



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>

Received: 31 Desember 2023, Revised: 28 Januari 2024, Publish: 31 Januari 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Jual-Beli Tanah Reklamasi Pantai Dalam Tinjauan Pasal 1320 KUHPerdara (Studi Kasus Di Kecamatan Sapeken Kabupaten Sumenep)

Muarif¹, Agus Supriyo²

¹ Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surabaya, Indonesia

Email: muarifsapeken@gmail.com

² Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surabaya, Indonesia

Email: agus.supriyo@fh.um-surabaya.ac.id

Corresponding Author: muarifsapeken@gmail.com¹

Abstract: *Buying and selling land is an agreement where the party who owns the land, called the “seller”, promises and commits himself to handing over his rights to the land in question to another party, called the “buyer”. Based on Article 1457 of Civil Code (KUHPer), sale and purchase is an agreement in which one party binds himself to hand over an item and the other party to pay the promised price. Price can be interpreted as a legal means of certain payment in the form amount of money. In order for an agreement to be valid and binding on the parties, it must fulfill the conditions stipulated in Article 1320 BW, which are: agree by those who bind themselves; Capable of making the agreement, A certain thing, A lawful cause or cause. Reclamation comes from the word “reclamation”, which in English means renewing. Meanwhile, in terms of reclamation, it is a form of effort to expand land or create land that can be utilized, it is of course. Reclamation, which is a process of restoring land and is carried out by opening up new land in coastal areas, has many concepts applied by various countries in the world to utilize coastal areas. The goal of reclamation is to create new land for housing, agriculture, and industry. The reclamation land is most often found in coastal cities to increase housing capacity and build ports.*

Keyword: *buying and selling, land reclamation, civil code*

Abstrak: Jual beli tanah ialah perjanjian dimana pihak yang mempunyai tanah disebut dengan “Penjual”, berjanji dan mengikatkan diri menyerahkan haknya atas tanah miliknya kepada pihak lain, yang disebut “Pembeli”. Sesuai Pasal 1457 kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) jual beli ialah sebuah persetujuan pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Harga bisa dimaknai alat pembayaran yang sah berupa sejumlah uang. Supaya perjanjian menjadi sah dan mengikat para pihak, maka harus terpenuhi persyaratan sesuai pasal 1320 BW, sebagai berikut : Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, Suatu hal tertentu, Cakap untuk membuat perikatan, Suatu sebab atau causa yang halal. Reklamasi asalnya dari kata

“reclamation, dalam Bahasa Inggris bermakna memperbaiki. Selanjutnya definisi reklamasi yaitu upaya perluasan tanah atau daratan untuk dibuat lahan supaya bisa dimanfaatkan. Reklamasi adalah proses pemulihan daratan dengan cara membuka daratan baru di Kawasan pesisir, cara dan konsep ini banyak diterapkan oleh berbagai negara di dunia sebagai pemanfaatan daerah Kawasan pesisir. Reklamasi bertujuan menciptakan lahan baru untuk pertanian, perumahan dan industri. Kota-kota pesisir banyak dijumpai lahan-lahan reklamasi untuk membangun pelabuhan dan meningkatkan kapasitas perumahan.

Kata Kunci: jual beli, tanah reklamasi, kuhperdata

PENDAHULUAN

Tanah sebagai anugerah dari Tuhan, menjadi sumber daya alam yang esensial bagi kehidupan manusia. Tanah memenuhi kebutuhan langsung, seperti tempat tinggal atau bercocok tanam, dan mendukung berbagai usaha, seperti perdagangan, pertanian, industri, pendidikan, perkebunan dan pembangunan. Keterpentingan tanah tidak hanya dilihat dari perspektif kehidupan sehari-hari, tetapi juga dalam konteks sosiologi, psikologi, antropologi, militer, politik, dan ekonomi. Sebagai tempat mencari nafkah, mewariskan keturunan, hingga melaksanakan ritual keagamaan dan adat-istiadat, tanah memiliki nilai tinggi. Dalam pandangan masyarakat tradisional, tanah dianggap sebagai tempat tinggal roh dan para dewa, sehingga perlu dijaga dengan baik agar tidak menimbulkan kemarahan roh dan dewa (Syarif, 2012).

Tanah ialah kebutuhan pokok manusia sebagai kebutuhan primer penunjang kehidupan (Chelda, 2014). Manusia dapat mendirikan tempat tinggal dengan memanfaatkan tanah sebagai tempat berlindung, melanjutkan kehidupan dan bertahan hidup. Pemerintah menyadari bahwa tanah merupakan unsur vital dan memerlukan perhatian khusus. Sehingga, Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dijelaskan negara memiliki kendali atas bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dengan penggunaannya ditujukan untuk kemakmuran rakyat sebesar-besarnya. Keberadaan tanah begitu krusial dalam kehidupan manusia, sehingga pemerintah harus turut mengatur supaya terwujud kemakmuran bagi seluruh masyarakat (Sejarot & Hariri, 2023).

Tanah sebagai kebutuhan absolut dan sangat penting bagi kehidupan manusia. Eksistensi tanah memiliki dampak besar terhadap kehidupan dan menjadi penentu bagi manusia. Kehidupan manusia di dunia tidak bisa terlepas dari peran tanah, dan tanpa adanya tanah, kehidupan manusia akan sulit berlangsung. Bahkan, beberapa menyatakan bahwa manusia tidak dapat hidup tanpa keberadaan tanah. Ketergantungan ini beralasan karena tanah bukan hanya berfungsi sebagai tempat tinggal dan sumber makanan, namun juga sebagai tempat kelahiran, pemakaman, serta hubungan spiritual dengan leluhur. Secara religius, manusia dianggap berasal dari tanah dan akan kembali ke tanah (Hartanto, 2009).

