

**PEROLEHAN HAK ATAS TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI YANG
DILAKUKAN OLEH PERSEROAN TERBATAS (PT)**

**EXTENSION OF LAND RIGHTS RESULTS OF BEACH RECLAMATION DONE
BY LIMITED LIABILITY COMPANY (LLC)**

Juliati M. Japar ¹

¹ Faculty Of Law, Bosowa University
Corresponding e-mail to : pc@claviafhunibos.com

Received : January 21, 2019 Accepted : February 18, 2019 Published : April 22, 2019

ABSTRAK

Perseroan Terbatas (PT) dalam melakukan kegiatan reklamasi tidak serta merta memperoleh atau diberikan hak atas tanah. PT harus memohonkan perolehan hak atas tanah terhadap tanah hasil kegiatan reklamasi yang telah dilakukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional RI. Hak atas tanah yang diberikan berupa Hak Guna Bangunan dan juga Hak Pakai atas tanah negara.

Kata Kunci : Perseroan Terbatas (PT), Reklamasi, Hak Atas Tanah

ABSTRACT

Limited Liability Company (LLC) as corporation which conducted reclamation activity did not necessarily own or was not granted the Land Rights. In this case, corporations should invoke the rights upon land they converted to the Head of Indonesian National Land Agency. In general, there were two forms of Land Rights given to commercial corporations, namely Building Utilization Rights and Land Utilization Rights.

Keywords : Limited Liability Company (LLC), Reclamation, Land Rights

LATAR BELAKANG

Pesatnya kegiatan pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah, perusahaan swasta maupun masyarakat pada umumnya tidak lepas dari kebutuhan akan tanah sebagai wadah kegiatannya. Indonesia sebagai negara agraris, menjadikan tanah sebagai unsur penting dalam kegiatan pembangunan nasional, penggunaannya harus dapat mewujudkan kesejahteraan, kebahagian dan keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia. Sebagaimana yang diamanatkan dalam landasan konstitusional pembangunan, yaitu pada Pasal 33 ayat (3)

Undang - Undang Dasar (UUD) 1945 yang menyatakan bahwa: "bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat".

Landasan konstitusional pembangunan bidang pertanahan adalah Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 yang menyatakan bahwa: "bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi

kemakmuran rakyat". Ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menjadi dasar bagi pembentukan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA yaitu: "atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkadung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat". Hak penguasaan atas bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkadung di dalamnya oleh negara dikenal dengan sebutan hak menguasai dari negara. Pasal 2 ayat (2) UUPA menetapkan wewenang hak menguasai dari negara, yaitu:

- i. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
- ii. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
- iii. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Dengan semakin meningkatnya pembangunan nasional mengakibatkan kebutuhan akan tanah meningkat, tidak sebanding dengan luas tanah yang tersedia. Hal ini menyebabkan nilai ekonomis tanah menjadi semakin tinggi. Masalah yang dihadapi sebagai negara agraris adalah : keadaan alam dan luas tanah dalam negara, hubungannya dengan jumlah penduduk yang makin bertambah, bagaimana cara memelihara, mengawetkan, memperuntukkan, mengusahakan, mengurus dan membagi tanah serta hasilnya, sedemikian rupa

sehingga yang paling menguntungkan bagi kesejahteraan rakyat dan negara

Dalam kegiatan pelaksanaan pembangunan nasional, campur tangan dari pihak swasta sangatlah dibutuhkan. Hal ini dikarenakan keterbatasan modal dari negara jika harus melakukan sendiri kegiatan pembangunan di seluruh wilayah di Indonesia. Selain karena keterbatasan modal, faktor kendala kemampuan untuk menjangkau pembangunan yang merata di seluruh daerah yang ada di Indonesia juga menjadi penyebab sehingga negara sangat membutuhkan campur tangan maupun kerjasama dari pihak swasta. Selama ini, kegiatan pembangunan juga cenderung lebih diperhatikan pada bagian daratan terutama pada wilayah perkotaan sehingga kepadatan pada wilayah kota tidak dapat dihindarkan. Pembangunan yang pesat di wilayah daratan saja tentu akan mengakibatkan pembangunan yang tidak merata sehingga potensi pada wilayah pesisir, perairan maupun pulau-pulau kecil lainnya sering terabaikan.

