



## **STATUS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH HASIL REKLAMASI OLEH SUBJEK HUKUM ASING**

**Yosua Simon Suganda**

**Universitas Parahyangan**

Email : [simon.yosuaa@gmail.com](mailto:simon.yosuaa@gmail.com)

### **ABSTRACT**

*Rapid population growth that is not accompanied by an increase in land area can cause major problems in the long run, such as high land prices. Therefore, reclamation needs to be done in order to help the community to own land at an affordable price. However, reclamation cannot be done without following the terms and conditions of the government. This paper is made so that we can find out who has the right to do reclamation, what legal subjects can do reclamation. This writing uses normative juridical research approaches and qualitative juridical analysis methods. By following all legal requirements of legal subjects persons and entities can carry out reclamation, both local and foreign legal subjects*

**Keywords:** *Reclamation, land rights, legal subjects*

### **I. PENDAHULUAN**

Tanah merupakan kebutuhan dasar manusia yang menjadi salah satu kebutuhan primer untuk menunjang kehidupan manusia itu sendiri. Dari tanah manusia dapat membangun tempat tinggal untuk ia tempati sebagai tempat berlindung, bertahan hidup dan melanjutkan kehidupannya. Negara juga menyadari bahwa tanah adalah unsur yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat dan perlu mendapat perhatian khusus. Maka dari itu di dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 45) diatur bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Begitu krusialnya tanah bagi kehidupan manusia sehingga negara harus turut serta mengatur hal tersebut agar tercipta kemakmuran bagi semua masyarakat.

Pasal 33 ayat (3) UUD 45 mengatur bahwa negara sebagai pihak yang menguasai tanah, namun belum tentu negara juga sebagai pihak yang memiliki atau menguasai tanah tersebut. Untuk memiliki atau menguasai tanah, masyarakat dapat mengajukan permohonan hak atas tanah kepada negara atau pihak yang memiliki atau menguasai tanah. Pengaturan terkait hak atas tanah ini diatur di dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun



1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA). Hak atas tanah terdiri dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan dan hak-hak lain. Tiap-tiap hak atas tanah memiliki karakteristik yang berbeda, seperti jangka waktu diberikannya hak, peruntukan tanah, subjek hak atas tanah dan lain-lain.

Sering dengan pertumbuhan penduduk yang semakin lama semakin bertambah banyak, kebutuhan akan tanah juga semakin meningkat, sedangkan jumlah tanah yang ada tidak bertambah. Jumlah penduduk di Indonesia pada tahun 1980 kurang lebih sebanyak 147 juta penduduk, sedangkan di tahun 2022 jumlah penduduk diperkirakan sudah mencapai 275 juta penduduk. Pertambahan jumlah penduduk yang signifikan dibarengi dengan jumlah tanah yang tidak bertambah akan menyebabkan kelangkaan tanah yang pada akhirnya berdampak pada tingginya harga tanah jauh di atas kemampuan masyarakat. Kelangkaan jumlah tanah yang tersedia serta tingginya harga tanah dapat mengancam tingkat kesejahteraan masyarakat di kelas bawah untuk mempunyai tempat tinggal yang layak.

Salah satu cara mengatasi permasalahan masyarakat terhadap keterbatasan lahan adalah dengan melakukan reklamasi. Berdasarkan Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (UU 1 tahun 2014), definisi reklamasi adalah kegiatan yang dilakukan oleh setiap orang dalam rangka meningkatkan sumber daya lahan ditinjau dari sudut lingkungan dan sosial ekonomi dengan pengurugan, pengeringan lahan atau drainase. Pada dasarnya tujuan reklamasi adalah menciptakan lahan baru, baik itu untuk tujuan tempat tinggal, komersial, industri dan lain-lain. Dalam pandangan perencanaan kota, reklamasi juga dapat dikategorikan sebagai salah satu langkah pemekaran kota.

