

STATUS HUKUM TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI JAKARTA DIKAITKAN DENGAN PENDAPATAN DAERAH DTINJAU DARI UNDANG- UNDANG NOMOR 23 TAHUN 2014 TENTANG PEMERINTAHAN DAERAH DAN UU NO. 33 TAHUN 2004 TENTANG PERIMBANGAN KEUANGAN ANTARA PEMERINTAH PUSAT DAN PEMERINTAH DAERAH

HM REZKY PAHLAWAN MP
Universitas Pamulang
rezkymustikaputra@gmail.com

ABSTRAK

Kebutuhan akan tanah tersebut menjadi semakin vital di kala ledakan penduduk Jakarta terjadi. Di sisi lain, sebagai suatu faktor alam yang tak dapat di perbaharui, untuk wilayah Jakarta, 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 Jakarta adalah wilayah Ancol. Penggunaan wilayah Ancol tersebut telah lama di rencanakan oleh pemerintah. Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui status tanah dikaitkan dengan subyek hukum pemegang Hak Pengelolaan bagi tanah hasil reklamasi pantai, mengetahui pengaruh tanah hasil reklamasi pantai terhadap peningkatan pendapatan daerah. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif-empiris. Menurut Abdulkadir Muhammad yang dimaksud sebagai penelitian hukum normative empiris merupakan penelitian yang menggunakan studi kasus hukum normatif-empiris berupa produk perilaku hukum. Penelitian hukum normatif-empiris (terapan) bermula dari ketentuan hukum positif tertulis yang diberlakukan pada peristiwa hukum in concreto dalam masyarakat. Hasil penelitian Reklamasi pantai sebagai lembaga baru dalam ranah Hukum Tanah Nasional merupakan fenomena yang belum memiliki regulasi secara khusus. Walaupun, tanah hasil reklamasi pantai menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, pelimpahan hak pengelolaan terhadap subyek hukum tertentu masih belum memiliki peraturan yang baku sehingga dapat memunculkan berbagai tafsiran.

Kata Kunci: Reklamasi, Pendapatan Daerah



I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebutuhan akan tanah tersebut menjadi semakin vital di kala ledakan penduduk Jakarta terjadi. Di sisi lain, sebagai suatu faktor alam yang tak dapat di perbaharui, untuk wilayah Jakarta, tanah bisa didapat melalui proses reklamasi pantai. Reklamasi adalah suatu proses pengurukan wilayah pantai menjadi wilayah daratan.¹ Wilayah yang telah direncanakan sejak lama untuk wilayah reklamasi tersebut di Jakarta adalah wilayah Ancol. Penggunaan wilayah Ancol tersebut telah lama di rencanakan oleh pemerintah. Proyek reklamasi Pantai Jakarta yang cukup kontroversi berpangkal dari izin perubahan fungsi kawasan hutan Angke Kapuk yang sejak 10 Juni 1977 ditetapkan Menteri Pertanian sebagai hutan lindung dan sisanya untuk hutan wisata dan pembibitan, diubah menjadi permukiman, kondominium, pusat bisnis, rekreasi, dan lapangan golf, dengan syarat tetap menyediakan hutan lindung. Persetujuan perubahan fungsi tertulis dalam SK Dirjen Kehutanan 31 Juli 1982.²

Menanggapi SK dari Dirjen Kehutanan, Wiyogo Atmodarminto sebagai Gubernur DKI segera mengeluarkan keputusan tanggal 15 Agustus 1984, yang isinya menetapkan areal pengembangan hutan Angke Kapuk. Wiyogo menganggap kawasan Angke ini memang patut dikembangkan karena mempunyai nilai ekonomi yang sangat tinggi. Dalam bentuk rawa-rawa dan tambak nelayan, saat itu Ipeda (Iuran Pembangunan Daerah) yang bisa ditarik hanya Rp.2.000,00/Ha/tahun; setelah menjadi daerah perumahan, DKI mendapatkan Rp.2.000.000,00/Ha/tahun. Kalau kawasan yang berubah fungsi seluas 831,63 Ha, maka dana yang dihimpun mendekati 2 miliar setiap tahun.³