Dikaitkan dengan negara Indonesia yang mempunyai wilayah garis pantai sepanjang \pm 95.000 km, yang mengakibatkan sebagian besar daerah kabupaten/kota di Indonesia terletak di kawasan pesisir, maka kebutuhan masyarakat akan penyediaan tanah sebagai tempat tinggal, pariwisata, dan berbagai macam kegiatan bisnis semakin lama dirasakan sangat minim penyediaan tanahnya.

Secara konvensional pembangunan dilakukan di atas lahan tanah yang sebelumnya telah tersedia. Namun seiring dengan makin pesatnya pembangunan yang tidak diimbangi dengan ketersediaan lahan yang cukup untuk memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut, maka pembangunan saat ini juga diarahkan di atas lahan tanah hasil penimbunan area laut/pantai. Penimbunan ini di kenal dengan reklamasi pantai.

Kegiatan reklamasi pantai telah lama berkembang di beberapa negara di dunia. Hal ini dikarenakan kebutuhan akan lahan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan untuk meningkatkan pembangunan suatu negara semakin minim. Negara-negara yang telah mengembangkan kegiatan reklamasi pantai dalam skala besar antara lain : Jepang, Korea, China, Dubai, Singapura, serta beberapa negara lainnya di dunia. Negara-negara tersebut mengembangkan kegiatan reklamasi dan diperuntukan secara maksimal untuk kegiatan bisnis serta pembangunan nasional sehingga meningkatkan pendapatan negara yang kemudian disalurkan untuk kesejahteraan rakyatnya namun tetap memperhatikan dengan baik kondisi lingkungannya.

Di Indonesia saat ini, juga telah melakukan pengembangan kegiatan reklamasi pantai di beberapa daerah dan kota-kota besar untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pembangunan nasional. Daerah tersebut antara lain: Jakarta, Mamuju, Denpasar, Manado, Semarang, Tangerang, Ternate dan Makassar. Namun dalam mengadakan kegiatan reklamasi pantai di Indonesia sering terjadi pro-kontra dalam masyarakat. Hal tersebut dikarenakan kurang tertibnya prosedur dalam pemberian izin dan perolehan hak atas tanah hasil reklamasi. Selain itu, reklamasi pantai sebagai kegiatan penciptaan tanah tumbuh tentu saja dapat mengakibatkan beberapa dampak negatif terutama terhadap lingkungan, sehingga dalam melakukan kegiatan reklamasi harus dilakukan pengawasan secara serius.

Kegiatan reklamasi pantai dapat dilakukan oleh pemerintah, pemerintah daerah (pemda), orang perseorangan, dan/atau badan hukum sesuai dengan luas lokasi yang telah disetujui dan memperolehan izin untuk pelaksanaan reklamasi tersebut. Dalam pengembangan reklamasi pantai berskala besar biasanya dilakukan oleh pemerintah atau pemda, badan hukum, maupun pemerintah atau

pemda dan badan hukum saling melakukan kerjasama melaksanakan kegiatan reklamasi. Reklamasi pantai yang dilakukan oleh badan hukum dalam hal ini Perseroan Terbatas (PT) cenderung melakukan reklamasi pantai dalam skala besar dengan rencana kegiatan usaha atau rencana pengembangan kegiatan usaha yang akan dilakukan. Reklamasi pantai merupakan megaproject dari sebuah pengembangan dimana memerlukan sumber daya dan dana yang sangat besar sehingga diperlukan kepastian hukum untuk menjamin dan melindungi hak dari pengembang/investor agar dapat memperoleh keuntungan optimal yang sebanding dengan nilai dan fungsi yang ada setelah tanah hasil reklamasi digunakan.