Di Indonesia sendiri reklamasi sudah mulai dilakukan sejak zaman Presiden Soeharto di tahun 1995. Hal tersebut ditegaskan dengan ditetapkannya Keputusan Presiden Nomor 52 Tahun 1995 tentang Reklamasi Pantai Utara dan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 1995. Rencana tersebut kemudian dilanjutkan Presiden Susilo Bambang Yudhoyono dengan dikeluarkannya Peraturan Presiden Nomor 122 Tahun 2012 tentang reklamasi di wilayah pesisir dan Pulau-Pulau kecil. Namun demikian, perjalanan panjang upaya



pembangunan proyek reklamasi terhenti di era Gubernur Anies Baswedan dengan dicabutnya izin pembangunan pada 26 September 2018 berdasarkan verifikasi Badan Koordinasi Pengelolaan Reklamasi Pantai Utara Jakarta yang dibentuk melalui Peraturan Gubernur Nomor 58 Tahun 2014. Dari rencana 17 pulau yang akan dibangun hanya 4 pulau yang pada akhirnya selesai dibangun.

Reklamasi tidak dapat dilakukan tanpa perencanaan yang matang, banyak ketentuan dan tahapan yang harus dilakukan terlebih dahulu untuk dapat melakukan reklamasi. Contoh ketentuan seperti subjek hukum yang dapat melakukan reklamasi, orang perorangan atau korporasi, kemudian status kewarganegaraan subjek hukum tersebut, warga negara indonesia atau warga negara asing yang dapat melakukan reklamasi. Maka dari itu, pada tulisan kali ini akan dibahas mengenai apakah subjek hukum asing dapat melakukan kegiatan reklamasi.

## **II. IDENTIFIKASI MASALAH**

Berdasarkan latar belakang di atas maka akan dibuat tulisan dengan rumusan masalah sebagai berikut: Apakah Subjek Hukum Asing Dapat Melakukan Kegiatan Reklamasi?

## **III. METODE**

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif sehingga berfokus pada mencari jawaban terhadap inti permasalahan dengan mengumpulkan data sekunder, menganalisis data tersebut dan mendapatkan kesimpulan berdasarkan data terhadap inti permasalahan. Data sekunder yang akan digunakan dalam penelitian ini sebagian besar adalah peraturan perundang-undangan, antara lain Undang-Undang Nomor 1 tahun 2014, Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2004, Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 dan lain-lain untuk mendapatkan jawaban mengenai inti permasalahan. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis kualitatif dengan alat analisis silogisme hukum yang dibangun secara deduktif yaitu dari umum ke khusus. Di dalam penelitian ini akan dimulai dari menjelaskan apa itu reklamasi dan hak-hak yang terkait dengan reklamasi, kemudian ditelaah lebih khusus subjek hukum yang berhak untuk melakukan reklamasi.



#### IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

Reklamasi di wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil di Indonesia relatif semakin dibutuhkan di masa yang akan datang untuk memenuhi kebutuhan ruang yang muncul karena pertumbuhan ekonomi dan kenaikan paras laut<sup>1</sup>. Sebelum pelaksanaan reklamasi secara besar dilakukan pada tahun 1995, di tahun 1980 reklamasi skala kecil sudah dilakukan di Ambon khususnya di wilayah Pantai Mardika. Selain itu juga ada reklamasi di wilayah Jakarta utara yaitu Ancol, Pluit dan Pantai Indah Kapuk. Pada era tahun 1980-1990 tercatat reklamasi relatif banyak dilakukan diberbagai kota di Indonesia diantaranya, Manado, Makassar, Ternate, Surabaya, Tangerang dan Denpasar<sup>2</sup>. Peraturan yang mengatur terkait reklamasi setingkat undang-undang yang pertama baru ada di tahun 2007 yaitu Undang Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil yang sekarang sudah dirubah dengan Undang Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil. Sebelum tahun 2007 hanya ada peraturan terkait kegiatan reklamasi tertentu seperti Peraturan Presiden Nomor 73 Tahun 1995 tentang Reklamasi Pantai Kapuk Naga Tangerang. Selain itu terdapat Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 40/PRT/M/2007 tentang Pedoman Perencanaan Tata Ruang Kawasan Reklamasi Pantai.