Kawasan pesisir adalah daerah transisi yang terletak di antara daratan dan lautan, dipengaruhi oleh dinamika kondisi perairan di kedua sisi. Posisinya yang berada di tengah-tengah membuat wilayah pesisir memiliki kekayaan sumber daya alam yang signifikan. Namun, kekayaan ini juga membawa risiko tinggi terhadap perubahan alam, seperti air pasang-surut, angin laut, rob, dan faktor lainnya. Wilayah pesisir juga rentan terhadap potensi bencana seperti tsunami, badai, dan sebagainya. Dengan demikian, penting bagi Indonesia untuk memiliki kerangka dokumen tata ruang yang berfokus pada kesiapsiagaan terhadap bencana, terutama di wilayah pesisir (Djamil, Gumilang, & Hantono, 2022).

Kecamatan Sapeken, yang terletak di Kepulauan Kangean, Kabupaten Sumenep, Provinsi Jawa Timur, Indonesia, merupakan wilayah yang berada di ujung utara. Keunikan terletak pada penggunaan bahasa Sulawesi oleh penduduknya, terutama bahasa Bajo, Mandar, dan sebagian kecil bahasa Bugis, karena sejarahnya mencatat bahwa orang Sulawesi

merupakan penduduk awal pulau ini. Budaya di Kepulauan Sapeken, khususnya di kecamatan ini, didominasi oleh suku Bajo, Mandar, dan Bugis. Terletak di sebelah utara Bali, Kecamatan Sapeken memiliki luas wilayah total sekitar 201,88 km², yang menyumbang sekitar 9,64% dari total luas Kabupaten Sumenep. Ada sembilan desa di Kecamatan Sapeken, serta puluhan pulau yang termasuk dalam administrasinya, mencakup 21 pulau berpenghuni dan 32 tidak ada penghuni. Wilayah ini berbatasan dengan laut Kalimantan di utara, laut Bali di selatan, laut Sulawesi di timur, dan laut Jawa di barat (Wikipedia, 2023).

Solusi untuk mengatasi keterbatasan lahan yang dihadapi masyarakat, salah satunya adalah tindakan reklamasi. Reklamasi, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang No. 1 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (Undang-Undang 1 tahun 2014), merujuk pada aktifitas individu dengan maksud untuk meningkatkan sumber daya lahan, dengan mempertimbangkan aspek sosial ekonomi dan lingkungan melalui pengeringan lahan, pengurugan dan sistem drainase. Inti dari reklamasi pada dasarnya untuk menciptakan lahan baru yang dapat digunakan menjadi berbagai keperluan, termasuk kawasan komersial, tempat tinggal, industri, dan sebagainya. Semakin hari, populasi di Kecamatan Sapeken terus bertambah, wajar bila reklamasi menjadi alternative di tengah keterbatasan lahan permukiman penduduk di tepi Pantai (Lillah & Suhartono, 2023).

Semakin meningkatnya jumlah penduduk di Kecamatan Sapeken, Kabupaten Sumenep, wilayah tempat tinggal di sekitar pulau menjadi semakin terbatas. Kondisi ini mendorong sejumlah penduduk untuk mencari alternatif tempat tinggal di pinggiran pantai sebagai solusi untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Dikarenakan keterbatasan luas pulau yang tersedia dan adanya lahan laut yang belum dimanfaatkan, sebagian warga di pesisir pantai memutuskan untuk menggunakan lahan tersebut sebagai tempat tinggal dan juga sebagai area transaksi jual beli tanah laut. Masyarakat yang belum memiliki tempat tinggal berupaya mencari cara agar dapat memiliki tempat tinggal untuk memenuhi kehidupan sehari-hari mereka. Oleh karena itu, masyarakat di sekitar pantai ini memiliki inisiatif untuk melakukan reklamasi laut dengan menimbunnya menggunakan batu-batu, menjadikannya lahan pertanian. Akibat dari usaha reklamasi ini, beberapa penduduk di wilayah tersebut dapat membangun rumah di atas lahan hasil reklamasi pantai tersebut.

Banyak masyarakat dalam praktiknya, melakukan penimbunan laut untuk mengubahnya menjadi lahan pertanian dan tempat tinggal. Tidak dapat disangkal bahwa setelah mereka memiliki tempat tinggal dari tanah pantai yang telah direklamasi, masyarakat cenderung melanjutkan penimbunan laut untuk menghasilkan pertanahan yang dapat dijual kepada penduduk atau pendatang baru yang memerlukan tempat tinggal. Praktik reklamasi di Kecamatan Sapeken, Kabupaten Sumenep, memerlukan waktu yang signifikan sebelum lautan yang direklamasi dapat menjadi tanah yang dapat dimanfaatkan.

Masyarakat yang melakukan reklamasi pantai tersebut dengan cara pengurugan terlebih dahulu meminta izin pengurugan kepada pemerintah desa setempat (Kepala Desa). Kemudian masyarakat memberikan patok-patok (sesuai dengan izin batas), barulah mereka memberikan batu-batuan, sesudah batu-batuan tersebut sudah sejajar dengan tanah di sekitar pinggir pantai tersebut, kemudian masyarakat menimbun lagi menggunakan tanah hingga tanah tersebut padat dan kokoh. Tanah hasil urugan tersebut kemudian didiami dalam waktu yang cukup lama, bahkan tidak menutup kemungkinan diperjualbelikan kepada orang lain.

Dari penjelasan di atas, maka dapat dirumuskan; Bagaimanakah status tanah reklamasi menurut UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria? Serta bagaimana pula status jual beli tanah reklamasi pantai menurut Pasal 1320 KUHPdata?

