

SKRIPSI

**REKLAMASI PANTAI SEBAGAI ALTERNATIF PERLUASAN WILAYAH
DI KOTA TERNATE PROPINSI MALUKU UTARA**

**Diajukan sebagai salah satu syarat
untuk memperoleh sebutan Sarjana Sains Terapan
pada Program Diploma IV Pertanahan
Jurusan Perpetaan**



Disusun Oleh:

MUHAMMAD SABRI MABANG
NIM. 09182460

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2013**

ABSTRACT

Reclamation as an alternative to the expansion of territory is inseparable dimensions of space (spatial). Given the very limited extent of reclamation, giving added value and become something very productive. But with limited space could lead to a conflict between one party and the other party. And subsequent problems arising from various aspects: *Physical Aspects*, The occurrence of marine pollution resulting from reclaimed material. *Social Aspects*, the coastal reclamation has restricted the traditional fishermen from the sources of their life. Legal Aspects, lack of oversight on the part of the government so that there are discrepancies in the utilization of land reclamation results. The purpose of this study to determine how the reclamation process and the legalization of assets and the implementation of the 3R in land reclamation results Tread II.

The method used in this research is descriptive method with qualitative approach. Techniques used to capture informants in this study is purposive sampling. Types of data obtained in this study are primary data obtained from interviews and secondary data collected by the data documentation. The data obtained were then analyzed and formalized in the form of descriptive research to answer questions.

The results showed that: *First*, the implementation of reclamation Tread II conducted by Privately Owned Companies based on the Letter of Agreement between the Government of Ternate and PT. Jati Luhur Gemilang, subsequently issued Ternate Mayor Letter No. 615.1/46/2003, on-approval and execution time for 8 (eight) years. *Second*, Legalization Process Asset above ground reclaimed Tread II form of the Management issued by the Land Office of Ternate by request of the Government that land reclamation is a result of local government assets Ternate City. Broking granted by the Land Office of Ternate by petition of PT. Jati Luhur Gemilang, the basis of the request is the Deed of Agreement No. 25 dated March 27, 2004 by attaching identity PT. Jati Luhur Gemilang. It is in accordance with applicable regulations. *Third*, the application of the 3R in the reclaimed coastal land Tread II has not fully come to fruition. There are still vacant or not used by the government towards land compensation and subsequent outcomes HPL HGB also there is a mismatch that is three (3) shop given to the regional government of Ternate still a HGB. Hence the need for oversight of the government periodically. Land Office in order to follow up the three (3) Government-owned shop Ternate city is the result of the compensation to be awarded with something new right. Furthermore both the government and the Local Government Land Office in order to socialize on the authority / rights, obligations and restrictions on the rights they had.

Keywords: Reclamation, Regional Expansion, Legalization.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Batasan Masalah	10
D. Tujuan Penelitian	11
E. Manfaat Penelitian	11
F. Keaslian Penelitian	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	15
A. Tinjauan Pustaka	15
1. Pengembangan Wilayah	15
a. Metode Pengembangan Wilayah	16
b. Faktor yang Mempengaruhi dalam Proses Pengembangan Wilayah	19
2. Reklamasi Pantai Sebagai alternatif Perluasan Wilayah	22
a. Definisi Reklamasi Pantai	23

b. Bentuk Reklamasi Pantai	23
c. Faktor yang Mempengaruhi Penetapan Reklamasi Pantai	25
d. Permasalahan Pasca Reklamasi	26
3. Pemberian Hak Atas Tanah Hasil Reklamasi	29
a. Status Tanah Reklamasi	30
b. Proses Pemberian Hak Atas Tanah Hasil Reklamasi	32
1) Pemberian Hak Atas Tanah Hasil Reklamasi	32
2) Pembebanan Hak Pengelolaan	41
B. Kerangka Pemikiran	45
1. Bagan Kerangka Pemikiran	45
2. Pertanyaan Penelitian	46
BAB III METODE PENELITIAN	48
A. Jenis Penelitian	48
B. Lokasi Penelitian	48
C. Jenis dan Sumber Data	48
D. Teknik Pengumpulan Data	49
E. Teknik Analisis Data	50
F. Langkah-langkah Penelitian	50
G. Jadwal Penelitian	57
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH KOTA TERNATE	58
A. Letak, Batas dan Luas Wilayah	58
B. Kondisi Topografi	61
C. Penggunaan Tanah	64
D. Kependudukan, Sosial dan Ekonomi	66
1. Kependudukan	66
2. Sosial	69
a. Pendidikan	69
b. Tempat Ibadah	71
3. Pertumbuhan Ekonomi	72

