

**DAMPAK LEGALISASI ASET TANAH LAUT UNTUK
PERMUKIMAN TERHADAP KONDISI SOSIAL EKONOMI
DAN EKOLOGIS KAWASAN PESISIR**
(Studi di Kota Tanjungpinang Provinsi Kepulauan Riau)

SKRIPSI

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



Disusun Oleh:

MOKHAMAD SURIANTO
NIM. 08172358

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
PROGRAM DIPLOMA IV PERTANAHAN
YOGYAKARTA
2012**

ABSTRACT

Tanjungpinang is one part of the territory which has a unique history and culture, namely the people who built settlements on land the sea. Although settlements on land the sea in the category of Regional Land Issue Enterprises I and Government Regulations governing the issuance of certificates in the region have not been published yet Tanjungpinang Land Office has issued a certificate daring sea land rights. Based on these conditions, the authors are interested in doing research with the aim to determine the consideration Tanjungpinang Land Office in conducting sea legalization of land assets and socio-economic and ecological impacts arising from the legalization of land assets sea.

The research method used is descriptive method with qualitative approach. Research location in the Village Tanjungpinang Kota. Data collection techniques with observations on sea parcels are registered, in-depth interviews to people who have already registered marine land purposively, officials and government agencies Tanjungpinang Tanjungpinang Land Office, and the study of documents. Primary data and secondary data obtained from the research then conducted data analysis activities with stages, *first*, the preparation includes checking the identity of the informant's name and complete, check the charging instrument data, checking the data field, collecting and examining primary data and secondary data that have been obtained. *Second*, the data analysis phase which uses qualitative analysis techniques described by words or phrases, including summaries, data presentation, and conclusion.

Consideration Tanjungpinang Land Office in conducting marine legalization of land assets is based on: *first*, the historical society which has long controlled the sea land for settlement, *the second*, the government policy that sets Tanjungpinang residential areas on land and sea as a regional trade and service mix in the region Spatial Plan Tanjungpinang Year 2005-2015 are set out in the Regional Regulation No. 2 of 2007, *these three*, do not disturb the flow of the cruise, *and fourth*, there is evidence of sea tenure physically and legally. Granting certificate proved positive influence that social and economic conditions of tenure, security, access to credit, and tax increases, while the sale did not impact that much. In terms of ecological, gift certificates mediator in the region have not been able to prevent the mediator from pollution (household waste) because in the settlements on land sea views of the mediator was found dirty, the ocean water looks murky and filled with garbage, and the condition of biota broken sea. This is because in the gift certificate as well as his right pad to the right holder and there are no obligations or restrictions relating to environmental threats if such violation. Therefore, it is important to be done by the Land Office together local government to address the environmental issues in order to create a prosperous society with the environment clean and comfortable.

Keywords: Settlement on land sea, socio-economic, and ecological.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
A. Kerangka Teoretis	11
1. Wilayah Pesisir dan Permukiman Masyarakat Pesisir di Atas Laut	11
2. Ketentuan-Ketentuan Hukum Mengenai Permukiman di Atas Laut	17
3. Dampak Legalisasi Aset Tanah Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat.....	25
4. Dampak Legalisasi Aset Tanah Terhadap Lingkungan Hidup Masyarakat.....	27
5. Upaya Pertanahan Dalam Menjaga Kelestarian Lingkungan	33
B. Kerangka Pemikiran	35
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	41
A. Jenis Penelitian	42
B. Lokasi Penelitian.....	43
C. Jenis dan Sumber Data.....	43
D. Teknik Pengumpulan Data.....	43
E. Teknik Analisis Data	46
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	49
A. Sejarah Tanjungpinang dan Permukiman Masyarakat Pesisir di Atas Laut.....	49

