

**TINJAUAN YURIDIS KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN  
STATUS HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH HASIL  
REKLAMASI DARI HAK GUNA BANGUNAN MENJADI  
SERTIFIKAT HAK MILIK**

**SKRIPSI**



**Oleh :**

**FRANSISKA RIANA SIREGAR**

**2140057023**

**PROGRAM STUDI HUKUM  
PROGRAM SARJANA  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
JAKARTA  
2025**

**TINJAUAN YURIDIS KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN STATUS HAK  
KEPEMILIKAN ATAS TANAH HASIL REKLAMASI DARI HAK GUNA  
BANGUNAN MENJADI SERTIFIKAT HAK MILIK**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk memenuhi persyaratan akademik guna memperoleh gelar Sarjana Hukum  
(S.H.) Pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Kristen Indonesia**

**Oleh**

**FRANSISKA RIANA SIREGAR**

**2140057023**



**PROGRAM STUDI HUKUM  
PROGRAM SARJANA  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
JAKARTA  
2025**

## **VISI DAN MISI FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA**

### **Visi :**

Menjadi Fakultas Hukum yang bermutu, mandiri dan inovatif di kawasan Asia pada tahun 2030 dalam bidang pendidikan, penelitian dan pengabdian kepada masyarakat di bidang hukum yang antisipatif terhadap perubahan dan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi di era globalisasi yang sesuai dengan nilai-nilai Kristiani dan Pancasila.

### **Misi:**

1. Mempersiapkan sarjana hukum yang mampu menggunakan dan mengembangkan ilmu dan teknologi di bidang perkembangan ilmu hukum melalui pendekatan interdisipliner dan transnasional sesuai dengan tuntutan perkembangan zaman agar mampu bersaing di era global.
2. Mempersiapkan sarjana hukum yang menguasai ilmu dan senantiasa menegakkan nilai moral, etika serta rasa cinta kepada negara, berperilaku yang demokratis dan menjunjung tinggi nilai-nilai agama.
3. Mengembangkan pengetahuan hukum yang berwawasan nasional dan internasional.
4. Mengembangkan dan meningkatkan penelitian serta profesionalisme dalam ilmu pengetahuan hukum dan bidang ilmu pengetahuan lainnya.
5. Menyelenggarakan jenjang pendidikan akademik berkelanjutan dan profesi dalam bidang hukum.
6. Mendorong penelitian dan pengabdian masyarakat yang dapat meningkatkan kesadaran hak dan kesadaran hukum serta kesejahteraan rakyat Indonesia.
7. Membina hubungan kerjasama dengan praktisi hukum dan instansi penegakkan hukum serta instansi-instansi lainnya baik negeri maupun swasta, lembaga-lembaga gerejawi dalam pengembangan dan implementasi ilmu hukum dan bidang ilmu pengetahuan lainnya.

### **Nilai-Nilai Universitas Kristen Indonesia :**

1. Rendah Hati (*Humility*) | Filipi 2:3b
2. Berbagi dan Peduli (*Sharing and Caring*) | Ibrani 10:24
3. Profesional (*Professional*) | Matius 25:21
4. Disiplin (*Discipline*) | Efesus 5:16
5. Bertanggung Jawab (*Responsibility*) | Matius 25:23
6. Berintegritas (*Integrity*) | Amsal 19:1



### PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fransiska Riana Siregar  
NIM : 2140057023  
Program Studi : Hukum Administrasi Negara  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis tugas akhir yang berjudul “TINJAUAN YURIDIS KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN STATUS HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH HASIL REKLAMASI DARI HAK GUNA BANGUNAN MENJADI SERTIFIKAT HAK MILIK” adalah:

1. Dibuat dan diselesaikan sendiri dengan menggunakan hasil kuliah, tinjauan lapangan, buku-buku dan jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada karya tugas akhir saya.
2. Bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar sarjana di universitas lain, kecuali pada bagian-bagian sumber informasi yang dicantumkan dengan cara referensi yang semestinya.
3. Bukan merupakan karya terjemahan dari kumpulan buku atau jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada tugas.

Kalau terbukti saya tidak memenuhi apa yang dinyatakan di atas, maka karya tugas akhir ini dianggap batal.