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 Manado. Setiap daerah memiliki permasalahan yang berbeda mengenai hasil dari reklamasi tersebut. Beberapa wilayah menetapkan bahwa daerah hasil reklamasi

¹ Joko Waluyo, *Pengelolaan Lingkungan Hidup daerah Pantai Utara Jakarta, Makalah pada seminar sehari Pelestarian Kawasan Mangrove Jakarta*, Jakarta, 27 September 2006, hlm. 4

² Kompas, *Mengapa Tak Mau Belajar Dari Pengalaman*, Jakarta: Dalam Harian Kompas, 11 April 2003, hlm 10

³ Kompas, *Reklamasi Pantai Jakarta Tidak Layak*. Dalam Harian Kompas, 11 April 2003, hlm 17



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: 23 Tahun 2014 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.

Penerapan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan tidak dapat dilepaskan dari sistem perpajakan yang berlaku di Indonesia. Pemungutan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) diatur dalam hukum administrasi perpajakan yang berlaku di Indonesia. Pemungutan PBB diatur dalam hukum administrasi perpajakan (*tax administration*) yang dilakukan oleh aparatur perpajakan terkait dengan kebijakan perpajakan pemerintah (*land based tax policy*) dan undang-undang PBB yang merupakan peraturan dasar tentang pengenaan pajak atas bumi dan bangunan.⁴

Dengan adanya anggaran yang cukup untuk dipergunakan oleh negara, maka negara dapat melakukan berbagai hal yang sangat dibutuhkan oleh rakyatnya, termasuk untuk menjamin stabilitas hukum, ekonomi dan politik yang ada di negara⁵.

Meskipun UU Pajak Bumi dan Bangunan memiliki nilai-nilai substantive yang begitu penting dalam masalah perpajakan di bidang tanah dan bangunan, namun berbagai kendala masih ditemui dalam konteks pelaksanaannya. Beberapa hal yang dianggap menjadi permasalahan utama ialah faktor obyek dan subyek pajak, faktor administrasi perpajakan, koordinasi antara instansi terkait, dan perselisihan mengenai pengenaan pajak tersebut. Terkait dengan pemerintah daerah dalam menata tata kota tentunya permasalahan diatas menjadi pokok utama dalam isu pajak bumi dan bangunan di daerah sebagaimana halnya juga menjadi isu utama dalam tataran pemerintah pusat, disamping itu juga isu penataan kota dan peranan pajak tanah memiliki peranan penting dalam pembangunan tata kota.

⁴ Rochmat Soemitro, *Dasar-dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan*, Bandung: Eresco, 1974, hlm.37

⁵ Euis Amalia. *Sejarah Pemikiran ekonomi Islam (Dari masa klasik hingga kontemporer)*, Jakarta: Pustaka Asatruss Jakarta, Cet-I, April, 2005., hal 195



II. METODE PENELITIAN

1. Pendekatan Masalah

Dalam membahas masalah yang diajukan maka peneliti akan melakukan pendekatan yuridis normatif yang di dukung dengan pendekatan yuridis empiris.

a. Pendekatan Nomatif

Pendekatan ini dilakukan dengan cara mendekati permasalahan dari segi hukum, membahas kemudian mengkaji bahan-bahan kepustakaan berupa buku-buku dan ketentuan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas.

b. Pendekatan Empiris

Sebagai pendukung akan dilakukan pendekatan secara empiris yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara mengetahui melalui fakta - fakta yang ada atau yang terjadi dalam masyarakat di lokasi penelitian dengan mengumpulkan informasi-informasi tentang kejadian yang ada hubungannya dengan masalah yang akan dibahas.

2. Sumber Data

Data yang akan di pergunakan dalam menunjang hasil penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. yang diperoleh dari penelitian kepustakaan yang memuat hal-hal yang bersifat teoritis, asas-asas, konsepsi-konsepsi, sikap dan pandangan atau doktrin hukum serta isi kaedah hukum yang berkaitan dengan masalah yang dibahas.