METODE

Hill Way mendefinisikan penelitian sebagai sebuah metode studi secara mendalam dan hati-hati dari berbagai fakta yang bisa dipercaya berdasarkan permasalahan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut (Aris Priyo Agus Santoso, Rifai, Wijayanti, & Prastyanti, 2022). Terdapat sejumlah pendekatan dalam penelitian hukum. Melalui pendekatan itu, maka peneliti akan memperoleh data dari aspek-aspek tentang permasalahan yang tengah diteliti, salah satunya yaitu pendekatan undang-undang. Pendekatan undang-undang dilaksanakan melalui telaah seluruh ketentuan undang-undang serta birokrasi terkait permasalahan hukum (Marzuki, 2021). Penelitian ini termasuk penelitian dengan pendekatan yuridis normative, dengan studi di Kecamatan Sapeken Kabupaten Sumenep. Oleh karena itu fokus pada pencarian jawaban atas permasalahan melalui pengumpulan data sekunder, melakukan analisis terhadap data serta memperoleh kesimpulan sesuai dengan data inti permasalahan. Data sekunder yang akan dipakai penelitian ini mayoritas ialah ketentuan undang-undang diantaranya Undang-Undang No. 1 tahun 2014, Peraturan Pemerintah No. 16 tahun 2004, Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 dan lainnya guna memperoleh jawaban tentang isu terkait. Hal yang menjadi perhatian adalah pendekatan kasus atau case approach berbeda dengan studi kasus atau case study. Dalam pendekatan kasus, sejumlah kasus dilakukan analisis untuk referensi terhadap permasalahan hukum, sementara studi kasus adalah studi atas suatu kasus dari aspek-aspek hukum tertentu (Aris Priyo Agus Santoso et al., 2022). Adapun pada penelitian ini diawali dengan penjelasan pengertian reklamasi serta hak yang melekat pada reklamasi, selanjutnya dianalisis lebih lanjut subjek hukum yang memiliki hak untuk melaksanakan reklamasi. Dan dapatkah tanah hasil reklamasi boleh diperjual belikan serta sahkah secara hukum perjanjian jual beli tanah hasil dari tanah reklamasi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Ruang Lingkup Dan Status Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria

Pembicaraan tentang hak bangsa Indonesia tidak terlepas dari tujuan dan arah yang berkaitan dengan konsep bangsa dalam cakupan lebih luas. Artinya konsep bangsa adalah artikulasi dari mengusung kepentingan bangsa daripada kepentingan pribadi dan golongan. Hal tersebut artinya hak bangsa Indonesia atas tanah bermakna kepentingan bangsa di atas kepentingan pribadi dan golongan (Supriadi, 2007).

Konsep hak atas tanah dalam Hukum Agraria Nasional mengklasifikasikan hak atas tanah menjadi 2 jenis. *Pertama*, hak atas tanah yang sifatnya primer. *Kedua*, hak atas tanah yang sifatnya sekunder (Rizkiyanti, 2019). Definisi hak atas tanah yang sifatnya primer yaitu hak atas tanah yang bisa dikuasai dan dimiliki badan hukum maupun seseorang secara langsung yang memiliki kurun waktu lama serta bisa dipindahtangankan pada ahli warisnya. Adapun dalam UUPA ada sejumlah hak atas tanah yang sifatnya primer yakni:

- 1) Hak Milik
- 2) Hak Guna Usaha (HGU)
- 3) Hak Guna Bangunan (HGU)
- 4) Hak Pakai

Pengertian hak-hak atas tanah dengan sifat sekunder bermakna hak atas tanah yang sifatnya sementara. Sifatnya sementara karena hak itu hanya bisa dikuasai dalam waktu singkat, terutama hak tersebut dibawah penguasaan orang lain. Dalam UUPA Pasal 53 mengatur hak atas tanah yang sifatnya sementara yakni:

- 1) Hak Usaha Bagi Hasil
- 2) Hak Gadai
- 3) Hak Menumpang
- 4) Hak Menyewa atas Tanah Pertanian.

Berdasarkan bermacam hak atas tanah, sebagaimana termuat Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA yang diklasifikasikan tiga aspek berikut ini:

- 1) Hak atas tanah sifatnya tetap yakni hak atas tanah yang akan tetap ada dengan catatan UUPA masih berlaku dan belum diganti ketentuan. Bentuk hak atas tanah antara lain Hak Pakai, Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.
- 2) Hak atas tanah berdasarkan undang-undang, adalah hak atas tanah yang akan dibentuk dengan undang-undang. Belum terdapat bentuk-bentuk dalam hak atas tanah ini.
- 3) Hak atas tanah yang sifatnya sementara yakni hak atas bersifat sementara dalam kurung waktu cukup singkat akan dihapus karena memuat sifat feodal, pemerasan, dan berlawanan dengan ketentuan UUPA. Jenis-jenis hak atas tanah ini yaitu Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Sewa Tanah Pertanian Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Menumpang (U. Santoso, 2012).

Definisi Hak Milik sesuai Pasal 20 ayat 1 UUPA yakni hak yang telah turun menurun, terpenuh, dan terkuat yang bisa dimiliki seseorang atas objek tanah. Arti dari turun temurun ialah hak milik tanah bisa terjadi terus menerus selama pemilikannya masih hidup dan jika pemilikannya wafat maka hak kepemilikannya berlanjut pada ahli warisnya sejauh hal ini memenuhi persyaratan sebagai objek hak milik. *Terkuat*, bermakna hak milik tanah lebih kuat jika dikomparasikan dengan hak tanah lainnya, tidak memiliki batasan waktu, dan mudah dalam pertahanan ancaman pihak lainnya, serta tidak mempermudah penghapusan. *Terpenuhi* berarti hak milik tanah memberikan kewenangan pada pemilikannya terluas jika tata dikomparasikan dengan hak atas tanah lainnya, bisa menjadi inti dari hak atas tanah lainnya, tidak berpusat pada hak atas tanah lainnya serta pemakaian tanah lebih luas daripada hak atas tanah lainnya (U. Santoso, 2012).

Sebagai suatu hak yang sifatnya kebendaan, maka hak atas tanah bisa berpindah dan dipindahkan. Hak atas tanah jenis ini bisa berpindah dan dipindahkan pada pihak lainnya. Berpindah atau beralih artinya hak milik atas tanah dari pemilikannya pada pihak lainnya karena tindakan hukum tertentu (Prakasa, Prakasa, Arifin, Efendi, & Asis, 2022). Contoh; sepeninggal pemilik tanah, kemudian hak milik atas tanah secara hukum beralih pada orang lain atau ahli warisnya sejauh ahli waris tersebut sesuai dengan kualifikasi sebagai subjek hak milik. Peralihan/dipindah hak berarti perpindahan hak milik atas tanah dari pemilikannya pada orang lain karena tindakan hukum tertentu. Misalnya tindakan hukum tukar menukar, jual beli, pemasukan modal usaha, hibah, dan lelang (Hartanto, 2009).

