analisis bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah analisis data secara kualitatif dengan langkah-langkah sebagai berikut:

   a. Bahan-bahan hukum yang diperoleh dari penelitian diklasifikasi sesuai dengan permasalahan dalam penelitian.
   b. Hasil klasifikasi selanjutnya diedit dan disistematikan.
   c. Setelah editing selanjutnya penyajian hasil analisis dalam bentuk narasi.
   d. Pengambilan Kesimpulan

F. Sistematika Skripsi

Bab 1 adalah Pendahuluan. Bab ini berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, dan kegunaan penelitian.

Bab 2 adalah berisi tentang Tinjauan Pustaka. Yaitu membandingkan apakah penelitian yang dilakukan oleh peneliti sudah pernah dilakukan oleh peneliti lain sebelumnya. Apabila sudah pernah diteliti, maka di sini akan dipaparkan apa yang membedakan penelitian yang dilakukan dengan penelitian sebelumnya ersebut.

Bab 3 adalah hasil penelitian yang sudah penulis lakukan di Kabupaten Kolaka, pada bab ini penulis juga akan memaparkan data-data yang diperoleh dari penelitian yang dilakukan.

Bab 4 berisi tentang kesimpulan dan sasaran. Di mana kesimpulan ditarik dari uraian tentang penelitian dan pembahasan, yang difokuskan pada pokok permasalahannya. Kemudian dari kekurangan yang ada, penulis mencoba memberikan saran yang membangun bagi semua pihak yang terkait.

BAB II

TINJAUAN UMUM PEROLEHAN HAK ATAS TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI

A. Penguasaan Atas Tanah

1. Pengertian Tanah

Menurut Pasal 4 UUPA pengertian mengenai tanah hanya dibatasi pada permukaan bumi saja. Sedangkan meunurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah memiliki arti:

a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
b. Keadaan bumi di suatu tempat;
c. Permukaan bumi yang diberi batas;
d. Permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah negara;
e. Bahan-bahan dari bumi/ bumi sebagai bahan.

Lebih detail Boedi Harsono menjelaskan pengertian tentang tanah. Menurutnya tanah adalah sebagai permukaan bumi, yang dalam pengunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian yang ada di atasnya.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga mengemukakan pengertian dari tanah, yaitu meliputi bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas dan merupakan objek dari pendaftaran tanah, yang mana tujuan akhir dari pendaftaran tanah tersebut adalah untuk mendapatkan kepastian hukum dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah.[18]

Secara umum kata mengenai tanah dalam masyarakat kita sering dimaknai sesuatu yang bernilai ekonomis, sering menimbulkan persoalan antar masyarakat maupun masyarakat dengan negara. Hal tersebut dikarenakan tanah merupakan kebutuhan yang sangat mendasar bagi manusia. Usaha-usaha untuk memperoleh tanah dilakukan dengan beragam cara baik secara legal atau illegal, di pedesaan maupun di perkotaaan semua membutuhkan tanah. Sehingga dalam penggunannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya oleh hukum agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat.

2. Pengertian Penguasaan Hak Atas Tanah

Penguasaan atas tanah dapat dibagi ke dalam dua aspek, yakni aspek yuridis dan aspek fisik. Menurut Boedi Harsono, penguasaan tanah secara yuridis dilandasi suatu hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai tanah

[18] Wahid Muchtar. *Memaknai Kepatian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Republika, Jakarta, 2008, hlm. 145

tersebut secara fisik.[19] Walaupun demikian, penguasaan fisik tidak selalu berada pada pihak yang menguasainya secara yuridis.

Hak penguasaan atas tanah adalah suatu hubungan hukum yang memberi wewenang untuk berbuat sesuatu kepada subyek hukum (orang/badan hukum) terhadap obyek hukumnya. Pengertian tersebut dilandasi pada ketentuan Pasal 4 Ayat (2) UUPA. Obyek hukum yang dimaksud adalah tanah yang dikuasinya. Dalam hal ini pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, termasuk juga bumi air serta yang ada di dalam maupun di atas. Penggunaan tanah tersebut hanya digunakan dalam batas-batas yang telah ditentukan UUPA maupun UUD.

Ketentuan Pasal 33 ayat (33) UUD 1945, dikatakan bahwa "Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat", Berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) tersebut, tampak bahwa hubungan antara negara dengan bumi, air dan kekayaan alam terkandung di dalamnya adalah hubungan penguasaan. itu berarti pada tingkatan tertinggi tanah dikuasai sepenuhnya ooleh Negara. Tugas mengelola seluruh tanah bersama tidak mungkin dilakukan sendiri oleh rakyat Indonesia, maka dalam penyelenggaraannya rakyat Indonesia sebagai pemegang hak dan pengemban

[19] Boedi Harsono, *Op. Cit*. hlm. 23

amanat tersebut menguasakan kepada negara sebagai organisasi kekuasaan yang mewakili seluruh rakyat.

Penguasaan tanah dapat bersifat seterusnya dan dapat bersifat sementara. Semua hak penguasaan atas tanah baik yang dikuasai Indvidu (perseorangan), Badan Hukum, Kolektif (Masyarakat Adat) maupun yang dikuasai oleh negara berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah. Menurut Pasal 2 ayat 3 UUPA, wewenang negarayang bersumber pada hak menguasai sumber daya alam oleh negara itu digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakayat. Wewenang negara untuk mengatur hubungan hukum antara orang-orang termasuk masyrakat hukum adat dengan tanah terkait erat dengan hubungan hukum antara negara. Hal ini disebabkan, hubungan hukum antara negara dengan tanah sangat mempengaruhi dan menentukan isi peraturan perundang-undangan yang mengatur hukum antara orang-orang dengan tanah dan masyarakat hukum adat dengan tanah ulayatnya serta pengakuan dan perlindungan hak-hak yang timbul dari hubungan tersebut.[20]

Untuk Hak Menguasai dari Negara tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah secara fisik dan mengunakannya seperti hak atas tanah, karena sifatnya semata-mata hukum publik. Menurut Pasal 2 UUPA, jika

[20] Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara*, UB Press, Malang, 2011, hlm 5

negara sebagai penyelengara memerlukan tanah untuk melaksanakan tugasnya, maka tanah yang bersangkutan akan diberikan kepadanya oleh negara selaku badan penguasa, melalui Badan Pemerintah yang berwenang. Tanah diberikan kepada lembaga tersebut dengan satu hak atas tanah, untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, bukan sebagai badan penguasa yang mempunyai hak menguasai yang disebut dalam Pasal 2 UUPA, tetapi badan hukum seperti halnya perorangan dan badan-badan hukum perdata yang diberi dan menjadi pemegang hak atas tanah.[21]

3. Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah

Hukum Tanah Nasional yang dituangkan dalam UUPA menyebutkan beberapa macam hak penguasaan atas tanah yang diatur sertap ditetapkan sesuai hirarkinya antara lain:

a. Hak Bangsa Indonesia

Hak Bangsa Indonesia adalah suatu hubungan yang bersifat abadi antara Bangsa Indonesia dengan tanah di seluruh wilayah Indonesia dengan subyeknya bangsa Indonesia. Dalam Pasal 1 ayat (1,2 dan 3) UUPA menjelaskan mengenai Hak Bangsa Indonesia yaitu:[22]

(1). seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bansa Indonesia.
(2). Seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai

[21] Boedi Harsono, *Op. Cit.* hlm. 24
[22] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
(3). Hubungan bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasatermasuk dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat pribadi.

Tujuan negara Indonesia kaitannya dengan hak bangsa Indonesia adalah berhubungan erat dengan konsep bangsa dalam arti yang sangat luas. Dalam artian bhwa konsep bangsa merupakan artikulasi dari mengangkat kepentingan bangsa di atas kepentingan perorangan atau golongan. Hal ini berarti bahwa bangsa Indonesia atas tanah mempunyai makna bahwa kepentingan bangsa Indonesia di atas kepentingan perorangan atau golongan.[23] Hak Bangsa Indonesia merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi di Indonesia berdasarkan hirarki yang tertuang dalam UUPA.

b. Hak Menguasai Negara

Sebagai organisasi yang memiliki kekuasaan tertinggi atas seluruh rakyat, Negara dipandang memiliki karakter lembaga masyarakat umum, sehingga kepadanya diberikan wewenang atau kekuasaan untuk mengatur, mengurus, memelihara dan mengawasi pemanfaatan seluruh potensi sumber daya yang ada dalam wilayahnya secara intensif,[24] tetapi tidak sebagai pemilik melainkan hanya mengusai, sedangkan pemiliknya adalah bangsa Indonesia. Ketentuan-ketentuan dasar pokok agrarian, yang

[23] Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 56
[24] Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan (Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif)*, Thafa Media, Yogyakarta, 2014, hlm. 102

menempatkan hak menguasai negara atas tanah diatur dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA yang pada intinya mnekankan bhwa seluruh sumber daya seperti bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam di dalamnya, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasan seluruh rakyat. Kedudukan negara dalam hal ini tidak hanya sebagai penguasa legislative dan eksekutif saja, tetapi juga penguasa yudikatif.

Dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA memberikan kewenangan kepada negara berupa kegiatan untuk:

1) Mengatur dan meyelenggarakan peruntukan, pengunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Kewenangan mengatur, menentukan dan menyelenggarakan berbagai kegiatan dalam Pasal 2 tersebut oleh UUPA diberikan suatu interpretasi otentik mengenai “Hak Menguasai Negara” yang dimaksudkan oleh UUD 1945, sebagai hubungan hukum yang bersifat public semata-mata dan

tidak aka nada lagi tafsiran lain mengenai pengertian dikuasai dalam UUD 1945 tersebut.[25]

c. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Hak ulayat adalah kewenangan, yang menurut hukum adat dimiliki oleh masyarakat hukum adat atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan warganya, dimana kewenangan ini memperbolehkan masyarakat untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam termasuk tanah, dalam wilayah tersebut untuk kelangsungan hidupnya. Hak ulayat diatur dalam Pasal 3 UUPA yang berbunyi: "Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2, pelaksanaan hak ulayat dan hak yang sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasar atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain lebih tinggi." Pemegang atau subyek hak ulayat adalah masyarakat hukum adat. Serupa dengan pemerintahan suatu negara yang memiliki pemimpin, masyarakat hukum adat juga dipimpin oleh seorang petua (ketua adat), memiliki kedaulatan penuh atas suatu wilayah *(sovereign)* dan melalui ketua adat juga mempunyai kewenangan *(authority)* penuh untuk mengatur hubungan-hubungan antara

[25] *Ibid*, hlm. 105

sesame warga serta hubungan antara warga dengan alam sekitarnya termasuk tanah.

Hak ulayat diakui eksistensinya bagi suatu masyarakat hukum adat tertentu sepanjang menurut kenyataannya masih ada. Masih adanya hak ulayat pada masyarakat hukum adat tertentu, antara lain diketahui dari kegiatan sehari-hari kepala adat dan para tetua adat dalam kenyataannya, sebagai pengemban tugas kewenangan mengatur penguasaan dan memimpin pengunaan tanah ulayat, yang merupakan tanah bersama para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan.[26]

d. Hak-Hak Perseorangan

Mengenai hak perseorangan terdapat dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa "Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama orang lain serta badan-badan hukum".

Adapun Hak-Hak Perseorangan terdiri dari:

1) Hak-Hak atas tanah yang meliputi:
    a) Hak atas tanah primer, yaitu hak atas tanah yang diberikan oleh negara. Beberapa bentuk dari ha katas tanah primer adalah hak

[26] Supriadi, *Op. Cit*, Hlm. 62

milik, hak guna bangunan, yang diberikan oleh negara dan hak pakai yang diberikan oleh negara.

b) Hak atas tanah sekunder, adalah hak atas tanah yang bersumber dari pihak lain. Beberapa bentuknya adalah hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa dan lain-lain.

2) Wakaf Tanah Hak Milik;

3) Hak Jaminan atas Tanah: Hak Tanggungan;

4) Hak atas Satuan Rumah Susun.

4. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah. Ketentuan Paasal 4 ayat (1) UUPA menegaskan bahwa, *"atas dasar Hak Menguasai dari Negara, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama orang lain serta badan-badan hukum"*.

Berdasarkan ketentuan UUPA tersebut, Soedikno Mertokusumo menerangkan wewenang yang dipunyai oleh pemegang ha katas tanah terhadap tanahnya menjadi dua, yaitu:[27]

a. Wewenang umum yang bersifat umum yaitu pemegang ha katas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA).
b. Wewenang Khusus yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan/atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah haknya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam Hukum Tanah Nasional Membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk. Pertama, hak-hak atas tanah

[27] Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta ,2005, hlm. 87

yang bersifat primer dan yang kedua adalah hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder Yang dimaksuda ha katas tanah primer adalah hak yang bisa dikuasai secara lanngsung oleh seseorang atau badan hukum yang mempunyai jangka waktu yang lama *(permanent)* dan dapat dipindahtangankan terhadap orang lain. Sedangkan pengertian hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder adalah hak-hak atas tanah sementara, artinya hak-hak tersebut hanya dinikmati dalam janagka waktu yang terbatas. Dalam UUPA terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu:[28]

a. Hak Milik atas tanah (HM);
b. Hak Guna Usaha (HGU);
c. Hak Guna Bangunan (HGB);
d. Hak Pakai (HP)

Sementara menurut ketentuan Pasal 53 UUPA yang mengatur mengenai hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder, antara lain:

a. Hak Gadai;
b. Hak Usaha Bagi Hasil;
c. Hak Menumpang;
d. Hak menyewa atas tanah pertanian.

[28] Supriadi, *Op. Cit*. hlm. 64

Pemberian hak berarti pemberian wewenang untuk mempergunakan tanah dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundangan, maka hak atas tanah adalah hak untuk mempergunakan tanahnya saja. Sedangkan benda-benda lain di atas maupun di dalam tanah seperti misalnya emas, minyak dan lain-lain tidak termasuk.

Orang yang dapat mempunyai hak atas tanah adalah hak yang dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan tanah. Dengan kata lain yang dapat mempunyai hak atas tanah secara penuh dan luas (semua macam hak) adalah Warga Negara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan, yakni untuk mendapat manfaat dan hasilnya baik bagi dirinya sendiri maupun keluarganya.[29]

Disamping Negara dengan kekuasaannya dapat memberikan hak atas tanah kepada seseorang atau suatu badan hukum. Negara dapat pula mencabut hak atas tanah tersebut, hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 18 UUPA yakni, "untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hakhak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak yang diatur dengan Undang-Undang."

5. Macam-Macam Hak Atas Tanah

[29] K. Wantjik Saleh, Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998, hlm. 17

Hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud Pasal 4 ayat (1) disebutkan macam-macamnya dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) antara lain:

a. Hak Milik

Hak Milik merupakan salah satu hak yang bersifat primer, yaitu hak yang paling terkuat terpenuh, dibanding dengan hak primer lainnya, seperti Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau hak-hak lainnya. Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan "Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6." Pasal 6 yang dimaksud adalah semua hak tanah menpunyai fungsi sosial.

Dari penjelasan diatas dapat ditarik pengertian dari Hak Milik, adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh dan memilik fungsi sosial. Di Pasal yang sama, yaitu Pasal 20 ayat (2) menyebutkan bahwa, "hak milik dapat beralih dan dialihkan", artinya hak milik dapat dipindahkan ke perseorangan, badan-badan hukum menurut peraturan perundang-undangan. Misalnya sesorang yang ingin memindahkan hak milik atas tanahnya ke orang lain dengan jual beli, atau dengan waris dan lain sebagainya.

Batas waktu hak milik atas tanah adalah tidak ada batas waktu selama kepemilikan itu sah berdasarkan hukum atau diatur oleh hukum. Sebagai negara yang menganut prinsip nasionalitas secara langsung mempengaruhi

subyek hukum hak milik. Subyek hukum hak milik atas tanah adalah WNI asli atau keturunan, badan hukum tertentu seperti Badan Hukum Perbankan Negara, IMA, Koperasi Pertanian, dan Usaha sosial atau keagamaan.

