

**STATUS HUKUM TANAH REKLAMASI
PANTAI KOTA MANADO BERDASARKAN
UNDANG-UNDANG AGRARIA NO. 5 TAHUN
1960¹**

Oleh: Dessy Natalia Sirapanji²

ABSTRAK

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, yaitu dengan harga tanah yang cepat melonjak. Kebutuhan akan tanah menjadi semakin vital dikala ledakan penduduk di Manado. Di sisi lain, sebagai suatu faktor alam yang tak dapat diperbaharui, untuk wilayah Manado, tanah bisa didapat melalui proses reklamasi pantai. Reklamasi adalah suatu proses pengurukan wilayah pantai menjadi wilayah daratan. Beberapa wilayah menetapkan bahwa daerah hasil reklamasi hanya dapat dikenakan hak pengelolaan saja tanpa dapat dinaikkan status hukumnya, sementara di daerah lain wilayah hasil reklamasi mendapatkan status yang berbeda. Status hukum dari tanah hasil reklamasi pantai kota Manado adalah berstatus Hak Guna Bangunan diatas tanah negara, yang bebas dari hak pengelolaan lahan (HPL) oleh Pemerintah Kota Manado. Kata kunci: reklamasi

A. PENDAHULUAN

Manado, sebagai ibu kota dari provinsi Sulawesi Utara Kota yang berada di tepi pantai Laut Sulawesi persisnya di Teluk Manado memiliki luas wilayah daratan adalah 15.726 hektar. Manado juga merupakan kota pantai yang memiliki garis pantai sepanjang 18,7 kilometer dan menjadi suatu wilayah yang menyimpan potensi ekonomi yang sangat besar,

Sehingga kebutuhan akan tanah menjadi suatu kebutuhan primer.³

Kebutuhan akan tanah menjadi semakin vital di kala ledakan penduduk di Manado. Di sisi lain, sebagai suatu faktor alam yang tak dapat diperbaharui, untuk wilayah Manado, tanah bisa didapat melalui proses reklamasi pantai. Reklamasi adalah suatu proses pengurukan wilayah pantai menjadi wilayah daratan. Wilayah yang telah direncanakan sejak lama untuk wilayah reklamasi tersebut di Manado adalah di Pusat Kota Manado. Munculnya ide reklamasi terhadap pantai kota Manado, merupakan ide dari Gubernur E.E Mangindaan dengan beberapa pengusaha yang ada dikota Manado pada tahun 1995.

Di sisi lain, reklamasi dan hasil reklamasi merupakan suatu kondisi yang dapat terjadi di wilayah-wilayah kota besar di Indonesia untuk menjawab kebutuhan tanah. Sebagai perbandingan, saat ini reklamasi pantai telah di lakukan di Semarang, Surabaya, Makasar dan Jakarta. Setiap daerah memiliki permasalahan yang berbeda mengenai hasil dari reklamasi tersebut. Beberapa wilayah menetapkan bahwa daerah hasil reklamasi hanya dapat dikenakan hak pengelolaan saja tanpa dapat di naikkan status hukumnya, sementara di daerah lain wilayah hasil reklamasi mendapatkan status yang berbeda.

Munculnya tanah baru sebagai hasil reklamasi pantai, saat ini memunculkan permasalahan baru dalam hal penguasaannya. Dengan disahkannya Undang-undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan daerah, telah membuka keran bagi daerah untuk mengelola rumahtangganya secara luas termasuk juga dalam pengelolaan pertanahan. Khususnya mengenai penguasaan tanah hasil reklamasi tersebut. Sebagai tanah baru muncul, maka tanah

¹ Artikel skripsi.

² NIM: 090711501.

³ "Kota Manado", ["http://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Manado"](http://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Manado), diunggah tanggal 9 Maret 2013.

hasil reklamasi pantai tersebut dalam kekuasaan Negara.⁴ Penguasaan ini akan berimplikasi dalam hal hak pengelolaannya. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, maka Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.⁵ Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai HPL, maka subyek atau pemegang HPL adalah⁶

1. Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
2. Badan-Badan Usaha Milik Negara ("BUMN") atau Badan-Badan Usaha Milik Daerah ("BUMD");
3. Lembaga-lembaga Pemerintah Departemen/Non Departemen;
4. Badan Otorita, serta badan-badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk pemerintah.