Hapusnya Hak Milik karena tanahnya jatuh kepada negara dikarenakan; haknya dicabut, penelantaran, diserahkan secara sukarela, dan kemusnahan tanah berdasarkan peraturan UUPA Pasal 21 ayat 3 dan Pasal 26 ayat 2 (Ruchiyat, 2004).

Sedangkan Hak Guna Usaha (HGU) berdasarkan Pasal 28 ayat 1 yaitu hak untuk mengupayakan tanah yang dimiliki negara secara langsung, dalam waktu tertentu. HGU mempunyai kurun waktu pertama kali maksimal 35 tahun dan bisa diperpanjang maksimal 25 tahun (Pasal 1 29 UUPA). Tanah Hak Guna Usaha berasal dari tanah negara. Apabila tanah HGU berasal dari tanah hak sehingga tanah hak itu harus dilepaskan atau diserahkan haknya oleh pemilik hak dengan memberikan ganti rugi oleh calon pemilik HGU serta kemudian melakukan pengajuan permohonan untuk memberikan HGU pada Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan UUPA pasal 28 ayat 3 jo. Pasal 16 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, Hak Guna Usaha dapat berpindah dan dipindahkan pada pihak lain. Hak Guna Usaha dapat berpindah melalui pewarisan dan bisa dipindahkan pada orang lain yang sesuai dengan kriteria pemilik HGU (U. Santoso, 2012).

Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan hak untuk membangun dan memiliki struktur bangunan di atas tanah yang bukan kepemilikan pribadi, dengan batas waktu maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang hingga 20 tahun berikutnya (sesuai Pasal 35 UUPA). Pasal 37

UUPA menyatakan HGB berlaku untuk tanah yang dikuasai secara langsung oleh negara atau tanah yang dimiliki oleh pihak lain. Sementara itu, Pasal 21 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menegaskan tanah yang memenuhi syarat untuk diberikan HGB meliputi tanah negara, tanah dengan hak pengelolaan, atau tanah Hak Milik.

Sementara yang dimaksud Hak Pakai (Pasal 41 ayat 1 UUPA) ialah ini adalah hak untuk memakai dan/atau mengumpulkan hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau dimiliki oleh individu lain. Hak ini memberikan otoritas dan tanggung jawab sesuai keputusan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang atau melalui perjanjian dengan pemilik tanahnya. Perjanjian tersebut tidak termasuk perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, selama tidak bertentangan dengan prinsip dan ketentuan yang diatur dalam UUPA. Istilah "mengggunakan" dalam konteks Hak Pakai merujuk pada penggunaan hak tersebut untuk tujuan mendirikan bangunan, sedangkan istilah "memungut hasil" dalam Hak Pakai mengacu pada pemanfaatan hak tersebut untuk kepentingan lain selain pembangunan, seperti perkebunan, pertanian, peternakan, dan perikanan. Pasal 41 ayat 2 UUPA tidak secara jelas menetapkan durasi pasti untuk Hak Pakai. Pasal ini hanya menyatakan Hak Pakai dapat diberikan untuk periode tertentu atau selama tanah tersebut digunakan untuk tujuan khusus.

Hak Pakai yang diberikan pada tanah negara untuk durasi tertentu serta Hak Pakai pada tanah Hak Pengelolaan memiliki kemampuan untuk berganti pemilik dan dapat dipindahtangankan kepada individu atau pihak lainnya. Bentuk beralih dan dialihkan diatur sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Lina & Supriyo, 2022).

Jadi, jelasnya bahwa setiap hak atas tanah wajib dilakukan pendaftaran dan sertifikasi dilakukan oleh Kantor Pertanahan atau Kantor Pertanahan Nasional (BPN) yang berlokasi di setiap daerah Kabupaten dan Kota, demikianlah kurang lebih isinya UUPA. Berbagai hak atas tanah tersebut baik Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Sewa, Hak Pakai, dan masih banyak lagi (Hermit, 2004).

Pendaftaran tanah ialah serangkaian aktivitas yang dilaksanakan oleh pemerintah dengan prinsip kontinuitas secara tertib yang terdiri dari kegiatan mengumpulkan, mengolah, membukukan, dan menampilkan serta memelihara data yuridis dan data fisik berbentuk daftar dan peta tentang bidang tanah dan satuan rumah susun meliputi pelimpahan tanda bukti dan surat untuk bidang tanah yang telah memiliki hak dan hak milik atas satuan rumah susun dan hak tertentu yang membebani (Pasal 1 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997). Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan oleh pemerintah guna kepentingan umum untuk memberi jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan (Setiawan, 2019).

Pengertian Dan Status Tanah Reklamasi

Sebelum membahas lebih lanjut mengenai sah atau tidaknya jual beli tanah hasil reklamasi, maka sebelumnya diidentifikasi definisi dan status ranah reklamasi. Menurut UU Nomor 27 Tahun 2007 Pasal 1 ayat 23, reklamasi ialah kegiatan yang dilaksanakan oleh individu dalam upaya peningkatan sumber daya manusia dilihat dari perspektif lingkungan sosial ekonomi melalui pengurangan. Menurut Wisnu Suharto reklamasi merupakan usaha pemanfaatan lahan kosong dan bersih selanjutnya disulap menjadi lahan yang berguna, sehingga reklamasi adalah usaha perubahan perairan menjadi daratan (Human, 2023).

“Reklamasi merupakan tindakan yang dilakukan oleh individu untuk meningkatkan sumber daya lahan, dengan fokus pada aspek lingkungan dan sosial ekonomi, melalui metode seperti pengurangan, pengeringan lahan, atau drainase” (Presiden Republik Indonesia, 2014)

Dalam pasal tersebut dijelaskan tiga hal berikut ini:

- 1) Reklamasi bisa dilaksanakan melalui pengeringan lahan, drainase, dan pengurangan.
- 2) Reklamasi bertujuan untuk meningkatkan sumber daya lahan ditinjau dari segi lingkungan sosial ekonomi.