E. Pembangunan Wilayah	74
BAB V REKLAMASI PANTAI TAPAK II GAMALAMA	77
A. Proses Reklamasi Pantai Tapak II	77
1. Tahapan Reklamasi Pantai Tapak II	77
a. Wilayah Perencanaan Reklamasi	77
b. Waktu Pelaksanaan Rencana Pembangunan Fisik	78
c. Sasaran Program Perencanaan Reklamasi Pantai Tapak II	79
d. Dasar Hukum Reklamasi Pantai Tapak II	79
2. Pelaku Reklamasi Pantai Tapak II	80
3. Ijin Reklamasi Pantai Tapak II	82
4. Teknik Reklamasi Pantai Tapak II	82
5. Hasil Reklamasi Pantai Tapak II	84
B. Legalisasi Aset di atas Tanah Hasil Reklamasi Pantai Tapak II	89
1. Proses Pemberian Hak Pengelolaan	89
2. Proses Hak Guna Bangunan	92
a. Sertifikasi Hak Guna Bangunan Induk	92
b. Sertifikasi Hak Guna Bangunan Pemisahan	97
3. Penerapan 3 R (<i>Right, Responsibility, Restriction</i>) di atas Tanah Hasil Reklamasi Pantai Tapak II	100
a. Hak Pengelolaan	103
b. Hak Guna Bangunan	110
BAB VI PENUTUP	117
A. Kesimpulan	117
B. Saran	118
DAFTAR PUSTAKA	119

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan merupakan upaya yang dilaksanakan oleh semua komponen bangsa dalam rangka mencapai tujuan bernegara¹. Pembangunan bernegara memberikan keadilan dan meningkatkan kesejahteraan rakyat. Untuk mencapai tujuan tersebut, manusia melakukan berbagai aktivitas kehidupan dengan mendayagunakan sumberdaya alam.

Dalam aktivitas ini sering dilakukan perubahan-perubahan pada ekosistem dan sumberdaya alam. Perubahan ekosistem yang terjadi misalnya hilangnya terumbu karang yang mengakibatkan hilangnya ikan-ikan di sekitar pantai, dan akhirnya, nelayan-nelayan akan menjadi lebih sulit memperoleh ikan. Selain itu aktivitas kehidupan untuk peningkatan taraf hidup, dari sudut penggunaan tanah, berarti perubahan penggunaan tanah. Misalnya, perubahan penggunaan tanah pertanian ke penggunaan tanah non pertanian. Perubahan penggunaan tanah tersebut, di wilayah perkotaan, apalagi kota yang mempunyai wilayah sempit, akan menimbulkan problematika tersendiri terutama dalam penataan wilayah kota. Problematika ini menjadi lebih serius di kota-kota besar yang mengalami laju pertumbuhan yang pesat. Ini terjadi karena tanah sebagai penunjang utama kegiatan pembangunan terbatas, sementara kebutuhan untuk pengembangan infrastruktur wilayah pemukiman, industri, dan

¹ UU No. 25/ 2004, tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional.

tempat komersial lain tidak terbatas. Untuk mengatasi hal tersebut, untuk kota-kota yang memiliki wilayah sempit perlu melakukan pengembangan wilayah.²

Bagi kota-kota yang berada di wilayah pesisir, salah satu jalan keluar yang dipilih untuk mengembangkan kota adalah dengan melakukan reklamasi perairan pantai. Reklamasi pantai adalah kegiatan yang dilakukan dalam rangka meningkatkan manfaat sumberdaya lahan yang ditinjau dari sudut lingkungan dan sosial ekonomi dengan cara pengurugan, pengeringan lahan atau drainase.³ Hal ini umumnya terjadi di kota-kota besar di wilayah pesisir dengan jumlah penduduk yang tinggi.

Reklamasi merupakan alternatif pengembangan wilayah yang melibatkan banyak pihak seperti kalangan pemerintah daerah, swasta, dan masyarakat. Dengan banyaknya pihak yang ikut terkait dalam proses reklamasi berarti banyak pula kepentingan yang harus diakomodasi dan itu berpotensi untuk menimbulkan permasalahan. Sebagai contoh, di Kota Manado, reklamasi yang pernah dilakukan memiliki masalah⁴. Permasalahan atau dampak yang timbul dalam proses reklamasi pantai di

² Pengembangan wilayah merupakan rangkaian upaya untuk mencapai suatu perkembangan sesuai dengan rencana yang diinginkan melalui Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten/Kota. Namun permasalahan dalam melakukan pengembangan wilayah adalah sumberdaya terbatas, tetapi kebutuhan tidak terbatas. Oleh karena itu harus merencanakan ruang untuk mempertemukan kebutuhan dan keterbatasan <http://bappeda.grobogan.go.id/berita-artikel/42-rencana-tata-ruang-pacu-pengembangan-wilayah.html>. diunduh tanggal 14 Desember 2012. disampaikan Sesditjen Penataan Ruang Ruchyat Deni pada penutupan Pelatihan Kajian Lingkungan Untuk Pengembangan Wilayah di Bogor (2011).