Di sisi lain, reklamasi pantai dapat memberikan suatu ruang baru bagi Pemerintah Daerah untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerahnya dari tanah yang muncul sebagai hasil reklamasi pantai. Walaupun masih terdapat berbagai permasalahan dalam pertanahan tersebut.⁷

⁴ Sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang menyatakan : " Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat."

⁵ Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Pasal 1 butir 2.

⁶ Arie S. Hutagalung, Penelitian Surat Keputusan Gubernur Nomor 122 Tahun 2001 yang akan mempengaruhi isi dari Perjanjian HGB atau Hak-Hak Atas Tanah lainnya diatas HPL khususnya mengenai izin rekomendasi dari pemegang HPL.

⁷ Yuswanda A. Temenggung, Pengelolaan Pertanahan Perkotaan: KONSOLIDASI Tanah Sebagai Instrumen Penataan dalam Pembangunan Kota Indonesia dalam Abad 21, Yayasan Sugijanto Soegijoko dan URDI (urban and regional development institute), Jakarta, 2005, hlm. 243.

Permasalahan pertanahan yang paling mendasar adalah yang berkaitan dengan masalah penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang sangat bertolak-belakang dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria bahwa hukum agraria tersebut harus pula merupakan pelaksanaan dari pada Dekrit Presiden tanggal 5 Juli 1959, ketentuan dalam Pasal 33 Undang-undang Dasar dan Manifesto Politik Republik Indonesia, sebagai yang ditegaskan dalam pidato Presiden tanggal 17 Agustus 1960, yang mewajibkan Negara untuk mengatur pemilikan tanah dan memimpin penggunaannya, hingga semua tanah diseluruh wilayah kedaulatan bangsa dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, baik secara perseorangan maupun secara gotong-royong.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk mengangkat tema di atas dengan judul "STATUS HUKUM TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI KOTA MANADO BERDASARKAN UNDANG-UNDANG AGRARIA NOMOR 5 TAHUN 1960"⁸

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana Status Hukum Tanah Hasil Reklamasi Pantai Kota Manado?
2. Bagaimana Proses Perencanaan, Perijinan dan Pelaksanaan Reklamasi Pantai kota Manado?

C. METODE PENELITIAN

1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah menggunakan tipe penelitian yuridis normatif, yaitu dimana pembahasan didasarkan pada peraturan dan

⁸<http://www.hukumonline.com/pusatdata/detail/249/node/6/uu-no-5-tahun-1960-peraturan-dasar-pokok-pokok-agraria> di punggah pada tanggal 9 maret 2013

penerapan perundang-undangan yang berlaku.

2. Pendekatan Masalah

Pendekatan permasalahan dalam penulisan skripsi ini menggunakan bentuk pendekatan Perundang-undangan (*Statute approach*), Studi Kasus (*Case approach*) dan pendekatan Konseptual (*Conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan (*Statute approach*) yaitu memecahkan jawaban atas rumusan masalah yang diajukan dengan mendasarkan pada ketentuan dalam legislasi dan regulasi yang relevan, Studi Kasus (*Case approach*) yaitu memberikan analisis terhadap rumusan masalah dengan memberi kasus yang berkaitan dan Pendekatan Konseptual (*Conceptual approach*) yaitu memecahkan jawaban atas rumusan masalah yang diajukan dengan merujuk pada konsep prinsip-prinsip hukum yang relevan.

3. Sumber Bahan Hukum

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum yang merupakan norma yang mengikat, berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan judul serta permasalahan yang dibahas, antara lain Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Kota, Undang-Undang Dasar Negara RI Tahun 1945, dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian.

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum yang berfungsi untuk menjelaskan bahan hukum primer dan tidak bersifat autoritatif. Sumber bahan hukum sekunder dari penulisan skripsi ini berupa buku-buku atau literatur, pendapat-pendapat para sarjana, jurnal-jurnal hukum, bahan perkuliahan, berita yang dimuat dalam

media internet dan media elektronik, serta kamus hukum yang berhubungan dengan materi skripsi ini.

D. PEMBAHASAN

1. Reklamasi Pantai Manado

Reklamasi tentu ditujukan untuk kemajuan suatu daerah dan juga masyarakat agar daerah tersebut dapat terus berkembang secara pesat. Perkembangan-perkembangan tersebut harus didasarkan seperti yang tercantum dalam Pasal 34 Undang-Undang No. 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Tanah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil, dimana reklamasi di wilayah Indonesia hanya dapat dilaksanakan jika manfaat sosial dan ekonomi yang diperoleh lebih besar bagi daerah, masyarakat dan juga negara. Salah satu contohnya adalah pemasukan daerah yang bertambah, lahan huni daerah yang bertambah, tidak membahayakan lingkungan hidup, dan juga mendukung kegiatan sosial dan ekonomi bagi masyarakat didaerah tersebut.