B. Kondisi Fisik dan Keadaan Alam Wilayah	54
1. Letak Geografis	54
2. Batas dan Wilayah Administrasi	55
3. Topografi	59
4. Klimatologi	60
5. Kondisi Pesisir Kelautan dan Perikanan	60
C. Kependudukan	62
1. Jumlah dan Pertumbuhan Penduduk	62
2. Perekonomian	65
3. Ketenagakerjaan	69
4. Pendidikan	70
D. Pola Pemanfaatan Ruang	71
E. Kebijakan Pemerintah Kota Tanjungpinang terhadap Permukiman di Atas Laut di Kelurahan Tanjungpinang Kota ...	78
 BAB V	
LEGALISASI ASET TANAH LAUT OLEH KANTOR PERTANAHAN KOTA TANJUNGPINANG	90
A. Pertimbangan Kantor Pertanahan Kota Tanjungpinang dalam Menerbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah Laut.....	90
1. Hak Pakai	93
2. Hak Guna Bangunan	94
B. Mekanisme Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Laut	96
1. Pemberian Hak Atas Tanah Laut untuk Pertama Kali	97
2. Pemberian Hak untuk Perpanjangan hak dan Pembaharuan Hak	105
3. Pemberian Hak untuk Perubahan hak (Peningkatan Hak) ..	111
 BAB VI	
DAMPAK SOSIAL EKONOMI DAN EKOLOGIS LEGALISASI ASET TANAH LAUT	121
A. Dampak Sosial Ekonomi Sertipikat Hak Atas Tanah Laut	121
1. Kondisi Kawasan Pelantar dan Sosial Ekonomi Masyarakat Pesisir di Kelurahan Tanjungpinang Kota	121
2. Dampak Sosial Ekonomi Sertipikat Atas Tanah Laut	Hak 124
B. Dampak Ekologis Sertipikat Hak Atas Tanah Laut	129
 BAB VII	
PENUTUP	135
A. KESIMPULAN	135
B. SARAN	136
 DAFTAR PUSTAKA	138
Lampiran	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia merupakan salah satu negara kepulauan terbesar di dunia dan mempunyai garis pantai terpanjang nomor dua setelah Kanada.¹ Berdasarkan data UNCLOS 1982 (*United Nations Convention on the Law Of the Sea 1982*) / Konvensi Hukum Laut, Indonesia memiliki sekitar 17.508 buah pulau besar dan kecil yang secara keseluruhan memiliki panjang garis pantai sekitar 81.000 km dan luas perairan laut sekitar 5,8 juta km² (62 % dari luas wilayah Indonesia) yang terdiri dari 0,3 juta km² perairan teritorial, 2,8 juta km² perairan nusantara, dan 2,7 juta km² pada Zona Ekonomi Eksklusif (ZEE) yang di dalamnya mempunyai hak eksklusif² untuk memanfaatkan sumber daya kelautan dan berbagai kepentingan terkait sampai dengan 200 mil dari garis pangkal³. Sebagai negara kepulauan, laut dan wilayah pesisir memiliki nilai strategis dengan berbagai keunggulan yang dimilikinya sehingga berpotensi menjadi *prime mover* (penggerak utama) pengembangan wilayah nasional⁴.

¹ Secara gramatikal menurut Gamal Komandoko, *Ensiklopedia Pelajar dan Umum*, Yogyakarta: Pustaka Widyatama, 2010, h. 7, kata Indonesia berasal dari Bahasa Yunani, yakni *Indos* yang berarti *India* dan *Nesos* yang berarti *Pulau*. Berdasarkan asal kata tersebut, Indonesia bermakna *Kepulauan India* atau kepulauan yang berada di wilayah India.

² Hak eksklusif dalam penjelasan Pasal 2 ayat (1) UU No. 19 Tahun 2002 tentang Hak Cipta yang menyebutkan bahwa yang dimaksud hak eksklusif adalah hak yang semata-mata diperuntukkan bagi pemegangnya sehingga tidak ada pihak lain yang boleh memanfaatkan hak tersebut tanpa izin pemegangnya.

³ Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Lembaga Penelitian dan Pemberdayaan Masyarakat (LPPM) Institut Pertanian Bogor (IPB), “Studi Kadaster Kelautan”, Jakarta, 1 Desember 2003.

⁴ Sarman P. Sagala, *Kajian Pertanahan di Wilayah Permukiman Terapung (Rumah Pelantar)*, 15 April 2011. (<http://sarmanpsagala.wordpress.com/2011/04/15/kajian-pertanahan-di-wilayah-permukiman-terapung-rumah-pelantar/>, diakses pada tanggal 8 September 2011).

