



## **TESIS**

### **Judul:**

PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH HASIL REKLAMASI  
PANTAI  
OLEH KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDAR LAMPUNG  
(Contoh  
Kasus Reklamasi Pantai Teluk Betung Kota  
Bandar Lampung)

### **Disusun oleh:**

JENI LAPPY  
NIM. 217211014

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
2023

**PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH HASIL REKLAMASI  
PANTAI OLEH KANTOR PERTANAHAN  
KOTA BANDAR LAMPUNG  
(Contoh Kasus Reklamasi Pantai Teluk Betung Kota Bandar Lampung)**

**TESIS**

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh  
Gelar Magister Kenotariatan Di Fakultas Hukum  
Universitas Tarumanagara

Oleh :

**JENI LAPPY**

**NIM : 217211014**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
JAKARTA**

**2023**

## Pengesahan

Nama : JENI LAPPY  
NIM : 217211014  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul Tesis : PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI OLEH KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDAR LAMPUNG  
(Contoh Kasus Reklamasi Pantai Teluk Betung Kota Bandar Lampung)  
Title : ISSUANCE OF LAND CERTIFICATE RESULTS OF BEACH RECLAMATION BY BANDAR LAMPUNG CITY LAND OFFICE  
(example of the Teluk Betung beach reclamation case, Bandar Lampung city)

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 27-Januari-2023.

### Tim Penguji:

1. MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H., M.Hum., Dr., Prof.
2. AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr., MKn., Prof
3. GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH., Dr.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

### Pembimbing:

AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr.,  
MKn., Prof  
NIK/NIP: 10292010



Jakarta, 27-Januari-2023

Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.

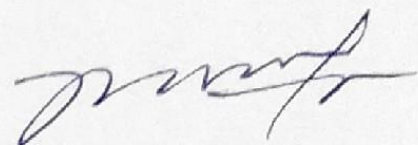
## Persetujuan

Nama : JENI LAPPY  
NIM : 217211014  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul : PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH HASIL REKLAMASI  
PANTAI OLEH KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDAR  
LAMPUNG  
(Contoh Kasus Reklamasi Pantai Teluk Betung Kota  
Bandar Lampung)

Tesis ini disetujui untuk diuji.

Jakarta, 09-Januari-2023

Pembimbing:  
AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr.,  
MKn., Prof  
NIK/NIP: 10292010



---

## **KATA PENGANTAR**

Penulis memanjatkan rasa puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena berkat rahmat dan hidayah-Nya jualah maka penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan judul “Penerbitan Sertifikat Tanah Hasil Reklamasi Pantai oleh Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung (Contoh Kasus Reklamasi Pantai Teluk Betung Kota Bandar Lampung)”. Adapun maksud penulisan Tesis adalah untuk memenuhi salah satu syarat dalam mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

Penulis menyadari bahwa proses penulisan dan penyusunan Tesis ini tidak akan berhasil tanpa bantuan penuh intelektual-intelektual yang ada, khususnya yang berada di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terima kasih yang setulusnya kepada:

1. Bapak Dr. Ahmad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara dan sekaligus selaku Dosen Pembimbing Penulis yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk membimbing dan mengarahkan Penulis selama proses penulisan tesis ini;
2. Ibu Mia Hidiati, S.H., M.H. Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. Ibu Cristine S.T. Kansil, S.H., M.H selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
4. Seluruh Bapak dan Ibu dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah membekali Penulis dengan

berbagai pengetahuan selama Penulis menuntut ilmu, sehingga Penulis dapat menyelesaikan pendidikan Magister Kenotariatan;

5. Seluruh Karyawan dan Staff Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah membantu dalam hal penulis menjalankan perkuliahan untuk keperluan akademik maupun administrasi;
6. Ayahanda Alm. Hermanus Lappy dan Ibunda Maria Tahya, yang selalu memberikan motivasi dan dukungan serta do'a yang tiada henti-hentinya untuk keberhasilan penulis.
7. Istri saya tercinta Ika Lidya Nirwanasari, S.S., S.Pd., M.Pd dan anak saya terkasih Carl Satrio Imanuel Lappy, terima kasih atas *support* dan doa yang diberikan sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini tepat pada waktunya.
8. Keluarga besar Penulis yang telah memberikan dukunagn doa dan semangat kepada Penulis sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan baik;
9. Almamater tercinta Universitas Tarumanagara, yang telah mendewasakan penulis dalam berpikir dan bertindak.
10. Pihak-pihak lain yang telah membantu Penulis dalam penyusunan dan pembuatan Tesis ini, yang tidak dapat Penulis sebutkan semuanya.

Penulis menyadari segala kekurangan dan keterbatasan dalam mengungkapkan data yang didapat. Untuk itu, dengan segala keterbatasan yang ada maka penulis dengan senang hati menerima segala kritikan dan saran dari semua pihak yang sifatnya membangun demi kesempurnaan penulisan ini dan semoga akan dapat bermanfaat bagi para pembaca.

Akhirnya, Penulis Berharap Tesis ini dapat membawa manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dibidang Hukum khususnya bagi Praktisi maupun Masyarakat. Kiranya Tuhan Yang Maha Kuasa melimpahkan berkat-Nya kepada semua pihak yang telah tulus bersedia membantu Penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.