Biasanya daerah yang melakukan reklamasi adalah daerah yang telah berkembang. Hal tersebut dikarenakan reklamasi membutuhkan biaya yang cukup besar, kemudian membutuhkan wilayah yang layak, dan juga dorongan kebutuhan masyarakat yang besar. Di Indonesia terutama didaerah wilayah pesisir pantai, wilayah kota-kota besar telah berbondong-bondong untuk melakukan reklamasi didaerah pantai agar wilayahnya semakin luas dan pendapatan daerahnya juga bertambah.

Salah satu contoh reklamasi yang dilakukan oleh kota besar di Indonesia adalah reklamasi terhadap pantai adalah kota Manado. Kota Manado adalah kota yang terkenal bagi seluruh wisatawan baik lokal, nasional dan internasional akan indahnya wilayah pantainya. Berbagai ajang kelautan internasional seperti festival kapal perang dunia atau festival laut telah

dilakukan di pantai di kota Manado seperti pantai Bunaken.

Dengan keindahan alam yang terdapat di Manado, banyak masyarakat ingin bertempat tinggal secara lama atau bermukim sementara untuk menikmati keindahan panorama alamnya. Banyaknya keinginan masyarakat untuk tinggal di kota Manado, mendorong kota untuk memberi lahan baru yang dibutuhkan. Oleh karena itu beberapa orang berfikir untuk mencari lahan kosong yang baru untuk mengakomodasi kebutuhan masyarakat, dan berpotensi untuk menambah nilai pemasukan daerah kota Manado.

Karena telah terjadi populasi yang bertambah banyak di kota Manado, tentu difikirkan untuk membuat lahan tinggal yang baru karena minimnya lahan tinggal yang ada. Oleh karena itu di kota Manado dilakukan reklamasi, dimana tujuannya adalah menambah luas daratan untuk lahan huni ideal bagi masyarakat, yang dikarenakan makin ramainya pendatang dari daerah lain yang ingin bertempat tinggal di wilayah kota Manado.

Munculnya ide reklamasi terhadap pantai di kota Manado, merupakan ide Gubernur E.E. Mangindaan dengan beberapa pengusaha yang ada di Kota Manado pada tahun 1995. Reklamasi yang ditujukan adalah reklamasi didaerah pantai yang letaknya didaerah utara kota Manado. Dimana reklamasi dilakukan untuk mengembangkan kawasan bisnis di Manado, yang selama ini telah berkembang dengan mengoptimalkan daerah pantai yang selama ini terbengkalai dan tidak terawat dengan baik.⁹

Dengan berbagai pengenalan kota Manado melalui program *visit Indonesia*, dan berbagai ajang festival yang dilaksanakan oleh pemerintah kota Manado

telah membuat kota Manado sebagai kawasan yang paling ramai dan paling berkembang di provinsi Sulawesi Utara untuk saat ini. Sehingga diperlukan pengembangan yang lebih luas di wilayah kota Manado. Salah satunya dengan melakukan reklamasi pantai teluk kota Manado pada tahun 1995.¹⁰

Pemerintah Daerah Tingkat II Kota Manado memiliki kewajiban dalam mengelola kawasan di setiap pantai yang terletak di kota Manado. Kewajiban dalam pengelolaan kawasan pantai tersebut berupa modal daerah, yaitu hak pengelolaan lahan (HPL), dimana pantai diakui sebagai modal atau aset daerah yang harus dikelola oleh pemerintah. Sehingga diperlukan kerjasama dan tata cara administrasi antara pemerintah kota dan juga pengusaha sebelum dilakukan reklamasi pantai, sebagai akibat dari hak pengelolaan lahan yang dimiliki pemerintah kota Manado terhadap pantai-pantai yang terletak di Manado.

Pada tanggal 20 Juli 1995, reklamasi daerah pantai kota Manado direalisasikan dengan dibuatnya perjanjian kerjasama antara Pemerintah Daerah Tingkat II Kota Manado dengan PT Megasurya Nusa Lestari selaku pihak pemohon reklamasi pantai Manado. Surat perjanjian kerjasama tersebut terurai dalam Surat Perjanjian Nomor 10/Pks/Hkm/1995 tentang perjanjian reklamasi pantai Manado, yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak. Pada perjanjian tersebut terdapat beberapa pasal yang menyangkut hak dan kewajiban antara Pemerintah Daerah Tingkat II Kota Manado dengan PT Megasurya Nusa Lestari.