Rumusan Masalah

Beranjak dari uraian latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan isu hukum dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Apakah dengan telah direklamasinya pantai oleh Perseroan Terbatas (PT) secara langsung memperoleh hak atas tanah ?
2. Apakah pemerintah daerah (pemda) berwenang memberikan hak atas tanah yang berasal dari hasil reklamasi ?

Hasil Penelitian Dan Pembahasan

1. Perolehan Hak Atas Tanah Oleh Perseroan Terbatas (PT) Yang Berasal Dari Reklamasi

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. Ciri khas dari hak atas tanah adalah seorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya.

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga

negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.

Perolehan hak atas tanah oleh seseorang atau badan hukum dapat terjadi melalui 2 (dua) cara yaitu :

1) Organair

Perolehan hak atas tanah ini terjadi untuk pertama kali melalui Penetapan Pemerintah, atau karena ketentuan undang-undang (penegasan konversi). Bentuk hak atas tanah ini adalah hak atas tanah lahir atas tanah yang berasal dari tanah negara melalui permohonan pemberian hak atas tanah negara, perolehan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan lahir dari penurunan Hak Milik, Hak Milik lahir dari peningkatan Hak Guna Bangunan, dan Hak Milik lahir dari penegasan konversi atau bekas tanah milik adat.

2) Derivatif

Perolehan hak atas tanah ini terjadi dari tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh pihak lain melalui peralihan hak atas tanah. Perolehan hak atas tanah dapat terjadi melalui pemindahan hak dalam bentuk jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (inbreng), atau lelang. Perolehan hak atas tanah juga dapat terjadi melalui peralihan atau beralih karena pewarisan.

Dalam peraturan perundang-undangan tentang pertanahan ditetapkan bahwa ada 4 (empat) cara perolehan hak atas tanah , yaitu :

1. Penetapan Pemerintah

Menurut Pasal 1 angka 8 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, yang dimaksud dengan pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaruan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak di atas Hak Pengelolaan.

Hak atas tanah yang terjadi karena Penetapan Pemerintah semula tanahnya berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Hak atas tanah ini terjadi melalui permohonan pemberian hak atas tanah negara. Perolehan hak atas tanah yang berasal dari tanah negara atau tanah Hak Pengelolaan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI) melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Bentuk Penetapan Pemerintah dalam perolehan hak atas tanah dalam hal ini adalah Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) .

2. Ketentuan Undang-undang (Penegasan Konversi)

Konversi adalah suatu perubahan bentuk, sifat dan nama dari sesuatu hak yang lama menjadi hak yang baru, yaitu yang diatur dalam UUPA . Perolehan hak atas tanah terjadi karena ketentuan Undang-undang melalui permohonan penegasan konversi yang berasal tanah bekas milik adat. Menurut A.P. Parlindungan, konversi adalah penyesuaian hak-hak atas tanah yang pernah tunduk kepada sistem hukum yang lama yaitu hak-hak tanah menurut BW dan tanah-tanah yang tunduk kepada Hukum Adat untuk masuk dalam sistem hak-hak tanah menurut ketentuan UUPA.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979, tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak Barat, yang jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA pada saat berakhirnya hak tersebut menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara.

3. Peralihan hak

Menurut Boedi Harsono, pemindahan hak adalah berpindahnya suatu hak atas tanah karena adanya perbuatan hukum, disini berarti hak atas tanah tersebut

sengaja dialihkan kepada pihak lain . Perolehan hak atas tanah dalam bentuk beralih melalui pewarisan, dan dalam bentuk dialihkan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, wasiat atau legaat, pemasukan dalam modal perusahaan (inbreng), lelang. Setiap perbuatan hukum yang dilakukan dalam hal peralihan hak ini harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

4. Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang berasal dari tanah Hak Milik Perolehan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang berasal dari tanah Hak Milik dengan bukti Akta Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dasar hukum pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang berasal dari tanah Hak Milik adalah Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.

Kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh perseorangan atau badan hukum untuk memperoleh hak atas tanah melalui Penetapan Pemerintah, yaitu :

- Permohonan pemberian hak atas tanah yang berasal dari tanah negara;
- Permohonan pemberian hak atas tanah yang berasal dari hak atas tanah yang telah dilepaskan oleh pemegang haknya;
- Permohonan pemberian hak atas tanah yang berasal dari hak atas tanah yang telah dicabut untuk kepentingan umum;
- Permohonan pemberian hak atas tanah yang berasal dari hak atas tanah yang telah ditelanaskan oleh pemegang haknya;
- Permohonan pemberian hak atas tanah yang berasal dari kawasan hutan yang telah dikeluarkan statusnya sebagai kawasan hutan;
- Permohonan pemberian hak atas tanah yang berasal dari tanah hasil reklamasi;
- Permohonan pemberian hak atas tanah yang berasal dari ruislag;
- Permohonan pemberian hak atas tanah yang berasal dari peningkatan Hak Guna Bangunan untuk rumah tempat tinggal atau hunian menjadi Hak Milik;
- Permohonan pemberian hak atas tanah yang berasal dari penurunan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan;
- Permohonan pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan;
- Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah negara, dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan;
- Permohonan pembaruan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah negara, dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.

Pihak-pihak dapat yang memperoleh hak atas tanah (subjek atas tanah) melalui Penetapan Pemerintah, adalah :

- Perseorangan
 - Warga negara Indonesia;
 - Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- Badan Hukum
 - Perseroan Terbatas (PT);
 - Yayasan;
 - Badan Keagamaan;
 - Badan Sosial;
 - Lembaga Negara;
 - Kementerian;
 - Lembaga Pemerintah Non Kementerian;
 - Badan Usaha Milik Negara (BUMN);

9. Badan Usaha Milik Daerah (BUMD);
10. Pemerintah Provinsi;
11. Pemerintah Kabupaten Kota;
12. Pemerintah Desa;
13. Badan Otorita;
14. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
15. Perwakilan negara asing;
16. Perwakilan badan internasional.

Hak atas tanah yang diperoleh melalui Penetapan Pemerintah oleh perseorangan atau badan hukum diperlukan untuk :

a. Mendirikan bangunan

Bangunan yang didirikan dapat berupa rumah tempat tinggal atau hunian, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), rumah sakit, rumah susun, kantor, hotel, gudang, pabrik, pasar/plaza/mall, terminal, pelabuhan, bandar udara, stasiun, gedung pertemuan, gedung peribadatan, gedung olahraga, gedung pendidikan.

b. Bukan mendirikan bangunan

Bukan mendirikan bangunan dapat berupa pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

Tanah hasil reklamasi diakui dalam hukum tanah nasional sebagai tanah yang dikuasai oleh negara. Hal tersebut dapat diketahui dengan adanya surat edaran Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 410-1293 Perihal Penertiban Status Tanah Timbul dan Tanah Reklamasi. dinyatakan bahwa; "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".

Dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil (Lembaran Negara Republik

Indonesia Tahun 2014 Nomor: 2; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor: 5490) disebutkan bahwa:

Pasal 16 :

(1) Setiap Orang yang melakukan pemanfaatan ruang dari sebagian Perairan Pesisir dan pemanfaatan sebagian pulau-pulau kecil secara menetap wajib memiliki Izin Lokasi.

(2) Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian Izin Pengelolaan.

Sedangkan dalam Peraturan Presiden No. 122 Tahun 2012 Tentang Reklamasi Di Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil disebutkan bahwa;

Pasal 15

Pemerintah, pemerintah daerah, dan setiap orang yang akan melaksanakan reklamasi wajib memiliki izin lokasi dan izin pelaksanaan reklamasi.

Kemudian dalam Peraturan Menteri Kelautan Dan Perikanan No.17 Tahun 2013 Tentang Perizinan Reklamasi Di Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil dinyatakan bahwa :

Pasal 2

(1) Pemerintah, pemerintah daerah, dan setiap orang yang akan melaksanakan reklamasi di wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil wajib memiliki:

a. Izin Lokasi; dan

b. Izin Pelaksanaan Reklamasi.