Berdasarkan Pasal 27 UUPA hak milik atas tanah dapat berakhir atau dihapuskan apabila tanah tersebut dicabut haknya, melanggar prinsip nasionalitas, diterlantarkan ataupun diserahkan sukarela. Hak milik harus didaftarkan ke kantor pertanahan untuk memperoleh kekuatan hukum, sebagai bukti kuat bahwa tanah hak milik yang didaftarkan adalah tanah seseorang yang diakui oleh hukum. Selama ini hak milik atas tanah hanya sering di daftarkan oleh perseorangan saja berbeda dengan badan hukum tertentu seringkali tidak didaftar, oleh karenanya selain perseorangan atau badan hukum tertentu, Instansi-instansi Pemerintah apabila menguasai dan menggunakan tanah untuk keperluan penyelenggaraan tugasnya harus pula mempunyai hak atas tanah yang ditempati.

b. Hak Guna Usaha

Sebagaimana halnya hak milik, Hak Guna Usaha (HGU) juga merupakan hak yang bersifat primer. Menurut ketentuan Pasal 28 ayat (1), Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Pengertian HGU dalam

UUPA tersebut dibatasi peruntukannya hanya untuk tanah pertanian saja, dengan jangka waktu 25-35 tahun, dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Setelah jangka waktu dan perpanjangannya berakhir, pemegang hak dapat memperbaharui HGU di atas tanah yang sama. HGU dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Peralihan yang demikian ini dapat dikatakan beralih karena hukum. Sedangkan pengertian dialihkan hak menunjuk pada berpindahnya Hak Guna Usaha pada pihak lain karena perbuatan hukum yang disengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak tersebut memperoleh hak itu. Hal ini dapat terjadi dengan jual beli, hibah, tukar-menukar.

Menurut ketentuan Pasal 28 ayat (2) bahwa HGU dapat diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar. Jika tanah tersebut 25 hektar atau lebih maka harus dikelola dengan modal investasi yang layak dan teknik perusahaan baik, serta sesuai dengan perkembangan zaman. Sesuai dengan prinsip nasionalitas, HGU hanya dapat diberikan pada Warga Negara Indonesia atau Badan Hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia serta berkedudukan di Indonesia. Selain itu, HGU dapat juga dijadikan sebagai jaminan untang dan dibebani hak tanggungan sepert halnya Hak Milik. Untuk pembuktian pengunnaan atas tanah, maka menurut Pasal 32 UUPA, HGU harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Setempat.

Sebagaimana yang terdapat pada hak milik sebagai hak primer tetap mempunyai batas waktu atau hapus. Hal ini juga akan berlaku terhadap HGU mempunyai batas berlakunya. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 34 UUPA Tahun 1960 dinyatakan bahwa, hak guna hapus karena:[30]

1) Jangka waktunya berakhir;
2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuai syarat tidak dipenuhi;
3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
4) Dicabut untuk kepentingan umum;
5) Diterlantarkan;
6) Tanahnya musnah;
7) Ketentuan dalam Pasal 30 ayat 2.

Selain diatur dalam ketentuan UUPA, HGU juga diatur secara khusus dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah. Pasal 17 PP Nomor 40 Tahun 1996 dinyatakan hapusnya HGU, antara lain:[31]

1) Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya;

[30] Supriai, *Op. Cit*, Hlm. 114

[31] Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah

2) Dibatalkan hanya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena; (1) tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dana tau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Pasal 13 dan/atau Pasal 14; (2) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
3) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
4) Dicabut berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 1961;
5) Diterlantarkan;
6) Tanahnya musnah;
7) Ketentuan Pasal 3 ayat (2).

Sebagaimana diuraikan di atas, HGU merupakan hak primer, walaupun dapat dialihkan kepada pihak lain dalam bentuk hibah, waris, tetap saja hak ini terbatas. Sebab HGU tetap dibatasi oleh adanya jangka waktu sehingga kalua akan dialihkan kepada ahli waris akan, tetap menjadi terbatas.

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan termasuk salah satu hak yang bersifat primer. Hak Guna Bangunan merupakan hak primer yang mempunyai peranan penting kedua, setelah Hak Guna Usaha. Hal ini disebabkan pembangunan sarana pra sarana yang semakin hari semakin berkembang pesat. Hak Guna Bangunan diatur dalam ketentuan Pasal 35-40 UUPA. Hak Guna Bagunan adalah hak

untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.[32] Hak Guna Bangunan (HGB) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Setelah berakhirnya jangka waktu HGB dan waktu perpanjangnnya, HGU dapat diperbaharui HGU di atas tanah yang sama.

Salah satu yang paling mendasar dalam pemberian Hak Guna Bangunan berkaitan dengan kepastian hukum mengenai jangka waktu pemberiannya. Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, mengatur mengenai pemenuhan syarat-syarat pemberian perpanjangan jangka waktu hak atas tanah tersebut, antara lain:[33]

1) Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
2) Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
3) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19;
4) Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

[32] Sudaryo Soimin. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Sinar Grafika, Jakarta, 1994, hlm. 17

[33] Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah

Berdasarkan prinsip nasionalitas, HGB hanya dapat diberikan pada Warga Negara Indonesia atau Badan Hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia serta berkedudukan di Indonesia. HGB dapat juga dijadikan sebagai jaminan untang dan dibebani hak tanggungan sepert halnya Hak Milik. Untuk pembuktian pengunnaan atas tanah, maka menurut Pasal 38 UUPA, HGB harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat.

Menurut ketentuan dalam Pasal 35 ayat (3), HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, bentuk peralihnnya seperti jual beli, tukar menukar, lelang, penyertaan dalam modal, hibah, pewarisan. Peralihan HGB harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan serta harus secara formal dilakukan di depan PPAT, sedangkan untuk jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan berita acara lelang. Lain lagi dengaan pewarisan yang harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang. Menurut pertaran yang berlaku peralihan HGB atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan dan Peralihan HGB atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan. Berdasarkan Pasal 40 UUPA, HGB dapat hapus karena:

1) Jangka waktunya berakhir;
2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;

3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
4) Dicabut untuk kepentingan umum;
5) Diterlantarkan;
6) Tanahnya musnah;
7) Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).

Sementara itu menrut PP Nomor 40 Tahun 1996 HGB hapus dikerenakan:

1) Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
2) Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
3) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
4) Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
5) Diterlantarkan;
6) Tnahnya Musnah;

Hapusnya HGB atas tanah Negara mengakibatkan tanah bekas HGB tersebut menjadi tanah Negara. Sedangkan Hapusnya HGB atas tanah Hak Pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan. Sementara HGB atas tanah Hak Milik mengakibatkann tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Milik. Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui, maka bekas pemegang HGB wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya HGB.

d. Hak Pakai

Hak Pakai merupakan hak yang sama dengan Hak Milik, HGU, HGB yaitu hak yang bersifat primer. Hak pakai diatur dalam ketentuan Pasal 41-43 UUPA dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai atas Tanah. Menurut UUPA, Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian

pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang.

Pemberian hak pakai diberikan dalam jangka waktu paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang selama jangka waktu paling lama 20 tahun, atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selam tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, seperti Departemen, Lembaga Pemerintahan Non Departemen, dan Pemerih Daerah. Selain itu Perwakilan Negara asing, Perwakilan Badan Internasional, Badan Keagamaan dan Badan Sosial.

Hak Pakai atas tanah berbeda dengan Hak Milik, HGU dan HGB karena hak pakai mempunyai subyek terbanyak disbanding hak-hak tersebut. Pemberian hak pakai atas tanah memiliki ciri tersendiri yang tidak akan dijumpai dengan hak-hak lainnya. Hal ini sesuai dengan ketentuan PP Nomor 40 Tahun 1996 diatur mengenai subyek hukum yang dapat memperoleh hak pakai atas tanah yaitu:

1) Warga Negara Indonesia
2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
3) Orang-orang asing yang berkedudukan di Indonesia;

4) Departemen, lembaga pemerintahan non departemen dan pemerintah daerah;
5) Badan-badan keagamaan dan sosial
6) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia
7) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

Tanah negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak milik merupakan objek hak pakai atas tanah. Hak pakai atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk beradasrkan usul pemegang hak pengelolaan. Sementara itu, hak pakai atas tanah negara dan atas tanah hak pengelolaan terjadi sejak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Pakai diberikan sertifikat hak atas tanah. Hak Pakai atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian tanah oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik wajib didaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

Sebagai pemegang Hak Pakai, subyek hukum hak pakai atas tanah harus menjaga tanahnya dengan baik, yang dimaksud adalah pemenuhan hak dan kewajiban. Menurut ketentuan PP Nomor 40 Tahun 1996 Pemegang Hak Pakai Berkewajiban:

1) Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, perjanjian penggunaan tanah hak dan pengelolaan atau dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
2) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukkannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberiannya, atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
3) Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada diatasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
4) Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Pakai kepada negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Pakai tersebut hapus;
5) Menyerahkan Sertifikat Hak Pakai yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Sementara itu terkait dengan hak pemegang hak pakai atas tanah idatur dalam ketentuan Pasal 52 PP Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa, pemegang Hak Pakai berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Pakai selama waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk memindahkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya, atau selama digunakan untuk keperluan tertentu.

Mengenai hapusnya hak pakai, Pasal 55 PP Nomor 40 Tahun 1996 mengaturnya, hak pakai hapus karena:[34]

1) Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemeberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya;
2) Dibatalkan oleh Pejabat yang berwenang, pemegang pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktu berakhir, karena:
    a) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagai dimaksud dalam Pasal 50, Pasal 51 dan Pasal 52; atau
    b) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang terutang dalam perjanjian pemberian Hak Pakai antara pemegang Hak Pakai dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan Hak Pengelolaan; atau
    c) Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
3) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
4) Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
5) Diterlantarkan;
6) Tanahnya musanah;

[34] PP Nomor 40 Tahun 1996, *Op. Cit*

7) Ketentauan Pasal 40 ayat (2)

Jika Hak Pakai atas tanah Negara hapus dan tidak diperpanjang atau diperbaharui, maka bekas pemegang Hak Pakai wajib membongkar bangunan dan bendabenda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu 1 (satu) tahun sejak hapusnya Hak Pakai. Sedangkan jika Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus, bekas pemegang Hak Pakai wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik.

e. Hak Gadai

Hak gadai merupakan salah satu hak atas tanah sekunder atau hak yang bersifat sementara sebagaimana disebutkan dalam ketentauan Pasal 53 UUPA. Hak gadai adalah hubungan hukum antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain, yang telah menerima uang gadai dari padanya. Selama uang gadai belum dikembalikan, tanah tersebut dikuasai oleh pemegang gadai. Pengembalian uang gadai atau "penebusan" tergantung pada kemauan dan kemampuan pemilik tanah yang menggadaikan.

f. Hak Usaha Bagi Hasil

Hak usaha bagi hasil merupakan hak atas tanah yang bersifat sekunder yang memiliki spesifikasi, artinya ada pembatasan. Pembatasan yang dimaksud adalah antara pihak pemilik tanah dengan penggarap sesuai imbalan atau hasil yang telah disepakati. Perjanjian Bagi Hasil menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil adalah perjanjian yang diadakan antara pemilik tanah dengan seseorang atau badan hukum, yang disebut penggarap, berdasarkan perjanjian mana penggarap diperkenankan oleh pemilik tersebut untuk menyelenggarakan usaha pertanian diatas tanah pemilik, yang hasilnya dibagi antara kedua belah pihak menurut imbangan yang disetujui sebelumnya.

g. Hak Menumpang

Hak Menumpang adalah hak yang memberi kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah diatas tanah pekarangan orang lain. Hak Menumpang merupakan salah satu hak yang masuk kategori hak yang bersifat sementara atau sekunder berdasarkan ketentuan Pasal 53 UUPA. Hak menumpang ini sebenarnya termasuk hak pakai, tetapi pada hak menumpang hubungan hukumnya lemah, mudah diputuskan oleh pemilik tanah pekarangan, karena dalam hak menumpang ini tidak dikenai bayaran. Hapusnya hak penumpang karena adanya pengakhiran hubungan yang diberikan pemilik kepada yang menumpang yang terkena pesangon, dicabut untuk kepentingan umum, dan tanahnya musnah.

h. Hak Sewa

Hak sewa diatur dalam Pasal 44 dan 45 UUPA. Menurut ketentuan dalam Pasal 44 UUPA, seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu, Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan. Berdasarkan UUPA Perjanjian sewa tanah tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Pasal 45 UUPA menjelaskan mengenai siapa saja yang dapat menjadi pemegang hak sewa, anatar lain:

1) Warga Negara Indonesia;
2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Hak sewa ini salah satu nya adalah hak sewa tanah pertanian. Hak sewa tanah pertanian merupakan hak yang memberikan kewenangan untuk sewa tanah pertanian terasuk dalam hak atas tanah yang bersifat sementara artinya pada suatu waktu hak ini sebagai lembaga hukum tidak akan ada lagi. Bersifat

sementara karena dianggap tidak sesuai dengan asas-asas hukum tanah nasional.[35]

B. Pengaturan Tentang Pantai

1. Pengertian Mengenai Pantai

Pengertian pantai adalah suatu barisan sedimen atau endapan yang muncul mulai dari garis air terendah sampai ke tebing atau sampai ke zona dengan tumbuhan permanen.[36] Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) pengertian mengenai pantai cukup beragam, yakni pantai dapat diartikan tepi laut; pesisir; perbatasan daratan dengan laut atau massa air lainnya dan bagian yang dapat pengaruh dari air tersebut.[37] Sementara menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, pantai dapat diartikan sebagai wilayah pesisir. Menurut Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang tersebut, wilayah pesisir adalah daerah peralihan antara Ekosistem darat dan laut yang dipengaruhi oleh perubahan di darat dan laut.[38]

Beberapa orang dalam hal ini memebadakan antara pesisir dan Pantai. Menurut mereka pesisir adalah daerah pertemuan antara air laut dengan

[35] Samun Ismaya. *Pengantar Hukum Agraria*. Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011, hlm. 73
[36] http://www.e-jurnal.com/2013/11/pengertian-pantai.html 26 Juni, 2017, 14.00
[37] https://kbbi.web.id/pantai 26 Juni 2017, 14.20
[38] Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil

daratan yang terjadi baik pada saat pasang maupun surut atau pada saat terkena badai. Sedangkan pantai merupakan daerah yang luasnya dimulai dari daerah pesisir sampai jauh ke daratan. Tidak ada batasan yang pasti atau jelas terkait seberapa jauh wilayah sebuah pantai namun yang jelas sebuah wilayah pesisir merupakan bagian dari wilayah pantai.[39]

Pantai atau wilayah pesisir memiliki nilai strategis bagi pengembangan ekonomi nasional dan peningkatan kesejahteraan masyarakat dan sekaligus merupakan wilayah yang sangat rentan terhadap kerusakan dan perusakan. Oleh sebab itu diperlukan pengelolaan yang bijaksana dengan menempatkan kepentingan ekonomi secara proporsional dengan kepentingan lingkungan, baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang.

Pengelolaan berbasis masyarakat sangatlah penting di suatu tempat dimana masyarakat lokal ditempat tersebut terlibat secara aktif dalam proses pengelolaan sumber daya alam yang terkandung di dalamnya di antaranya adalah pantai atau wilayah pesisir. Strategi pengembangan masyarakat dapat dilakukan melalui dua pendekatan yatu, yang bersifat struktural dan non-struktural. pendekatan struktural yang dimaksud adalah struktur dan sistem hubungan antara semua komponen dan system kehidupan, baik di wilayah pesisir dan laut maupun komponen pendukung yang terkait, termasuk

[39] https://www.siswapedia.com/pengertian-dan-macam-macam-pantai/ 26 Juni 2017, 15.00

komponen sosial, ekonomi dan fisik. Selain itu non struktural pendekatan yang menempatkan manusia sebagai subyek yang mempunyai keleluasaan untuk berinisiatif dan berbuat menurut kehendaknya.