Jakarta, 4 Februari 2025



Fransiska Riana Siregar  
NIM. 2140057023



**PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI**

**“TINJAUAN YURIDIS KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN STATUS HAK  
KEPEMILIKAN ATAS TANAH HASIL REKLAMASI DARI HAK GUNA BANGUNAN  
MENJADI SERTIFIKAT HAK MILIK”**

Oleh :  
Nama : Fransiska Riana Siregar  
NIM : 2140057023  
Program Studi : Hukum  
Peminatan/Program Kekhususan : Hukum Administrasi Negara  
Judul :

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam Sidang Tugas Akhir guna mencapai gelar Sarjana Strata Satu pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia.

Jakarta, 4 Februari 2025  
Menyetujui,

Dosen Pembimbing I,

Dosen Pembimbing II,

  
Dr. Hulman Panjaitan, S.H., M.H  
NIDN: 0020096802

  
Dr. Hendri Jayadi, S.H., M.H  
NIDN: 0302117904

Ketua Program Studi,

  
Dr. Rr. Ani Wijayati, S.H., M.Hum  
NIDN: 0327046303

  
Dekan  
Dr. Hendri Jayadi, S.H., M.H  
NIDN: 0302117904



**PERSETUJUAN TIM PENGUJI SKRIPSI**

Pada tanggal 4 Februari 2025 telah diselenggarakan Sidang Tugas Akhir untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Sarjana Strata Satu pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia, atas nama:

Nama : Fransiska Riana Siregar  
NIM : 2140057023  
Program Studi : Hukum  
Fakultas : Hukum  
Judul :

**“TINJAUAN YURIDIS KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN STATUS HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH HASIL REKLAMASI DARI HAK GUNA BANGUNAN MENJADI SERTIFIKAT HAK MILIK”**

Oleh tim penguji terdiri dari :

	<b>Nama Penguji</b>	<b>Jabatan Dalam Tim Penguji</b>	<b>Tanda Tangan</b>
1	<b>Dr. Hulman Panjaitan, S.H., M.H</b>	<b>Ketua</b>	
2	<b>Dr. Hendri Jayadi, S.H., M.H</b>	<b>Anggota</b>	
3	<b>Dr. Poltak Siringoringo, S.H., M.H</b>	<b>Anggota</b>	



HALAMAN PENGESAHAN

**TINJAUAN YURIDIS KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN STATUS HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH HASIL REKLAMASI DARI HAK GUNA BANGUNAN MENJADI SERTIFIKAT HAK MILIK**

**SKRIPSI**

Untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai derajat strata satu pada Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia

NAMA : Fransiska Riana Siregar  
NIM : 2140057023  
PROGRAM KEKHUSUSAN : Hukum Administrasi Negara

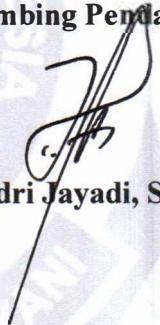
Telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji Skripsi Pada tanggal 4 Februari 2025 dan dinyatakan memenuhi syarat.

Susunan Tim Penguji,

**Pembimbing Utama,**

**Pembimbing Pendamping,**

  
**Dr. Hulman Panjaitan, S.H., M.H**

  
**Dr. Hendri Jayadi, S.H., M.H**

**Anggota Penguji,**

  
**Dr. Poltak Siringoringo, S.H., M.H**



**PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fransiska Riana Siregar  
NIM : 2140057023  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Hukum  
Jenis Tugas Akhir : Skripsi  
Judul :

**“TINJAUAN YURIDIS KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN STATUS HAK  
KEPEMILIKAN ATAS TANAH HASIL REKLAMASI DARI HAK GUNA BANGUNAN  
MENJADI SERTIFIKAT HAK MILIK”**

Menyatakan bahwa :

1. Tugas akhir tersebut adalah benar karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar akademik di perguruan tinggi manapun;
2. Tugas akhir tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain, dan apabila saya/kami mengutip dari karya orang lain maka akan dicantumkan sebagai referensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Saya memberikan Hak Non Eksklusif Tanpa Royalti kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilih hak cipta.

Apabila di kemudian hari ditemukan pelanggaran Hak Cipta dan Kekayaan Intelektual atau Peraturan Perundangan-undangan Republik Indonesia lainnya dan integritas akademik dalam karya saya tersebut, maka saya bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukum dan sanksi akademis yang timbul serta membebaskan Universitas Kristen Indonesia dari segala tuntutan hukum yang berlaku.