Dalam langkah memperoleh legalisasi dalam perjanjian tersebut, maka juga dilakukan peninjauan terhadap kebutuhan reklamasi pantai. Hasil dari peninjauan tersebut adalah keluarnya keputusan dari Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD)

⁹ Bahtin razak, Perjanjian Awal Pemkot Bersedia, Sertakan Modal Kronologis Reklamasi PT Megasurya Nusa Lestari, <http://www.manadopost.co.id/>, tanggal 23 September 2010, hlm.1., diunduh tanggal 18 November 2012

¹⁰ *Ibid.*

Kota Manado untuk mengeluarkan surat persetujuan Nomor 09/KPTS/DPRD/VIII/1995 tertanggal 21 Agustus 1995, dimana bunyinya antara lain adalah menyetujui untuk mengadakan reklamasi di wilayah pantai Teluk Manado, untuk melakukan pembangunan pusat pertokoan, pusat perbelanjaan, tempat pariwisata dan rekreasi yang dilaksanakan oleh PT. Megasurya Nusa Lestari melalui penyertaan modal daerah kepada pihak ketiga.¹¹

Setelah keluarnya surat persetujuan reklamasi pantai oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kota Manado, pelaksanaan tata cara teknis reklamasi diserahkan kepada Walikota Kota Manado dengan berdasarkan kepada Undang-Undang No. 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Tanah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil. Oleh karena itu keputusan dilaksanakannya reklamasi terhadap pantai Teluk Manado berlaku sejak tanggal ditetapkan, pada 21 Agustus 1995. Dengan berlakunya reklamasi terhadap pantai Manado tersebut memunculkan pertanyaan tentang status tanah hasil reklamasi pantai Manado oleh PT. Megasurya Nusa Lestari.

2. Hak Atas Tanah Pada Tanah Reklamasi Pantai Manado

Sebagaimana yang telah diatur dalam Surat Edaran Badan Pertanahan Nasional Sulawesi Utara, Mennag/Ka.BPN No.410-1293 tentang Penertiban Status Tanah Timbul dan Tanah Reklamasi, tanggal 9 Mei 1996 dimana memberikan status kepada tanah hasil reklamasi sebagai tanah tumbuh yang sengaja dibentuk melalui tindakan penimbunan pantai, maka tanah tersebut dikuasai langsung oleh Negara. Sementara pihak yang melakukan reklamasi dapat diberi prioritas pertama untuk mengajukan permohonan hak atas tanah reklamasi tersebut. Hal tersebut juga berlaku bagi

reklamasi yang telah dilakukan di pantai Manado, dengan demikian tanah reklamasi tersebut tidak serta merta langsung menjadi hak dari PT. Megasurya Nusa Lestari, karena meninjau pada Hak Menguasai Negara, maka terhadap tanah hasil reklamasi tersebut masih belum tercipta hubungan hukum antara keduanya. Sehingga penguasaan tanah masih dikuasai negara dan pengaturannya masih diatur oleh Badan Pertanahan Nasional.

Terbentuknya tanah reklamasi sesuai dengan Surat Edaran Badan Pertanahan Nasional Sulawesi Utara tersebut, hanya menempatkan PT. Megasurya Nusa Lestari sebagai pemegang prioritas pertama yang dapat mengajukan permohonan memperoleh hak atas tanah terhadap tanah reklamasi pantai Manado. Secara umum, untuk terciptanya hubungan hukum kepemilikan atau hak atas tanah, maka harus memenuhi persyaratan tertentu, yaitu mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Negara melalui Kantor Pertanahan. Berdasarkan permohonan tersebut maka negara menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak yang harus diikuti dengan pendaftaran haknya, sehingga hubungan hukum antara subyek hukum dan tanah hasil reklamasi sebagai obyek tercipta.