Pemanfaatan wilayah pesisir sangatlah penting untuk pembangunan dengan catatan memperhatikan aspek parameter lingkungan, konservasi, dan kualitas hidup masyarakat, yang selanjutnya diidentifikasi secara komprehensif dan terpadu melalui kerjasama masyarakat, ilmuan dan pemerintah, untuk menemukan strategi-strategi pengelolaan dan pemanfaatan pesisir yang tepat.

2. Landasan Hukum Mengenai Pantai

Dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, dinyatakan bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Maksud dari pasal tersebut jelas bahwa yang berkaitan dengan bumi, air termasuk juga pantai atau wilayah pesisir dikuasai oleh negara. Dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun Tentantang Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil juga disebutkan di bagian konsideran yang menyatakan bahwa wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesarbesarnya

kemakmuran rakyat sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Sebelumnya pengaturan tentang pantai atau wilayah pesisir tertuang dalam Undang-Undang Nomor 27 Tahun Tentang Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, hanya saja undang-undang tersebut dianggap belum memberikan kewenangan dan tanggung jawab negara secara memadai atas pengelolaan Perairan Pesisir dan pulau-pulau kecil, sehingga beberapa pasal perlu disempurnakan sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan hukum di masyarakat. Berdasarkan pertimbangan tersebut dibuatlah undang-undang yang memberikan kewenangan serta tanggung jawab kepada negara dalam mengelola wilayah pantai atau pesisir yang ada di Indonesia.

Pantai atau wilayah pesisir jika dikelola dengan baik tentunya akan memiliki nilai ekonomis, strategis bagi pengembangan ekonomi nasional dan peningkatan kesejahteraan masyarakat dan sekaligus merupakan wilayah yang sangat rentan terhadap kerusakan dan perusakan. Seringkali dalam pemanfaatan dan pengelolaan wilayah pesisir tidak memperhatikan aspek lingkungan, sehingga diperlukan peraturan yang dapat menangani masalah tersebut. kualitas lingkungan hidup yang semakin menurun telah mengancam kelangsungan kehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya yang ada disekitar pantai atau wilayah pesisir. sehingga perlu dilakukan perlindungan

dan pengelolaan lingkungan hidup yang sungguh sungguh dan konsisten oleh semua pemangku kepentingan.

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup merupakan upaya refresif Pemerintah guna mengantisipasi rusaknya lingkungan di sekitar pantai atau wilayah pesisir akibat pengelolaan dan pemanfaatan wilayah pesisir tanpa memperhatian aspek lingkungan, sehinga dapat merusak seperti mencemari pantai atau wilayah pesisir. Menurut Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tersebut menyatakan bahwa, perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup dilaksanakan berdasarkan asas:[40]

a. Tanggung jawab negara;
b. Kelestarian dan keberlanjutan;
c. Keserasian dan keseimbangan;
d. Keterpaduan;
e. Manfaat;
f. Kehatian-hatian;
g. Keadilan;
h. Ekorigion;

[40] Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup

i. Keanekaragaman hayati;

j. Pencemar membayar;

k. Partisifasi;

l. Kearifan lokal;

m. Tata kelola pemerintahan yang baik; dan

n. Otonomi daerah.

Berdasarkan ketentuan tersebut jelas bahwa pemanfaatan dan pengelolaan wilayah pesisir harus berdasarkan asas-asas yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, salah satunya prinsip kehati-hatian. Selain itu, undang-undang tersebut tidak hanya ditujukan pada masyarakat saja, melainkan pemerintah juga harus memperhatikan aspek hukum lingkungan dalam mengelola wilayah pesisir ataupun pulau-pulau kecil.

C. Reklamasi Pantai

1. Pengertian Reklamasi Pantai

Pengertian reklamasi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah usaha memperluas tanah dengan memanfaatkan daerah yang semula tidak berguna.[41] Reklamasi merupakan kata serapan yang berasal dari Bahasa Inggris yakni *to reclaim,* yang memiliki arti memperbaiki sesuatu yang rusak, bisa juga diartikan menjadikan tanah *from the sea.* Sementara dalam ketentuan

[41] http://kbbi.web.id/reklamasi.html. *Loc.Cit.*

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2012 Tentang Reklamasi di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, menjelaskan bahwa reklamasi adalah kegiatan yang dilakukan oleh orang dalam rangka meningkatkan manfaat sumber daya lahan ditinjau dari sudut lingkungan dan sosial ekonomi dengan cara pengurugan, pengeringan lahan atau drainase.[42]

Jika dilihat, pengertian reklamasi dalam Peraturan Presiden (Perpres) tersebut, senada dengan pengertian reklamasi dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir. Pengertian tersebut juga sejalan dengan ketentuan Pasal 1 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 40/PRT/M/2007 tentang Pedoman Perencanaan Tata Ruang Kawasan Reklamasi.

Secara umum pengertian reklamasi adalah suatu kegiatan atau proses memperbaiki daerah atau areal yang tidak berguna menjadi daerah yang dapat dimafaatkan untuk berbagai keperluan manusia antara lain untuk sarana dan prasarana baru seperti pelabuhan, bandara, kawasan perindustrian, pemukiman, sarana sosial, rekreasi dan sebagainya.[43] Reklamasi pada dasarnya bertujuan menjadikan kawasan berair yang rusak atau tak berguna menjadi lebih baik dan bermanfaat. Kawasan tersebut kemudian dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan sebagai kawasan perindustrian,

[42] Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2012 Tentang Reklamasi di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil

[43] http://www.kajianpustaka.com/2016/09/pengertian-tujuan-dan-dampak-reklamasi.html. 06 juni 2017, 16.15

pemukiman bisnis dan pertokoan, pertanian, serta objek wisata dan lain sebagainya.

Reklamasi pantai merupakan peralihan fungsi dari wilayah pantai dari wilayah pantai menjadi sebuah wilayah daratan. Pengadaan reklamasi pantai pada umumnya dilakukan untuk menjadikan kawasan yang sebelumnya tidak diperhitungkan secara ekonomis menjadi kawasan yang memiliki manfaat secara ekonomis. Kawasan hasil reklamasi biasanya dimanfaatkan untuk kawasan pertanian, pemukiman, perindustrian, pertokoan atau bisnis dan obyek wisata.[44] Selain itu terkadang reklamasi juga biasa dimanfaatkan untuk keperluan konservasi, budi daya perikanan, kelautan dan lain sebagainya.

2. Landasan Hukum Reklamasi Pantai

Konsep kebijakan reklamasi di Indonesia telah diatur dalam hukum positif Indonesia didalam pasal 34 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil dijelaskan bahwa reklamasi hanya dapat dilaksanakan jika manfaat sosial dan ekonomi yang diperoleh lebih besar dari biaya sosial dan biaya ekonominya. Meski demikian, pelaksanaan reklamasi juga wajib menjaga dan memperhatikan dukungan terhadap keberlanjutan kehidupan dan penghidupan masyarakat.

[44] Hasni. *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hal.352

Ada berbagai peraturan yang mengatur tentang reklamasi pantai sebagai dasar pelaksanaan reklamasi tersebut, baik dalam bentuk Undang-undang (UU), Peraturan Pemerintah Pemerintah (PP), Peraturan Presiden (Perpres), Peraturan Menteri (Permen) hingga Peraturan Daerah (Perda).

Berkaitan dengan terbitnya aturan yang merevisi UU Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, yakni dalam aturan UU Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas UU Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil. Pada intinya, aturan tersebut membahas izin pengelolaan dan izin lokasi. Pasal 17 ayat (4) UU Nomor 1 Tahun 2014 mengatur bahwa izin lokasi tidak dapat diberikan pada zonasi inti kawasan konservasi, alur laut, kawasan pelabuhan, dan pantai umum. Pelaksanaan pengadaan reklamasi pantai dalam peraturan tersebut menjelaskan mengenai bagaimana langkah-langkah serta syarat-syarat pengurusan izin mengadakan reklamasi pantai. Dikeluarkannya Peraturan Menteri Kelautan dan Perikanan Republik Indonesia Nomor 28/PERMEN-KP/2014 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Kelautan dan Perikanan Nomor 17/PERMEN-KP/2013 tentang Perizinan Reklamasi di Wilayah Pesisir dan PulauPulau Kecil menambah lengkap peraturan mengenai izin mengadakan reklamasi pantai.

Izin tersebut hanya diberikan berdasarkan rencana zonasi wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil dalam bentuk luasan dan waktu tertentu. Selain itu,

pemberian izin juga mesti mempertimbangkan kelestarian ekosistem pesisir dan pulau-pulau kecil, masyarakat, nelayan tradisional, kepentingan nasional, dan hak lintas damai bagi kapal asing. Sementara, izin lokasi sendiri merupakan dasar dalam pemberian izin pengelolaan.

Selanjutnya Perpres Nomor 122 Tahun 2012 Tentang Reklamasi di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil. Aturan ini mengatur terkait permohonan memperoleh izin lokasi dan izin pelaksanaan reklamasi diajukan kepada Menteri, Gubernur, atau Bupati atau Walikota. Dimana, Menteri memberikan izin lokasi dan izin pelaksanaan reklamasi pada Kawasan Strategis Nasional Tertentu (KSNT), kegiatan reklamasi lintas provinsi, dan kegiatan di pelabuhan perikanan yang dikelola oleh Pemerintah.

Selain itu, khusus untuk Kawasan Strategis Nasional Tertentu (KSNT) dan reklamasi lintas provinsi, dapat diberikan setelah mendapat pertimbangan dari Bupati atau Walikota dan Gubernur. Sementara, Gubernur dan Bupati atau Walikota memberikan izin lokasi dan izin pelaksanaan reklamasi dalam wilayah sesuai kewenangannya dan kegiatan reklamasi di pelabuhan perikanan yang dikelola oleh pemerintah daerah.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Pasal 2 (2) Nomor 122 Tahun 2012 tentang Reklamasi di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil bahwa Peraturan Presiden ini dikecualikan bagi reklamasi di:

a. Daerah Lingkungan Kerja (DLKr) dan Daerah Lingkungan Kepentingan (DLKp) pelabuhan utama dan pelabuhan pengumpul serta di wilayah perairan terminal khusus;
b. Lokasi pertambangan, minyak, gas bumi, dan panas bumi; dan
c. Kawasan hutan dalam rangka pemulihan dan/atau perbaikan hutan.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 40/PRT/M/2007 tentang Pedoman Perencanaan Tata Ruang Kawasan Reklamasi. Pada intinya peraturan ini dibentuk agar dalam perencanaan tata ruang kawasaan reklamasi khususnya diperkotaan memilik pedoman yang jelas dan memiliki dasar hukum yang kuat. Pedoman ini dimaksudkan untuk memberikan acuan bagi Pemerintah Daerah dalam perencanaan tata ruang pada kawasan yang sudah dilakukan reklamasi. Tujuannya adalah untuk mewujudkan rencana tata ruang di kawasan reklamasi pantai agar sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota. Pedoman ini mencakup ketentuan umum dan ketentuan teknis perencanaan tata ruang kawasan reklamasi pantai. Ketentuan umum meliputi persyaratan; tipologi; aspek sosial, budaya dan ekonomi kawasan; aspek pergerakan, aksesibilitas, dan transportasi; serta aspek kemudahan publik dan ruang publik. Ketentuan teknis meliputi struktur ruang kawasan, pola ruang kawasan, pengelolaan lingkungan, prasarana dan sarana, fasilitas

umum dan sosial, serta kriteria struktur ruang, pola ruang, dan amplop ruang.[45]

3. Syarat Reklamasi Pantai

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Pedoman Perencanaan Tata Ruang Kawasan Reklamasi Pantai, pada dasarnya kegiatan reklamasi pantai tidak dianjurkan namun dapat dilakukan dengan memperhatikan ketentuan berikut:

a. Merupakan kebutuhan pengembangan kawasan budi daya yang telah ada di sisi daratan;

b. Merupakan bagian wilayah dari kawasan perkotaan yang cukup padat dan membutuhkan pengembangan wilayah daratan untuk mengakomodasikan kebutuhan yang ada;

c. Berada di luar kawasan hutan bakau yang merupakan bagian dari kawasan lindung atau taman nasional, cagar alam, dan suaka margasatwa;

d. Bukan merupakan kawasan yang berbatasan atau dijadikan acuan batas wilayah dengan daerah/negara lain.

Terhadap kawasan reklamasi pantai yang sudah memenuhi ketentuan di atas, terutama yang memiliki skala besar atau yang mengalami perubahan

[45] Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 40/PRT/M/2007 tentang Pedoman Perencanaan Tata Ruang Kawasan Reklamasi.

bentang alam secara signifikan perlu disusun rencana detail tata ruang (RDTR) kawasan. Penyusunan RDTR kawasan pantai ini dapat dilakukan bila sudah memenuhi syarat administrasi. Syarat administratif yang dimaksud adalah sebagai berikut:[46]

a. Memiliki RTRW yang sudah ditetapkan dengan perda yang mendeliniasi kawasan pantai;

b. Lokasi reklamasi sudah ditetapkan dengan Sk Bupati/Walikota, baik yang akan direklamasi maupun yang sudah direklamasi;

c. Sudah ada sudi kelayakan tentang pengembangan kawasan reklamsi pantai atau kajian/kelayakan property (studi investasi);

Sudah ada studi AMDAL kawasan regional

4. Tujuan dan Manfaat Reklamasi

Tujuan dari adanya reklamasi menurut Modul Terapan Pedoman Perencanaan Tata Ruang Kawasan Reklamasi Pantai[47]: yaitu untuk menjadikan kawasan berair yang rusak atau belum termanfaatkan menjadi suatu kawasan baru yang lebih baik dan bermanfaat. Kawasan daratan baru tersebut dapat dimanfaatkan untuk kawasan permukiman, perindustrian, bisnis

[46] Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Pedoman Perencanaan Tata Ruang Kawasan Reklamasi Pantai

[47] https://www.slideshare.net/infosanitasi/pedoman-perencanaan-tata-ruang-kawasanreklamasi-pantai-10462360 (2007). Diakses terakhir tanggal 07 juni 2017, 16.15

dan pertokoan, pelabuhan udara, perkotaan, pertanian, jalur transportasi alternatif, reservoir air tawar di pinggir jalan, kawasan pengelolaan limbah dan lingkungan terpadu, dan sebagai tanggul perlindungan daratan lama dari ancaman abrasi serta untuk menjadi suatu kawasan wisata terpadu. Menurut Perencanaan Kota (2013), tujuan dari reklamasi pantai merupakan salah satu langkah pengembangan kota.

Reklamasi diamalkan oleh negara atau kota-kota besar yang laju pertumbuhan dan kebutuhan lahannya meningkat demikian pesat tetapi mengalami kendala dengan semakin menyempitnya lahan daratan (keterbatasan lahan). Dengan kondisi tersebut, pemekaran kota ke arah daratan sudah tidak memungkinkan lagi, sehingga diperlukan daratan baru.

Dalam aspek kepentingan sosial, kegiatan reklamasi pantai bertujuan antara lain:[48]

a. Menyediakan lahan baru untuk membuka lapangan pekerjaan dan lapangan usaha baru;
b. Merekayasa kawasan pantai untuk pemanfaatan yang lebih baik;
c. Menyediakan kawasan pantai yang dapat digunakan untuk umum;
d. Menyediakan perumahan bagi seluruh lapisan pendapatan.

[48] Sidarta, M, *Reklamasi? Tidak Reklamasi? Prosiding Konperensi Nasional I Pengelolaan Sumber Daya Pesisir Dan Lautan Indonesia.* PKSPLIPB-CRC-University of Rhode Island,1998 hlm. 174.

Lebih lanjut, tujuan Reklamasi pantai yang lebih mengacu pada kepentingan perbaikan ekonomi, Suhud yakni:[49]

a. Diperolehnya lahan baru yang dapat mengurangi tekanan atas kebutuhan lahan dibidang kota yang sudah padat.
b. Kemungkinan menghidupkan kembali transportasi air sehingga beban transportasi dapat berkurang.
c. Membuka peluang pembangunan nilai tinggi.
d. Meningkatkan pariwisata bahari.
e. Meningkatkan pendapatan pemerintah.
f. Peningkatan pertumbuhan ekonomi masyarakat disekitar kawasan pantai maupun ekonomi perkotaan, dan;
g. Meningkatkan sosial ekonomi masyarakat.