(2) Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri atas:

a) Izin Lokasi Reklamasi; dan

b) Izin Lokasi Sumber Material reklamasi.

Untuk memperoleh izin lokasi dan izin pelaksanaan reklamasi, Pemerintah, pemerintah daerah dan setiap orang wajib terlebih dahulu mengajukan permohonan kepada Menteri, gubernur, atau bupati/walikota

Menteri berwenang memberikan izin lokasi dan izin pelaksanaan reklamasi pada:

a. Kawasan Strategis Nasional Tertentu;

- b. perairan pesisir di dalam Kawasan Strategis Nasional;
- c. kegiatan reklamasi lintas provinsi;
- d. kegiatan reklamasi di pelabuhan perikanan yang dikelola oleh Kementerian; dan
- e. kegiatan reklamasi untuk Obyek Vital Nasional sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pemberian izin lokasi dan izin pelaksanaan reklamasi pada Kawasan Strategis Nasional Tertentu dan kegiatan reklamasi lintas provinsi diberikan setelah mendapat pertimbangan dari bupati/walikota dan gubernur terkait dengan lokasi reklamasi dan lokasi sumber material reklamasi

Gubernur dan bupati/walikota memberikan izin lokasi dan izin pelaksanaan reklamasi dalam wilayah sesuai dengan kewenangannya yaitu perairan laut di luar kewenangan kecamatan/kota sampai dengan paling jauh 12 (dua belas) mil laut diukur dari garis pantai ke arah laut lepas dan/atau ke arah perairan kepulauan dan kegiatan reklamasi di pelabuhan perikanan yang dikelola oleh pemerintah provinsi. Bupati/walikota berwenang menerbitkan Izin Lokasi Reklamasi dan Izin Pelaksanaan Reklamasi pada perairan laut 1/3 (sepertiga) dari wilayah kewenangan provinsi; dan kegiatan reklamasi di pelabuhan perikanan yang dikelola oleh pemerintah kabupaten/kota.

Setelah memperoleh Izin Lokasi dan Izin Pelaksanaan Reklamasi yang kemudian akan disesuaikan dengan pengaturan terbaru yaitu Undang-Undang No. 1 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor: 2; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor: 5490) yang menyebutkan Izin Lokasi dan Izin Pengelolaan barulah orang (dalam hal ini PT) melakukan kegiatan reklamasi sesuai dengan izin yang diperoleh. Apabila

kegiatan reklamasi telah selesai dilakukan tidak serta merta memberikan hak atas tanah kepada PT yang telah melaksanakan kegiatan reklamasi tersebut. Akan tetapi PT harus melakukan permohonan pemberian hak atas tanah kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional RI melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Dalam hal ini PT yang melakukan kegiatan reklamasi tersebut harus diprioritaskan. Hal tersebut dapat diketahui dengan adanya surat edaran Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 410-1293 Perihal Penertiban Status Tanah Timbul dan Tanah Reklamasi yang menyatakan bahwa; "...Pihak yang melakukan reklamasi dapat diberikan prioritas pertama untuk mengajukan permohonan hak atas tanah reklamasi tersebut". Dalam hal ini PT hanya dapat diberikan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah negara sesuai dengan peruntukannya. Setelah memperoleh hak atas tanah kemudian mengajukan dan memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan beberapa izin lainnya barulah PT dapat melakukan pembangunan untuk tujuan komersial ataupun sesuai dengan hal yang dimohonkan.