a. Data Primer

Merupakan data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh peneliti secara langsung dari sumber datanya. Data primer juga disebut sebagai data asli atau data baru yang memiliki sifat *up to date*. Dengan demikian, dalam memperoleh data primer dilakukan melalui observasi dan wawancara dengan pihak yang berkaitan dengan permasalahan yang akan di bahas dengan menggunakan daftar pertanyaan yang telah dipersiapkan sebelumnya dan akan dikembangkan pada saat wawancara berlangsung. Pada penelitian ini, peneliti melakukan wawancara ke lokasi reklamasi pantai salah satunya yaitu di proyek Reklamasi Pantai.

b. Data Sekunder

Merupakan data yang diperoleh atau dikumpulkan peneliti dari berbagai sumber



yang telah ada seperti studi dokumentasi dan literatur. Dengan mempelajari buku-buku, dokumen-dokumen, dan khususnya peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan permasalahan yang akan di bahas. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

3. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Data

a. Prosedur Pengumpulan Data

1) Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Proses pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan cara membaca, menelaah buku-buku, mempelajari, mencatat dan mengutip buku-buku, Peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan di bahas.

2) Studi Lapangan (*Field Research*)

Data yang diperoleh dari studi pustaka diperjelas dengan data dari hasil studi lapangan.⁶ Studi Lapangan dilakukan dengan cara turun langsung ke lapangan serta untuk mendapatkan data primer dilakukan wawancara langsung dengan beberapa responden yaitu dari salah satu pihak pelaksana Proyek Reklamasi Pantai.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Analisa Status Hukum Atas Tanah Hasil Reklamasi Pantai Ancol Jakarta

Reklamasi merupakan kegiatan yang dimaksudkan untuk menciptakan tanah tumbuh melalui tindakan yang sengaja dilakukan dengan cara menimbun kawasan perairan tertentu. Hal itu berarti bahwa tanah tumbuh yang dihasilkan melalui kegiatan reklamasi tidak tercipta secara alamiah, namun terbentuk karena kegiatan manusia yang secara sengaja dilakukan. Kegiatan reklamasi berpotensi mempunyai dampak baik positif maupun negative terhadap lingkungan fisik dan sosial.

Secara khusus, dalam rangka proses reklamasi tersebut, telah terjadi berbagai perjanjian antara pihak PT PJA dan Pemda DKI. Perjanjian antara Pemda DKI dengan PT Pembangunan Jaya No. 366 mengenai pembentukan Perseroan Terbatas untuk pembangunan, pengelolaan dan pengembangan kawasan Ancol pada tanggal 17

⁶ Zainuddin Ali. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014. Hlm. 111



september 1990. Perjanjian ini merupakan cikal bakal lahirnya PT Pembangunan Jaya Ancol, karena dengan dasar perjanjian tersebut maka muncul PERDA No. 4/1991 mengenai penyertaan modal PEMDA DKI Jakarta. Pada perjanjian No 366 memuat kesepakatan mengenai kegiatan usaha PT PJA salah satunya adalah melakukan reklamasi (pasal 3 angka 2 huruf a). Sedangkan mengenai tanah reklamasi maka sebagaimana diatur dalam pasal 6 ayat 3 mengatur bahwa pengurusan ijin dan Hak Pengelolaan (HPL) merupakan kewajiban Gubernur DKI, tanah hasil reklamasi menjadi HPL atas nama PEMDA DKI Jakarta dan kepada PT PJA diberikan hak atas tanah diatas HPL.

Secara khusus, selain peraturan diatas yang dapat menjadi dasar hukum permohonan hak atas tanah hasil reklamasi, terdapat ketentuan khusus yang diatur dalam pasal 6 ayat 3 Perjanjian Kerjasama No.366 antara Pemda DKI dengan PT. Pembangunan Jaya yis. Pasal 9 ayat 1 Keppres No.5/1995 tentang Reklamasi Pantai Utara Jakarta, pasal 30 ayat 1 Perda DKI No.8/1995 tentang Penyelenggaraan Reklamasi dan Rencana Tata Ruang Kawasan Pantura Jakarta, dan pasal 9 Perda DKI No.5 tahun1997 tentang Pembentukan dan Penyertaan Modal Daerah DKI Dalam Perseroan Terbatas PT Pembangunan Jaya Ancol.