Dari penejelasan terkait tujuan reklamasi dapat disimpulkan bahwa reklamasi pantai dapat saja dilakukan sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang dan dapat memberikan manfaat dari aspek ekonomi maupun sosial.

Adapun kebutuhan dan manfaat reklamasi dapat dilihat dari aspek tata guna lahan, ekonomi, sosial, dan lingkungan. Dari aspek tata ruang, suatu wilayah tentu perlu direklamasi agar dapat berdaya dan memiliki hasil guna. Untuk

[49] Suhud, A, R,. *Penanggulangan Reklamasi Yang Telah Berjalan. Prosiding Konperensi Nasional I Pengelolaan Sumberdaya Pesisir dan Lautan Indonesia.* PKSPLIPB-CRC-University of Rhode Island, 1998. hlm.25

pantai yang diorientasikan bagi pelabuhan, industri, wisata atau pemukiman yang perairan pantainya dangkal wajib untuk direklamasi agar bisa dimanfaatkan. Namun tak lupa memperhatikan analisis dampak lingkungannya.

Reklamasi pada umummnya adalah untuk memperluas kawasan perkotaan dengan cara menimbun lahan pantai. Bagi kota-kota besar yang ada di Indonesia reklamasi dilakukan dengan maksud pembangunan pelabuhan pertanian dan perikanan, wisata bahari, kawasan industri, bahkan kadang-kadang penambangan mineral dan bahan bangunan dapat berkembang di wilayah pantai.

5. Dampak Reklamasi Pantai

Seperti sebelumnya yang sudah dijelaskan bahwa reklamasi memiliki manfaat dari aspek sosiologis maupun ekonomis, namun dibalik manfaat tersebut ada dampak (negatif) yang ditimbulkan dari hasil reklamasi pantai, baik terhadap lingkungan sosial, budaya dan bahkan secara ekonomis. Dampak lingkungan misalnya mengenai perubahan arus laut, kehilangan ekosistem penting, kondisi lingkungan di wilayah tempat bahan timbunan, sedimentasi, perubahan hidrodinamika yang semuanya harus tertuang dalam analisis mengenai dampak lingkungan. Dampak sosial budaya diantaranya adalah kemungkinan terjadinya pelanggaran HAM (dalam pembebasan tanah),

perubahan kebudayaan, konflik masyarakat, dan isolasi masyarakat. Sementara dampak ekonomi diantaranya berapa kerugian masyarakat, nelayan, petambak yang kehilangan mata pencahariannya akibat reklamasi pantai.

a. Dampak Negatif

Dampak negative yang ditimbulkan akibat reklamasi pantai sebagai berikut:[50]

a) Pencemaran lingkungan pantai oleh limbah yang dihasilkan.
b) Perubahan garis pantai pola arus laut saat ini.
c) Gangguan terhadap pola lalu lintas kota.
d) Pola kegiatan nelayan menjadi terganggu.
e) Gangguan terhadap tata air tanah maupun air permukaan termasuk didalamnya masalah erosi, penurunan kualitas dan kuantitas air, serta potensi banjir di kawasan pantai.
f) Terjadinya pencemaran pantai pada saat pembangunan.
g) Permasalahm pemindahan penduduk dan pembebasan tanah.
h) Potensi gangguan terhadap lingkungan (tergusurnya perumahan nelayan, berkurangnya potensi mata pencaharian para nelayan, berkurangnya hutan mangrove, terancamnya biota pantai langka).

[50] Flora Kalalo. *Implikasi Hukum Kebijakan Reklamasi Pantai dan Laut di Indonesia*, LoGoz Publishing, 2009. hlm. 3

i) Perubahan rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Rencana Detail Tata Ruang (RDRT).

b. Dampak Positif

Selain menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan, sosial, dan ekonomi. Pembangunan reklamasi juga memberikan dampak positif atau keuntungan. Dapat kita lihat keuntungan apa saja yang diberikan dari kegiatan reklamasi tersebut, antara lain :

a) Pembangunan kegiatan reklamasi akan meningkatkan kualitas dan nilai ekonomi kawasan pesisir.
b) Pembangunan kegiatan reklamasi dapat mengurangi lahan yang dianggap kurang produktif.
c) Pembangunan kegiatan reklamasi dapat menambah wilayah atau pertambahan lahan.
d) Pembangunan kegiatan reklamasi dapat melindungi wilayah pantai.
e) Pembangunan kegiatan reklamasi dapat menata kembali pantai.
f) Pembangunan kegiatan reklamasi dapat memperbaiki rejim hidraulik wilayah pantai.
g) embangunan kegiatan reklamasi dapat memberikan kontribusi ekonomi untuk daerah dan masyarakat baik APBD, dan lapangan kerja.

Kegiatan reklamasi dapat menunjang pariwisata daerah

D. Perolehan Hak Atas Tanah Hasil Reklamasi Pantai

Dalam melakukan analisis terhadap kebijakan dan pengaturan hukum pertanahan yang terkait dengan perolehan tanah hasil reklamasi pantai, ada dua hal penting yang harus diutamakan, yakni adanya kebijakan perencanaan dan pembangunan Kota/Wilayah termasuk Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan hukum peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kedua sumber referensi tersebut akan memberikan arahan bagi pelaksanaan proses perolehan tanah yang berlaku dimasyarakat. Sering kali ketidaksesuaian dengan rencana tata ruang wilayah dan peraturan perundangundangan yang berlaku dalam pelaksanaan perolehan tanah di masyarakat menimbulkan sengketa dan konflik.

Peraturan yang mengatur mengenai penyediaan tanah hasil reklamasi pantai di antaranya terdapat dalam Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-1293 tanggal 9 mei 1996 Tentang Penertiban Status Tanah Timbul dan Tanah Reklamasi dan Surat Edaran Nomor 440-3725 taggal 9 November 1996 tentang Tata Cara Penyediaan Tanah Non Pertanian Dengan Cara Reklamasi Pantai. Dalam Surat Edaran Kepala Badan Petanahan tersebut dinyatakan bahwa status tanah hasil reklamasi dinyatakan, sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara, sementara pihak yang melakukan reklamasi

mendapat prioritas untuk mengajukan permohonan pemberian ha katas tanah hasil reklamasi tersebut.[51]

Dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Penataan Ruang, dinyatakan bahwa kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh siapapun harus sesuai dan berdasar kepada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang telah ditetapkan.[52] Hal tersebut termasuk kegiatan reklamasi pantai yang harus berdasar pada Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan dalam bentuk Peraturan Daerah Kabupaten/Kota. Jika reklamasi pantai tersebut tidak didasari atau tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten/Kota, maka reklamasi pantai tersebut tidak dapat dijalankan.

Ruang timbul atau tanah timbul yang berasal dari tanah reklamsi pantai yang dilakukan oleh pihak yang menjalakannya, status tanahnya adalah tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Pihak yang melakukan reklamasi pantai diberikan prioritas utama untuk mendapatkan hak atas tanah melalui permohonan pemberian hak atas tanah negara kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Perolehan hak atas tanah yang berasal dari tanah negara melalui Penetapan Pemerintah dalam bentuk surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH)

[51] Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-1293 Tentang Penertiban Status Tanah Timbul dan Tanah Reklamasi.

[52] Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang,

yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, atau pejabat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberikan pelimpahan kewenangan untuk memberikan hak atas tanah.[53] Penetapan Pemerintah yang dimaksud dalam perolehan hak atas tanah adalah suatu keputusan untuk memberikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat Badan Pertanahan Nasional yang diberikan pelimpahan kewenangan dalam memberikan hak atas tanah.

Menurut Ari S. Hutagalung menjelaskan bahwa tanah negara adalah tanah yang masih dikuasai langsung oleh negara yang di atasnya belum dihaki dengan hak-hak perseorangan yang diberikan kepada badan hukum, perseorangan, termasuk Pemerintah.[54] Sementara menurut Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 menjelaskan pengertian tanah negara, adalah tanah yang dikuasai oleh negara sebagaimana dimaksud dalam Undan-Undang Nomor 5 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.[55]

Cara yang bisa ditempuh untuk memperoleh hak atas tanah dari Tanah Negara adalah permohonan hak atas tanah. Adapun cara lain yang bisa diperoleh antara lain, yaitu: jual beli, hibah, warisan, dan tukar menukar. Sedangkan

[53] Urip Santoso, Mimbar Hukum Volume 27, Nomor 2, Juli 2015 hal 222

[54] Arie S Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, Badan Penrbit FH UI, Jakarta, 2002

[55] Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

tanahnya yang berasal dari Tanah Milik (tanah hak) diperoleh atas dasar persetujuan bersama serta kata sepakat mengenai penyerahan tanah yang terjadi diantara kedua belah pihak yakni antara pemegang hak atas tanah dengan pihak yang memerlukan tanah. Kemudian, langkah selanjutnya yang ditempuh para pihak yakni melakukan pemindahan hak dan pelepasan hak atas tanah tersebut.

Bagi pihak yang melakukan reklamasi pantai dapat memperoleh hak atas tanah melalui permohonan pemberian hak atas tanah negara kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Menurut Pasal 1 Ayat (8) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, yang dimaksud pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemeritnah yang memberikan suatu hak atas tanah negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaruan hak, termasuk pemberian hak di atas tanah Hak Pengelolaan.[56] Pemberian hak dapat dilaksanakan dengan keputusan pemberian hak secara individu maupun kolektif atau secara umum. Pemberian dan pembatalan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

[56] Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Apabila dalam permohonan pemberian hak atas tanah reklamasi pantai dikabulkan, maka diterbitkan Penetapan Pemerintah dalam bentuk surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberikaan pelimpahan kewenangan untuk memberikan hak atas tanah.[57] Dalam waktu yang ditentukan dalam Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH), pihak yang melakukan reklamasi pantai sebagai pemohon pemberian hak atas tanah negara berkewajiban mendaftarkan surat tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Pendaftaran surat keputusan Pemberian Hak (SKPH) oleh pemohon pemberian hak atas tanah negara dengan maksud agar dicatat dalam buku Tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti hak oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang memiliki kekuatan hukum. Pendaftaran tersebut mmengakibatkan lahirnya Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau Hak Pengelolaaan.

Dalam penjelasan sebelumnya telah dijelaskan bahwa tanah hasil reklamasi pantai dikategorikan sebagai tanah negara, sehingga ketentuan-ketentuan dalam permohonan pemberian haknya sama dengan permohonan pemberian hak pada umumnya. Ketentuan-ketentuan yang harus diperhatikan

[57] Urip Santoso, *Op Cit.*

dalam permohonan pemberian hak menurut Pasal 4 Peratura Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nsional No. 9 Tahun 1999, adalah:[58]

1. Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus meguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah Hak Pengelolaan, pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang hak pengelolaan.

3. Dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah kawasan hutan, harus terlebih dahulu dilepaskan dari statusnya sebagai kawasan hutan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

4. Tanah-tanah tertentu yang diperlukan untuk konversi yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tidak dapat dimohon dengan sesuatu hak atas tanah.

Lebih spesifik prosedur pemberian hak milik tanah reklamasi diatur dalam Pasal 8 ayat (1) poin Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan

[58] Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, hlm. 218

Pengelolaan. Sedangkan di Pasal 9 Peraturan tersebut lebih spesifik dijelaskan mekanisme berikut ini

1. Keterangan mengenai pemohon,
2. Apabila perorangan: identitas pribadi disertai keterangan mengenai anggota keluarga termasuk istri/suami dan anak-anaknya.,
3. Apabila badan hukum: nama, tempat keudukan, akta tanggal dan nomor surat pengesahaannya oleh pejabat yang berwenang tentang pennunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik: meliputi sertifikat dan bukti-bukti pemilikan lainnya: kondisi tanah seperti letak, batas-batas dan luas; jenis tanah; rencana penggunaan serta status tanah (milik pribadi/negara).
5. Serta menyertai surat pernyataan permohonan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah yang dimohonkan termasuk bidang tanah yang akan dimohonkan.

Terpenting adalah tanah yang diperoleh telah mempunyai bukti yuridis tentang hak atas tanah tersebut, artinya tanah yang diperoleh dari hasil reklamasi pantai wajib memiliki sertipikat tanah. Sertipikat sangat berfungsi dan berguna

sebagi tanda bukti hak, dalam artian mempunyai kekuatan di mata hukum. Dengan adanya sertifikat orang dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinyalah sebagai pemilik tanah atau pemegang hak.

E. Reklamasi Pantai dalam Perspektif Islam

Reklamasi pantai dalam bahasa arab memiliki istilah Al Islahat al aradhi al bahriyah atau memperbaiki tanah yang ada di laut. Adapun kitab yang membahas tentang hal ini adalah kitab Al Kharaj karya Abu Yusuf yang hidup di zaman khalifah Umar Bin Khattab dan Al Amwal karya Abu Ubaid di zaman Khalifah Harun Ar-Rasyid dengan menggunakan istilah Ihya al-mawat. Ihya al-mawat secara etimologi memiliki arti menghidupkan yang mati, namun maksud sebenarnya adalah menghidupkan tanah yang mati (ihya al-ardh al-mawat).[59] Istilah ini mempunyai makna yang komperhensif, tidak hanya tanah mati berupa hutan belantara saja yang menjadi objek, namun laut, sungai bahkan kutub sekalipun masuk ke dalamnya.

Setidaknya ada tiga sudut pandang Abu Ubaid mengenai Ihya al-mawat yang dibahas di bab ke-33 dalam karyanya, antara lain:[60]

1. Seseorang mendatangi wilayah mati, kemudian menghidupkan sampai muncul aktivitas kehidupan di situ. Sehingga dia berhak atas tempat itu. Contohnya

[59] http://www.dakwatuna.com/2016/04/26/80208/reklamasi-kacamata-islam/#ixzz4svDXYuss. 1 Oktober 2017 08.05

[60] *Ibid*

seseorang yang menghidupkan sepetak tanah tak bertuan untuk bercocok tanam kemudian tanah itu menjadi miliknya.

2. Pemerintah memberikan wilayah yang tidak terurus kepada perorangan/swasta untuk dikelola dan dihidupkan, dikenal dengan istilah iqtha. Maka pemerintah tidak berhak atas tempat itu lagi dan menjadi kepemilikan orang yang menghidupkan tempat tersebut.

3. Seseorang yang membuat patok/batas tanah kemudian dia mengklaim bahwa itu miliknya dan melarang orang lain mengakui kepemilikan atas tanah tersebut. Abu Ubaid melandaskan hal ini pada hadits Rasulullah SAW:

"Siapa saja yang memakmurkan (mengelola) sebidang tanah yang tidak dimiliki seorang pun, maka dialah yang lebih berhak (atas tanah tersebut)." (HR. Bukhari dari Aisyah RA)

Oleh karenanya, Islam memandang proses reklamasi boleh dilaksanakan. Apalagi bersandar pada kaidah ushul dalam muamalah yakni hukum asal dalam muamalah adalah boleh sampai ada dalil yang melarangnya.

Islam adalah agama yang rahmatan lil 'alamin yang tujuannya adalah mencapai maslahat masyarakat secara luas. Rasulullah membolehkan Ihya al-mawat karena dreklamasi terdapat tujuan untuk kemaslahatan.

Masalah sekarang adalah, apakah reklamasi ini bertujuan untuk kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat sekitar atau sebaliknya. Jika segolongan orang beralasan bahwa reklamasi ini penting dilaksanakan karena mendatangkan banyak manfaat di antaranya Jakarta memiliki daratan yang sedikit, reklamasi akan meningkatkan pajak dan perekonomian. Namun kita pun harus memperhatikan dampak negatif yang ditimbulkan di antaranya masyarakat nelayan yang akan kehilangan mata pencaharian dan tempat tinggalnya, merusak biota laut dan lain sebagainya.