Dikatakan *prime mover* karena wilayah pesisir dan lautan ditinjau dari berbagai peruntukannya merupakan wilayah yang sangat produktif dengan potensi sumber daya alam yang besar untuk pembangunan ekonomi di negara ini. Berdasarkan perhitungan yang dilakukan oleh Tim *Canadian International Agency* (CIDA)/ Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (Bappenas) tahun 1988, pada tahun 1987 nilai ekonomi total yang dihasilkan oleh sebelas kegiatan pemanfaatan sumber daya pesisir dan lautan sebesar Rp 36,6 trilyun, atau 22% dari total produk domestik bruto. Pada tahun 1990, kontribusi ekonomi kegiatan sektor ini meningkat menjadi Rp 43,3 trilyun atau 24 % dari total produk domestik bruto, dan menyediakan kesempatan kerja bagi sekitar 16 juta jiwa⁵. Secara tidak langsung kegiatan pemanfaatan wilayah pesisir ini, mendukung kegiatan ekonomi bagi sekitar 60% dari total seluruh penduduk di Indonesia yang bermukim di wilayah pesisir.

Pemanfaatan/pembangunan wilayah pesisir tidak terlepas dari masyarakat pesisir yang bermukim di wilayah ini, yaitu sekitar 60% dari total seluruh penduduk Indonesia dan 9.261 desa dari 64.439 desa yang ada di Indonesia. Mereka ini kebanyakan masyarakat tradisional dengan kondisi sosial ekonomi dan latar belakang pendidikan yang relatif rendah. Sekitar 90%

⁵ Rokhmin Dahuri, Jacub Rais, Sapta Putra Ginting, dan M.J Sitepu, *Pengelolaan Sumber Daya wilayah Pesisir dan Lautan Secara Terpadu*, Cetakan keempat, Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 2008, h. 81.

dari mereka ini hanya sampai tingkat pendidikan sekolah dasar⁶. Dinamika perkembangan masyarakat pesisir tidak terlepas dari sejarah keberadaannya.

Masing-masing wilayah pesisir yang ada di berbagai pulau di Indonesia memiliki historis dan perkembangan yang berbeda-beda. Secara historis, penyebaran dan peningkatan jumlah penduduk yang menguasai wilayah pesisir di Indonesia dimulai oleh para pedagang/nelayan atau para penyiar agama yang sering berlayar baik dari negeri sendiri maupun dari negeri lain. Kemudian secara berangsur-angsur sebagian dari mereka menetap dan menguasai tanah dengan berbagai macam peruntukan, seperti permukiman, perikanan, tambak, dan peruntukan-peruntukan lainnya untuk melangsungkan segala aktivitas kehidupannya.⁷

Hampir semua masyarakat tradisional di Asia Tenggara memanfaatkan tanah di wilayah pesisir untuk membangun rumah panggung, kecuali Jawa, Bali, Lombok, Buru dan Vietnam. Diantara masyarakat tradisional ini suku Melayu yang berada di Kota Tanjungpinang merupakan salah satu suku yang membangun permukiman di atas air⁸ bahkan suku pendatang seperti etnis Tionghoapun mengikuti kebiasaan ini sampai turun temurun. Masyarakat

⁶ Supriharyono, *Pelestarian dan Pengelolaan Sumber Daya Alam di Wilayah Pesisir Tropis*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2002, h. 4.

⁷ _____, "Status Kepemilikan Lahan Pada Kawasan Pantai dan Hutan Mangrove" (http://www.dephut.go.id/INFORMASI/RRL/STS_Mangrove.HTM, tanggal akses 8 September 2011).

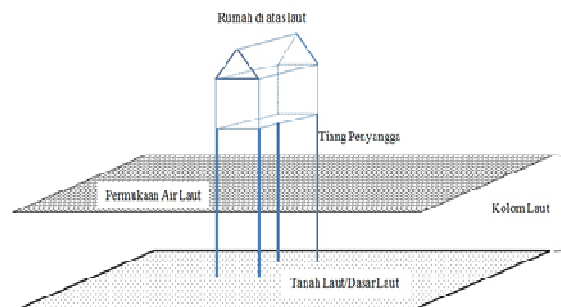
⁸ Bier (1990, dalam Frick, 2006 yang lebih lanjut dijelaskan oleh Theresia Susi dan Herwin Sutrisno, (2009)) (<http://herwinsutrisno.blogspot.com/>, diakses tanggal 8 September 2011). Selanjutnya Theresia Susi dan Herwin Sutrisno menyatakan, *permukiman di atas laut* merupakan salah satu warisan budaya masyarakat pesisir dengan gaya arsitektur bangunan yang khas dan unik yang tidak setiap daerah memilikinya. Bangunan-bangunan tersebut menggunakan konstruksi rumah panggung sebagai bentuk adaptasi dengan lingkungan yang merupakan kawasan perairan (aquatik). Kehidupan masyarakat yang bercirikan aquatik itu akan membentuk suatu komunitas masyarakat hukum adat dengan berbagai budaya yang sesuai dengan hasil interaksi antara masyarakat dan lingkungannya.

tersebut membangun permukiman semacam ini bukan karena tidak adanya tanah kosong melainkan disebabkan kebiasaan mereka yang telah turun temurun yang tidak bisa tinggal di daratan dan merasa roda perekonomian bisa berjalan dengan lancar jika mereka lebih dekat dengan laut⁹ (lebih jelasnya lihat *Gambar 1.1*).