- 3) Reklamasi bisa dilaksanakan oleh tiap-tiap orang. Tiap-tiap orang yang dimaksud disini adalah seseorang atau badan hukum serta non badan hukum.

Peraturan hukum mengenai reklamasi, yang berfungsi sebagai pedoman di tingkat Pemerintahan Daerah, mencakup konsep kebijakan reklamasi di Indonesia. Hal ini telah diatur hukum positif Indonesia, terutama dalam Pasal 34 Undang-Undang No. 27 Tahun 2007 yang telah mengalami perubahan melalui Undang-Undang No. 1 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil. Pasal ini merupakan salah satu ketentuan yuridis yang jelas dalam pemberian kepastian hukum atas penerapan reklamasi pantai di Indonesia melalui prioritas terhadap konsep reklamasi yaitu pengelolaan dan pembangunan pantai yang terpadu (Pahlawan MP, 2020).

Kemudian dijelaskan dalam UU Nomor 27 Tahun 2007 menyatakan, *pertama*, reklamasi wilayah pesisir dan semua pulau kecil dilaksanakan sebagai upaya peningkatan daya guna atau nilai tambah wilayah pesisir dan semua pulau kecil dipandang dari segi lingkungan, sosial ekonomi, dan teknis. *Kedua*, penyelenggaraan reklamasi seperti dijelaskan dalam ayat 1 harus menjaga dan mempertimbangkan (a) proporsionalitas antara kelestarian fungsi pesisir dan pulau-pulau kecil dengan pemanfaatannya, (b) keberlanjutan dan kehidupan serta penghidupan rakyat, (c) syarat-syarat teknis pengambilan, pengerukan, serta penimbunan material. *Ketiga*, rencana dan pelaksanaan reklamasi dijelaskan lebih mendalam dalam Peraturan Presiden (Presiden Republik Indonesia, 2007).

Ketentuan hukum yang berhubungan perolehan tanah dari proses reklamasi pantai diatur perundang-undangan seperti Undang-Undang No 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, peraturan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota, Keputusan Presiden Nomor 24 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, dan Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah. (U. Santoso, 2015).

Surat Edaran Kepala BPN Nomor 410-1293 tanggal 9 Mei Tahun 1996 dan Nomor 440-3725 tanggal 9 November Tahun 1999 tentang Tata Cara Penyediaan Tanah Non Pertanian Dengan Cara Reklamasi Pantai menjelaskan tentang ketentuan penyediaan tanah hasil reklamasi. Surat Edaran Kepala BPN tersebut menyatakan jika status tanah hasil reklamasi disebut sebagai tanah yang dimiliki oleh negara secara langsung, sedangkan pihak yang melaksanakan reklamasi memperoleh prioritas untuk melakukan pengajuan permohonan untuk memberikan hak tanah hasil reklamasi (Kementerian ATR, 1996).

Melalui peningkatan permintaan lahan, reklamasi dapat menjadi alternative penciptaan lahan bangunan, pertanian, serta kegunaan lain. Terdapat sejumlah tujuan reklamasi yang perlu diketahui yaitu:

- 1) Perluasan Lahan. Reklamasi memiliki tujuan utama yaitu untuk memperluas lahan. Hal ini sangat baik karena jumlah lahan yang ada sangatlah terbatas dan jumlah penduduk terus menerus mengalami peningkatan. Kemudian lahan reklamasi yang baru dapat digunakan sebagai wilayah pemukiman yang dapat menampung penduduk dalam jumlah besar.

- 2) Melakukan perbaikan keadaan lahan yang mengalami kerusakan karena efek laut. Ada banyak pesisir pantai yang rusak karena ombak yang besar. Reklamasi menjadi konsep terbaik yang dapat dilakukan sebagai upaya perbaikan kondisi lahan pesisir dan melindungi terjadinya kerusakan lagi di masa mendatang.
- 3) Mencegah terjadinya erosi. Erosi pesisir pantai adalah persoalan krusial yang harus ditangani dengan cepat. Reklamasi bertujuan untuk mencegah adanya erosi pesisir pantai serta menjadikan garis pantai baru yang diperkuat sehingga pulau hasil reklamasi tidak mudah mengalami kerusakan dan erosi.
- 4) Mengurangi Banjir rob pada kawasan dekat pantai. Wilayah pesisir dapat terjadi banjir karena pergerakan air laut yang setiap tahunnya mengalami peningkatan. Tujuan dari reklamasi dalam hal ini adalah untuk melindungi wilayah pesisir pantai agar dapat meminimalisir dampak pergerakan air laut berupa banjir.

Peningkatan jumlah penduduk di Indonesia yang tidak diimbangi dengan peningkatan jumlah tanah mengakibatkan penurunan ketersediaan lahan yang berujung pada kenaikan harga tanah. Reklamasi menjadi salah satu cara mengatasi hal tersebut. Reklamasi harus dilaksanakan dengan cermat sebab jika dilaksanakan dengan asal-asalan bisa merusak lingkungan alam dan kehidupan warga sekitar. Adapun pemerintah memberikan ketentuan dan persyaratan yang jelas kepada para pihak yang hendak melaksanakan reklamasi. Tanah reklamasi mempunyai status dikuasai negara dan bukan dimiliki negara (Suganda, 2022).

Individu atau entitas yang terlibat dalam reklamasi pantai bisa mendapat hak tanah dengan mengajukan permohonan kepada Kepala BPN. Permohonan pemberian hak atas tanah ini diajukan di Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang meliputi wilayah tanah terkait. Jika permohonan pemberian hak atas tanah disetujui, maka Kepala BPN atau pejabat yang ditunjuk untuk memberikan hak atas tanah akan mengeluarkan Penetapan Pemerintah berupa Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). SKPH ini kemudian didaftarkan oleh pihak yang melakukan reklamasi pantai kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk dicatat di Buku Tanah, dan sertifikat akan diterbitkan sebagai bukti hak.