Pada dasarnya proses reklamasi pantai mengalami penolakan dari masyarakat sekitar walaupun mereka sudah diberikan sebagian haknya melalui pemberian tempat tinggal dan iming-iming mata pencaharian baru, namun masyarakat tetap melakukan aksi penolakan. Artinya masyarakat tidak setuju adanya reklamasi ini, padahal Rasulullah bersabda:[61]

Said bin zaid RA berkata: Rasulullah SAW bersabda: "Barangsiapa yang merampas sejengkal tanah dibumi ini dengan cara aniaya, Allah akan mengalungkan tanah yang dirampasnya itu ke lehernya di hari kiamat, dan ketujuh petala bumi" (H.R. Bukhari dan Muslim)

Dalam ushul fiqh, dikenal kaidah "Adhdararu yuzalu" yang artinya kerusakan harus dihilangkan dan kaidah lain "adhdharar ala dhirar" yang

[61] *Ibid*

maknanya kemudharatan/kerusakan tidak boleh dihilangkan dengan melahirkan kemudharatan yang lain. Negara dalam hal ini pemerintah pusat atau pemerintah daerah harus menimbang mudharat bagi siapa yang lebih besar yang akan ditimbulkan dalam reklamasi ini. Bukan hanya mementingkan sebagian golongan dengan merampas hak milik warga penduduk asli dan kemudian mempersilahkan tamu asing masuk untuk menjadi tuan rumah baru.

BAB III

PELAKSANAAN PEROLEHAN HAK ATAS TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI DI KABUPATEN KOLAKA BERDASARKAN PERMENAG NOMOR 9 TAHUN 1999

A. Reklamasi Pantai di Kabupaten Kolaka

Pemerintah Kabupaten Kolaka mempunyai kewenangan untuk mengatur dan mengurus daerahnya yang diberikan oleh undang-undang kearah yang lebih baik. Kewenangan untuk mengurus daerah sendiri berdasarkan konsep otonomi daerah tentunya tidak boleh bertentangan dengan regulasi yang telah ditetapkan pemerintah pusat. Salah satu kewenangan pemerintah daerah dalam hal ini yaitu pelaksanaan kegiatan reklamasi pantai dan laut. Hal ini diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 122 Tahun 2012 tentang Reklamasi di Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil.

Reklamasi pantai di Kabupaten Kolaka sudah berlangsung sejak tahun 1993 hingga saat ini. Awal mula reklamasi pantai dilakukan karena keterbatasan lahan yang ada di daerah perkotaan Kabupaten Kolaka, dimana antara gunung dan pantai sangat dekat jaraknya sehingga dibutuhkan perluawasan wilayah. Ditambah lagi arus urbanisasi yang setiap tahunnya terus meningkat dan tentunya akan mempengaruhi keterbatasan lahan yang ada, hal tersebut memaksa Pemerintah membuat master plan untuk menentukan kawasan reklamasi pantai yang nantinya

akan dijadikan kawasan perumahan, jalan raya, pasar dan fasilitas-fasilitas umum lainnya. Tujuan lainnya adalah untuk menjadikan Kabupaten Kolaka memiliki daya saing dengan daerah-daerah yang ada di Sulawesi Tenggara dalam percepatan pembangunan.[62]

Aturan hukum yang digunakan dalam pelaksanaan reklamasi pantai di Kabupaten Kolaka adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, Peraturan Presiden Nomor 122 Tahun 2012 Tentang Reklamasi di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Pedoman Perencanaan Tata Ruang Kawasan Reklamasi Pantai.[63]

Menurut Ibu Mineng Nurmaningsih selaku Kepala Bagian Hukum Pemerintah Daerah Kabupaten Kolaka, aturan hukum yang digunakan dalam pelaksanaan reklamasi pantai lebih banyak bersumber dari Undang-Undang, atau Peraturan Pemerintah, hal tersebut dikarenakan secara khusus Peraturan Daerah terkait reklamasi pantai masih belum ada hingga saat ini. Sehingga yang digunakan sebagai dasar pelaksanaan reklamasi pantai di Kabupaten Kolaka adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-

[62] Wawancara dengan Muhammad Ihsan, Kepala Bidang Tata Ruang Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Kolaka, di Kolaka, 28 September 2017.

[63]Wawancara dengan Muhammad Ihsan, Kepala Bidang Tata Ruang Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Kolaka, di Kolaka, 28 September 2017.

Pulau kecil, Peraturan Pemerintah No. 16 tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah.[64] Sementara aturan daerah yang digunakan untuk reklamasi pantai hanya berupa hal-hal yang secara umum terkait dengan masalah lingkungan seperti Peraturan Daerah Kabupaten Kolaka Nomor 25 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan Kabupaten dan Peraturan Daerah Kabupaten Kolaka Nomor 4 Tahun 2005 tentang Penerapan Instrumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup dan Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup, Upaya Pemantauan Lingkngan Hidup. Adapun aturan Peraturan Daerah Kabupaten Kolaka Nomor 13 Tahun 1999 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kolaka tidak relevan lagi, karena substansi perencanaannya hanya tahun 1999-2007. Sementara itu, peraturan yang terbaru sampai saat ini belum juga disahkan oleh DPRD Kabupaten Kolaka dengan alasan teknis. Peraturan daerah yang dimaksud adalah Rancangan Peraturan Daerah (Raperda) RTRW tahun 2012-2032.[65]

Proses perencanaan penentuan kawasan reklamasi pantai di Kabupaten Kolaka diawali dengan pembuatan peta *masterplan* yang sudah ditetapkan Pemerintah Daerah. Setelah adanya *masterplan* tersebut, lokasi reklamasi pantai ditetapkan dengan surat keputusan (SK) Bupati Kolaka, kemudian dilakukan studi

[64] Wawancara dengan Mineng Nurmaningsih, Kepala Bagian Hukum Pemerintah Daerah Kabupaten Kolaka, di Kolaka, 4 Oktober 2017.

[65] Wawancara dengan Mineng Nurmaningsih, Kepala Bagian Hukum Pemerintah Daerah Kabupaten Kolaka, di Kolaka, 4 Oktober 2017.

kelayakan atau kajian atau studi investasi sampai dengan studi analisis dampak lingkungan atau AMDAL.

Untuk kawasan reklamasi pantai perkotaan di Kabupaten Kolaka ada dua kecamatan yang menjadi fokus utama pengembangan wilayah reklamasi pantai, yaitu Kecamatan Latambaga dan Kecamatan Kolaka. Dua kecamatan tersebut merupakan bagian dari kota Kolaka, di mana merupakan pusat pemerintahan, perdagangan, serta pusat industri dan pelabuhan. Sebagian besar wilayah tersebut adalah tanah hasil reklamasi pantai dan akan terus dikembangkan karena dua wilayah tersebut merupakan kota bagi Kabupaten Kolaka.[66]

Kawasan reklamasi pantai di Kolaka dikuasai sebagian besar oleh perorangan, penguasaan tersebut sudah berlangsung sejak lama bahkan turun temurun, padahal seharusnya kawasan reklamasi pantai tersebut menurut Undang-Undang hanya boleh dikuasai oleh negara. Jika mengacu pada regulasi di Indonesia, seseorang baik itu perorangan maupun badan hukum baru dapat menguasai lahan atau kawasan reklamasi pantai apabila mengajukan permohonan untuk melakukan reklamasi pantai Kepada Walikota/Bupati setempat, kemudian setalah lahan diberikan dan tanahnya telah direklamasi, maka harus segera melakukan permohonan hak atas tanah hasil reklamasi pantai kepada BPN dalam hal ini Kantor Pertanahan setempat. Namun apa yang terjadi di Kolaka justru

[66] Wawancara dengan Muhammad Ihsan, Kepala Bidang Tata Ruang Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Kolaka, di Kolaka, 28 September 2017.

berbanding terbalik, mayoritas perorangan yang telah menguasai lahan yang masih berbentuk air diperoleh tanpa adanya permohonan lahan kepada Pemerintah Daerah, mereka mengklaim secara sepihak dengan cara mematok lahan-lahan tersebut sebebasnya tanpa ada batasan penguasaan lahan. Selain itu kesalahan oknum-oknum pemerintah daerah yang mebagi-bagikan kawasan yang sudah masuk dalam RTRW kepada kerabatnya, ditambah lagi lahan tersebut bebas diperjualbelikan, padahal masih berbentuk air dan status hak atas tanah atau bukti pemilikannya tidak ada, hal tersebut telah berlansung puluhan tahun lalu hingga saat ini. Mereka yang menguasai secara fisik lahan reklamasi pantai dianggap sebagai pemilik, padahal lahan atau kawasan tersebut merupakan tanah yang dikuasai negara.[67]

Masalah lain dari tanah-tanah reklamasi di Kabupaten adalah terkait izin reklamasi pantai. Pihak perorangan maupun Pemerintah Daerah merupakan pihak yang mendominasi reklamasi pantai di Kabupaten Kolaka, hanya saja reklamasi yang dilakukan seringkali tidak memperhatikan izin pengelolaan dan izin lokasi ataupun syarat-syarat reklamasi pantai. Padahal aturan terkait dengan pelaksanaan reklamasi pantai sudah jelas tertera dalam undang-undang, seperti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, Perpres Nomor 122 Tahun 2012 Tentang Reklamasi di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau

[67] Wawancara dengan Muhammad Ihsan, Kepala Bidang Tata Ruang Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Kolaka, di Kolaka, 28 September 2017.

Kecil dan aturan-aturan lainnya terkait reklamasi Pantai. Menurut Muhammad Ihsan, reklamasi yang dilakukan di Kolaka semuanya tidak memiliki izin, baik itu reklamasi yang dilakukan perorangan maupun yang justru dilakukan Pemerintah Daerah, tidak tahu secara pasti apa penyebabnya dari dulu hingga sekarang reklamasi pantai di Kolaka hampir atau bahkan semuanya bermasalah, mulai dari kurangnya kesadaraan taat hukum oleh masyarakat sampai ketidakjelasan, ketidakseriusan pemerintah dalam menjalankan peraturan perundang-undangan serta kurangnya pengawasan dari Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM).[68]

Kurangnya pengetahuan hukum dari masyarakat tentang regulasi reklamasi pantai maupun kurangnya pengawasan serta kurangya aturan-aturan hukum yang terkait dengan kawasan reklamasi pantai di Kabupaten Kolaka, menjadi penyebab utama penguasaan lahan yang bisa dikatakan illegal di Kabupaten Kolaka. Perlu adanya kesadaran berbagai Pihak baik itu masyarakat, Pemerintah Daerah, maupun LSM saling bekerjasama dalam realisasi pembangunan daerah melalui reklamasi pantai agar sesuai dengan koridor-koridor yang telah ditetapkan oleh undag-undang. Apabila pelaksanaan reklamasi telah sesuai dengan perturan yang ada, tentunya akan berdampak pula pada perolehan hak atas tanah hasil reklamasi pantai.

[68] Wawancara dengan Muhammad Ihsan, Kepala Bidang Tata Ruang Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Kolaka, di Kolaka, 28 September 2017.

B. Pelaksanaan Perolahan Hak Atas Tanah Hasil Reklamasi Pantai di Kabupaten Kolaka Berdasarkan Permenag Nomor 9 Tahun 1999

Hak atas tanah merupakan salah satu hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA menegaskan bahwa, *"atas dasar Hak Menguasai dari Negara, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama orang lain serta badan-badan hukum"*.

Tanah Negara tidak bisa diperjual-belikan. Cara yang bisa ditempuh untuk memperoleh hak dari Tanah Negara adalah permohonan hak atas tanah. Adapun cara lain yang bisa diperoleh antara lain, yaitu: jual beli, hibah, warisan, dan tukar menukar. Sedangkan tanahnya yang berasal dari tanah milik (tanah hak) diperoleh atas dasar persetujuan bersama serta kata sepakat mengenai penyerahan tanah yang terjadi diantara kedua belah pihak yakni antara pemegang hak atas tanah dengan pihak yang memerlukan tanah. Kemudian langkah selanjutnya yang ditempuh para pihak yakni melakukan pemindahan hak dan pelepasan hak atas tanah tersebut.

Terkait status tanah yang berasal dari hasil reklamasi pantai adalah tanah negara, tidak terkecuali status tanah hasil reklamasi pantai yang ada di Kabupaten Kolaka, sebagaimana dinyatakan dalam Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-1293 tanggal 9 mei 1996 Tentang Penertiban Status Tanah Timbul dan Tanah Reklamasi dan Surat Edaran Nomor 440-3725 tanggal 9 November 1996 tentang Tata Cara Penyediaan Tanah Non Pertanian Dengan Cara Reklamasi Pantai.[69] Menurut Bapak Salahuddin Alanzar selaku Kepala Seksi Penataan Ruang Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka, menjelaskan hampir semua tanah-tanah hasil reklamasi pantai dikuasai perorangan. Tanah-tanah tersebut dikuasai tanpa adanya permohonan sebelumnya kepada Pemerintah dalam hal ini kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka, mereka terkadang langsung mengambil secara sepihak dengan cara dipatok dan melakukan reklamasi tanpa seizin pemerintah. Padahal aturannya sangat jelas, seseorang yang ingin melakukan reklamasi pantai dapat memperoleh hak atas tanah dengan melakukan permohonan.

Masalah yang ada adalah kurang pahamnya masyarakat dalam perolehan tanah hasil reklamasi pantai, mereka menganggap dengan mereka mengambil tanah atau lahan yang masih berbentuk air tersebut, lantas bisa langsung menjadi milik mereka dan tinggal melakukan reklamasi saja kemudian menjadi milik mereka sepenuhnya. Hal tersebut sudah berlangsung puluhan tahun, penyebabnya

[69] Wawancara dengan Salahuddin Alanzar, Kepala Seksi Penataan Ruang Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka, di Kolaka, 6 Oktober 2017.

adalah kurangnya sosialisasi dari Pemerintah Daerah terkait lahan-lahan yang seharusnya dimohonkan, ditambah lagi pembiaran yang dilakukan Pemerintah. Tidak adanya aturan terkait izin reklamasi di Kabupaten Kolaka, membuat Kantor Pertanahan sulit menjalankan ketentuan yang ada, yaitu berkaitan dengan permohonan hak atas tanah reklamasi pantai.[70]

Dasar penguasaan yuridis tanah hasil reklamasi pantai di Kabupaten Kolaka oleh sebagian kecil masyarakat tidak berdasarkan pada Penetapan Pemerintah dalam bentuk Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) melainkan hanya Surat Pernyataan Penguasaan Secara Fisik yang dibuat di Kantor Kelurahan. Sementara sisanya bukti penguasaan yuridis tanah justru tidak ada, yang ada hanya penguasaan tanah secara fisik yang dibuktikan dengan letak tanah, batas-batas dan luasnya yang telah dipatok. Hal-hal tersebut sudah dimaklumi karena ketidaktahuan masyarakat terkait aturan tanah-tanah hasil reklamasi pantai, sehingga Kantor Pertanahan tetap dapat memberikan hak kepada masyarakat yang ingin memperoleh hak atas tanah khususnya Hak Milik.[71]

Berdasarkan hasil wawancara dengan sepuluh responden yang memperoleh hak atas tanah hasil reklamasi pantai di Kabupten Kolaka khususnya Kecamatan Latambaga dan Kecamatan Kolaka, hampir semuanya tidak sesuai dengan regulasi yang ada. Mereka banyak tidak mengetahui secara pasti terkait

[70] Wawancara dengan Salahuddin Alanzar, Kepala Seksi Penataan Ruang Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka, di Kolaka, 6 Oktober 2017.