Jakarta 4 Februari 2025



Fransiska Riana Siregar  
NIM. 2140057023

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Kuasa untuk segala berkat dan rahmat-Nya dalam menuntun penulis selama melakukan skripsi ini yang berjudul **Tinjauan Yuridis Kepastian Hukum Peralihan Status Hak Kepemilikan Atas Tanah Hasil Reklamasi Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Sertifikat Hak Milik** sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan tepat waktu. Skripsi ini disusun untuk memenuhi syarat administrasi menyelesaikan pendidikan tinggi dan untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum di Universitas Kristen Indonesia. Adapun tujuan disusunnya skripsi ini yaitu untuk memenuhi persyaratan akademik guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) Pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia. Dalam penyusunan skripsi ini penulis tidak akan lupa terhadap orang-orang telah memberikan bantuan dan dukungan kepada penulis dalam melaksanakan. Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Prof. Dr. Dhaniswara K. Harjono, S.H., M.H., MBA., selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia.
2. Dr. Hulman Panjaitan, S.H., M.H. selaku Wakil Rektor Universitas Kristen Indonesia sekaligus Dosen Pembimbing Utama penulis, yang telah membimbing penulis untuk lebih giat dalam pengerjaan skripsi ini kepada penulis serta memberikan dorongan kepada penulis supaya dapat menjadi mahasiswa berprestasi.
3. Dr. Hendri Jayadi, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia sekaligus Dosen Pembimbing Kedua penulis.
4. Dr. Tomson Situmeang, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.
5. Para Dosen pengampu selama perkuliahan di kelas karyawan Fakultas Hukum UKI, yang telah membimbing penulis untuk lebih giat supaya dapat menjadi mahasiswa berprestasi.
6. Keluarga yang telah memberikan penulis dorongan dan selalu mendoakan penulis untuk selalu berjuang dalam menempuh Pendidikan.
7. Teman Angkatan penulis yang memberikan penulis motivasi dalam penulisan skripsi ini, serta
8. Semua pihak yang telah membantu dan memberikan dorongan hingga tersusunnya skripsi ini.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam skripsi ini. Untuk itu saran dan kritik yang sifatnya membangun akan penulis terima dengan rendah hati.

Jakarta, 4 Februari 2025  
Fransiska Riana Siregar



## DAFTAR ISI

Cover	i
Visi dan Misi Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia	ii
Pernyataan Keaslian Skripsi	iii
Persetujuan Dosen Pembimbing Skripsi	iv
Persetujuan Tim Pembimbing Skripsi	v
Halaman Pengesahan	vi
Pernyataan dan Persetujuan Publikasi Skripsi	vii
Kata Pengantar	viii
Daftar Isi	x
Abstrak	xi
<i>Abstract</i>	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Ruang Lingkup Penelitian	10
D. Tujuan Penelitian	10
E. Metode Penelitian	11
F. Kerangka Teori dan Kerangka Konsep	12
1. Kerangka Teori	12
a. Teori Hukum Pembangunan (Mochtar Kusumaatmadja)	12
b. Teori Kepastian Hukum (Gustav Radbruch dan Sudikno Mertokusumo)	13
2. Kerangka Konsep	14
a. Tanah Hasil Reklamasi	14
b. Hak Atas Tanah	15
c. Hak Pengelolaan	15
G. Sistematika Penulisan	16
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	<b>18</b>
A. Tinjauan Teori	18
B. Tinjauan Konsep	21

<b>BAB III ANALISIS TANAH HASIL REKLAMASI MERUPAKAN LEX SPECIALIS DEROGAT LEGI GENERALIS TERHADAP HAK PERTANAHAN LAINNYA</b>	<b>51</b>
A. Pendaftaran Tanah Hasil Reklamasi	51
1. Pendaftaran Tanah Hasil Reklamasi Secara Sistematis	52
2. Pendaftaran Tanah Hasil Reklamasi Secara Sporadik	53
B. Kedudukan Tanah Hasil Reklamasi Terhadap HAT & HPL	54
C. Tanah Hasil Reklamasi Yang Dapat Menggunakan Hak Milik	61
<b>BAB IV PENGATURAN HUKUM UNTUK TANAH HASIL REKLAMASI UNTUK DIMILIKI MENGGUNAKAN HAK MILIK</b>	<b>64</b>
A. Terkait HGB Menjadi Hak Milik	64
B. Terkait HP Menjadi Hak Milik	67
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	<b>76</b>
1. Literatur	76
2. Jurnal	78
3. Website	79