³ UU No. 27/ 2007, *tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau –Pulau Kecil*.

⁴ Sutaryono dan Sarjita, 2008, *Alternatif Model Reklamasi Pantai dalam Kebijakan Pertanahan*, Jurnal Bhumi , Nomor 24, Desember Tahun 2008. Yogyakarta : STPN Press, Hlm 104.

kota ini baik dampak positif maupun dampak negatif. Dampak positif adalah adanya tanah/ lahan baru untuk dibangun pusat bisnis, hiburan, tempat pariwisata serta juga memberikan kontribusi ekonomi daerah dan lapangan kerja. Dampak negatif semakin terbatasnya akses masyarakat untuk menikmati wilayah laut dan terjadinya perbedaan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dalam satu kawasan ijin lokasi akibat pelaksanaan reklamasi yang tidak berjalan bersamaan, maka ada kawasan yang sudah matang (sudah direklamasi) dan kawasan yang belum matang (belum diurug) sehingga berdampak pada proses pemberian hak yang merugikan negara atas nilai NJOP yang berbeda-beda. Selain Kota Manado, permasalahan reklamasi juga terjadi di kota - kota besar misalnya di Jakarta. Permasalahan atau dampak dari reklamasi pantai baik dampak positif maupun dampak negatif. Dampak positif dari reklamasi pantai utara Jakarta adalah terbukanya kesempatan kerja bagi nelayan sehingga dapat terjadi alih profesi nelayan. Sedangkan dampak negatif dari reklamasi adalah rusaknya hutan mangrove, meningkatnya intensitas banjir, meningkatnya pencemaran perairan pesisir, menurunnya pendapatan nelayan dan terjadinya pengangguran di kalangan nelayan.⁵

Reklamasi pantai juga dilaksanakan di Kota Ternate. Kota Ternate yang merupakan kota pesisir pantai dan pusat pasar di wilayah Propinsi Maluku Utara yang mengalami perkembangan yang pesat. Kota Ternate merupakan pusat pasar dan mengalami perkembangan yang pesat, karena

⁵ Hafsanita, Shanti Dewi dalam tesis *Persepsi nelayan terhadap potensi dampak reklamasi pantai utara Jakarta*.[Http://:etd.ugm.ac.id](http://etd.ugm.ac.id) SD HAFSANITA, IB Setiawan,2008,

Kota Ternate telah dilengkapi dengan berbagai fasilitas seperti fasilitas jasa perdagangan dan perhubungan (Bandar Udara Babullah, Pelabuhan Ahmad Yani, Pelabuhan Perikanan Nusantara Bastiong, dan pusat pendaratan ikan Dufa-Dufa) telah memicu perkembangan usaha industri walaupun dalam skala menengah dan kecil. Dengan perkembangan semacam ini secara otomatis jumlah pendudukpun akan semakin meningkat⁶ dan tuntutan terhadap berbagai fasilitas kota menjadi semakin meningkat. Berbagai perkembangan ini sudah pasti tidak bisa didukung oleh wilayah Kota Ternate yang ada. Lahan menjadi semakin sempit dan terbatas dalam memenuhi kebutuhan kota.

Salah satu pengembangan wilayah yang dilakukan di Kota Ternate yaitu membangun pusat pendidikan di luar kawasan daerah terbangun seperti Kampus II Universitas Khairun Ternate di Kelurahan Gambesi dan Universitas Muhammadiyah di Kelurahan Sasa. Kedua Universitas ini berada di wilayah selatan Kota Ternate. Sebelumnya Universitas Khairun Ternate hanya berada di wilayah utara Kota Ternate yaitu di Kelurahan Ake Huda yang berdekatan dengan lokasi Bandara Udara Sultan Babullah dan Universitas Muhammadiyah Maluku Utara berada di bagian tengah Kota Ternate yaitu di Kelurahan Tanah Raja yang berbatasan langsung dengan Kelurahan Gamalama yang merupakan pusat kota yang telah menyediakan berbagai fasilitas baik fasilitas bisnis maupun fasilitas umum serta fasilitas sosial. Kedua Universitas berada di kawasan yang tidak