Gambar 1-1.
Kawasan rumah di atas (a) dan Sketsa rumah di atas laut (b)



(a)



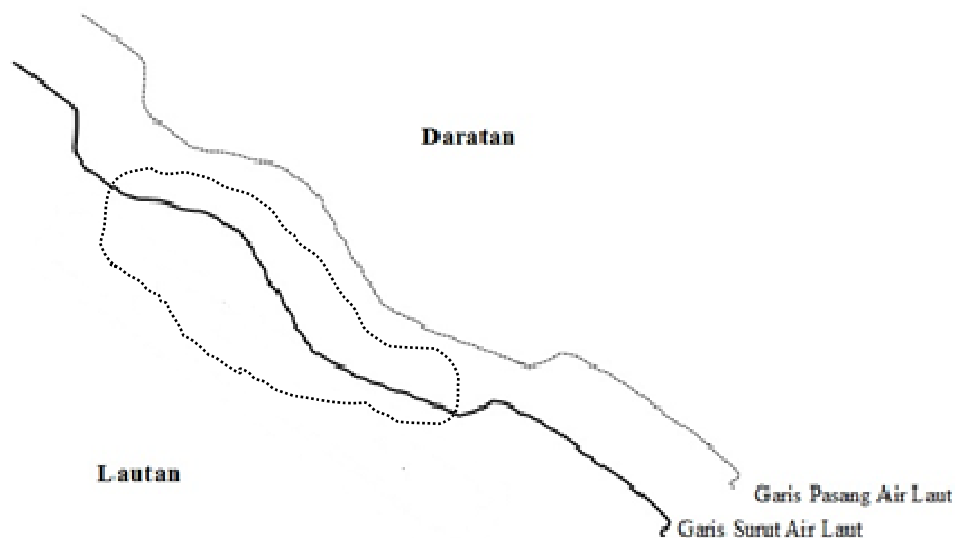
(b)

Sampai saat ini tidak mengherankan bila di Kota Tanjungpinang terutama di lokasi pelantar Kelurahan Tanjungpinang Kota masih dijumpai ciri khas permukiman tersebut yaitu adanya permukiman di atas laut. Untuk memberikan perlindungan hukum terhadap masyarakat yang bermukim di atas laut, maka diperlukan kejelasan status kepemilikan tanah lautnya yaitu dengan cara melakukan legalisasi aset terhadap tanah laut tersebut oleh Negara dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan setempat. Bila dilihat dari segi topografinya, permukiman ini berada pada ketinggian

⁹ Sagala, *Op.Cit.*

kurang dari 2 meter (m) di atas permukaan laut (dpl) (lebih jelasnya lihat *Gambar 1-2*).

Gambar 1-2.
Sketsa letak area permukiman di atas laut di perairan



Menurut I Made Sandy suatu wilayah yang berada kurang dari 2 m dpl dikategorikan sebagai Wilayah Tanah Usaha Terbatas I (WTUT I) yakni daerah pantai dengan ketinggian kurang dari 2 m dpl. Dimana daerah ini wajib dilindungi sebagai kawasan perlindungan pantai untuk menjaga habitat biota laut dengan hutan bakau, juga mencegah intrusi air laut atau merembesnya air asin kedalam air tanah daerah pantai.¹⁰ Oleh karena itu, wilayah ini berdasarkan Undang – Undang 26 Tahun 2007 Tentang Penataan

¹⁰Lihat Sony Kambara, *Mari Selamatkan Air dan Tanah Kita*, 4 Oktober 2008 (<http://sonyस्क.wordpress.com/2008/10/04/air-dan-tanah-sumber-kehidupan/> , diakses tanggal 9 Februari 2012).