[71] Wawancara dengan Salahuddin Alanzar, Kepala Seksi Penataan Ruang Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka, di Kolaka, 6 Oktober 2017.

masalah status tanah hasil reklamasi pantai adalah tanah negara, tidak mengetahui jika ingin melakukan reklamasi harus ada izin dari pemerintah, tidak mengetahui apa itu SKPH dan banyak di antara mereka yang membeli tanah yang belum direklamasi atau masih berbentuk air. Berkaitan dengan perolehan hak atas tanah hasil reklamasi pantai ini, dari hasil wawancara pada tanggal 2-7 Oktober 2017 dari beberapa responden diperoleh data sebagai berikut:

1. Hj. Doni Ali Mappa 56 tahun, memperoleh tanah dengan cara dibeli pada tahun 2009 di Kecamatan Kolaka, tanah yang dibeli masih berbentuk air, kemudian pada tahun 2010 tanah tersebut ditimbun atau direklamasi, reklamasi yang dilakukan tanpa ada izin dari pemerintah setempat. Tanah yang dibeli juga tidak memiliki bukti yuridis seperti SKPH atau bukti yuridis lainnya. Perolehan hak atas tanah tersebut mengalami kendala di kantor pertanahan, proses adminstrartif berbelit yang cukup lama hingga bertahun-tahun sampai sertifikat Hak Milik diterbitkan. Adapun cara dia memperoleh hak atas tanah hasil reklamasi pantai di Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka, yaitu: Menyiapkan fotocopy KTP, Surat Penyataan Penguasaan Fisik, Akta jual beli, IMB serta Surat ukur terkait batas-batas tanah reklamasinya, kemudian diajukan ke Kantor Petanahan untuk diproses dan menunggu dikeluarkannya sertifikat hak milik.
2. H. Harianto 40 tahun, memperoleh tanah dengan cara dibeli pada tahun 2011 di Kecamatan Kolaka, tanah yang dibeli masih berbentuk air, kemudian di tahun

yang sama tanah tersebut ditimbun atau direklamasi, reklamasi yang dilakukan tanpa ada izin dari pemerintah setempat. Cara ia memperoleh hak atas tanah adalah dengan cara mengajukan permohonan hak atas tanah hak milik kepada kantor pertanahan kabupaten Kolaka, adapun syarat yang dia penuhi adalah Menyiapkan fotocopy KTP, Surat Penyataan Penguasaan Fisik, Akta jual beli, Surat ukur terkait batas-batas tanah reklamasinya. Untuk proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan harus menunggu setahun lebih baru dapat memiliki sertifikat. Tanah hasil reklamasi diperuntukkan untuk rumah sekaligus toko.

3. Rahman 40 tahun, berfrofesi sebagai Pengusaha, tanah reklamasinya masuk daerah kecamatan latambaga, memperoleh tanah dari warisan dari orang tuanya pada tahun 2010, berdasarkan penjelasan darinya, tanah reklamasi tersebut sudah ada sejak dulu, orang tuaya memperoleh tanah tersebut setelah pemerintah membuat *masterplan* perkotaan pada tahun 2002, kemudian orang tuannya memberi batas tanah yang masih berbentuk perairan tersebut dengan cara dipatok dan mengklaim sebagai miliknya. Bukti penguasaan hanya berdasarkan penguasaan fisik saja, tidak ada SK maupun SKPH. Bukti penguasaan yuridis baru dibuat ketika akan mendaftarkan tanahnya ke kantor pertanahan, berupa surat pernyataan penguasaan secara fisik yang dibuat oleh kantor kelurahan setempat. Tanah tersebut ditimbun atau direklamasi pada tahun 2012, reklamasi yang dilakukan tanpa ada izin dari pemerintah setempat. Perolehan hak tanah dikantor pertanahan tidak terlalu sulit sampai sertifikat Hak Miliknya diterbitkan. Syarat yang harus dipenuhi adalah Menyiapkan

fotocopy KTP, Surat Penyataan Penguasaan Fisik dari Kelurahan Sea Latambaga, akta waris, dan surat ukur terkait batas-batas tanah reklamasinya.

4. H. Aras 60 tahun, memperoleh tanah dengan cara dibeli pada tahun 2005 di daerah sea kecamatan Latambaga, tanah yang dibeli masih berbentuk air, kemudian pada tahun 2008 tanah tersebut ditimbun atau direklamasi, reklamasi yang dilakukan tanpa ada izin dari pemerintah setempat. Tata cara perolehan hak atas tanahnya, diajukan ke kantor pertanahan untuk didaftarkan tanahnya, syaratnya yaitu menyiapkan fotocopy KTP, Surat Penyataan Penguasaan Fisik, Akta jual beli, Surat ukur terkait batas-batas tanah reklamasinya. Perolehan hak atas tanah tersebut mengalami kendala di tahap pendaftaran tanah, proses adminstrartif yang memakan waktu lama. Tanahnya saat ini dimanfaatkan sebagai tempat tinggal dan telah berdiri rumah di atasnya.
5. H. Burhanuddin 47 tahun, memperoleh tanah dengan cara dibeli pada tahun 2009 di daerah lamokato kecamatan Kolaka, tanah yang dibeli sudah direklamasi, hanya saja tanah tersebut tidak ada bukti yuridis berupa SKPH atau bukti yuridis lainnya, hanya berdasarkan kwitansi pembelian saja kemudian pada tahun 2010 tanah tersebut didaftarkan di kantor pertanahan disertai dengan fotocopy Surat, SKPH dari pemilik sebelumnya, Akta jual beli yang dibuat notaris, Surat ukur terkait batas-batas tanah reklamasinya, Proses administrasi di kantor pertanahan cukup cepat, hanya butuh waktu 4 bulan setengah sertifikat sudah terbit. Pak Burhanuddin mengaku bahwa beliau menggunakan jasa orang lain dari oknum pertanahan untuk mengurus tanah

reklamasi yang ia beli, sehingga prosesnya bisa lebih cepat disbanding jika harus mengurus sendiri. Tanah yang dia tempati sekarang merupakan tanah hasil reklamasi pantai yang ia beli.

6. Usman Latif 69 tahun berfropesi sebagai pegawai negeri, memiliki tanah reklamasi cukup banyak ada yang di Kecamatan latambaga maupun di kecamatan kolaka, jika ditotal menurutnya hampir 2 hektar tanah atau kawasan reklamasi yang ia miliki, beberapa di antaranya sudah dijual, ia mengaku memperoleh tanah sejak tahun 2000 dengan cara dipatok, awalnya ia mengetahui dari temannya yang dulunya seorang kepala dinas tata ruang bahwa kawasan pantai di antaranya akan jadi kawasan perumahan berdasarkan *masterplan*, setelah mengetahui kabar itu, ia coba untuk mematok kawasan-kawasan yang akan dijadikan kawasan reklamasi khusus untuk perumahan sebagai miliknya. Ia mengatakan bahwa tanahnya tidak dimanfaatkan untuk kepentingan pribadinya seperti untuk rumah tinggal, melainkan tanah tanah tersebut dijadikan sebagai salah satu sumber ekonomi, dimana tanah-tanah tersebut sebagian besar dijual. Beberapa tanahnya di antaranya telah didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kolaka untuk diterbitkan sertifikat hak milik, fotocopy KTP, Surat Penyataan Penguasaan Fisik, Surat ukur terkait batas-batas tanah reklamasinya, sebagai dasar dikeluarkan sertifikat hak miliknya. Sebelumnya tanah-tanah reklamasi yang dipatok telah dimihonkan SKPH kepada Kepala Kantor Pertanhan Kolaka.

7. Benny Tjahyadi 60 Tahun, berprofesi sebagai pedagang, memiliki tanah berukuran 8x20 meter dan berbatasan langsung dengan laut terletak di kecamatan Latambaga. Pada tahun 1999 ia mereklamasi tanah yang berada dibelakang rumahnya dengan panjang tanah hasil reklamasi 15 meter menuju kelaut, reklamasi yang dilakukan tidak melalui izin dari pemerintah. Tanah hasil reklamasi tersebut diperoleh tanpa permohonan kepada pemerintah dan tidak ada alas hak berupa SKPH atau bukti yuridis lainnya dan hanya dikuasai secara fisik, tetapi dalam proses pendaftaran tanah di kantor pertanahan semuanya berjalan lancar sampai dengan dikeluarkannya sertifikat. Cara dia memperoleh hak atas tanah dengan mendaftarkan tanahnya disertai fotocopy KTP, Surat Penyataan Penguasaan Fisik, Akta jual beli, serta bukti gambar situasi tanah reklamasinya, Tanah hasil reklamasinya sekarang telah berdiri rumah sekaligus toko 2 petak.
8. Andi Muhammad 34 tahun, memperoleh tanah dengan cara dibeli pada tahun 2013 di daerah lamokato kecamatan kolaka, tanah yang dibeli masih berbentuk air, kemudian pada tahun 2014 tanah tersebut ditimbun atau direklamasi, reklamasi yang dilakukan tanpa ada izin dari pemerintah setempat. Tanahnya tersebut dimanfaatkan untuk membangun rumah pribadi. Perolehan hak atas tananya mengalami kendala di kantor pertanahan, dia harus melengkapi berkas-berkas tanah hasil reklamasinya seperti harus ada surat pernyataan penguasaan fisik yang dibuat di kelurahan, sementara syarat lainnya telah terpenuhi Menyiapkan fotocopy KTP, Surat Penyataan Penguasaan Fisik, serta Akta jual

beli. Proses administrasi yang cukup lama hingga bertahun-tahun sampai sertifikat Hak Milik diterbitkan.

9. Arman Wahab 64 tahun memiliki luas tanah reklamasi 20x80 meter, ia memperoleh tanah dengan cara dipatok pada tahun 2002 di daerah tahoa kecamatan latambaga, tanah tersebut ditimbun atau direklamasi pada tahun yang sama, reklamasi yang dilakukan tanpa ada izin dari pemerintah setempat. Sampai saat ini tanah tersebut masih belum dimanfaatkan, rencananya tanah tersebut sebagian akan dijual dan sebagian lainnya akan dipakai untuk keperluan pribadinya. Tanah tersebut telah memiliki sertifikat hak milik, dalam proses perlohan hak atas tanahnya di kantor pertanahan berjalan dengan lancar. Dia mengaku menggunakan jasa orang lain untuk mengurus hak atas tanahnya di kantor pertanahan. Adapun cara ia memperoleh hak adalah degan mendaftarkan tanahnya kepada kantor pertanahan Kolaka dangan melengkapi beberapa syarat antara la, fotocopy KTP, Surat Penyataan Penguasaan Fisik, akta jual beli gambar situasi terkait batas-batas tanah reklamasinya,
10. Rahman 67, memperoleh tanah dengan cara langsung menimbun lautan sedalam 16 meter pada tahun 1999 di daerah tahoa kecamatan kolaka. Dia mengaku tidak melakukan permohonan pemberian tanah reklamasi kepada pemerintah daerah, sehingga tidak ada SK maupun SKPH yang didapat. Perolehan hak atas tanah di kantor pertanahan berjalan cukup baik, hanya saja menurutnya syarat pemberkasan administrasinya terlalu sulit dipenuhi, misalnya tidak ada bukti yuridis tanah reklamasi yang dikuasai. Adaun cara ia

memperoleh ha katas tanah reklamasi pantai dengan melengkapi syarat fotocopy KTP, Surat Penyataan Penguasaan Fisik, Gambar terkait batas-batas tanah reklamasinya serta IMB,

Berdasarkan hasil wawancara terhadap responden tersebut, dapat dikatakan bahwa perolehan tanah hasil reklamasi pantai hampir semuanya tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, rata-rata tanah diperoleh dengan mengklaim secara sepihak tanah tersebut dengan cara dipatok tanpa ada permohonan kepada pemerintah setempat, kemudian tanah-tanah tersebut diperjualbelikan, padahal status tanah atau kawasan reklamasi pantai menurut peraturan perndang-undangan adalah tanah negara dan tidak dapat diperjualbelikan. Selain itu semua responden yang diwawancara mengaku tidak tahu atau tidak memiliki bukti yuridis berupa SK ataupun SKPH.

Menurut data yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka terdapat 370 Sertifikat Hak Milik, dan 5 Sertifikat Hak Guna Bangunan yang berasal dari tanah hasil reklamasi pantai paska tahun 1999. Untuk sertifikat Hak Milik yang ada di Kabupaten Kolaka seperti yang telah disebutkan sebelumnya yang berjumlah 370 dibagi dalam 3 Kecamatan yaitu 136 di Kecamatan Latambaga, 170 di Kecamatan Kolaka dan 64 di Kecamatan Pomalaa.

Walaupun dalam perolehan hak atas tanah hasil reklamasi pantai yang dilakukan masyarakat di Kabupaten Kolaka banyak bermasalah, namun kantor

pertanahan selaku pemberi hak tetap melakukan prosedur pemberian hak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada, yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Hampir semua masyarakat yang telah melakukan reklamasi di Kabupaten Kolaka mengajukan Hak Milik, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (1) poin a Permenag/KBPN 9/1999 dapat diberikan dengan catatan harus warga negara Indonesia.[72] Menurut Bapak Jahir, permohonan hak atas tanah hasil reklamasi pantai di Kabupaten Kolaka untuk perorangan harus memenuhi persyaratan pemberkasan, antara lain:[73]

1. Identitas pemohon, yang harus memuat:

Nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya dalam bentuk fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) serta keterangan mengenai isteri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;

2. Keterangan terkait tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
    a. Dasar penguasaan atau alas haknya, seperti Surat Keterangan Penguasaan Secara fisik (dimana dalam surat tersebut berisi tentang jangka waktu atau lama penguasaan lahan dan ditandatangani oleh lurah serta saksi saksi),

[72] Wawancara dengan Jahir, Kepala Seksi Penguasaan Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka, di Kolaka, 9 Oktober 2017.

[73] Wawancara dengan Jahir, Kepala Seksi Penguasaan Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka, di Kolaka, 9 Oktober 2017..

atau surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah hasil reklamasi pantai dan atau tanah hasil reklamasi pantai yang telah dibeli dari Pemerintah, atau akta PPAT.

b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);

3. Lain-lain

a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah- tanah reklamasi yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;

b. Serta keterangan lain yang dianggap perlu.

Setelah permohonan pemberian hak atas tanah negara dikabulkan melalui Surat Keputusan (SK) dari Bupati Kolaka atau Surat Keputusan Pemeberian Hak (SKPH) terkait dengan tanah reklamasi, sebagai pemohon pemberian hak atas tanah negara berkewajiban mendaftarkan surat tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Pendaftaran oleh pemohon pemberian hak atas tanah negara dengan maksud agar dicatat dalam buku Tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti hak oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang memiliki kekuatan hukum.[74]

Menurut Bapak Jahir selaku Kepala Seksi Penguasaan Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka, pendaftaran tanah hasil reklamasi pantai di

[74] Wawancara dengan Jahir, Kepala Seksi Penguasaan Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka, di Kolaka, 9 Oktober 2017.

Kolaka dikelompokkan dalam bentuk pendaftaran tanah untuk pertama kali. Kegiatan pendaftaran tanah hasil reklamasi pantai ini meliputi:[75]

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik

   Kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik ini dilaksanakan pengukuran dan pemetaan kawasan hasil reklamasi pantai, yang meliputi:

   a. Pembuatan peta dasar pendaftaran.
   b. Penetapan batas bidang-bidang tanah.
   c. Pengukuran dan pemetaan kawasan dan pembuatan peta pendaftaran.
   d. Pembuatan daftar tanah.
   e. Pembuatan surat ukur.

2. Pembuktian hak dan pembukuan.

   Pembuktian hak kawasan hasil reklamasi pantai dibuktikan dengan Surat Keputusan (SK) Bupati Kolaka atau Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) atau Surat Pernyataan Penguasaan Secara Fisik. Kemudian untuk pembukuan terkait dengan hak, didaftrakan dengan membukukuannya dalam buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis. Pembukuan dalam buku tanah tersebut dan pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti bahwa pemegang hak dan bidang tanah yang dijelaskan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut ketentuan yang berlaku.

3. Penerbitan sertifikat.

[75] Wawancara dengan Jahir, Kepala Seksi Penguasaan Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka, di Kolaka, 9 Oktober 2017.