Dengan demikian, Inisiatif untuk melakukan reklamasi pantai dapat berasal dari berbagai pihak, termasuk perusahaan swasta, Pemerintah Kabupaten/Kota, BUMN, kerjasama antara perusahaan swasta dan Pemerintah Kabupaten/Kota, serta kerjasama antara perusahaan swasta dan BUMN.

Perjanjian Jual Beli Tanah Reklamasi Pantai Dalam Tinjauan Pasal 1320 KUHPerdata

Tiap individu yang ada di dunia pasti membutuhkan individu lain atau dapat dikatakan manusia senantiasa saling tolong menolong dalam memenuhi kebutuhan yang beragam, diantaranya melalui jual beli atau bisnis (Shobirin, 2016). Jual beli tanah pada dasarnya bukan menjadi hal baru dalam hidup manusia, sebab tanah mempunyai nilai penting dalam kehidupan manusia, tidak hanya menjadi tempat berpijak di bumi namun menjadi objek pemenuhan kebutuhan hidup agar dapat memenuhi semua kebutuhan untuk kelangsungan hidup manusia. Di samping itu tanah memiliki nilai tinggi di dalam kehidupan di masa depan.

Jual beli adalah tahapan perpindahan hak yang telah menjadi tradisi dan dijelaskan dalam hukum adat, melalui penggunaan prinsip dasar “Terang dan Tunai” (Aprilia & Supriyo, 2022). Terang berarti jual beli itu harus dilaksanakan di depan pejabat umum yang memiliki kewenangan. Adapun pejabat umum yang memiliki kewenangan ini yaitu camat selaku PPAT yang belum memiliki PPAT, Kepala adat bagi tanah adat, dan PPAT atau notaris. Sementara tunai berarti harga jual belinya harus dibayar secara lunas dan tunai (Purnamasari, 2010).

Transaksi jual beli sering terjadi didalam masyarakat. Pasal 1457 KUH Perdata disebutkan jual beli adalah perjanjian antara dua belah pihak yang berisi bahwa salah satu pihak melimpahkan barang pada pihak lain sementara pihak lain tersebut memperoleh barang

dengan membayarkan harga sesuai kesepakatan. Objek jual beli terdiri dari benda bergerak dan benda yang tidak bergerak. Tanah adalah salah satu contoh benda tidak bergerak yang bisa menjadi objek jual beli. Adapun proses jual beli tanah sebagai objek transaksi terjadi dengan merubah hak atas kepemilikan tanah kepada pembeli dari penjual. Tahapan perubahan hak ini dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (Pertiwi & Cahyarini, 2023).

Sebelum membahas lebih lanjut mengenai sah atau tidaknya jual beli tanah hasil reklamasi, terlebih dahulu akan dibahas definisi perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli seperti terungkap pada Pasal 1457 BW yang menyatakan jika perjanjian jual beli merupakan perjanjian dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk melimpahkan benda, sementara pihak lain mengikatkan dirinya guna memberikan harga sesuai kesepakatan (Isnaeni, 2016).

Jual beli adalah kesepakatan di mana satu pihak berkomitmen untuk menyerahkan kebendaan tertentu, dan pihak lainnya berkomitmen untuk membayar harga yang sudah disepakati (Pasal 1457 KUH Perdata). Inti pengertian ini melibatkan proses penyerahan benda dan harga yang harus dibayarkan (Salim, 2013).

Definisi yang ditetapkan dalam Pasal 1457 BW tersebut di atas, yang secara umum menekankan pada urgensi perjanjian jual beli, hal ini berdasarkan paradigma bahwa elemen kebendaan berhubungan dengan penyerahan/*levering* sementara elemen harga berkiat dengan proses pembayaran. Oleh karena itu, kesimpulannya adalah perjanjian jual beli termasuk pada perjanjian konsensual yang berarti perjanjian tercipta karena ada kesepakatan.

Dalam praktek di masyarakat, pembelian dan penjualan tanah yang tidak melibatkan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) masih diakui sebagai sah, tetapi memiliki kelemahan dalam aspek kekuatan hukumnya. Kegültan hukum transaksi ini diterima karena memenuhi syarat-syarat sah perjanjian, khususnya adanya alasan yang sah yang terkait dengan isi perjanjian. Meskipun jual beli dapat dilakukan tanpa kehadiran PPAT dan tetap dianggap sah karena UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) mengacu pada hukum adat, namun untuk menjamin kepastian hukum dalam setiap transaksi hak atas tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1977, yang merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen, menegaskan setiap perjanjian yang bertujuan untuk mentransfer hak atas tanah harus didukung dengan sebuah akta yang disusun oleh dan dihadapan PPAT (Damayanti, 2020).

Hak milik atas tanah ialah suatu hak yang seringkali dialihkan masyarakat. Pasal 20 ayat (1) UU No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengartikan hak milik yaitu hak turun temurun, terpenuh, dan terkuat yang bisa dimiliki seseorang atas tanah dengan mengingat peraturan pada pasal 6.1. Dengan jual beli maka masyarakat sudah melaksanakan tindakan hukum berupa peralihan hak atas tanah (Larasati & Raffles, 2020).

Suatu perjanjian setidaknya-tidaknya mengandung 3 (tiga) unsur :

- 1) Unsur *Essentialia*. Harus terdapat unsur *essentialia*, hal ini bertujuan agar perjanjian tersebut sah, persyaratan adanya atau keabsahan perjanjian adalah melalui kata sepakat atau kesesuaian keinginan, kemampuan para pihak terkait, objek tertentu, serta klausa atau dasar yang halal.
- 2) Unsur *Naturalia*. Unsur ini umumnya ada pada perjanjian yakni unsur yang tanpa disebut dalam perjanjian secara khusus pada perjanjian secara sembunyi-sembunyi secara otomatis dinilai ada pada perjanjian sebab sudah melekat dalam perjanjian tersebut.
- 3) Unsur *Accidentalialia*. Unsur ini dalam perjanjian harus tegas dimuat, seperti pemilihan tempat tinggal (Aris Prio Agus Santoso, 2023).