Dalam hal reklamasi pantai Manado berdasarkan perjanjian 10/Pks/Hkm/1995 telah diatur bahwa pihak yang menerima Hak Pengelolaan Lahan (HPL) adalah Pemerintah Daerah kota Manado. Hal ini berimplikasi pada jenis hak atas tanah yang dapat dimohonkan oleh PT. Megasurya Nusa Lestari terhadap pemegang Hak Pengelolaan Lahan yaitu Pemerintah Daerah kota Manado. Status Hak Pengelolaan Lahan pada tanah reklamasi tersebut memunculkan implikasi pada PT. Megasurya Nusa Lestari untuk melakukan pengajuan permohonan hak atas tanah dengan didasarkan pada ketentuan yang berlaku.

¹¹ *Ibid.*

Namun seiring perkembangannya status tanah reklamasi pantai Manado oleh PT. Megasurya Nusa Lestari, status Hak Pengelolaan Lahan oleh pemerintah Kota Manado telah hapus. Hal tersebut terjadi dikarenakan PT. Megasurya Nusa Lestari telah melaksanakan kegiatan Pasal 2 poin a pada Surat Perjanjian Kerjasama Nomor 10/Pks/Hkm/1995 tentang perjanjian reklamasi pantai Manado, yaitu memberikan lahan 16 persen dari lahan reklamasi sebagai hutan kota, dan membangun jalan raya diatas lahan reklamsi dalam bentuk jalan lingkar ke Pemerintah Daerah Manado, pelaksanaan hal-hal dalam Pasal 2 tersebut dipakai sebagai konpensasi atas penyertaan modal pemerintah kota Manado. Sehingga seiring perkembangan status Hak Pengelolaan Lahan tersebut hapus, sehingga statusnya adalah menjadi lahan tanah negara bebas dari hasil reklamasi dan statusnya dikuasai oleh negara.

Dari hal tersebut dapat diartikan bahwa tanah reklamasi pantai kota Manado yang berada pada kawasan pengembangan PT. Megasurya Nusa Lestari sama dengan tanah yang berada pada kawasan-kawasan perumahan lainnya yang status tanahnya adalah tanah negara bebas. Sehingga pada tahun 1997 dibuatkan amandemen pertama oleh pemerintah kota Manado dan PT Megasurya Nusa Lestari pada Surat Perjanjian Nomor 10/Pks/Hkm/1995 tentang perjanjian reklamasi pantai Manado dengan menghilangkan unsur Hak Pengelolaan Lahan di dalam pasal-pasal perjanjian dan sekaligus menambah izin reklamasi menjadi 300.000 meter persegi atau 30 hektar kepada PT. Megasurya Nusa Lestari, hal tersebut disesuaikan pada kondisi di lapangan bahwa memungkinkan pantai Manado untuk direklamasi seluas kebutuhan lahan tersebut.

Oleh karena itu status tanah hasil reklamasi yang dapat dimiliki PT Megasurya Nusa Lestari adalah Hak Guna Bangunan diatas tanah negara, hal ini dikarenakan

tanah reklamasi pantai masih dalam penguasaan negara dan PT Megasurya Nusa Lestari selaku perusahaan yang memiliki hak prioritas dapat meminta hak untuk melakukan pembangunan pada tanah reklamasi tersebut. Sehingga tanah reklamasi yang penggunaannya digunakan untuk pembangunan perumahan dan pusat industri, dapat dimintakan Hak Guna Bangunan kepada Badan Pertanahan Nasional Pusat.

Hak atas tanah yang dapat dimintakan PT Megasurya Nusa Lestari, dalam tanah reklamasi pantai Manado, dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Tanah hasil reklamasi pantai Manado berada dalam penguasaan negara Berdasarkan Surat Edaran Badan Pertanahan Nasional Sulawesi Utara, Mennag/Ka.BPN No.410-1293 tentang Penertiban Status Tanah Timbul dan Tanah Reklamasi, tertanggal 9 Mei 1996 memberikan status kepada tanah hasil reklamasi sebagai tanah tumbuh yang sengaja dibentuk melalui tindakan penimbunan pantai, maka tanah tersebut dikuasai langsung oleh Negara.
2. Hak atas tanah yang dapat diminta adalah Hak Guna Bangunan. Dimana Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang berbunyi: Berdasarkan Pasal 35 ayat (1) tersebut, Pemilik Hak Guna Bangunan diberi hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu tertentu. Dengan demikian PT Megasurya Nusa Lestari sebagai pemegang prioritas dalam tanah hasil reklamasi pantai Manado, dapat meminta hak guna bangunan untuk melakukan pembangunan diatas tanah reklamasi dengan jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang selama jangka waktu 20 tahun.