⁶ Laju pertumbuhan penduduk Kota Ternate per tahun selama sepuluh tahun terakhir yakni dari tahun 2000-2010 sebesar 1,79 persen .dalam <http://sp2010.bps.go.id/files/ebook/8271.pdf>, di unduh tanggal 14 Desember 2012

memungkinkan untuk dilakukan pengembangan wilayah terhadap penambahan bangunan karena mengingat lokasi Universitas Khairun Ternate yang berbatasan langsung dengan lokasi Bandar Udara Sultan Babullah, jalan raya dan rumah warga. Selain itu juga karena berbatasan langsung dengan bandara sehingga dalam penambahan ruang secara vertikal juga terbatas. Jika penambahan bangunan secara vertikal yang berlebihan maka dapat mengganggu alur lalu lintas penerbangan. Demikian juga dengan Universitas Muhammadiyah Maluku Utara yang terletak di Tanah Raja yang berbatasan langsung dengan Kelurahan Gamalama yang merupakan pusat kota, akan tetapi tidak memungkinkan untuk dilakukan penambahan bangunan karena kawasan tersebut merupakan kawasan padat pemukiman.

Dengan demikian maka Pemerintah Kota Ternate berinisiatif untuk membangun kedua Universitas di wilayah Selatan Kota Ternate. Kehadiran kedua kampus tersebut bukannya sebagai pendorong dalam pemerataan penduduk namun kedua kampus tersebut mendorong meningkatnya penduduk Kota Ternate yang menumpuk di kawasan yang sudah terbangun. Hal tersebut, karena kedua kampus tersebut berada di luar wilayah terbangun sehingga sedikit menyulitkan kepada pihak masyarakat, karena bangunan tersebut berada di kawasan yang belum terbangun sehingga perlu adanya penyediaan fasilitas-fasilitas penunjang seperti supermarket, rumah sakit, dan fasilitas penunjang lain. Sedangkan untuk mahasiswa baik dari segi jasa transportasi maupun jasa

perdagangan dan bagi masyarakat (mahasiswa) karena kampus yang berada di selatan Kota Ternate maka akan menyulitkan bagi mahasiswa yang berada di wilayah utara dan di bagian tengah Kota Ternate karena untuk menuju kampus tersebut menggunakan angkutan kota harus transit di terminal kemudian melanjutkan lagi dengan angkot yang sesuai jalurnya. Selain itu kehadiran kedua kampus tersebut juga ikut mendorong peningkatan jumlah penduduk. Semakin banyak penduduk semakin tinggi pula kebutuhan, kebutuhan tersebut berupa jasa-jasa mulai dari jasa penjualan elektronik yang berupa komputer, *Handphone*, sampai hingga swalayan. Oleh karena kebutuhan juga semakin meningkat sedangkan sumberdaya tetap sehingga perlu adanya solusi lain untuk menyediakan jasa-jasa tersebut.

Disamping berbagai perkembangan tadi, pengembangan ruang fisik Kota Ternate tidak memungkinkan dilaksanakan ke arah daratan karena keberadaan gunung berapi Gamalama di tengah - tengah Pulau Ternate yang masih aktif dan sulit diprediksi keaktifannya. Oleh karena itu, reklamasi pantai menjadi alternatif utama bagi kota ini. Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang pemerintah daerah, ditegaskan bahwa salah satu kewenangan daerah adalah mengelola wilayah lautnya. Ketentuan hukum ini menjadi alasan yang kuat bagi Pemerintah Kota Ternate untuk mengimplementasikan pembangunan wilayah laut mulai dari aspek perencanaan, pemanfaatan, pengawasan dan pengendalian. Reklamasi dalam rangka

mengimplementasikan pembangunan wilayah laut yang dilakukan di Kota Ternate adalah sepanjang pantai timur Kota Ternate dari utara ke selatan. Reklamasi pantai tersebut dilakukan oleh pihak swasta yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah Kota Ternate berdasarkan surat kerjasama atau yang disebut dengan MoU antara Pemerintah Daerah Kota Ternate dengan Swasta. Surat kerjasama tersebut dibuatkan karena Pemerintah Kota Ternate dalam menanggulangi/mengatasi keterbatasan lahan dengan melakukan reklamasi pantai, namun pemerintah terkendala dengan dana dan sumberdaya manusia sehingga dilakukan kerjasama dengan pihak swasta.⁷

Reklamasi yang telah dan sedang dilakukan di pantai timur Kota Ternate telah banyak mengubah fisik pantai Kota Ternate, seperti penambahan luas lahan dan penambahan jaringan jalan sebagai sarana transportasi. Reklamasi yang dilakukan oleh pemerintah Kota Ternate telah memberikan warna tersendiri bagi Kota Ternate. Reklamasi tersebut sudah mulai memenuhi kebutuhan masyarakat, yaitu dengan mengurangi kemacetan lalu lintas, pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial, seperti: mesjid raya (Al Munawar), mall, rumah toko (ruko), tempat hiburan, tempat rekreasi, serta terminal.