Ruang, Pasal 17 dengan aturan pelaksanaannya yaitu Pasal 51 huruf (b) Peraturan Pemerintah 26 Tahun 2008 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional jo Pasal 3 Keputusan Presiden 32 Tahun 1990 Tentang Pengelolaan Kawasan Lindung merupakan salah satu kawasan lindung, yakni kawasan perlindungan setempat. Salah satu kawasan perlindungan setempat tersebut adalah sempadan pantai sehingga menurut Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yang menyatakan bahwab“Pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas sebidang tanah yang seluruhnya merupakan pulau atau yang berbatasan dengan pantai diatur tersendiri dengan Peraturan Pemerintah.”

Untuk menindaklanjuti Pasal 60 Peraturan Pemerintah ini dimana sampai sekarangpun peraturan pemerintah yang dimaksud belum juga dikeluarkan oleh pemerintah maka Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan dua surat edaran, yakni *pertama*, Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 500-1197 Tanggal 3 Juni 1997 yang menyatakan bahwab“Permohonan hak atas tanah yang seluruhnya merupakan pulau atau berbatasan dengan pantai untuk tidak dilayani sampai dikeluarkannya Peraturan Pemerintah yang mengatur hal tersebut.” *Kedua*, Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 500-1698 Tanggal 14 Juli 1997 yang menyatakan bahwa “Permohonan ijin lokasi dan permohonan hak atas tanah yang berbatasan dengan pantai masih dimungkinkan diproses yang dilakukan secara hati-hati dan selektif dan permohonan yang diajukan setelah tanggal 3

Juli 1997 agar dilaporkan kepada Menteri untuk mendapat petunjuk pelaksanaan lebih lanjut.”

Ketentuan yang lebih tegas diatur dalam Pasal 11 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah yang mengatur bahwa terhadap tanah dalam kawasan lindung yang belum ada haknya dapat diberikan hak atas tanah, kecuali pada kawasan hutan. Akan tetapi sebagaimana diatur dalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 penggunaan dan pemanfaatan tanah di kawasan lindung atau kawasan budidaya harus sesuai dengan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah dan tidak boleh mengganggu fungsi alam, tidak mengubah benteng alam dan ekosistem alami.

Belum adanya peraturan pemerintah yang dimaksud dalam Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 maka apabila kegiatan legalisasi aset tanah laut diterapkan, perlu memperhatikan kepentingan sektoral lainnya yang ikut andil dalam wilayah ini. Sebagai contoh, bila dikaji dari aspek pemanfaatan perairan pesisirnya maka Undang-Undang 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil yang jadi pijakannya¹¹. Begitu pula bila dilihat dari administrasi pemerintahannya maka Undang-Undang 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah yang

¹¹ Didalam Undang-Undang ini pada tahun 2010 Mahkamah Konstitusi memutuskan membatalkan beberapa pasal di Undang-Undang ini, yakni Pasal 16 sampai dengan 22, Hak Pengusahaan Perairan Pesisir (HP3) yang tertuang dalam dimana HP3 dapat memungkinkan masyarakat untuk melakukan penguasaan ruang laut secara privat padahal ruang laut adalah ruang publik.

mengaturinya. Perlu juga diketahui adanya paradigma bahwa ruang laut adalah milik bersama (*Common Property*), sehingga ia tidak bisa dimiliki siapapun¹².

Meskipun peraturan pemerintah yang dimaksud Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 belum dikeluarkan dan jika dilihat dari segi topografi, permukiman di atas laut masuk dalam kategori WTUT I dimana permukiman ini memiliki potensi mencemari wilayah pesisir khususnya perairan pesisir, yaitu terdapat sampah rumah tangga yang berasal dari permukiman yang dapat menyebabkan pencemaran lingkungan laut yang berdekatan dan berimbas pada buruknya kesehatan masyarakat setempat¹³, tetapi Kantor Pertanahan Kota Tanjungpinang telah berani menerbitkan sertipikat hak atas tanah terhadap tanah laut yang telah masyarakat kuasai untuk permukiman. Penerbitan sertipikat yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Tanjungpinang telah berlangsung sejak tahun 1989 dengan hak atas tanah pertama kali yang diberikan adalah Hak Pakai dengan jangka waktu selama 10 tahun. Sejak pertama kali diterbitkan sampai sekarang kantor pertanahan setempat telah melakukan berbagai mekanisme pemberian hak atas tanah laut, antara lain pemberian hak pertama kali, peningkatan hak (Hak Pakai ke Hak Guna Bangunan), pembaharuan hak, dan perpanjangan hak pada lokasi yang terdapat permukiman di atas tanah laut khususnya di Kelurahan Tanjungpinang Kota.