Lebih khusus lagi diatur dalam Keputusan Gubernur DKI No. 1107 tahun 1993 tentang Pedoman Pembangunan di Kawasan Ancol, disebutkan bahwa penyertaan modal Pemda DKI antara lain dalam bentuk tanah HPL seluas 4.779.120 m² yang terletak di kawasan Ancol (Menimbang huruf b) dan dalam pasal 10 ditegaskan bahwa "setiap penambahan areal dikawasan Ancol karena reklamasi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari kawasan Ancol dan kegiatan pembangunannya mengikuti ketentuan yang diatur dalam Keputusan ini".Klausula dalam perjanjian dan ketentuan peraturan perundang-undangan diatas pada prinsipnya mengharuskan tanah hasil reklamasi pantai di Kawasan Pantai Utara Jakarta diberikan kepada Pemerintah Jakarta dengan status HPL. Ketentuan ini bersifat mengatur dan memaksa yang tidak memberikan pilihan lain kepada para pemilik saham perseroan kecuali harus memberikan kesempatan pada Pemda DKI untuk mengajukan permohonan HPL kepada Negara c.q. Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan BPN sebagai instansi pemberi HPL tidak mempunyai pilihan lain kecuali harus menghormati perjanjian diantara para pihak dengan memberikan HPL pada Pemda DKI. Dengan pemberian HPL tersebut, tanah hasil reklamasi yang seluruh pelaksanaannya dibiayai oleh PT PJA



harus ditempatkan terlebih dahulu sebagai asset atau kekayaan Pemda DKI Jakarta. Aset berupa HPL ini digunakan oleh Pemda DKI Jakarta sebagai penyertaan modal kedalam perseroan. Penyertaan modal tersebut dilaksanakan melalui perjanjian penyerahan penggunaan tanah yang diikuti dengan pemberian HGB atau Hak Pakai kepada PT PJA sesuai dengan Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1107 tahun 1993.

B. Pendapatan Daerah Dari Tanah Hasil Reklamasi Pantai

Berdasarkan UU No. 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, dalam pasal 6 ayat 1 menyebutkan bahwa “ Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) selain dari hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain-lain PAD yang sah”.

Masih kecilnya kontribusi Pendapatan Asli Daerah sebagai barometer tingkat kemandirian daerah dalam menjalankan amanat otonomi daerah, sesuai dengan Undang-undang Nomor: 32 Tahun 2004, mengharuskan Pemerintah Daerah secara terus menerus berupaya meningkatkan Pendapatan Asli Daerah sebagai sumber utama pendapatan daerah, secara wajar dan dapat dipertanggungjawabkan dengan memperhatikan kondisi masyarakat yang menjadi subyek Pendapatan Asli Daerah. Hal ini memaksa Pemerintah Daerah untuk dapat lebih kreatif menemukan sumber-sumber baru bagi Pendapatan Asli Daerah.

Walaupun terdapat batasan bagi Pemerintah Daerah dalam meningkatkan PAD, seperti yang tertuang dalam pasal 158 ayat 2 UU No. 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan daerah yang menyatakan “Pemerintah Daerah dilarang melakukan pungutan atau dengan sebutan lain diluar yang telah ditetapkan dalam Undang- undang” serta dalam pasal 7 huruf a UU No. 33 tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah yang menyatakan “Dalam upaya meningkatkan PAD, Daerah dilarang :

- a. Menetapkan Peraturan Daerah tentang pendapatan yang menyebabkan ekonomi biaya tinggi”

Sedangkan pasal 1 angka 26 menyatakan “Retribusi daerah yang selanjutnya disebut retribusi adalah pungutan sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan”.



Reklamasi pantai sebagai salah satu hal yang bisa digunakan oleh Pemerintah Daerah untuk meningkatkan PAD. Melalui reklamasi pantai, banyak pungutan, baik dalam bentuk pajak maupun retribusi, dapat diterapkan. Dalam hal reklamasi Pantai Ancol Jakarta, maka Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah menetapkan dalam pasal 4 ayat (2) huruf B SK.Gubernur DKI Jakarta No. 138 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penyelenggaraan Reklamasi Pantai Utara Jakarta” yang menyebutkan bahwa: “Menyerahkan uang muka (*Initial Working Fund*) sebagai modal kerja Badan Pelaksana yang merupakan bagian dari kontribusi yang akan diperhitungkan kelak dalam kerjasama usaha, yang besarnya ditetapkan dengan Keputusan Gubernur” dan Pasal 11 ayat (2) SK.Gubernur DKI Jakarta No. 138 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penyelenggaraan Reklamasi Pantai Utara Jakarta” yang menyebutkan bahwa: “Kepada Mitra Pengembang diwajibkan untuk menyerahkan kontribusi kepada Badan Pelaksana yang besarnya ditetapkan berdasarkan luas lahan dan peruntukannya”.