⁷ Rachman, Irvan Abd Hasil penelitian menunjukkan bahwa karena keterbatasan dana dan kemampuan sumber daya manusia dalam perencanaan dan pelaksanaan pembangunan di kawasan reklamasi telah mendorong Pemerintah Kota Ternate menjalin kemitraan pembangunan dengan pihak swasta dalam proyek reklamasi pantai ini. Kemitraan yang dibangun adalah kemitraan BOO (Build-OwnOperate). dalam tesis *Kemitraan antara pemerintah dan swasta dalam reklamasi pantai di Kota Ternate*, 2008. [http://:etd.ugm.ac.id](http://etd.ugm.ac.id). IA RACHMAN-2008.

Proses reklamasi pantai di Kota Ternate di lakukan 4 (empat) tahap/ tapak dengan pemanfaatannya ruang yang berbeda-beda seperti: Tapak I digunakan atau dimanfaatkan untuk terminal dan pasar, Tapak II digunakan untuk sebagai pusat perbelanjaan seperti mall, rumah toko, hotel, Tapak III digunakan untuk fasilitas umum dan fasilitas sosial seperti tempat pariwisata, masjid raya, Tapak I Plus digunakan untuk jalan dan kawasan terbuka hijau. Akan tetapi pada kenyataannya dilapangan masih ada ketidaksesuaian dengan pemanfaatan tersebut. Sebagai contoh pada Tapak II masih terdapat pedagang kaki lima yang membuka lapak, sehingga hal tersebut dapat mempengaruhi terhadap arus lalu lintas karena apabila semakin banyak pedagang kaki lima membuka lapak, maka jalan yang berada di Tapak II menjadi sempit dan mengakibatkan kemacetan lalu lintas. Selain itu, dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah hasil reklamasi pantai tapak II pedagang kaki lima tidak memiliki izin menggunakan dan memanfaatkan tanah hasil reklamasi pantai yang akhirnya berdampak pada proses pemberian hak atas tanah, karena izin menggunakan dan memanfaatkan tanah hasil reklamasi merupakan syarat dalam melakukan permohonan hak atas tanah hasil reklamasi tersebut.

Permasalahan lain juga, yaitu karena ketersediaan ruang yang terbatas sehingga para pengusaha lokal harus bersaing untuk menggunakan dan memanfaatkan fasilitas yang telah dibangun di atas tanah tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis berkeinginan untuk meneliti pelaksanaan reklamasi di wilayah pesisir Kota Ternate dengan judul **“Reklamasi Pantai Sebagai Alternatif Perluasan Wilayah Kota Ternate Propinsi Maluku Utara”**.

B. Rumusan Masalah

Bedasarkan latar belakang di atas, tidak bisa dipungkiri bahwa dalam pengembangan wilayah, reklamasi pantai sebagai alternatif perluasan wilayah tidak terlepas dengan dimensi ruang (*spatial*). Mengingat luasan reklamasi yang sangat terbatas, memberikan nilai tambah tersendiri dan menjadi sesuatu yang sangat produktif.

Namun dengan keterbatasan ruang tersebut bisa mengakibatkan konflik antara satu pihak dan pihak lain. Dan selanjutnya permasalahan yang timbul dari berbagai aspek yaitu:

1. Aspek Fisik,

Terjadinya pencemaran laut yang diakibatkan dari material reklamasi dan sampah padat yang dihasilkan oleh kegiatan masyarakat. Setelah reklamasi pantai sebagian besar masyarakat membuang sampah tidak pada tempatnya tetapi langsung membuang sampah ke sekitar pemukiman mereka yang langsung berhadapan dengan laut.

2. Aspek Sosial

Reklamasi pantai tersebut telah membatasi para nelayan tradisional dari sumber-sumber kehidupannya dan telah terjadi kesenjangan antar pengusaha dalam pengelolaan dan pemanfaatannya.

3. Aspek Hukum

Kurangnya pengawasan dari pihak pemerintah sehingga masih terdapat ketidaksesuaian dalam pemanfaatan tanah hasil reklamasi pantai tersebut.

C. Batasan Masalah

Penelitian ini difokuskan pada proses pelaksanaan reklamasi dan melegalisasi asset di atas tanah reklamasi (Tapak II) oleh instansi terkait.

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk :

1. Mengetahui pelaksanaan reklamasi pantai Tapak II di Kelurahan Gamalama Kota Ternate.
2. Mengkaji proses legalisasi asset dan mengetahui sejauh mana penerapan 3R (*Right, Responsibility, Restriction*) di atas tanah hasil reklamasi pantai Tapak II di Kelurahan Gamalama Kota Ternate.

E. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian yang akan dilakukan diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Bagi Peneliti, kegiatan penelitian ini dilaksanakan untuk memenuhi salah satu syarat untuk menempuh Studi Program Diploma IV pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.
2. Memberikan sumbangan pemikiran kepada semua pihak yang terkait dalam proses pelaksanaan reklamasi

3. Bagi bidang akademik, diharapkan dapat menambah literatur ilmu pengetahuan tentang reklamasi.

F. Keaslian Penelitian

Untuk mengetahui perbedaan penelitian ini dengan penelitian lain yang telah dilakukan sebelumnya maka dibuat kebaruan (*novelty*).

Keaslian penelitian dapat dilihat pada Tabel 1 berikut ini:

Tabel 1. Perbandingan Penelitian Terdahulu dengan Penelitian ini

No.	a. Peneliti/ Jurusan/ Tahun b. Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode dan Pendekatan	Hasil Penelitian
1	2	3	4	5
1.	<p>a. Shanti Dewi Hafsanita/ S2 Magister Perencanaan Kota dan Daerah UGM, Yogyakarta 2008.</p> <p>b. Presepsi Nelayan Terhadap Potensi Dampak Reklamasi Pantai Utara Jakarta, Tesis UGM.</p>	<p>1. Mengetahui persepsi nelayan terhadap wilayah pesisir Jakarta,</p> <p>2. Mengetahui persepsi nelayan terhadap dampak reklamasi Pantai Utara Jakarta,</p> <p>3. Mengetahui harapan nelayan terhadap reklamasi Pantai Utara Jakarta .</p>	Induktif- Kualitatif Fenomenologi	<p>1. Wilayah pesisir merupakan sumber penghidupan bagi nelayan.</p> <p>2. Berdasarkan perspektif nelayan :</p> <p>a. Dampak positif dari reklamasi adalah terbukanya kesempatan kerja bagi nelayan sehingga dapat terjadi alih profesi nelayan.</p> <p>b. Dampak negatif dari reklamasi adalah rusaknya hutan mangrove, meningkatnya intensitas banjir, meningkatnya pencemaran perairan pesisir, menurunnya pendapatan nelayan dan terjadinya pengangguran di kalangan nelayan.</p>
2	<p>a. Helike Aridatu / Perpetaan / 2010</p> <p>b. Dampak Reklamasi Pantai di Desa Besole Kecamatan Besuki Kabupaten Tulung Agung. Skripsi, STPN, Yogyakarta.</p>	<p>1. Mengetahui Keadan sosial ekonomi masyarakat dari Penggunaan tanah hasil reklamasi pantai di Kabupaten Tulungagung.</p> <p>2. Mengetahui dampak dari kegiatan reklamasi pantai terhadap lingkungan yang ada.</p> <p>3. Mengetahui kebijakan yang diambil lembaga Badan Pertanahan Nasional Republik</p>	Metode Deskriptif Kualitatif	<p>1. Kondisi sosial ekonomi masyarakat di lokasi dan di sekitar lokasi reklamasi menurun dengan dilaksanakn reklamasi.</p> <p>2. Keadaan ekosistem di Pantai Popoh sangat memprihatinkan.</p> <p>3. Kebijakan Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung dalam program jangka pendek yaitu melaksanakan program-program pertanahan dalam rangka penguatan hak terhadap asset masyarakat miskin melalui Prona, Proda, SMS, Redistribusi Tanah dan lain-lain.</p>

		Indonesia dalam hal reklamasi pantai		
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
3.	a. Habibah / Perpetaan / 2012 b. Tinjauan Yuridis Pemberian Izin Reklamasi PAntai di Kota Batam (Studi di PLTU Batam Kelurahan Kabil Kecamatan Nongsa Kota Batam)	1. Mengetahui penerapan ketentuan dan peraturan yang mengatur tentang pemberian ijin reklamasi pantai di PLTU Batam, Kelurahan Kabil, Kecamatan Nongsa, Kota Batam. 2. Mengetahui peran Kantor Pertanahan dalam proses pemberian izin reklamasi pantai.	Metode Hukum Undang-Undang	1. Penerapan Ketentuan dan peraturan yang mengatur tentang pemberian izin reklamasi pantai belum sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 dikarenakan masih aktifnya Badan Pengusahaan Batam. 2. Kantor Pertanahan tidak terlibat dalam pemberian izin reklamasi pantai.
4	a. Muhammad Sabri Mabang / Perpetaan / 2013 b. Reklamasi pantai sebagai alternatif perluasan wilayah di Kota Ternate Propinsi Maluku Utara.	1. Mengetahui pelaksanaan reklamasi pantai di Kota Ternate. 2. Mengetahui proses legalisasi asset di atas tanah hasil reklamasi pantai dan sejauh mana penerapan 3R (<i>Right, Responsibility, Restriction</i>) di atas tanah hasil reklamasi pantai di Kota Ternate.	Metode Deskriptif Kualitatif	1. Pelaksanaan reklamasi pantai telah sesuai dengan Peraturan Daerah No. 1 Tahun 2001, tentang Rencana Tata Ruang Wlayah Kota Ternate tahun 2001-2010, dan Peraturan Menteri P U No. 40/ PRT/M/2007. 2. Proses legalisasi asset di atas tanah hasil reklamasi pantai telah sesuai dengan PMNA/Ka.BPN No. 9 Tahun 1999. Akan tetapi dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah hasil reklamasi belum sepenuhnya berjalan dengan baik. 3. Penerapan 3R (<i>Rihgt, Responsibility, Restriction</i>) di atas tanah hasil reklamasi belum sepenuhnya terlaksana dengan baik.