3. Asal Tanah yang dimintakan Hak Guna Bangunan adalah tanah dikuasai oleh negara.

Asal tanah dalam Hak Guna Bangunan dapat diperoleh dari beberapa asal tanah, berdasarkan Pasal 37 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria menegaskan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, atau tanah Hak Milik. Sehingga dikarenakan tanah hasil reklamasi pantai Manado adalah dikuasai oleh negara maka PT Megasurya Nusa Lestari dapat memintakan Hak Guna Bangunan diatas tanah negara.

4. Subyek yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan

Berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1999 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan hak Milik, berbunyi:

Pasal 19

Yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah :

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Berdasarkan pasal tersebut maka PT Megasurya Nusa Lestari adalah subyek yang dapat menjadi pemegang hak guna bangunan, karena PT Megasurya Nusa Lestari adalah badan hukum yang berbentuk perseroan terbatas yang berkedudukan di Indonesia.

Maka berdasarkan ketentuan-ketentuan yang telah terurai tersebut, maka PT. Megasurya Nusa Lestari sebagai pemegang hak prioritas pada tanah reklamasi pantai Manado berhak atas Hak Guna Bangun (HGB) diatas Tanah Negara pada tanah hasil reklamasi. Apabila permohonan Hak Guna Bangunan ini menjadi pilihan maka konsekuensi hukumnya adalah Hak Guna Bangunan yang dimiliki bersifat dapat

dialihkan dan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani sebagai Hak Tanggungan. Dengan sifat Hak Guna Bangunan yang demikian, PT. Megasurya Nusa Lestari memiliki kewenangan penuh dalam Hak Guna Bangunan pada tanah reklamasi pantai Manado untuk menjual, menukarkan, menghibahkan kepada pihak lain, dan termasuk menjadikan tanah Hak Guna Bangunan tersebut sebagai penyertaan modal dalam perusahaan lain, serta menjaminkan Hak Guna Bangunan kepada kreditor dengan Hak Tanggungan.

3. Perencanaan Reklamasi Pantai

Kota yang terletak di tepi pantai cenderung mengalami pertumbuhan secara pesat dalam pembangunan sehingga memberi dampak terhadap meningkatnya kebutuhan lahan untuk perumahan, industri, perdagangan dan jasa, pelabuhan, serta wisata, oleh karena itu diperlukan perluasan wilayah melalui reklamasi, seperti reklamasi pada pantai. Reklamasi pantai merupakan kawasan hasil perluasan daerah pesisir pantai melalui rekayasa teknis penimbunan tanah untuk pengembangan kawasan baru. Dalam pelaksanaan reklamasi, diperlukan rencana tata cara pelaksanaan, ijin, dan juga disertai tujuan yang penting untuk dilakukannya reklamasi, seperti reklamasi terhadap wilayah pesisir pantai.

Tujuan-tujuan dalam melaksanakan reklamasi pantai haruslah mematuhi peraturan-peraturan yang berlaku dalam perundang-undangan agraria. Selain itu pelaksanaan reklamasi harus memperhitungkan dampak-dampak terhadap lingkungan di laut yang dapat diakibatkan oleh reklamasi. Hal-hal tersebut ditujukan agar reklamasi dapat berjalan secara baik dan juga hasil reklamasi tidak berdampak buruk bagi lingkungan sekitar pesisir pantai.

Kegiatan melakukan reklamasi lahan, seperti di wilayah pesisir pantai kemungkinan besar dapat berdampak

buruk bagi ekosistem lingkungan disekitarnya, hal tersebut dikarenakan reklamasi pantai dapat mengubah tatanan ekosistem lingkungan yang ada menjadi lingkungan yang baru, sehingga dapat menimbulkan dampak seperti rusaknya habitat ikan-ikan di tepian pantai dan juga dapat merusak ekosistem tanaman pantai seperti tanaman bakau. Oleh karena itu reklamasi tidak diperbolehkan untuk dilakukan secara bebas, melainkan diatur dan diperlakukan syarat melalui negara untuk melaksanakan reklamasi secara benar, sehingga reklamasi dapat dilakukan secara tepat dan dapat diawasi oleh negara selaku pihak yang memiliki hak atas tanah hasil reklamasi.