Dalam rangka pelaksanaan reklamasi Pantai Ancol Jakarta, lembaga IWF tersebut saat ini besarnya masih didasarkan atas perjanjian (*Memorandum Of Understanding* (MOU)) dan Development Agreement (DA)) diantaranya: MOU/DA PT PJA No. 1121A Tahun 1995 No. 669/DIR-PJA/IX-95, PT PJA No.362A Tahun 1996 No. 1096/DIR-PJA/II-96, PT PJA No. 639/DIR-PJA/IX/1997. Dengan dasar perjanjian tersebut maka pihak PT PJA telah membayarkan sebagian IWF tersebut.

Yang perlu dikaji dalam hal ini adalah landasan hukum pengenaan IWF tersebut bagi peningkatan pendapatan daerah. Sebagaimana diatur dalam pasal 3 ayat 6 UU No. 17 tahun 2003 yang menyatakan ”semua penerimaan yang menjadi hak dan pengeluaran yang menjadi kewajiban daerah dalam tahun anggaran yang bersangkutan harus dimasukkan kedalam APBD” maka pengenaan IWF hendaknya dimasukkan dalam APBD. Penentuan besaran IWF, bila memandang pada SK. Gub. No.138/2000, adalah ditetapkan dalam Keputusan Gubernur. Hal tersebut berimplikasi bahwa belum dapat dilakukan perjanjian selama belum munculnya keputusan Gubernur tersebut.

Yang menjadi catatan adalah pengenaan IWF selain harus memiliki dasar hukum yang pasti, juga mengenai perhitungannya hendaknya didasari atas perhitungan yang jelas, sehingga asas transparansi dalam pelaksanaan good government dapat ditegakkan serta menghindari apa yang digariskan pasal 7 huruf a



UU No. 33 tahun 2004 agar menghindari ekonomi biaya tinggi, mengingat pelaksanaan reklamasi pantai tersebut menelan investasi yang tinggi.

Selain dari penelesaian IWF dan uang kontribusi, Pemerintah Daerah DKI Jakarta juga bisa mendapatkan berbagai pemasukan dari tanah hasil reklamasi pantai. Sebagai pemegang HPL, Pemerintah Daerah DKI Jakarta berhak melakukan pungutan pada pihak ketiga yang atas penggunaan maupun pemberian hak di atas tanah hasil reklamasi tersebut.

Jangka waktu hak atas tanah yang diberikan kepada pihak ketiga adalah sesuai dengan jangka waktu masing-masing hak atas tanah yang diatur dalam UUPA dan PP 40/1996. Setelah jangka waktu yang diberikan tersebut berakhir, maka tanah yang bersangkutan kembali dalam penguasaan sepenuhnya dari pemegang HPL yang bersangkutan.

Berdasarkan hal tersebut, maka Pemda DKI Jakarta dapat melakukan perjanjian dengan pihak ketiga, untuk reklamasi Pantai Ancol Jakarta, maka pihak ketiga adalah PT PJA, mengenai besaran pungutannya. Bila membahas mengenai masalah perjanjian, maka disini maka berlaku hukum perdata, sehingga akan berlaku pula batasan-batasan untuk suatu perjanjian yang diatur dalam 1339 KUHPerdata yang mengatur bahwa suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Di sisi lain, suatu perjanjian juga menjadi undang-undang bagi para pihak yang terikat. Dengan adanya perjanjian ini, maka hal tersebut meletakkan Pemda DKI Jakarta yang bertindak sebagai subyek hukum privat. Hal ini tentunya akan memberikan dampak berlakunya perjanjian tersebut.