Berdasarkan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah, maka tanah hasil reklamasi pantai tersebut selanjutnya diterbitkan sertfikat. Sertifikat diterbitkan untuk melindungi kepentingan si pemegang hak, bahwa tanah tersebut adalah benar-benar miliknya. Sertifikat hanya boleh diserahkan pada orang yang namanya tercantum dalam buku tanah sebagai pemegang hak. Menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, luas bidan tanah dan satuan bangunan yang didaftar, sementara data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan bangunan yang didaftar, pemegang hak dan hak pihak lain terhadap kawasan hasil reklamasi pantai. Bukti suatu pendaftaran yang utama adalah pemohon akan mendapatkan sertifikat.

C. Hambatan yang Timbul dalam Pelaksanaan Perolehan Hak Atas Tanah Hasil Reklamasi Pantai di Kabupaten Kolaka

Ada banyak faktor yang menghambat pelaksanaan perolehan hak atas tanah yang terjadi di Kabupaten Kolaka, dari pandangan Kantor Pertanahan

Sendiri, dalam hal ini diwakili Bapak Jahir selaku Kepala Seksi Penguasaan Hak Atas Tanah menyatakan, faktor penghambat pelaksanaan perolehan hak atas tanah hasil reklamasi di awali dengan perolehan tanah yang dilakukan warga yang tidak berdasarkan ketentuan undang-undang, mereka mengklaim tanah-tanah reklamasi tersebut adalah milik mereka tanpa ada permohonan kepada pemerintah kolaka sebelumnya, bahkan tanah-tanah tersebut diperjualbelikan, padahal jelas dalam aturan bahwa tanah-tanah hasil reklamasi pantai adalah tanah yang dikuasai negara, yang berarti tidak untuk diperjualbelikan. Adapun hambatan-hambatan yang secara umum ada, antara lain:[76]

1. Kurangnya peninjauan pemerintah daerah di lapangan terhadap tanah-tanah hasil reklamasi;
2. Masyarakat tidak mengikuti prosedur penguasaan tanah hasil reklamasi pantai sesuai dengan ketentuan berlaku;
3. Tidak adanya izin reklamasi pantai yag dilakukan oleh masyarakat juga menjadi kendala, sebab menurut ketentuan undang-undang perizinan reklamasi salah satu syarat perolehan hak atas tanah
4. Tanah-tanah masyarakat hasil reklamasi pantai banyak yang tidak memiliki, SK atau SKPH, sehingga menyulikkan untuk pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan;

[76] Wawancara dengan Jahir, Kepala Seksi Penguasaan Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka, di Kolaka, 9 Oktober 2017.

5. Belum adanya pemisahan administratif secara khusus antara perolehan hak atas tanah hasil reklamasi pantai dan perolehan hak atas tanah pada umumnya;
6. Terkadang tanah reklamasi pantai yang ingin dibuatkan hak, diklaim lebih dari dua orang;
7. Masyarakat lambat melengkapi berkas-berkas yang dianggap penting dalam perolehan hak atas tanah reklamasi pantai;
8. Masyarakat terkadang mengurus perolehan hak atas tanah hasil reklamasi pantai melalui perantara;

Lebih spesifik hambatan dalam pelaksanaan perolehan hak atas tanah hasil reklamasi ada di tahap pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharan data fisik dan data yuridis, dalam bentk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.[77] Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Jahir selaku Kepala Seksi Penguasaan Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka,

[77] Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Tanah

menerangkan bahwa faktor penghambat pendaftaran tanah khusus tanah hasil reklamasi pantai antara lain:[78]

1. Adanya kesalahan-kesalahan informasi yang diberikan oleh pihak pemohon hak atas tanah hasil reklamasi pantai. Kesalahan informasi tersebut dikarenakan masyarakat tidak paham apa yang harus disiapkan untuk bahan administratif pendaftaran tanah hasil reklamasi pantai di awal, sehingga banyak masyarakat yang datang ke kantor harus terpaksa pulang kembali karena syarat-syarat administratifnya ditolak atau tidak diproses oleh panitia bagian pemeriksaan berkas, dengan alasan berkasnya tidak lengkap. Kesalahan lainnya adalah kurangnya sosialisai atau penyuluhan terkait pelaksanaan perolehan hak atas tanah hasil reklamasi pantai oleh kantor pertanahan, sehingga masyarakat terbatas informasinya terkait dengan pendaftaran tanah hasil reklamasi pantai;
2. Adanya klaim dari pihak lain pada saat pendaftaran tanah sedang berlangsung. Hal tersebut terjadi karena tanah yang didaftarkan pemohon masih belum jelas statusnya atau bagian dari sengketa, sehingga panitia menghentikan sementara proses pendaftaran tanah hasil reklamasi pantai sampai dengan sengketa tersebut diselesaikan. Jika sengketa telah selesai maka proses pendaftaran tanah hasil reklamasi tersebut dapat dilanjutkan kembali, dengan catatan pemohon harus mendaftarkan tanah dari awal lagi.

[78] Wawancara dengan Jahir, Kepala Seksi Penguasaan Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka, di Kolaka, 9 Oktober 2017.

3. Pemohon menggunakan jasa orang lain dalam mengurs pendaftaran tanah hasil reklamasi pantai miliknya. Terkadang masyarakat malas mendaftarkan tanahnya sendiri, mereka lebih memilih orang agar tidak terlalu pusing memikirkan administrasi pendaftaran tanah yang cukup banyak dan dianggap berbelik-belik oleh masyarakat. Padahal mengurus sendiri dapat menambah pengetahuan masyarakat terkait prosedur pendaftaran tanah hasil reklamasi pantai dibanding harus memakai perantara yang tentunya memakan biaya tambahan.

Sementara dari hasil wawancara dengan sejumlah masyarakat, hampir semua menyatakan hambatan yang timbul dalam perolehan hak atas tanah hasil reklamasi pantai adalah lambatnya pengeluaran sertifikat tanah, bahkan mereka harus menunggu bertahun-tahun. Hambatan lainnya menurut masyarakat adalah proses pendaftaran tanah reklamasi pantai yang berbelit-belit oleh kantor pertanahan, terkadang kantor pertanahan tebang pilih dalam pengurusan perolehan hak atas tanah, sehingga banyak warga yang tidak puas dengan kinerja kantor pertanahan di kabupaten Kolaka.

Dari penjalasan di atas disimpulkan bahwa, hambatan-hambatan yang umum terjadi dalam pelaksanaan perolehan hak atas tanah hasil reklamasi pantai adalah lambatnya pengeluaran sertifikat tanah, kurangnya peninjauan lapangan serta sosialisai maupun penyuluhan oleh Pemda dan Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka, lambatnya pemohon hak atas tanah hasil reklmasi pantai

melengkapi berkas-berkas administrasi, dan permohonan hak atas tanah hasil reklamasi pantai tidak sesuai dengan fakta dilapangan.

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan penulis, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Bahwa reklamasi pantai di Kabupaten Kolaka sudah berlangsung sejak tahun 1993 hingga saat ini. Dalam pelaksanaan perolehan hak atas tanah hasil reklamasi pantai di Kabupaten Kolaka terjadi ketidaksesuian antara peraturan hukum dengan pelaksanaannya di lapangan, seseorang yang hendak mendapatkan tanah hasil reklamasi pantai di Kabupaten Kolaka harus terlebih dahulu membeli tanah dari orang lain yang masih berbentuk air, padahal jelas bahwa kawasan atau tanah hasil reklamasi pantai adalah tanah yang dikuasai negara, yang berarti tanah negara tidak dapat diperjualbelikan, melainkan hanya dapat dimohonkan hak atas tanah. Selain itu, tanah atau kawasan reklamasi yang diperoleh oleh perorangan tanpa adanya permohonan sebelumnya kepada pemerintah daerah Kabupaten Kolaka atau kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka, melainkan secara sepihak masyarakat langsung mengklaim tanah atau kawasan reklamasi pantai tersebut sebagai miliknya dengan cara diberi pembatas berupa patok. Sementara dalam ketentuan Permenang Nomor 9 Tahun 1999, menjelaskan

secara rinci tata cara pemberian tanah negara. Dari hasil penelitian, masalah pelaksanaan perolehan hak atas tanah ada ditahap perolehan tanah negara atau kawasan reklamasinya, untuk memperoleh tanah seharusnya dimohonkan kepada Kantor Pertanahan, kemudian setelah dikabulkan, maka akan mendapatkan Surat Keterangan Pemeberian Hak (SKPH) sebagai dasar bukti yuridis penguasaan tanah yang akan berpengaruh pada pedaftaran tanah. Sementara untuk perolehan hak atas tanah khususnya ditahap pendaftaran tanah sudah berjalan dengan baik dan telah sesuai dengan Ketentuan hukum yang berlaku.

2. Bahwa hambatan-hambatan yang umum terjadi dalam pelaksanaan perolehan hak atas tanah hasil reklamasi pantai di kabupaten Kolaka adalah tidak adanya izin reklamasi pantai yang dilakukan oleh masyarakat menjadi kendala, sebab menurut ketentuan undang-undang perizinan reklamasi salah satu syarat perolehan hak atas tanah; tanah-tanah masyarakat hasil reklamasi pantai banyak yang tidak memiliki, SK atau SKPH, sehingga menyulikkan untuk pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan; masyarakat terkadang mengurus perolehan hak atas tanah hasil reklamasi pantai melalui perantara; lambatnya pengeluaran sertifikat tanah; kurangnya peninjauan lapangan serta sosialisai maupun penyuluhan oleh Pemda dan Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka; lambatnya pemohon hak atas tanah hasil reklmasi pantai melengkapi berkas-berkas administrasi; dan permohonan hak atas tanah hasil reklamasi pantai tidak sesuai dengan fakta dilapangan.

B. Saran

Pemerintah daerah Kabupaten Kolaka dalam upaya membangun wilayah perkotaan seharusnya memperhatikan aspek perturan perundang-undangan terkhusus untuk pembangunan reklamasi pantai, sebab sampai saat ini aturan dalam bentuk perda terkait mengenai reklamasi pantai belum ada, sehingga banyak hal yang kaitannya dengan perolahan hak atas tanah hasil reklamasi pantai tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada. Kemudian, baik itu Pemerintah Daerah maupun Kantor Pertanahan harus menindak tegas tanah-tanah reklamasi yang diperoleh secara illegal, yaitu tanah-tanah yang tidak memilik bukti-bukti yuridis terkait dengan penguasaan tanah reklamasi pantai berupa SK maupun SKPH, dengan begitu perolehan hak atas tanah akan lebih efektif dan effisien sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, khususnya Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengeloaan

DAFTAR PUSTAKA

Arie S Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, Badan Penerbit FH UI, Jakarta, 2002.

Bakri Muhammad, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara*, UB Press, Malang, 2011.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003.

Handoko Widhi, *Kebijakan Hukum Pertanahan (Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif),* Thafa Media, Yogyakarta, 2014.

Hasni. *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH,* Rajawali Pers, Jakarta, 2010.

Ismaya Samun. *Pengantar Hukum Agraria*. Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011

Jimly Asshiddiqie, *Hukum Tata Negara dan Pilar-Pilar Demokrasi*, Konstitusi Press, Jakarta, 2006.

K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998.

Mochtar *Kusumaatmadja, Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional*, Bina Cipta, Bandung 1978.

Muchtar Wahid. *Memaknai Kepatian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Republika, Jakarta, 2008.

Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, PT. Rineka Cipta, Jakarta. 1995.

Santoso Urip, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta ,2005.

Santoso Urip, *Hukum Perumahan. Kencana Prenadamedia* Group, Jakarta, 2014.

Sudaryo Soimin. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Sinar Grafika, Jakarta, 1994.

Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.

Peraturan-Peraturan hukum:

Undang-Undang Dasar Tahun 1945, Pasal 33 Ayat (3), Seketariat Jendral dan Kepaniteraan Mahkama Konstitusi RI, Jakarta, 2011.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang,

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 atas Perubahan dari UndangUndang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2012 Tentang Reklamasi di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 40/PRT/M/2007 tentang Pedoman Perencanaan Tata Ruang Kawasan Reklamasi.

Keputusan Presiden Nomor 52 Tahun 1995 Tentang Reklamasi Pantai Utara Jakarta.

Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-1293 Tentang Penertiban Status Tanah Timbul dan Tanah Reklamasi.

Surat Edaran Nomor 440-3725 tanggal 9 November 1996 tentang Tata Cara Penyediaan Tanah Non Pertanian Dengan Cara Reklamasi Pantai.

Peraturan Daerah Kabupaten Kolaka Nomor 4 Tahun 2005 tentang Penerapan Instrumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup dan Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup, Upaya Pemantauan Lingkngan Hidup.

Peraturan Daerah Kabupaten Kolaka No.25 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan Kabupaten.

Data Elektronik:

http://dspace.Widyatama.ac/soerjono-soekantohtml, 24 mei 2017, 20.15

http://kbbi.web.id/reklamasi, 28 Mei 2017, 13.34

http://www.kolakakab.go.id/v3/hal-profil-kabupaten-kolaka.html, 24 mei, 2017, 14.00

http://trtb.pemkomedan.go.id/artikel-866--syarat-reklamasi-menurut-permen-40-prtm2007.html. 7 juni 2017. 04.10

http://www.kajianpustaka.com/2016/09/pengertian-tujuan-dan-dampak-reklamasi.html. 06 juni 2017, 16.15

http://www.e-jurnal.com/2013/11/pengertian-pantai.html 26 Juni, 2017, 14.00

https://www.siswapedia.com/pengertian-dan-macam-macam-pantai/ 26 Juni 2017, 15.00

http://www.kajianpustaka.com/2016/09/pengertian-tujuan-dan-dampak-reklamasi.html. 06 juni 2017, 16.15

http://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5714ee87a4db5/mengintip-perdebatan-hukum-reklamasi-teluk-jakarta. 9 agustus 2017, 15.00

http://www.penataanruang.com/reklamasi-pantai.html 17 agustus 2017. 04.10

http://www.dakwatuna.com/2016/04/26/80208/reklamasi-kacamata-islam/#ixzz4svDXYuss. 1 Oktober 2017 08.05.

LAMPIRAN

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
FAKULTAS HUKUM

Jl. Tamansiswa 158 PO BOX 1133 Yogyakarta 55151; Telp. (0274) 379178, Fax. (0274) 377043
e-mail: fh@uii.ac.id, Website: www.uii.ac.id

Nomor : 357 /Dek/70/SR/Div. URT/TU/H/IX/2017
Hal : Ijin Penelitian

18 September 2017 M
27 Dzulhijjah 1438 H

Kepada Yth :
Gubernur Sulawesi Tenggara
Cq. Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Sulawesi Tenggara
di Sulawesi Tenggara

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Dengan hormat, kami beritahukan bahwa sebelum mengakhiri kuliah di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, setiap mahasiswa diwajibkan membuat karya ilmiah yang berujud skripsi.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas mahasiswa kami:

Nama	: Ahmad Akbar Gafar
No. Mahasiswa	: 13410098
Program Studi	: Ilmu Hukum
Alamat	: Mergangsan Kidul MG II/1381 RT 72 RW 23 Wirogunan Mergangsan Yogyakarta.
Telp Rumah/HP	: 0853 9951 1718
Dosen Pembimbing	: Masyhud Asyhari, S.H., M.Kn.

Bermaksud mohon keterangan/data-data pada Jawatan/Lembaga yang berada di wilayah yang Bapak/Ibu pimpin, untuk menyusun skripsinya dengan judul: "Tinjauan Pelaksanaan Perolehan Hak Atas Tanah Hasil Reklamasi Pantai Di Kabupaten Kolaka"

Dalam penyusunan skripsi tersebut, mahasiswa kami akan mengadakan penelitian di: Kantor Dinas Tata Ruang Kabupaten Kolaka dan Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka.

Sehubungan dengan kelancaran dan legalitas penelitian tersebut disyaratkan adanya persetujuan/ijin dari instansi yang Bapak/Ibu pimpin, besar harapan kami Bapak/Ibu dapat memberikan ijin kepada mahasiswa tersebut.

Perlu kami beritahukan pula, bahwa hasil karya ilmiah tersebut semata-mata bersifat dan bertujuan keilmuan, tidak disajikan kepada pihak luar.