Pelaksanaan reklamasi harus dilakukan secara cermat karena bisa berdampak negatif terhadap lingkungan dan kehidupan disekitarnya. Sebagai contoh, reklamasi Pulau Serangan di timur Kota Denpasar menjadi isu karena kerusakan lingkungan yang cukup parah. Reklamasi Serangan menyebabkan ombak meninggi dan berbelok menerjang Pulau Pudut di Teluk Benoa, sehingga Pulau Pudut mengecil karena abrasi<sup>3</sup>. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 menekankan kegiatan reklamasi yang memperhatikan aspek ekonomi, aspek sosial dan aspek lingkungan. Pasal 34 Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 beserta peraturan pelaksanaanya di Pasal 30 Peraturan Presiden Nomor 122 Tahun 2012 mengatur bahwa reklamasi wajib menjaga dan memperhatikan:

1. Keberlanjutan kehidupan dan penghidupan masyarakat;

---

<sup>1</sup> Iqbal Suhaemi Gultom, Puguh Wahyu Widodo, Untung, Reklamasi di Indonesia, Direktorat Jasa Kelautan, Direktorat Jenderal Pengelolaan Ruang Laut, Kementerian Kelautan dan Perikanan, 2019, hlm. 4.

<sup>2</sup> Kalalo, FP, Implikasi Hukum Kebijakan Reklamasi Pantai dan Laut di Indonesia 2009

<sup>3</sup> I Gusti Agung Ayu Kade Galuh, Media Sosial Sebagai Gerakan Bali Tolak Reklamasi, Jurnal Ilmu Komunikasi, Volume 13, Nomor 1, Juni 2016, hlm. 75.



Untuk menjaga keberlanjutan dan penghidupan masyarakat maka reklamasi wajib memberikan akses pada masyarakat menuju pantai, mempertahankan mata pencaharian yang bersumber dari kelautan dan perikanan, memberi kompensasi dan memberdayakan masyarakat terdampak;

2. Keseimbangan antara kepentingan pemanfaatan dan kepentingan pelestarian fungsi lingkungan pesisir dan pulau-pulau kecil;

Untuk mencapai kesimbangan tersebut, reklamasi wajib meminimalkan dampak oseanografi, batimetri, keseimbangan pantai, kualitas air dan tidak mendegradasi ekosistem pesisir; dan

3. Persyaratan teknis pengambilan, pengerukan dan penimbunan material dalam reklamasi yaitu:
  - a. Tidak mengakibatkan pencemaran lingkungan hidup, merusak ekosistem, semburan lumpur (*mud explosion*), gelombang lumpur (*mud wave*), bencana pesisir serta mematikan keberlanjutan kehidupan dan penghidupan masyarakat;
  - b. Menggunakan material tanah dominan pasir dan tidak mengandung bahan berbahaya dan beracun;
  - c. Metode pengambilan material timbunan di darat dapat menggunakan:
    1. Peledakan untuk material batuan; dan/atau
    2. Peralatan mekanik untuk material batuan dan tanah
  - d. Metode pengerukan material timbunan di perairan dilakukan dengan menggunakan kapal sesuai jenis dan kepadatan material; dan
  - e. Metode penimbunan material dilakukan dengan:
    1. Mengangkut material dengan *dumptruck*, dituangkan di lokasi reklamasi, dihamparkan dengan *bulldozer* dan diratakan dengan *grader*, setelah itu dipadatkan untuk lokasi sumber material di darat;
    2. Mengangkut material dengan kapal, ditebarkan dengan cara penyemprotan lapis demi lapis dan dipadatkan untuk lokasi sumber material di perairan; dan
    3. Menggunakan kantong pasir (*sand bag*) dan *silt barricade* untuk mencegah pencemaran lingkungan laut.



Selain itu, di dalam Pasal 14 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil diatur mengenai ketentuan pemberian hak atas tanah terhadap tanah reklamasi yaitu:

1. Memenuhi ketentuan perijinan dari pemerintah dan pemerintah daerah;
2. Dilengkapi dengan dokumen lingkungan dari lembaga pemerintah terkait;
3. Penggunaan dan pemanfaatannya sesuai dengan arahan peruntukannya dalam rencana tata ruang wilayah provinsi atau kabupaten / kota atau rencana zonasi wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil;
4. Menjaga keberlanjutan kehidupan dan penghidupan nelayan dan masyarakat;
5. Menjaga keseimbangan antara kepentingan pemanfaatan dan kepentingan pelestarian fungsi lingkungan pesisir dan pulau-pulau kecil; dan
6. Memenuhi persyaratan teknis pengambilan, pengerukan dan penimbunan material.