Dari tabel perbandingan novelty di atas, diketahui bahwa penelitian terdahulu terkait dengan reklamasi pantai berfokus pada persepsi nelayan terhadap potensi dampak reklamasi, dampak reklamasi dan kajian mengenai pemberian izin reklamasi. Pengkajian peneliti ini berfokus pada proses reklamasi dan pengkajian legalisasi serta kaitan dengan penerapan 3R (*Right, Responsibility, Restriction*) di atas tanah hasil reklamasi pantai.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan reklamasi pantai Tapak II yang dilakukan oleh pihak swasta melalui kesepalatan dalam perjanjian kerjasama antara Pemerintah Daerah Kota Ternate dan PT. Jati Luhur Gemilang, surat perjanjian tersebut bahwa Pemerintah Kota Ternate memberikan kewenangan kepada PT. Jati Luhur Gemilang untuk melaksanakan, merencanakan dan memanfaatkan tanah hasil reklamasi pantai tersebut dengan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan.
2. Proses Legalisasi asset di atas tanah hasil reklamasi pantai Tapak II berupa pemberian Hak Pengelolaan dan Hak Guna Bangunan yang diberikan oleh Kantor Pertanahan Kota Ternate telah sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/Ka.BPN) No 9 Tahun 1999. akan tetapi dalam penguasaan dan pemanfaatan di atas tanah hasil reklamasi pantai Tapak II belum sepenuhnya berjalan dengan baik, seperti 3 (tiga) buah rumah toko yang dikelola oleh Pemerintah Daerah yang dilimpahkan kepada Kantor Dinas Pasar bahwa rumah toko tersebut berdiri di atas tanah Hak Guna Bangunan nomor 26 atas nama PT. Jati Luhur Gemilang.
3. Penerapan 3R (*Right, Responsibility, Restriction*) di atas tanah hasil reklamasi pantai Tapak II belum sepenuhnya terlaksana dengan baik. Masih terdapat masih terdapat tanah yang belum dimanfaatkan dan tiga

buah rumah toko hasil kompensasi masih berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan milik PT. Jati Luhur Gemilang, dengan ketentuan yang ada pada Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yaitu dalam UUPA (Pasal 13, 14, 15), PP Nomor 40 tahun 1996 (pasal 19, 25) sebagaimana di uraikan di atas.