Atas perhatian dan kerja sama Bapak/Ibu kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Dekan,

Dr. Aunur Rohim Faqih, S.H., M.Hum.
NIK. 844100101

penyelenggaraan Prodi
No. : 7263/D/T/K-V/2011

TÜVRheinland
Precisely Right.
Standard ISO 9001:2008
Certificate Registr No. 01 100 096609

BAN-PT
Status Akreditasi A
SK:078/SK/BAN-PT/Akred/S/III/2014

PEMERINTAH DAERAH DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK
Jl. Jenderal Sudirman No 5 Yogyakarta – 55233
Telepon : (0274) 551136, 551275, Fax (0274) 551137

Yogyakarta, 3 Oktober 2017

Kepada Yth :

Nomor : 074/8432/Kesbangpol/2017
Perihal : Rekomendasi Penelitian

Gubernur Sulawesi Tenggara
Up. Kepala Badan Kesbangpol
Provinsi Sulawesi Tenggara
Di
KENDARI

Memperhatikan surat :

Dari	:	Dekan Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
Nomor	:	357/Dek/70/SR/Div.URT/TU/H/IX/2017
Tanggal	:	18 September 2017
Perihal	:	Izin Penelitian

Setelah mempelajari surat permohonan dan proposal yang diajukan, maka dapat diberikan surat rekomendasi tidak keberatan untuk melaksanakan riset/penelitian dalam rangka penyusunan karya ilmiah skripsi dengan judul proposal: **"TINJAUAN PELAKSANAAN PEROLEHAN HAK ATAS TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI DI KABUPATEN KOLAKA"** kepada:

Nama	:	AHMAD AKBAR GAFAR
NIM	:	13410098
No. HP/Identitas	:	085399511718 / 7401141605940002
Prodi/Jurusan	:	Ilmu Hukum
Fakultas/PT	:	Hukum, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
Lokasi Penetitan	:	Kabupaten Kolaka, Provinsi Sulawesi Tenggara
Waktu Penelitian	:	3 Oktober 2017 s.d. 31 Januari 2018

Sehubungan dengan maksud tersebut, diharapkan agar pihak yang terkait dapat memberikan bantuan / fasilitas yang dibutuhkan.

Kepada yang bersangkutan diwajibkan :

1. Menghormati dan mentaati peraturan dan tata tertib yang berlaku di wilayah riset/penelitian;
2. Tidak dibenarkan melakukan riset/penelitian yang tidak sesuai atau tidak ada kaitannya dengan judul riset/penelitian dimaksud;
3. Menyerahkan hasil riset/penelitian kepada Badan Kesbangpol DIY selambat-lambatnya 6 bulan setelah penelitian dilaksanakan;
4. Surat rekomendasi ini dapat diperpanjang maksimal 2 (dua) kali dengan menunjukkan surat rekomendasi sebelumnya, paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sebelum berakhirnya surat rekomendasi ini.

Rekomendasi Izin Riset/Penelitian ini dinyatakan tidak berlaku, apabila ternyata pemegang tidak mentaati ketentuan tersebut di atas.

Demikian untuk menjadikan maklum.

KEPALA
BADAN KESBANGPOL DIY

PEMERINTAH DAERAH DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA BAKESBANGPOL

AGUNG SUPRIYONO, SH
NIP. 19601026 199203 1 004

Tembusan disampaikan Kepada Yth :
1. Gubernur DIY (sebagai laporan)
2. Dekan Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
3. Yang bersangkutan.

PEMERINTAH PROVINSI SULAWESI TENGGARA
BADAN PENELITIAN DAN PENGEMBANGAN
Kompleks Bumi Praja Anduonohu Telp. (0401) 3136256 Kendari 93232

Kendari, 18 Oktober 2017

Nomor : 070/3388/Balitbang/2017
Lampiran : -
Perihal : Izin Penelitian

Kepada
Yth. Bupati Kolaka
di -
KOLAKA

Berdasarkan Surat Dekan Fak. Hukum UII Yogyakarta Nomor : 357/Dek/70/SR/Div.URT/TU/H/IX/2017 tanggal 18 September 2017 perihal tersebut di atas, Mahasiswa di bawah ini :

Nama	:	AHMAD AKBAR GAFAR
NIM	:	13410098
Prog. Studi	:	Ilmu Hukum
Pekerjaan	:	Mahasiswa
Lokasi Penelitian	:	Dinas Tata Ruang & Ktr. Pertanahan Kabupaten Kolaka

Bermaksud untuk Melakukan Penelitian/Pengambilan Data di Daerah/Kantor Saudara dalam rangka penyusunan KTI/Skripsi/Tesis/Disertasi, dengan judul :

"TINJAUAN PELAKSANAAN PEROLEHAN HAK ATAS TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI DI KABUPATEN KOLAKA".

Yang akan dilaksanakan dari tanggal : 18 Oktober 2017 sampai selesai.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, pada prinsipnya kami menyetujui kegiatan dimaksud dengan ketentuan :

1. Senantiasa menjaga keamanan dan ketertiban serta mentaati perundang-undanganyang berlaku.
2. Tidak mengadakan kegiatan lain yang bertentangan dengan rencana semula.
3. Dalam setiap kegiatan dilapangan agar pihak Peneliti senantiasa koordinasi dengan pemerintah setempat.
4. Wajib menghormati Adat Istiadat yang berlaku di daerah setempat.
5. Menyerahkan 1 (satu) examplar copy hasil penelitian kepada Gubernur Sultra Cq.Kepala Badan Penelitian dan Pengembangan Provinsi Sulawesi Tenggara.
6. Surat izin akan dicabut kembali dan dinyatakan tidak berlaku apabila ternyata pemegang surat izin ini tidak mentaati ketentuan tersebut di atas.

Demikian Surat Izin Penelitian diberikan untuk digunakan sebagaimana mestinya.

a.n. GUBERNUR SULAWESI TENGGARA
KEPALA BADAN PENELITIAN DAN PENGEMBANGAN PROVINSI,
UB.SEKRETARIS

Dra.Hi ANDI NONA
Pembina Tk I, Gol. IV/b
Nip. 195911171983032013

Tembusan :
1. Gubernur Sulawesi Tenggara (sebagai laporan) di Kendari;
2. Dekan Fak. Hukum UII Yogyakarta di Yogyakarta;
3. Ketua Prodi Ilmu Hukum Fak. Hukum UII Yogyakarta di Yogyakarta;
4. Kepala Balitbang Kab. Kolaka di Kolaka;
5. Kepala Ktr. Dinas Tata Ruang Kolaka di Kolaka;
6. Kepala Ktr. Pertanahan Kab. Kolaka di Kolaka;
7. Mahasiswa yang bersangkutan.

PEMERINTAH KABUPATEN KOLAKA

BADAN PENELITIAN DAN PENGEMBANGAN

Jl. Pintu Selatan No. 17 Telp. (0405) 2323791 Kolaka 93517

Kolaka, 05 Oktober 2017

Kepada

Yth. KA. DINAS PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG KAB. KOLAKA

Di-

KOLAKA

Nomor : 070/635/2017

Lampiran : -

Perihal : **Izin Penelitian**

Menindaklanjuti surat Badan Penelitian dan Pengembangan Pemerintah Prov. Sulawesi Tenggara Nomor : 070/3388/Balitbang/2017 Tanggal, 18 Oktober 2017 Perihal tersebut di atas, maka pada prinsipnya kami menyetujui memberikan izin penelitian kepada :

Nama	: AHMAD AKBAR GAFAR
NIM	: 13410098
Prog. Studi	: ILMU HUKUM
Alamat	: JL. BOLU NO.15
Judul Penelitian	: TINJAUAN PELAKSANAAN PEROLEHAN HAK ATAS TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI DI KABUPATEN KOLAKA
Lokasi Penelitian	: DINAS PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG KAB. KOLAKA DAN KANTOR BADAN PERTANAHAN
Waktu Penelitian	: 20 OKTOBER 2017 SAMPAI SELESAI

Untuk melakukan penelitian di daerah/wilayah yang Bapak pimpin dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

1. Senantiasa menjaga keamanan dan ketertiban serta mentaati perundang-Undangan yang berlaku
2. Tidak mengadakan kegiatan lain yang bertentangan dengan rencana semula
3. Dalam setiap kegiatan di lapangan agar pihak peneliti senantiasa berkoordinasi dengan pemerintah setempat.
4. Wajib menghormati adat istiadat yang berlaku di daerah setempat.
5. Setelah selesai pelaksaannya agar menyempaikan hasil (Skripsi) kepada Kepala Badan Penelitian dan Pengembangan Kabupaten Kolaka

Demikian surat izin ini diberikan untuk digunakan sebagaimana mestinya

KEPALA BADAN

PEMERINTAH KABUPATEN KOLAKA
BADAN PENELITIAN DAN PENGEMBANGAN

Dr. MUH.AZIKIN,S.TP.MS
Pembina Utama Muda, Gol. IV/c
NIP. 19680912 199703 1 011

Tembusan : Kepada Yth

1. Bupati Kolaka Sebagai Laporan;
2. Ka. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab. Kolaka
3. Dekan Fak. Hukum UII Yogyakarta di Yogyakarta
4. Ketua Prodi Ilmu Hukum Fak.Hukum UII Yogyakarta

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KOLAKA
JL. Pahlawan No. 62 ☎ (0405) 2321029 Fax. (0405) 2321029, Kolaka

SURAT KETERANGAN PENELITIAN
NOMOR : 504 /Ket-100/X/2017

Yang bertanda tangan di bawah ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka, menerangkan bahwa:

Nama	:	Ahmad Akbar Gafar
Nomor Mahasiswa	:	13410098
Program Studi	:	Ilmu Hukum pada Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
Alamat	:	Mergangsang Kidul MG II/1381 RT 72 RW 23 Wirogunan Yogyakarta

Telah menyelesaikan penelitian pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka, dalam rangka penyusunan Karya Ilmiah dengan judul "TINJAUAN PELAKSANAAN PEROLEHAN HAK ATAS TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI DI KABUPATEN KOLAKA"

Demikian surat keterangan ini disampaikan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Kolaka, 13 Oktober 2017

KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN KOLAKA

H. ASMAIN TOMBILI, SE., SH., M.Si.
NIP. 196403311993031001

PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN KOLAKA

DINAS PEKERJAAN UMUM

Jalan Mekongga Indah, Kel. Tahoa. No. Telp. (0405) 2320065

Kolaka, 16 Oktober 2017

Nomor : 600/16c/2017.
Lampiran : -
Perihal : **Ijin Penelitian**

Kepada Yth,

Sdr. Dekan
Fakultas Hukum Uniersitas Islam Indonesia
Di-

Tempat

Menunjuk Surat Saudara Nomor : 357/Dek/70/SR/Div. URT/TU/H/IX/2017 tanggal 18 September 2017 perihal ijin riset dalam rangka penyusunan karya ilmiah skripsi dengan judul "TINJAUAN PELAKSANAAN PEROLEHAN HAK ATAS TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI DI KABUPATEN KOLAKA" maka dengan ini kami beritahukan bahwa mahasiswa di bawah ini:

Nama	:	AHMAD AKBAR GAFAR
No. Mahasiswa	:	13410098
Prodi/Jurusan	:	Ilmu Hukum
Fakultas/PT	:	Hukum, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

Pada prinsipnya dapat disetujui untuk melaksanakan penelitian/ pengambilan data atau wawancara dengan Kepala Bidang Tata Ruang Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Kolaka

Demikian kami sampaikan, atas kerjasama yang baik kami ucapkan terima kasih.

An. KEPALA DINAS PUPR
KEPALA BIDANG TATA RUANG

PEMERINTAH KABUPATEN KOLAKA
DINAS PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG

MUHAMMAD IHSAN, ST., M.Si
NIP. 19730327 200502 1 005

PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN KOLAKA
SEKRETARIAT DAERAH
BAGIAN HUKUM

Jln. Pemuda No. 118 Telp. 21336 Kolaka93517

SURAT KETERANGAN

Nomor: 42 /HK/X/2017

Yang bertanda tangan di bawah ini Kepala Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kabupaten Kolaka, dengan ini menerangkan:

Nama	: Ahmad Akbar Gafar
No. Mahasiswa	: 13410098
Program	: Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia

Bahwa yang bersangkutan telah melaksanakan penelitian pada Bagian Hukum Pemerintah Daerah Kabupaten Kolaka dengan judul **"Tinjauan Pelaksanaan Perolehan Hak Atas Tanah Hasil Reklamasi Pantai di Kabupaten Kolaka"**

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

Kolaka, 12 Oktober 2017

KEPALA BAGIAN HUKUM

PEMERINTAH KABUPATEN KOLAKA SETDA

Hj. Minene Nurmaningsih, SH., MH
Pembina TK.I, Gol.IV/b
NIP. 19670207 199902 2 001

PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN KOLAKA
SEKRETARIAT DAERAH
BAGIAN HUKUM

Jln. Pemuda No. 118 Telp. 21336 Kolaka93517

SURAT KETERANGAN

Nomor: 42 /HK/ X /2017

Yang bertanda tangan di bawah ini Kepala Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kabupaten Kolaka, dengan ini menerangkan:

Nama	: Ahmad Akbar Gafar
No. Mahasiswa	: 13410098
Program	: Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia

Bahwa yang bersangkutan telah melaksanakan penelitian pada Bagian Hukum Pemerintah Daerah Kabupaten Kolaka dengan judul **"Tinjauan Pelaksanaan Perolehan Hak Atas Tanah Hasil Reklamasi Pantai di Kabupaten Kolaka"**

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

Kolaka, 12 Oktober 2017

KEPALA BAGIAN HUKUM

PEMERINTAH KABUPATEN KOLAKA SETDA

Hj. Minene Nurmaningsih, SH., MH
Pembina TK.I, Gol.IV/b
NIP. 19670207 199902 2 001

MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Jakarta, 9 Mei 1996

Nomor : 410-1293
Lampiran : -
Perihal : Penertiban Status Tanah Timbul dan Tanah Reklamasi.

Kepada
Yth. 1. Sdr. Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi
2. Sdr. Kepala Kantor Pertanahan Kab./Kodya.
di –

SELURUH INDONESIA

Akhir-akhir ini banyak pertanyaan dari beberapa pihak mengenai status tanah-tanah timbul, tanah reklamasi dan juga tanah reklamasi dii atas bekas tanah hak yang hilang karena abrasi atau terkena bencana alam lainnya.

Untuk menertibkan tanah-tanah tersebut, sesuai dengan kewenangan Saudara, perlu memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

1. Tanah-tanah yang hilang secara alami, baik karena abrasi pantai, tenggelam atau hilang karena longsor, tertimbun atau gempa bumi, atau pindah ke tempat lain karena pergeseran tempat (land slide) maka tanah-tanah tersebut dinyatakan hilang dan haknya hapus dengan sendirinya. Selanjutnya pemegang haknya tidak dapat minta ganti rugi kepada siapa-pun dan tidak berhak menuntut apabila di kemudian hari di atas bekas tanah tersebut dilakukan reklamasi/penimbunan dan/atau pengeringan (polder).

2. Tanah-tanah reklamasi dinyatakan sebagai tanah yang dikuasai oleh negara dan pengaturannya dilaksanakan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Pihak yang melakukan reklamasi dapat diberikan prioritas pertama untuk mengajukan permohonan hak atas tanah reklamasi tersebut.

3. Tanah-tanah timbul secara alami seperti delta, tanah pantai, tepi danau/situ, endapan tepi sungai, pulau timbul dan tanah timbul secara alami lainnya dinyatakan sebagai tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Selanjutnya penguasaan/pemilikan serta penggunaannya diatur oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

4. Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas maka para Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi agar segera melakukann inventarisasi tanah-tanah timbul dan tanah hilang yang terjadi secara alami. Untuk tanah yang hilang apabila sudah ada sertipikatnya agar disesuaikan. Untuk tanah yang akan direklamasi sebelumnya harus diberi tanda-tanda batasnya sehinggaa bisa diketahui luas tanah yang nantinya selesai direklamasi.

5. Selanjutnya kepada para pemohon hak atas tanah-tanah timbul tersebut dapat segera diproses melalui prosedur sesuai peraturan perundangan yang berlaku.