2. Kewenangan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Yang Berasal Dari Reklamasi

Istilah wewenang disejajarkan dengan istilah "bevoegdheid" dalam istilah hukum Belanda. Kedua istilah ini terdapat sedikit perbedaan yang terletak pada karakter hukumnya, yaitu istilah "bevoegdheid" digunakan baik dalam konsep hukum publik maupun dalam konsep hukum privat, sementara istilah wewenang atau kewenangan selalu digunakan dalam konsep hukum publik. Sebagai konsep hukum publik, wewenang (bevoegdheid) dideskripsikan sebagai kekuasaan hukum (rechsmacht), dimana konsep tersebut diatas berhubungan pula dalam pembentukan keputusan pemerintah (besluit) yang harus didasarkan atas suatu wewenang. Dengan

kata lain, keputusan pemerintah oleh organ yang berwenang harus didasarkan pada wewenang yang secara jelas telah diatur, dimana wewenang tersebut telah ditetapkan aturan hukum yang terlebih dulu ada.

Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa kewenangan itu haruslah jelas diatur secara jelas dan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini berarti bahwa, perolehan dan penggunaan wewenang daerah dalam pengaturan mengenai pengelolaan dan pemberian izin terhadap pelaksanaan kegiatan reklamasi hanya dapat dilakukan apabila daerah berdasarkan ketentuan perundang-undangan memiliki kewenangan untuk itu, sebagaimana dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon , bahwa :

"...minimal dasar kewenangan harus ditemukan dalam suatu undang-undang, apabila penguasa ingin meletakkan kewajiban-kewajiban di atas para warga masyarakat. Dengan demikian di dalamnya terdapat suatu legitimasi yang demokratis. Melalui undang-undang, parlemen sebagai pembentuk undang-undang yang mewakili rakyat pemilihnya ikut menentukan kewajiban-kewajiban apa yang pantas bagi warga masyarakat. Dari sini, atribusi dan delegasi kewenangan harus didasarkan undang-undang formal, setidak-tidaknya apabila keputusan itu meletakkan kewajiban-kewajiban pada masyarakat."

Dalam kajian hukum administrasi, mengetahui sumber dan cara memperoleh wewenang organ pemerintahan ini sangat penting, karena berkenaan dengan pertanggungjawaban hukum (*rechtelijke verantwoording*) dalam penggunaan wewenang tersebut, seiring dengan salah satu prinsip dalam negara hukum; "geen bevoegheid zonder verantwoordelijkheid atau *there is no authority without responsibility* (tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban)".

Dalam hal penyelegaraan urusan pemerintahan, berkaitan dengan kewenangan antara pemerintah pusat dan daerah, menurut Undang-Undang Nomor 32

Tahun 2004 membedakan urusan pemerintahan yang penanggannya dalam bagian atau bidang tertentu dapat dilaksanakan bersama antara Pemerintah dan Pemerintah Daerah, yang dikenal dengan urusan yang bersifat konkuren. Pendeklasian kewenangan pemerintahan ini dibagi berdasarkan kriteria eksternalitas, akuntabilitas dan efisiensi dengan memperhatikan keserasian hubungan antar susunan pemerintahan, diwujudkan dalam urusan wajib dan urusan pilihan.

Berkaitan dengan kebijakan otonomi daerah maka peran Pemerintah dan Pemerintah Daerah menjadi sangat penting terkait dengan pelaksanaan fungsi-fungsi pemerintahan sesuai dengan prinsip otonomi daerah. Dan salah satu urusan pemerintahan wajib yang diberikan kepada pemerintah daerah mencakup penataan ruang. Dalam kaitannya dengan pengelolaan tata ruang, berdasarkan ketentuan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, daerah diberikan wewenang dalam pengaturan tata ruang. Ketentuan yang sama pula disebutkan dalam Pasal 18 ayat (3) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004, dimana kewenangan daerah dalam pengelolaan sumber daya di wilayah laut juga mencakup di dalamnya adalah pengaturan tata ruang.

Dalam penyelenggaraan penataan ruang, negara memberikan kewenangan kepada pemerintah dan pemerintah daerah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 7 ayat (2) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007,. Wewenang pemerintah dan pemerintah daerah dalam pengaturan tata ruang meliputi diantaranya adalah, (a) wewenang pengaturan, pembinaan dan pengawasan tata ruang; (b) wewenang kerjasama dan fasilitasi; (c) wewenang pelaksanaan tata ruang; dan (d) wewenang/tugas lainnya. Wewenang tersebut selanjutnya diimplementasikan dalam rencana tata ruang yang merupakan dasar bagi pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.