Pada dasarnya kegiatan reklamasi pantai tidak dianjurkan, akan tetapi reklamasi dapat dilakukan dengan memperhatikan persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

- a. Reklamasi merupakan kebutuhan pengembangan kawasan budi daya yang telah ada di sisi daratan. Sehingga tujuan pelaksanaan pengembangan reklamasi ditujukan untuk pengembangan budidaya di wilayah daratan, seperti budi daya ikan air payau;
- b. Reklamasi merupakan bagian wilayah dari kawasan perkotaan yang cukup padat dan membutuhkan pengembangan wilayah daratan untuk mengakomodasikan kebutuhan yang ada. Sehingga tujuan pelaksanaan reklamasi ditujukan untuk kebutuhan sosial seperti kebutuhan lahan untuk perumahan masyarakat, pengembangan ekonomi industri, perdagangan dan juga jasa;
- c. Reklamasi dilakukan di luar kawasan hutan bakau yang merupakan bagian dari kawasan lindung atau taman nasional, cagar alam, dan suaka margasatwa. Dimana kawasan pantai yang hendak direklamasi harus diluar dari kawasan hutan bakau, sebagai tanaman yang dilindungi;

- d. Reklamasi tidak dilakukan di wilayah yang merupakan kawasan yang berbatasan atau dijadikan acuan batas wilayah dengan daerah atau negara lain. Dimana daerah yang hendak di reklamasi tidak dilakukan didaerah perbatasan dengan wilayah negara lain seperti di wilayah laut yang berbatasan laut dengan negara Singapura, Malaysia, Filipina;¹²

Selain itu persyaratan untuk melaksanakan reklamasi juga diatur dalam Pasal 34 Undang-Undang No. 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Tanah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil, yaitu terdapat pengaturan terhadap reklamasi tanah:

Pasal 34

- (1) Reklamasi Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil dilakukan dalam rangka meningkatkan manfaat dan/atau nilai tambah Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil ditinjau dari aspek teknis, lingkungan, dan sosial ekonomi.
- (2) Pelaksanaan Reklamasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menjaga dan memperhatikan:
 - a. keberlanjutan kehidupan dan penghidupan Masyarakat
 - b. keseimbangan antara kepentingan pemanfaatan dan kepentingan pelestarian fungsi lingkungan Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil; serta
 - c. persyaratan teknis pengambilan, pengerukan, dan penimbunan material.
- (3) Perencanaan dan pelaksanaan Reklamasi diatur lebih lanjut dengan Peraturan Presiden.

Sehingga dapat disimpulkan bahwasanya kegiatan reklamasi harus ditujukan terhadap kepentingan sosial seperti kemajuan ekonomi bagi masyarakat,

¹² Departemen Pekerjaan Umum, "Pedoman Perencanaan Tata Ruang Kawasan Reklamasi Pantai", Departemen Pekerjaan Umum, Jakarta, 2008, hlm.23.

reklamasi juga ditujukan untuk pemanfaatan kemajuan pada pendapatan asli daerah, serta reklamasi ditujukan untuk pengembangan wilayah.

F. PENUTUP

Kesimpulan

1. Reklamasi Pantai Kota Manado

Status hukum dari tanah hasil reklamasi pantai kota Manado oleh pengembang PT. Megasurya Nusa Lestari adalah berstatus Hak Guna Bangunan diatas tanah negara, yang bebas dari hak pengelolaan lahan (HPL) oleh Pemerintah Kota Manado, dengan Didasarkan pada amandemen pasal 2 poin a pada surat perjanjian kerjasama nomor 10/Pks/Hkm/1995 tentang perjanjian reklamasi pantai Manado, dimana lahan hijau dan ruas jalan yang diminta telah dipenuhi oleh pengembang PT. Megasurya Nusa Lestari.

2. Perencanaan Reklamasi Pantai

1) Dalam perijinan reklamasi pantai, diperlukan perijinan kepada pihak yang berwenang dan harus berdasarkan pasal 28 Peraturan Menteri Dalam Negeri No.1 tahun 2008 tentang Pedoman Perencanaan Kawasan Perkotaan, bahwasanya adalah Bupati atau Walikota adalah pihak yang bertanggung jawab atas pelaksanaan reklamasi.

2) Setelah mendapatkan perijinan reklamasi makan dalam pelaksanaan diperlukan beberapa tahap yaitu Pelelangan atau Penunjukan Pengelola Kegiatan Reklamasi, Nota kesepahaman dan Pelaksanaan Reklamasi dan Prasarana Dasar.