Tanah reklamasi sebagaimana dimaksud di atas meliputi pesisir laut buatan, tepian sungai buatan, tepian danau buatan dan pulau buatan. Ekosistem buatan adalah<sup>4</sup> ekosistem yang dibuat oleh manusia. Contohnya, sawah, kebun, waduk dan akuarium, komponen penyusun ekosistem dapat dibedakan mejadi dua macam yaitu komponen biotik yaitu bagian dari suatu ekosistem yang terdiri atas makhluk hidup dan komponen abiotik yaitu bagian dari suatu ekosistem yang terdiri dari makhluk tak hidup.

Pelaksanaan reklamasi tidak bisa dilakukan tanpa mencari tahu lebih jauh mengenai status tanah reklamasi tersebut, siapa subjek hukum yang dapat menjadi pemilik atas tanah reklamasi tersebut. Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah menyatakan bahwa:

“tanah yang berasal dari tanah timbul atau hasil reklamasi di wilayah perairan pantai, pasang surut, rawa, danau dan bekas sungai dikuasai langsung oleh negara”.

---

<sup>4</sup> Netty Demak H. Sitanggang, Yulistiana, “Peningkatan Hasil Belajar Ekosistem Melalui Penggunaan Laboratorium Alam”, Jurnal Formatif 5 (2), 2015, hlm. 159





Kemudian, berdasarkan Penjelasan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah disebutkan bahwa reklamasi adalah pengurukan wilayah perairan guna memperluas ruang daratan, penggunaan dan pemanfaatan tanahnya harus sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional memberikan definisi rencana tata ruang wilayah nasional adalah arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah negara.

Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menjelaskan, tanah negara adalah tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah, bukan tanah wakaf, bukan tanah ulayat dan/atau bukan merupakan aset barang milik negara/barang milik daerah. Tanah negara menunjukkan suatu status hubungan hukum tertentu antara objek dan subjeknya yang dalam konteks ini lebih kepada hubungan kepemilikan atau kepunyaan antara subjek dan objek yang bersangkutan<sup>5</sup>. Surat Edaran Kepada Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-1293 Tahun 1996 tentang Penertiban Status Tanah Timbul dan Tanah Reklamasi juga menegaskan bahwa tanah reklamasi adalah 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. Pasal 1 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara menyatakan bahwa tanah yang dikuasai penuh oleh negara disebut tanah negara. Dari beberapa ketentuan di atas diketahui secara jelas bahwa status penguasaan tanah reklamasi ada pada negara. Ruang lingkup tanah negara meliputi:

1. Tanah-tanah yang diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya;
2. Tanah-tanah hak yang berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang lagi;
3. Tanah-tanah yang pemegang haknya meninggal dunia tanpa ahli waris;
4. Tanah-tanah yang ditelantarkan; dan

---

<sup>5</sup> Dayat Limbong, Tanah Negara, “*Tanah terlantar dan Penertibannya*”, Jurnal Mercatoria Volume 10, Nomor 1, Juni 2017, hlm. 3



5. Tanah-tanah yang diambil untuk kepentingan umum<sup>6</sup>.

Tanah negara yang notabenehnya dikuasai oleh negara dapat diberikan hak atas tanah kepada subjek hukum yang mengajukan permohonan hak atas tanah atas tanah negara tersebut. Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah mengatur bahwa tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara merupakan seluruh bidang tanah di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh pihak lain. Kemudian di dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah mengatur bahwa tanah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) oleh negara dapat memberikannya kepada perorangan atau badan hukum dengan sesuatu Hak Atas Tanah sesuai dengan peruntukannya dan keperluannya atau memberikannya dengan Hak Pengelolaan. Tanah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah meliputi:

1. Tanah yang ditetapkan Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah;
2. Tanah reklamasi;
3. Tanah timbul;
4. Tanah yang berasal dari pelepasan/penyerahan hak;
5. Tanah yang berasal dari pelepasan kawasan hutan;
6. Tanah terlantar;
7. Tanah hak yang berakhir jangka waktunya serta tidak dimohon perpanjangan dan/atau pembaruan;
8. Tanah hak yang jangka waktunya berakhir dan karena kebijakan Pemerintah Pusat tidak dapat diperpanjang; dan
9. Tanah yang sejak semula berstatus tanah negara.