Setelah Indonesia merdeka, hingga tahun 1955 urusan agraria berada di lingkungan Kementerian Dalam Negeri. Berdasarkan Keputusan Presiden No.55 Tahun 1955 dibentuk Kementerian Agraria yang berdiri sendir yang terpisah dari Kementerian Dalam Negeri. Dalam Keputusan Presiden No. 190 Tahun 1957 ditetapkan bahwa Jawatan Pendaftaran Tanah semula masuk dalam lingkungan Kementerian Kehakiman dialihkan dalam lingkungan tugas Kementerian Agraria. Berdasarkan Undang-Undang No.7 Tahun 1958 ditetapkan pengalihan tugas dan wewenang agraria dari Menteri Dalam Negeri kepada Menteri Agraria, serta pejabat-pejabat di daerah. Dengan lahirnya undang-undang tersebut, maka kemudian terbentuklah aparat agraria di tingkat provinsi, kabupaten/dan kota madya.

Pada dasarnya, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang bewenang memberikan hak atas tanah negara kepada perseorangan atau badan hukum. Dalam pelaksanaannya dapat dilimpahkan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Peraturan yang mengatur kewenangan dalam pemberian hak atas tanah negara adalah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1999 menyatakan bahwa Peraturan Menteri Dalam Negeri No.6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah tidak berlaku lagi dengan adanya peraturan tersebut. Menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1999, yang dimaksud pemberian hak adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara, termasuk perpanjangan jangka

waktu dan perbaruan hak. Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 memperluas pengertian pemberian hak, yaitu penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara, perpanjangan jangka waktu hak, perbaruan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak di atas Hak Pengelolaan.

Instansi pemerintah yang diberikan kewenangan mengurus administrasi pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Semula Badan Pertanahan Nasional dibentuk dengan Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1988, kemudian ditambahkan dengan Keputusan Presiden No. 154 Tahun 1999, diubah dengan Keputusan Presiden No. 95 Tahun 2000, dan terakhir diubah dengan Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006, yang dimaksud dengan Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non-Departemen yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada Presiden. Badan Pertanahan Nasional dipimpin oleh Kepala.

Pada Pasal 2 Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006 menetapkan bahwa Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral. Sedangkan dalam Pasal 3 dinyatakan bahwa dalam melaksanakan tugas sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi :

- a) Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan;
- b) Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan;
- c) Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
- d) Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan;

- e) Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan;
- f) Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
- g) Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah;
- h) Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus;
- i) Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan;
- j) Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah;
- k) Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain;
- l) Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
- m) Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan;
- n) Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan;
- o) Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan;
- p) Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
- q) Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan;
- r) Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan;
- s) Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan;
- t) Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- u) Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pada Pasal 28 ayat (1) Peraturan Presiden No.10 Tahun 2006 dinyatakan bahwa untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di daerah, dibentuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Kabupaten/Kota di kabupaten/kota. Salah satu fungsi Badan Pertanahan Nasional adalah melakukan atau membuat pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah. Pelaksanaan fungsi pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah dapat dilaksanakan sendiri oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, atau dapat juga dilimpahkan kewenangannya kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Tanah yang kewenangan pemberiannya diberikan kepada Badan Pertanahan Nasional adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan. Pemberian hak dapat dilaksanakan dengan keputusan pemberi hak secara individual atau 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. Kewenangan pemberian hak dapat dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Setiap penerima hak dalam pemberian Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara tersebut harus memenuhi kewajiban, sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 103 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, yaitu :

- 1) Membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan uang pemasukan kepada negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Memelihara tanda-tanda batas.
- 3) Menggunakan tanah secara optimal.

- 4) Mencegah kerusakan-kerusakan dan hilangnya kesuburan tanah.
- 5) Menggunakan tanah sesuai dengan kondisi lingkungan hidup.
- 6) Kewajiban yang tercantum dalam sertifikatnya.