B. Saran

1. Pola Pembangunan reklamasi pantai Tapak II dapat di gunakan untuk pembangunan reklamasi pantai di Kota Ternate selanjutnya. akan tetapi apabila reklamasi tersebut dilakukan dalam bentuk kerjasama, maka perlu pengkajian lebih lanjut terhadap perjanjian atau kesepakatan pemerintah dengan pihak swasta dengan melibatkan masyarakat dengan mempertimbangkan segala resiko fisik, ekonomi, dan sosial yang mungkin terjadi.
2. untuk menghindari terjadinya perselisihan antara Pemerintah Kota Ternate dengan swasta (PT. Jati Luhur Gemilang), maka perlu adanya peningkatan kewenangan yang harus diberikan kepada Dinas Pasar dalam mengelola bangunan (3 buah ruko) yang berdiri di atas tanah Hak Guna Bangunan tersebut dengan sesuatu hak baru yang berupa Hak Pakai atau Hak Pengelolaan.
3. Agar penerapan 3 R (*Right, Responsibility, Restriction*) atas hak-hak yang lahir di atas tanah hasil reklamasi pantai dapat berjalan dengan baik, maka harus adanya koordinasi antara Pemerintah Kota Ternate dengan PT. Jati Luhur Gemilang sehingga tidak merugikan salah satu pihak atau pihak lain.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Perencanaan Pembangunan Daerah, dalam <http://bappeda.grobogan.go.id/berita-artikel/42-rencana-tata-ruang-pacu-pengembangan-wilayah.html>. diunduh tanggal 14 Desember 2012.
- Badan Pusat Statistik Kota Ternate, *Hasil Sensus Penduduk 2010 Kota Ternate Data Agregat per Kecamatan*. Dalam <http://sp2010.bps.go.id/files/ebook/8271.pdf>. diunduh tanggal 14 Desember 2012
- Hafsanita, Shanti Dewi, 2008, *Persepsi Nelayan Terhadap Potensi Dampak Reklamasi Pantai Utara Jakarta*. dalam <http://etd.ugm.ac.id>. SD HAFSANITA, IB Setiawan, 2008, diunduh tanggal 12 Februari 2013.
- Harry Djainal, *Reklamsi Pantai dan pengaruhnya Terhadap Lingkungan Fisik Di Wilayah Kepesisiran Kota Ternate*, Dalam <http://journal.unissula.ac.id/jlsa/article/download/33/31> diunduh tanggal 11 Januari 2012.
- Kepala Badan Pertanahan Nasional, Joyo Winoto, *Peraturan Ka.BPN Nomor 1 Tahun 2011, tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu*, dalam http://www.ndaru.net/wpcontent/uploads/Perkaban2012_TahunFebruari2011.pdf, diunduh tanggal 28 Januari 2013.
- Kepala Biro Hukum dan KSLN, Aris Umar, *Peraturan Menteri Perhubungan No.52 / 2011, tentang Pengerukkan dan Reklamasi*. dalam <http://www.dephub.go.id/Peraturan-Menteri-Perhubungan-No.52/2011-tentang-pengerukkan-dan-reklamasi.pdf>. diunduh tanggal 28 Januari 2013.
- Sekretaris Negara, Bambang Kesowo, *Undang-undang No.32/2004, tentang Pemerintah Daerah*, dalam http://www.ndaru.net/wp-content/uploads/201106/UU_32_2004.pdf, diunduh tanggal 28 Januari 2013
- Undang-undang No.25/2004, *Tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional*. dalam www.bappenas.go.id/node/26/18, diunduh tanggal 28 Januari 2013.
- Menteri Agraria/ KBPN, Hasan Basri Durin, PMA/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, *tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*. dalam <http://www.ndaru.net/wp-content/uploads/peraturan-mna-kbpn-nomor->

9-tahun-1999-ttg-tata-cara-pemberian-dan-pembatalan-hak-atas-tanah-negara-dan-hak-pengelolaan.pdf, diunduh tanggal 28 Januari 2013.

Menteri Hukum dan HAM, Andi Mattalatta, Undang-undang No.27/2007, tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, <http://www.ndaru.net/wp-content/uploads/undang-undang-nomor-27-tahun-2007-ttg-pengelolaan-wilayah-pesisir-dan-pulau-pulau-kecil.pdf>, diunduh tanggal 28 Januari 2013.

Menteri Pekerjaan Umum, Djoko Kirmanto, Peraturan Menteri PU No.40/PRT/M/2007, tentang Pedoman Perencanaan Tata Ruang Kawasan Reklamasi Pantai. dalam <http://www.pu.go.id/Peraturan-Menteri-PU-No.40/PRT/M/2007-tentang-Pedoman-Perencanaan-Tata-Ruang-Kawasan-Reklamasi-Pantai>, diunduh tanggal 28 Januari 2013.

Sekretaris Negara, Tamzil. Undang-undang No.5/1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dalam <http://www.ndaru.net/wp-content/uploads/undang-undang-nomor-5-tahun-1960-ttg-peraturan-dasar-pokok-pokok-agraria-2.pdf>, diunduh tanggal 22 Februari 2013

Mulyanto H. R, 2008, *Prinsip-prinsip pengembangan wilayah*, Penerbit, Graha Ilmu.

Sitorus Oloan dan Sapardiyono, 2005. "Pemberian Hak Atas Tanah Yang Berwawasan Lingkungan". *Bhumi* Nomor 17 Tahun 6, Februari 2005. Yogyakarta : STPN.

Sitorus Oloan, 2011, *Seputar Hak Pengelolaan*, Penerbit STPN Press.

Sitorus Oloan dan Sierrad Z., 2006, *Hukum Agraria di Indonesia konsep Dasar dan Implementasi*, Penerbit Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta

Susantono, Bambang, 2012, *Manajemen Infrastruktur dan Pengembangan Wilayah*, Penerbit Universitas Indonesia (UI Press), Jakarta.

Sutaryono, 2007, *Dinamika Penataan Ruang Dan Peluan Otonomi Daerah*. Penerbit. Tugu Jogja Grafika.

Sutaryono dan Sarjita, 2008, *Alternatif Model Reklamasi Pantai dalam Kebijakan Pertanahan*, *Bhumi* , Nomor 24 Desember Tahun 2008. Penerbit STPN Press.

Yunus, H. Sabari 2005, *Manajemen Kota Perspektif Spasial*, Penerbit, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.