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak

---

<sup>6</sup> Maria S. W. Sumardjono, "*Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*", Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2001, hlm. 62.





Pengelolaan dan Hak Atas Tanah mengatur bahwa penetapan Hak Pengelolaan dan penetapan Hak Atas Tanah berupa pemberian Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai di atas Tanah Negara atau Hak Pengelolaan dilakukan oleh menteri. Pemberian hak tersebut dituangkan dalam bentuk keputusan yang diberikan secara individual atau kolektif/umum. Menteri dapat melimpahkan kewenangan pemberian hak secara individual atau pemberian hak secara kolektif kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk. Pemohon dalam mengajukan permohonan hak atas tanah harus menguasai tanah yang dimohon yang dibuktikan dengan data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah data keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah, sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang hak serta beban lain yang membebaninya<sup>7</sup>. Dalam hal terdapat permohonan hak atas tanah, maka akan dilakukan pemeriksaan tanah oleh panitia pemeriksa tanah atau tim penelitian tanah atau petugas yang ditunjuk.

Lebih lanjut, Pasal 17 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa tanah reklamasi dapat diberikan Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah dengan syarat telah mendapat izin reklamasi. Kemudian di dalam Pasal 15 Peraturan Presiden Nomor 122 Tahun 2012 tentang Reklamasi di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil menyatakan bahwa pemerintah, pemerintah daerah dan setiap orang yang akan melaksanakan reklamasi wajib memiliki izin lokasi dan izin pelaksanaan reklamasi. Pengertian izin pelaksanaan reklamasi dilihat dari Pasal 1 angka 24 Peraturan Menteri Kelautan dan Perikanan Nomor 25/PERMEN-KP/2019 tentang Izin Pelaksanaan Reklamasi di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil adalah izin yang diterbitkan untuk melakukan kegiatan atau konstruksi reklamasi. Izin Pelaksanaan reklamasi diberikan selama lima tahun dan dapat diperpanjang maksimal lima tahun<sup>8</sup>. Pasal 16 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 122 Tahun 2012 tentang Reklamasi di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil menegaskan bahwa untuk memperoleh izin lokasi dan izin pelaksanaan

<sup>7</sup> Urip Santoso, "Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah", Kencana Prenamedia Grup, 2010, hlm. 14.

<sup>8</sup> Antik Bintari, Talolo Muara, "Manajemen Konflik Penyelesaian Kasus Reklamasi Pulau G Pantai Utara Jakarta", Cosmogov: Jurnal Ilmu Pemerintahan, Vol. 4, No. 1, April 2018, hlm. 126.



reklamasi, pemerintah, pemerintah daerah dan setiap orang wajib terlebih dahulu mengajukan permohonan kepada menteri, gubernur atau bupati/walikota. Menteri memberikan izin lokasi dan izin pelaksanaan reklamasi pada kawasan strategis nasional tertentu, kegiatan reklamasi lintas provinsi dan kegiatan reklamasi di pelabuhan perikanan yang dikelola oleh pemerintah. Gubernur dan bupati/walikota memberikan izin lokasi dan izin pelaksanaan reklamasi dalam wilayah sesuai kewenangannya dan kegiatan reklamasi di pelabuhan perikanan yang dikelola oleh pemerintah daerah.