## Abstrak

- A. Nama : Fransiska Riana Siregar  
B. NIM : 2140057023  
C. Program Kekhususan/Departemen : Hukum Administrasi Negara  
D. Judul : TINJAUAN YURIDIS  
KEPASTIAN HUKUM  
PERALIHAN STATUS HAK  
KEPEMILIKAN ATAS TANAH  
HASIL REKLAMASI DARI HAK  
GUNA BANGUNAN MENJADI  
SERTIFIKAT HAK MILIK  
E. Halaman : xii75 Halaman + Daftar Pustaka  
F. Kata Kunci : Status Hak, Tanah Hasil Reklamasi,  
Sertifikat Hak Milik  
G. Ringkasan Isi :

Bahwa tanah hasil reklamasi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari hukum pertanahan di Indonesia. Hal ini dapat ditinjau bahwa tanah hasil reklamasi memiliki alas hak yaitu hak pengelolaan dan yang timbul adalah hak guna bangunan atau hak pakai. Mengingat bahwa kebutuhan lahan untuk komersial semakin meningkat, maka diperlukan adanya suatu terobosan hukum untuk menciptakan batasan hak milik untuk tanah hasil reklamasi. Penelitian ini berfokus pada tanah hasil reklamasi merupakan *lex specialis* derogat *legi generalis* dalam hukum pertanahan dan pengaturan hukum untuk tanah hasil reklamasi untuk dimiliki menggunakan hak milik.

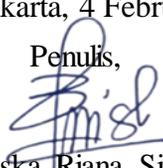
Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan meninjau secara kepustakaan antara hukum yang berlaku dengan adanya doktrin hukum yang mendorong. Bahwa untuk menganalisis penelitian ini digunakan teori hukum pembangunan dan teori kepastian hukum.

Untuk mengantisipasi mengenai keberlakuan hukum pertanahan di Indonesia, maka diharuskannya ada batasan untuk memperbolehkan tanah hasil reklamasi untuk dimiliki dengan hak milik.

- H. Daftar Acuan : 20 buku + 10 Jurnal + 2 *website*  
I. Dosen Pembimbing I : Dr. Hulman Panjaitan, S.H., M.H  
Dosen Pembimbing II : Dr. Hendri Jayadi, S.H., M.H

Jakarta, 4 Februari 2025

Penulis,

  
Fransiska Riana Siregar  
NIM.2140057023

### **Abstract**

- A. *Name* : Fransiska Riana Siregar  
B. *NIM* : 2140057023  
C. *Specialty Program/Department* : *Administrative Law*  
D. *Title* : *JURIDICAL REVIEW OF LEGAL CERTAINTY TRANSFER OF OWNERSHIP STATUS ON RECLAMATION LAND FROM BUILDING USE RIGHTS TO OWNERSHIP CERTIFICATE*  
E. *Pages* : *OWNERSHIP CERTIFICATE*  
F. *Keywords* : *xii75 pages + bibliography Rights Status, Land Reclamation Results,*  
G. *Summary* : *Certificate of Ownership*

*That reclaimed land is an inseparable part of land law in Indonesia. It can be seen that land resulting from reclamation has a basis of rights, namely management rights and what arises are building use rights or use rights. Considering that the need for commercial land is increasing, a legal breakthrough is needed to create boundaries of ownership rights for reclaimed land.*

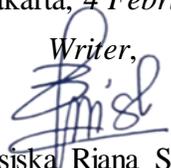
*This research focuses on reclaimed land, which is the *lex specialis derogat legi generalis* in land law and legal regulations for reclaimed land to be owned using property rights. This research uses normative juridical research methods by reviewing the literature between applicable law and the existence of encouraging legal doctrine. That to analyze this research the legal theory of development and the theory of legal certainty are used.*

*To anticipate the implementation of land law in Indonesia, it is mandatory that there are restrictions to allow reclaimed land to be owned with freehold rights.*

- H. *References* : *20 books + 10 journals + 2 websites*  
I. *Supervisor I* : *Dr. Hulman Panjaitan, S.H., M.H*  
*Supervisor II* : *Dr. Hendri Jayadi, S.H., M.H*

Jakarta, 4 February 2025

Writer,

  
Fransiska Riana Siregar  
NIM. 2140057023