Bandar Lampung, Januari 2023

Penulis

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	i
<b>DAFTAR ISI</b> .....	iv
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	vi
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	vii
<b>ABSTRAK</b> .....	viii
<b>DAFTAR SINGKATAN</b> .....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Identifikasi Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Kegunaan Penelitian.....	7
E. Kerangka Teoritik.....	8
F. Metode Penelitian .....	18
1. Jenis Penelitian.....	18
2. Metode Pendekatan Penelitian .....	19
3. Jenis dan Sumber Data .....	20
4. Teknik Pengumpulan Data.....	22
5. Teknik Analisis .....	23
G. Sistematika Penulisan .....	24
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Pengertian dan Jenis-jenis Pertanahan.....	26
B. Pengertian dan Jenis-jenis Hak Atas Tanah .....	33
C. Pengertian Tanah Reklamasi .....	39
D. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah .....	53
E. Pemberian Hak Atas Tanah.....	56
F. Perumahan dan Kawasan Permukiman .....	61
G. Hak Menguasai Tanah Oleh Negara .....	71



**BAB III DATA HASIL PENELITIAN**

- A. Gambaran Umum Kota Bandar Lampung ..... 80
- B. Gambaran Umum Tanah Reklamasi di Kecamatan Bumi  
Waras Kota Bandar Lampung ..... 91

**BAB IV HASIL ANALISIS DATA**

- A. Mekanisme Penerbitan Sertifikat Tanah Hasil Reklamasi  
Pantai Oleh Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung..... 96
- B. Keabsahan Sertifikat Tanah Hasil Reklamasi Pantai Oleh  
Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung ..... 130

**BAB V PENUTUP**

- A. Kesimpulan..... 150
- B. Saran ..... 151

**DAFTAR PUSTAKA ..... 152**

**LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
1. Nama Kecamatan di Kota Bandar Lampung Tahun 2021.....	83
2. Jumlah Penduduk Kota Bandar Lampung Menurut Umur dan Jenis Kelamin .....	84
3. Komposisi Agama Masyarakat Kota Bandar Lampung.....	88
4. Jenjang Pendidikan dan Kondisi Sarana dan Prasarana Pendidikan .....	90
5. Angkatan Kerja Menurut Tingkat Pendidikan.....	91

## DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
1. Peta Kecamatan Bumi Waras .....	94
2. Teluk Lampung .....	95

## ABSTRAK

- (A) Nama : Jeni Lappy, NIM 217211014  
(B) Judul : PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH HASIL  
REKLAMASI PANTAI OLEH KANTOR  
PERTANAHAN KOTA BANDAR LAMPUNG  
(Contoh Kasus Reklamasi Pantai Teluk Betung Kota  
Bandar Lampung)  
(C) Halaman :  
(D) Kata kunci : Penerbitan; Sertifikat Tanah; Reklamasi Pantai; Kantor  
Pertanahan

(E) Isi Abstrak :  
Reklamasi di sekitar pantai oleh masyarakat untuk didirikan rumah tempat tinggal. Penimbunan pantai tersebut dengan menggunakan tenaga dan biaya oleh masyarakat sendiri dengan menggunakan bebatuan dan tanah dan akhirnya memperoleh sertifikat tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung seperti yang terjadi di sekitar Pantai Teluk Lampung khususnya Kelurahan Sukaraja Kota Bandar Lampung. Permasalahan dalam penulisan ini adalah bagaimana mekanisme penerbitan sertifikat tanah hasil reklamasi pantai oleh Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung? dan bagaimana keabsahan sertifikat tanah hasil reklamasi pantai oleh Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung?. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang berusaha mendeskripsikan dan menginterpretasikan sesuatu, misalnya kondisi atau hubungan yang ada, pendapat yang berkembang, proses yang sedang berlangsung, akibat atau efek yang terjadi atau tentang kecenderungan yang tengah berlangsung. Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme penerbitan sertifikat tanah hasil reklamasi pantai oleh Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung yaitu Perusahaan reklamasi pantai dapat memperoleh hak atas tanah dengan permohonan hak atas tanah negara kepada Menteri Negara Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Permohonan pemberian hak atas tanah diajukan kepada Menteri Negara Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan dan keabsahan sertifikat tanah hasil reklamasi pantai oleh Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung telah sesuai dengan aturan dalam kegiatan reklamasi pantai dan Status tanah hasil reklamasi pantai adalah tanah negara atau tanah yang dikuasai negara, yang harus tetap dimanfaatkan semaksimal mungkin untuk kemakmuran rakyat. Saran yang diajukan dalam penelitian ini yaitu kepada masyarakat yang telah melakukan pengurugan pantai di sekitar Teluk Lampung, untuk mengurus seluruh persyaratan reklamasi pantai yang telah ditetapkan oleh pemerintah, agar penerbitan sertifikat tanah tidak menemui kendala.

- (F) Daftar Acuan :

(G) Pembimbing : Prof. Dr. AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., M.Kn  
(H) Penulis : Jeni Lappy

## DAFTAR SINGKATAN

UUPA	: Undang Undang Pokok Agraria
ATR	: Agraria dan Tata Ruang
BPJN	: Badan Pertanahan Nasional
PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah
HGB	: Hak Guna Bangunan
HGU	: Hak Guna Usaha
RTRW	: Rencana Tata Ruang Wilayah
RZWP3K	: Rencana Zonasi Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil
SKPH	: Surat Keputusan Pemberian Hak
BPHTB	: Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
SPPT	: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang
PBB	: Pajak Bumi dan Bangunan