Pasal 17 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah mengatur mengenai:

1. Dalam hal izin reklamasi diberikan kepada instansi pemerintah pusat, badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah, badan hukum milik negara/badan hukum milik daerah, badan bank tanah, badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah pusat, tanah reklamasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan hak pengelolaan atau hak atas tanah dengan mempertimbangkan syarat sebagai subjek hak.
2. Dalam hal izin reklamasi diberikan kepada badan hukum atau perseorangan, tanah reklamasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan hak atas tanah dan/atau hak pengelolaan dengan ketentuan:
  - a. Untuk pemegang izin reklamasi, diberikan hak atas tanah/hak atas tanah di atas hak pengelolaan.
  - b. Untuk pemerintah pusat atau pemerintah daerah yang memberikan izin reklamasi, diberikan hak pengelolaan, berdasarkan perjanjian antara pihak yang mendapat izin reklamasi dengan pemerintah pusat atau pemerintah daerah serta mempertimbangkan ketentuan tata ruang.

Dalam hal kegiatan reklamasi dilakukan tanpa izin reklamasi, maka pejabat yang berwenang memberikan izin reklamasi melakukan penelitian secara teknis maupun tata ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Apabila penelitian tersebut:



1. Telah memenuhi syarat, tanah hasil reklamasi menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan penggunaan, pemanfaatan dan pemilikan selanjutnya menjadi kewenangan menteri.
2. Tidak memenuhi syarat, tanah hasil reklamasi dapat dikembalikan seperti keadaan semula oleh pihak yang melakukan reklamasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan mengenai izin reklamasi.

Dari pemaparan di atas dapat kita pahami bahwa reklamasi adalah kegiatan untuk meningkatkan sumber daya suatu lahan yang dikuasai oleh negara. hak atas tanah reklamasi yang dikuasai oleh negara dapat diberikan kepada, baik subjek hukum perseorangan maupun subjek hukum badan dengan mengajukan permohonan dengan mendapat izin reklamasi terlebih dahulu. Permohonan hak atas tanah terhadap tanah reklamasi tidak hanya dapat dimohonkan oleh subjek hukum di Indonesia, namun juga dapat dimohonkan oleh subjek hukum asing, baik itu subjek hukum orang perseorangan maupun subjek hukum badan. Belum ada peraturan atau teori yang mengatur secara spesifik apa itu subjek hukum asing, untuk sedikit memahami hal tersebut dapat kita lihat di dalam Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal yaitu, modal asing adalah modal yang dimiliki oleh negara asing, perseorangan warga negara asing, badan usaha asing, badan hukum asing dan/atau badan hukum Indonesia yang sebagian atau seluruh modalnya dimiliki oleh pihak asing. Dari ketentuan ini dapat dipahami bahwa, dalam hak subjek hukum badan, kita dapat menentukan bahwa badan tersebut dapat disebut asing dengan melihat komposisi modal yang dimiliki subjek hukum badan tersebut. Sedangkan dalam hal subjek hukum orang perseorangan dapat dilakukan dengan melihat kewarganegaraan orang tersebut.

Lebih lanjut, Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, untuk subjek hukum perseorangan dan subjek hukum badan asing hanya dapat memperoleh hak atas tanah berupa hak pakai atau hak sewa. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Hak sewa adalah hak yang dipunyai seseorang atau badan hukum atas tanah yang memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk mempergunakan



tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya dengan sejumlah uang sewa. Kemudian di dalam Pasal 26A Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil menegaskan bahwa pemanfaatan pulau-pulau kecil dan pemanfaatan perairan di sekitarnya dalam rangka penanaman modal asing harus mendapat izin menteri. Penanaman modal tersebut harus mengutamakan kepentingan nasional. Izin menteri yang disebutkan di atas diberikan kepada pemohon setelah mendapat rekomendasi dari bupati / atau walikota. Izin tersebut harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Badan hukum yang berbentuk perseroan terbatas;
2. Menjamin akses publik;
3. Belum ada pemanfaatan oleh masyarakat lokal;
4. Tidak berpenduduk;
5. Bekerja sama dengan peserta indonesia;
6. Melakukan pengalihan saham secara bertahap kepada peserta indonesia;
7. Melakukan alih teknologi; dan
8. Memperhatikan aspek ekologi, sosial dan ekonomi pada luasan lahan.