Saran

Agar tidak terjadinya kesalahan prosedur dalam melakukan reklamasi maka diperlukan tata cara dan proses reklamasi yang baik, yaitu didasarkan Pasal 34 Undang-Undang No. 27 Tahun 2007

Tentang Pengelolaan Tanah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil, terdapat pengaturan terhadap reklamasi tanah, yaitu reklamasi dilakukan dalam rangka meningkatkan manfaat dan nilai tambah daerah yang ditinjau dari aspek teknis, lingkungan, sosial ekonomi, dan pelaksanaan reklamasi yang wajib menjaga dan memperhatikan keberlanjutan kehidupan masyarakat dan untuk melaksanakan reklamasi haruslah sesuai persyaratan dan juga harus melakukan permohonan pemberian ijin kepada walikota atau bupati di daerah yang akan dilakukan reklamasi, maka dengan melakukan segala persyaratan yang sudah ditentukan diharapkan tidak terjadi segala kerugian baik kepada masyarakat maupun secara aspek lingkungan.

DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Chomzah, Ali. *Hukum Pertanahan*. Jakarta. 2003.
- Departemen Pekerjaan Umum. *Pedoman Perencanaan Tata Ruang Kawasan Reklamasi Pantai*. Departemen Pekerjaan Umum. Jakarta. 2008.
- Gita Chandrika Napitupulu, *Isu Strategis dan Tantangan Dalam Pembangunan Perkotaan: Bunga Rampai Pembangunan Kota Indonesia Abad 21*, Buku I, *Urban and Regional Development Institute (URDI)*. Jakarta. 2005.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Djambatan. Jakarta. (edisi revisi) 2005.
- Karnawati, Dwikorita. *Reklamasi Tanah*. Rossanty. Semarang. 2008.
- Paul A. Samuelson dan William D. Nordhaus, *Makroekonomi* (terj.), Edisi ke-14, Jakarta, erlangga, 1999.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*. Kencana. Jakarta. 2008.
- Soedjono, *Proseur Pendaftaran Tanah Tentang Hak Milik, Hak Sewa dan Hak Guna Bangunan*, Jakarta, Rineka Cipta, 2008.
- Sutedjo, Mulyani dan Kartasaputra, A.G. *Pengantar ilmu Tanah: Terbentuknya*

Tanah dan Tanah Pertanian. Rineka Cipta. Jakarta, 2002.

Yuswanda A. Temenggung, *Pengelolaan Pertanahan Perkotaan: KONSOLIDASI Tanah Sebagai Instrumen Penataan dalam Pembangunan Kota Indonesia dalam Abad 21*, Yayasan Sugijanto Soegijoko dan URDI (urban and regional development institute), Jakarta, 2005.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Undang-Undang No.27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Tanah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996

Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1996 tentang Pelimpahan Kewenangan pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara

Peraturan Menteri Dalam Negeri No.1 tahun 2008 tentang Pedoman Perencanaan Kawasan Perkotaan

Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 1998

Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal.

Surat Persetujuan Nomor 09/KPTS/DPRD/VIII/1995 tertanggal 21 Agustus 1995

Surat Perjanjian Nomor 10/Pks/Hkm/1995 tentang Perjanjian Reklamasi Pantai Manado

Arie S. Hutagalung, Penelitian Surat Keputusan Gubernur Nomor 122 Tahun 2001 tentang Perjanjian HGB atau Hak-Hak Atas Tanah lainnya diatas HPL

khususnya mengenai izin rekomendasi dari pemegang HPL.

Internet:

Artikata.com. *Definisi Pengurukan*. <http://www.artikata.com/arti-383350-pengurukan.html>.

Bambang. *Garis Pantai RI Terpanjang Keempat Didunia*. <http://www.antaraneews.com/>. 24 Februari 2009.

Djakapermana, Ruchat Deni. *Pengertian Reklamasi*. <http://bulletin.penataanruang.net/>.

Ilustri. *Pengertian Drainase*. <http://www.ilustri.org/>. 27 Juli 2009

Kota Manado, [http://id.wikipedia.org/wiki/Kota Manado](http://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Manado), dipunggah tanggal 9 Maret 2013.

Pramudyah, Asrul. *Kajian Pengelolaan Daratan Pesisir Berbasis Zonasi Di Provinsi Jambi*. http://eprints.undip.ac.id/16641/1/Asrul_Pramudiya.pdf.

Razak, Bahtin. *Perjanjian Awal Pemkot Bersedia, Sertakan Modal Kronologis Reklamasi PT Megasurya Nusa Lestari*. <http://www.Manadopost.co.id/>. tanggal 23 September 2010.