Disamping unsur-unsur suatu perjanjian di atas, ada juga asas-asas dalam perjanjian :

- 1) Asas *Konsensualisme*. Artinya perjanjian itu sudah terjadi jika sudah ada consensus antara kedua belah pihak yang menyelenggarakan perjanjian.

- 2) Asas Kebebasan Berkontrak. Hal ini berarti seorang individu memiliki kebebasan dalam menyelenggarakan perjanjian, bebas tentang isi perjanjian, dan bebas dalam penentuan bentuk perjanjian.
- 3) Asas Pacta Sun Servanda. Artinya apabila perjanjian itu sudah disepakati, maka berlaku mengikat para pihak yang terkait dengan undang-undang (Aris Prio Agus Santoso, 2023).

Dalam hukum Eropa Kontinental, Pasal 1320 KUH Perdata mengatur syarat sahnya perjanjian yang menentukan empat syarat, sebagai berikut:

- 1) Kesepakatan yang diikat oleh pihak-pihak haruslah sah. Istilah "sepakat" tidak boleh disebabkan oleh kesalahpahaman terkait hakikat barang yang menjadi pokok persetujuan atau kesalahan dalam mengenali pihak lawan dalam perjanjian, terutama ketika pihak tersebut terikat; adanya unsur paksaan, yaitu tindakan yang dilakukan karena ketakutan akan ancaman (Pasal 1324 BW); serta terjadi penipuan, yang bukan hanya melibatkan kebohongan namun melibatkan upaya pengelabuhan (Pasal 1328 BW). Terhadap perjanjian yang dibuat berdasarkan "kesepakatan" dengan dasar-dasar tersebut, bisa mengajukan permohonan pembatalan.
- 2) Mampu untuk mengadakan perikatan; pihak-pihak memiliki kapasitas untuk membuat perjanjian. Istilah "mampu" dalam konteks ini merujuk pada keadaan bahwa pihak-pihak tersebut telah mencapai usia dewasa, tidak berada di bawah pengawasan karena perilaku yang tidak stabil, dan bukan termasuk kategori orang yang dilarang membuat perjanjian menurut hukum.
- 3) Sesuatu yang spesifik. Sebuah perjanjian harus menjelaskan jenis objek yang menjadi pokok persetujuan. Apabila tidak, maka perjanjian tersebut dinyatakan batal secara hukum. Pasal 1332 BW menyatakan bahwa hanya barang-barang yang bisa diperdagangkan untuk dijadikan objek perjanjian, dan sesuai dengan Pasal 1334 BW, barang-barang yang baru muncul di masa depan juga bisa menjadi objek perjanjian kecuali ada larangan tegas dari undang-undang.
- 4) Sebab atau causa yang sah. Keabsahan causa dalam sebuah persetujuan ditetapkan ketika pembuatan perjanjian. Perjanjian tanpa causa yang sah akan dinyatakan batal secara hukum, terkecuali ada ketentuan lain yang diatur undang-undang (Aris Prio Agus Santoso, 2023).

Dengan demikian, syarat pertama dan syarat kedua dinamakan syarat subyektif, karena berkaitan dengan pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Sementara itu, persyaratan ke-tiga dan ke-empat dinamakan sebagai persyaratan objektif karena berkaitan dengan objek perjanjian. Jika tidak memenuhi persyaratan pertama dan ke-dua, maka perjanjian tersebut dinyatakan batal, yang berarti salah satu pihak bisa mengajukan permohonan kepada Pengadilan untuk dilakukan pembatalan perjanjian yang telah disetujui. Namun, apabila semua pihak tidak mengajukan keberatan, artinya perjanjian dianggap sah. apabila tidak memenuhi persyaratan ke-tiga dan ke-empat, artinya perjanjian akan dinyatakan batal secara hukum. Dengan demikian, sejak awal perjanjian dianggap tidak ada (Salim, 2013).

Pada dasarnya, transaksi jual beli tanah adalah proses transfer hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Hak atas tanah dalam konteks hukum positif bisa menjadi subjek jual beli bukan hanya terbatas pada hak milik, melainkan mencakup Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Terdapat dua hal pokok dalam jual beli tanah yang harus dipertimbangkan sebagai berikut:

- 1) Subyek : siapakah pihak sebagai penjual dan pihak pembeli? Penjual dan pembeli merupakan subyek jual-beli
- 2) Obyek : Pada dasarnya, yang diperdagangkan adalah hak atas tanah, dan dalam praktik jual-beli, istilah yang umum digunakan yaitu jual-beli tanah. Secara hukum,

istilah yang lebih tepat yaitu jual-beli hak atas tanah. Proses jual-beli hak atas tanah melibatkan transfer hak, bukan kepemilikan fisik tanah itu sendiri. Meskipun tujuan pembelian hak atas tanah adalah agar pembeli bisa secara sah menguasai dan menggunakan tanah, yang sebenarnya dibeli atau dijual adalah hak atas tanah tersebut, bukan tanahnya secara fisik. (Perangin, 1987).

Peralihan hak atas tanah berbentuk transaksi jual beli harus sesuai persyaratan yang sudah ditetapkan oleh ketentuan undang-undang yang ada (Lina & Supriyo, 2022). Adapun persyaratan jual-beli hak atas tanah ada yang adalah syarat materil dan syarat formil.

- 1) Persyaratan materiil dalam transaksi jual beli hak atas tanah berkaitan dengan subjek dan objek hak yang akan diperdagangkan. Pemilik hak atas tanah diharuskan memiliki hak dan kewenangan menjual hak atas tanah tersebut. Selain itu, calon pembeli juga perlu mengikuti persyaratan untuk menjadi subjek (pemegang) hak dari hak atas tanah yang menjadi objek jual beli.
- 2) Syarat formil dalam jual-beli hak atas tanah yaitu terdiri dari formalitas jual beli. Formalitas terdiri dari akta yang merupakan bukti terjadinya perjanjian jual beli dan pejabat yang memiliki kewenangan menyusun akta itu. Untuk mendaftarkan peralihan hak maka persyaratan formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan melalui akta yang disusun oleh dan didepan PPAT. Akta tersebut adalah kualifikasi dari akta otentik (Hartanto, 2009).