Dampak tersebut dapat muncul dalam bentuk berbedanya nilai pungutan antar satu perjanjian pungutan atas penggunaan atau pemberian hak yang satu dengan perjanjian lain. Hal tersebut bisa menimbulkan ketidakadilan bagi satu developer/pihak ketiga yang satu dengan pihak ketiga yang lain. Perbedaan lainnya bisa terdapat dalam klausula-klausula yang ada dalam perjanjian. Sehingga perlu dibuat suatu regulasi khusus mengenai pungutan atas penggunaan atau pemberian hak atas tanah di atas tanah HPL tersebut. Hal ini dimaksudkan untuk dapat menegakan asas keadilan.



IV. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Status tanah di kaitkan dengan subyek hukum pemegang Hak Pengelolaan bagi tanah hasil reklamasi pantai Ditinjau dari Undang- Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah. Reklamasi pantai sebagai lembaga baru dalam ranah Hukum Tanah Nasional merupakan fenomena yang belum memiliki regulasi secara khusus. Walaupun, tanah hasil reklamasi pantai menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, pelimpahan hak pengelolaan terhadap subyek hukum tertentu masih belum memiliki peraturan yang baku sehingga dapat memunculkan berbagai tafsiran.
2. Pengaruh tanah hasil reklamasi pantai terhadap peningkatan pendapatan daerah ditinjau dari Undang-undang Nomor. 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah. Secara umum kegiatan reklamasi pantai dapat berpengaruh terhadap peningkatan pendapatan daerah, perlu dipersiapkan secara menyeluruh infrastruktur hukum yang berkaitan dengan hal tersebut khususnya oleh Pemerintah Daerah.

B. Saran

1. Reklamasi pantai perlu segera memiliki regulasi khusus dikarenakan pentingnya masalah tersebut. Hal ini dikarenakan ruang lingkup dari tanah hasil reklamasi pantai telah melampaui ranah hukum privat dan juga publik. Hal tersebut dapat menghindarkan adanya multitafsir berkaitan dengan status tanah hasil reklamasi pantai tersebut, sehingga dapat menciptakan kepastian hukum mengenai status tanah hasil reklamasi pantai.
2. Pemerintah Daerah dapat melakukan pungutan , baik retribusi maupun pajak daerah, bagi tanah hasil reklamasi pantai dalam rangka peningkatan pendapatan daerah. Namun, pungutan tersebut tetap harus dalam koridor-koridor hukum yang tepat, sehingga dapat mereduksi ekonomi biaya tinggi dan meningkatkan investasi daerahnya

DAFTAR PUSTAKA

- A.V Dicey, *Introduction to the Study of the Law of the Constitutin (terj)*, Bandung: Nusamedia, 2008
- 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, Jakarta: Pemerintah Provinsi DKI, 2003
- Euis Amalia. *Sejarah Pemikiran ekonomi Islam (Dari masa klasik hingga kontemporer)*, Jakarta: Pustaka Asatruss Jakarta, Cet-I, April, 2005., hal 195
- Flora Pricilla Kalalo, *Implikasi Hukum Kebijakan Reklamasi Pantai & Laut di Indonesia* Buku I, Jakarta: Logoz Publishing, 2009
- Franz Magnis Suseno, *Kuasa dan Moral*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1988
- H. Bohari, *Pengantar Hukum Pajak*, Jakarta: P.T. Raja Grafindo Persada, 2002
- Hadi Sabari Yunus. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2000
- Harahap, M. Yahya. *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHHarahap, M. Yahya. Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP*, Jakarta: Sinar Grafika, 2002
- Hasan Wargakusumah. *Hukum Agraria I*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1995
- Himawati Kusumaningtyas. *Status Penguasaan Tanah Oleh Masyarakat di Sepanjang Daerah Aliran Sungai di Kota Bandar Lampung*. Bandar Lampung; Universitas Lampung, 2008
- Joko Waluyo, *Pengelolaan Lingkungan Hidup daerah Pantai Utara Jakarta, Makalah pada seminar sehari Pelestarian Kawasan Mangrove Jakarta*, Jakarta, 27 September 2006
- Kompas, *Reklamasi Pantai Jakarta Tidak Layak*. Dalam Harian Kompas, 11 April 2003
- Kompas,. *Mengapa Tak Mau Belajar Dari Pengalaman*, Jakarta: Dalam Harian Kompas, 11 April 2003