## **V. PENUTUP**

### **A. Simpulan**

1. Semakin pesatnya jumlah pertumbuhan masyarakat yang tidak diiringi dengan pertumbuhan jumlah tanah membuat semakin sedikit lahan yang tersedia yang pada akhirnya menyebabkan tingginya harga tanah. Salah satu cara menanggulangi hal ini adalah dengan melakukan reklamasi. Reklamasi harus dilakukan dengan sangat cermat karena apabila dilakukan secara sembarangan dapat merusak lingkungan alam dan penghidupan masyarakat sekitar daerah reklamasi tersebut. Pemerintah memberikan syarat dan ketentuan yang tegas terhadap pihak-pihak yang ingin melakukan reklamasi. Tanah reklamasi sendiri memiliki status dikuasai oleh negara, namun bukan dimiliki oleh negara. Negara dapat memberikan hak atas tanah terhadap pihak-pihak yang



mengajukan permohonan untuk mendapatkan hak atas tanah terhadap tanah reklamasi tersebut, baik itu subjek hukum orang perseorangan maupun subjek hukum badan badan. Untuk mendapat hak atas tanah terhadap tanah reklamasi pihak pemohon harus sudah mendapat izin reklamasi. Tidak hanya subjek hukum indonsia, subjek hukum asing juga berhak untuk memiliki hak atas tanah atas tanah reklamasi, namun sebatas hak pakai dan hak sewa setelah mendapat izin menteri.

## **B. Saran**

1. Upaya reklamasi pada dasarnya memiliki tujuan yang baik yaitu untuk memenuhi kebutuhan masyarakat atas tanah yang semakin lama semakin terbatas. Namun demikian, pelaksanaan reklamasi tersebut harus dilakukan dengan integritas yang tinggi dan tujuan yang jelas tanpa intervensi pihak-pihak hanya mencari keuntungan semata. Pemerintah sudah memberikan syarat dan ketentuan untuk dapat melakukan reklamasi dengan sangat ketat dari mulai perencanaan sampai pelaksanaannya karena apabila tidak dilakukan dengan cermat akan mencelakakan lingkungan sekitar. Maka dari itu, sangat penting untuk pemerintah hanya memberikan izin reklamasi terhadap pihak-pihak yang memiliki integritas dalam melakukan reklamasi, baik itu subjek hukum Indonesia maupun asing.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **1. Buku**

- FP, Kalalo, Implikasi Hukum Kebijakan Reklamasi Pantai dan Laut di Indonesia, 2009.
- Sumardjono, Maria S. W. Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2001.
- Santoso, Urip, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Kencana Prenamedia Grup, 2010.



Suhaemi Gultom, Iqbal. Wahyu Widodo, Puguh. Untung, Reklamasi di Indonesia, Direktorat Jasa Kelautan, Direktorat Jenderal Pengelolaan Ruang Laut, Kementerian Kelautan dan Perikanan, 2019.

## **2. Jurnal**

Ayu Kade Galuh, I Gusti Agung, Media Sosial Sebagai Gerakan Bali Tolak Reklamasi, Jurnal Ilmu Komunikasi, Volume 13, Nomor 1, Juni 2016.

Bintari, Antik. Muara, Talolo, Manajemen Konflik Penyelesaian Kasus Reklamasi Pulau G Pantai Utara Jakarta, Cosmogov: Jurnal Ilmu Pemerintahan, Vol. 4, No. 1, April 2018.

Limbong, Dayat, Tanah Negara, Tanah terlantar dan Penertibannya, Jurnal Mercatoria Volume 10, Nomor 1, Juni 2017.

Sitanggang, Netty Demak H. Yulistiana, Peningkatan Hasil Belajar Ekosistem Melalui Penggunaan Laboratorium Alam, Jurnal Formatif 5 (2), 2015.

## **3. Undang-Undang**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.
- Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.
- Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.
- Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah.





- Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara.
- Peraturan Presiden Nomor 122 Tahun 2012 tentang Reklamasi di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.
- Peraturan Menteri Kelautan dan Perikanan Nomor 25/PERMEN-KP/2019 tentang Izin Pelaksanaan Reklamasi di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.