KESIMPULAN

Hak kepemilikan tanah yang dapat diperdagangkan melalui transaksi jual beli mencakup Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan Hak Pakai atas tanah negara dengan izin dari otoritas yang berwenang sesuai ketentuan Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Meskipun demikian, tidak semua jenis hak atas tanah bisa menjadi objek dalam proses jual beli. Hak atas tanah yang tidak bisa diperjualbelikan mencakup hak pakai atas tanah negara yang ditujukan untuk tujuan tertentu.

Pengadaan tanah hasil reklamasi baik dilaksanakan melalui pengeringan lahan, pengurugan, atau drainase memiliki prosedur sesuai peraturan undang-undang. Permohonan memperoleh hak atas tanah diajukan dengan cara mengajukan permintaan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten yang melibatkan area tanah yang dimaksud. Jika persetujuan diberikan untuk memberikan hak atas tanah, Kepala BPN atau pejabat yang diberikan wewenang khusus dapat mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). Dokumen ini diterbitkan dan dicatat dalam Buku Tanah oleh pihak pengembang reklamasi pantai setelah didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten, selanjutnya menghasilkan sertifikat sebagai bukti sah kepemilikan hak atas tanah.

Adapun pihak-pihak yang memiliki inisiatif untuk melaksanakan reklamasi pantai ialah korporasi swasta, BUMN, Pemerintah Kota/Kabupaten, ataupun kerja sama antara Pemerintah Kota/Kabupaten dengan korporasi swasta, serta kerja sama BUMN dengan korporasi swasta. Dengan demikian, perseorangan tidak boleh melakukan reklamasi dengan tujuan untuk menjadi hak milik.

Berdasarkan pembahasan tersebut kesimpulannya adalah bahwa jual beli tanah reklamasi menurut pasal 1320 KUHPdata adalah tidak sah dan batal demi hukum. Sebab tidak memenuhi unsur obyektif didalam pasal 1320 KUHPdata tersebut.

REFERENSI

- Aprilia, A. D., & Supriyo, A. (2022). Jual Beli Tanah Yang Bersertifikat Dijaminkan Hutang Menurut UU No 5 Tahun 1960. *Madani Legal Review*, 6(2), 16–33.
- Chelda, A. S. (2014). Tinjauan Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah Antara Orang Tua Dan

- Anak (Dari Sisi Pasal 1320 KUH Perdata). *Journal of Law (Jurnal Ilmu Hukum)*, 2(1), 157–175.
- Damayanti, D. A. A. (2020). Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). *Lex Privatum*, 8(2), 12–24.
- Djamil, M. H. A. G., Gumilang, M. R., & Hantono, D. (2022). Dampak Reklamasi terhadap Lingkungan dan Perekonomian Warga Pesisir di Jakarta Utara. *Jurnal Pembangunan Wilayah Dan Kota*, 18(3), 296–303.
- Hartanto, J. A. (2009). *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*. Yogyakarta: Laksbang Mediatama.
- Hermit, H. (2004). *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Penda; Teori Dan Praktek Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Human, E. (2023). Pengertian Reklamasi: Tujuan, Dampak, Proses, dan Contohnya. Retrieved October 30, 2023, from <https://www.gramedia.com/best-seller/reklamasi/>
- Isnaeni, M. (2016). *Perjanjian Jual Beli*. Bandung: Refika Aditama.
- Kementerian ATR. Surat Edaran Nomor 410-1293 Tahun 1996 tentang Penertiban Status Tanah Timbul dan Tanah Reklamasi. , (1996).
- Larasati, A., & Raffles, R. (2020). Peralihan hak atas Tanah dengan Perjanjian Jual beli menurut hukum Pertanahan indonesia. *Zaaken: Journal of Civil and Business Law*, 1(1), 127–144.
- Lillah, M. F., & Suhartono, S. (2023). Tinjauan Hukum Positif Dan Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta Tanah Di Desa Sana Laok kec. Waru kab. Pamekasan. *Jurnal Justisia Ekonomika: Magister Hukum Ekonomi Syariah*, 7(1), 772–784.
- Lina, L., & Supriyo, A. (2022). Tinjauan Yuridis Terhadap Pemanfaatan Tanah Aset Milik Pt Kai Oleh Pihak Ketiga Di Daop VIII Surabaya. *Jurnal Justitia: Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora*, 9(6), 2839–2848.
- Marzuki, P. M. (2021). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Pahlawan MP, H. M. R. (2020). Reklamasi Pantai Berkaitan Dengan Status Hukum Tanah Dan Pendapatan daerah Dalam Tatanan Negara Indonesia. *PROGRESIF: Jurnal Hukum*, 14(1), 1–30.
- Perangin, E. (1987). *Praktek Jual Beli Tanah*. Jakarta: Rajawali Press.
- Pertiwi, S. R. A., & Cahyarini, L. L. (2023). Analisis Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat (Studi Kasus Putusan Nomor 75/Pdt/2016/Pt. Dps). *Notarius*, 16(1), 36–47.
- Prakasa, S. U. W., Prakasa, S. U. W., Arifin, S., Efendi, A. B., & Asis, A. (2022). Corporate vs Community Head to Head: The Complexity of Land Tenure Conflict in Indonesia. *Indonesian Journal of Advocacy and Legal Services*, 4(1), 224–242.
- Presiden Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil. , (2007).
- Presiden Republik Indonesia. UU No. 1 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil. , (2014).
- Purnamasari, I. D. (2010). *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Mengatasi Masalah Pertanahan*. Bandung: PT. Mizan Pustaka.
- Rizkiyanti, R. (2019). Kedudukan Hukum Pemegang Hak Milik atas Tanah Pertanian yang Melebihi Batas Maksimum. *Justitia Jurnal Hukum*, 3(1), 161–180.
- Ruchiyat, E. (2004). *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*. Bandung: PT. Alumni.