Dalam hal penerima hak tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya tersebut, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sesuai dengan kewenangannya dapat membatalkan hak yang telah diberikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kesimpulan

Berdasarkan penelitian dan hasil analisis yang dilakukan melalui pengkajian sebagaimana telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

- 1) Bawa Perseroan Terbatas (PT) yang merupakan badan hukum dalam melakukan kegiatan reklamasi tidak serta merta memperoleh atau diberikan hak atas tanah. Dalam hal ini PT yang merupakan subjek hukum harus memohonkan perolehan hak atas tanah terhadap tanah hasil kegiatan reklamasi yang telah dilakukan sebelumnya kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional RI melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. PT yang melakukan kegiatan reklamasi diberikan prioritas utama/pertama dalam pemberian hak atas hasil reklamasi tersebut. Dalam pemberian tanah negara kepada PT yang tujuan utamanya biasanya bersifat komersial maka hak atas tanah yang diberikan berupa Hak Guna Bangunan dan juga Hak Pakai atas tanah negara.
- 2) Bawa dalam pemberian hak atas tanah instansi pemerintah yang diberikan kewenangan mengurusi administrasi pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Menurut

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006, yang dimaksud dengan Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non-Departemen yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada Presiden. Badan Pertanahan Nasional dipimpin oleh Kepala. Dalam pemberian hak atas tanah diberikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, PT yang melakukan kegiatan reklamasi diberikan prioritas pertama untuk mengajukan permohonan hak atas tanah reklamasi tersebut sebagaimana yang dinyatakan dalam surat edaran Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 410-1293 Perihal Penertiban Status Tanah Timbul dan Tanah Reklamasi. Namun, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia memiliki wewenang untuk memberikan, menolak, membatalkan atau mencabut hak atas tanah terhadap hak atas tanah yang dimohonkan atau telah diberikan kepada pemohon atau pemegang hak (dalam hal ini PT) jika dianggap tidak memenuhi kewajibannya atau dalam pengajuan permohonan hak atas tanah tidak memenuhi persyaratan data yuridis dan data fisik.

Daftar Pustaka

A.P. Parlindungan, 1990. "Konversi Hak-Hak Atas Tanah", Mandar Maju, Bandung.

Farida Patittingi. , 2013. "Reklamasi Di wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil", Materi Sosialisasi Perpres No.122/2012, Gland Clarion Hotel: Makassar.

Philipus M. Hadjon, 1997. Tentang Wewenang, Yuridika , Nomor 5 & 6, Edisi September s/d Desember Fakultas Hukum Unair. Surabaya.

dkk, 2005. Pengantar Hukum Administrasi Indonesia, Cetakan ke-9, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.

R. Atang Ranoemihardja, 1982. "Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia. Aspek-aspek dalam Pelaksanaan UUPA dan Peraturan-Peraturan Lainnya di Bidang Agraria di Indonesia", Tarsito, Bandung.

Sri Hajati, 2003. "Kewenangan Negara Atas Tanah", Majalah YURIDIKA, Volume 18 No.2, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya.

Sutarman, 2007. Kerjasama Antar Daerah Dalam Pelayanan Perizinan Dan Penengakan Hukum Penangkapan Ikan Di Wilayah Laut, Disertasi, Fakultas Hukum Airlangga, Surabaya.

Syamsul Bachri,dkk, 2013. "Aspek Hukum Kebijakan Pemanfaatan Tanah Hasil Reklamasi Pantai Losari di Kota Makassar", Makalah Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar.

Urip Santoso, 2010. Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah, Edisi Pertama, Cetakan ke-6, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

_____, 2013. Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Edisi Pertama, Cetakan ke-3, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

Blog: kumpulan file kampus perancangan kota, "Manfaat dan Dampak Reklamasi Pantai" diakses di <http://perencanaankota.blogspot.com/2013/12/manfaat-dan-dampak-reklamasi-pantai-pada-tanggal-1-maret-2018>.