¹² BPN dan LPPM ITB, *Op.Cit.* h.2. (*lebih jelasnya lihat BAB II*)

¹³Haluan Kepri, "*Sampah Kotori Laut*"

(<http://www.haluankepri.com/news/tanjungpinang/16972-sampah-kotori-laut.html>, diakses tanggal 12 Januari 2012).

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas, maka ditentukan rumusan masalah sebagai berikut:

1. apa pertimbangan yang digunakan oleh Kantor Pertanahan Kota Tanjungpinang dalam rangka pelaksanaan legalisasi aset terhadap tanah laut yang dikuasai oleh masyarakat pesisir untuk permukiman?
2. bagaimana dampak sosial ekonomi yang ditimbulkan dari pelaksanaan legalisasi aset tanah laut untuk permukiman?
3. bagaimana dampak ekologis yang ditimbulkan dari pelaksanaan legalisasi aset tanah laut untuk permukiman?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk:

1. mengetahui pertimbangan yang digunakan oleh Kantor Pertanahan Kota Tanjungpinang dalam rangka pelaksanaan legalisasi aset terhadap tanah laut yang dikuasai oleh masyarakat pesisir untuk permukiman;
2. mengetahui dampak sosial ekonomi yang ditimbulkan dari pelaksanaan legalisasi aset tanah laut untuk permukiman;
3. mengetahui dampak ekologis yang ditimbulkan dari pelaksanaan legalisasi aset tanah laut untuk permukiman.

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan penelitian ini adalah:

1. bagi Institusi pertanahan, sebagai bahan masukan untuk dijadikan pertimbangan dalam penyusunan Undang – Undang Pertanahan dan dapat dijadikan masukan untuk mengantisipasi kemungkinan pengembangan konsepsi kadaster kelautan serta dapat dijadikan bahan pembandingan dan evaluasi atas kebijakan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan kawasan pesisir yang selama ini sudah diterapkan;
2. bagi Institusi pendidikan, sebagai pengkayaan bahan ajar dan diskusi akademik serta dapat dipergunakan sebagai pedoman dalam penelitian-penelitian berikutnya yang tentunya masih memiliki keterkaitan.

BAB VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pertimbangan Kantor Pertanahan Kota Tanjungpinang dalam pemberian hak atas tanah kepada masyarakat di kawasan pesisir (mayoritas warga tionghoa) di Kelurahan Tanjungpinang Kota didasarkan pada: *pertama*, sejarah masyarakat yang sejak lama menempati kawasan tersebut sehingga mempunyai hubungan yang kuat dengan tanah, *kedua*, kebijakan RTRW Kota Tanjungpinang yang menetapkan kawasan pelantar sebagai kawasan perdagangan dan jasa dan kawasan campuran, *ketiga*, tidak mengganggu arus pelayaran, dan *keempat*, sudah ada penguasaan tanah laut secara fisik (berdirinya bangunan baik permanen, semi permanen, maupun non permanen) dan yuridis sehingga hal tersebut dinilai layak untuk diberikan suatu hak atas tanah. Selama kurun waktu dari tahun 1989 sampai tahun 2012 proses pemberian hak melalui pemberian hak pertama kali, peningkatan hak, pembaharuan hak, dan perpanjangan hak. Dalam pemberian hak atas tanah sangat variatif disesuaikan dengan kondisi fisik bangunan dan tanah. Untuk bangunan permanen/semi permanen atau sudah direklamasi diberikan Hak Guna Bangunan. Sedangkan untuk bangunan yang non permanen diberikan Hak Pakai.
2. Dampak sosial ekonomi sertipikat terhadap kondisi sosial ekonomi masyarakat yang menurut persepsi/pendapat masyarakat yang memberikan

manfaat/dampak positif adalah dalam hal hak kepemilikan semakin kuat, rasa aman, kemudahan akses kredit dan pajak (BPHTB, PPH, dan Uang Pemasukan). Sedangkan yang tidak memberikan manfaat/ sama saja dengan alas hak yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan adalah kemudahan jual beli.

3. Pemberian sertipikat di kawasan pelantar belum mampu menghindarkan kawasan pelantar dari pencemaran (pembuangan limbah rumah tangga) karena masih dijumpai pemandangan kawasan pelantar yang kotor, air laut terlihat keruh dan dipenuhi sampah, dan kondisi biota laut yang rusak. Artinya tidak ada dampak ekologis yang positif yang ditimbulkan dari pelaksanaan legalisasi aset tanah laut.

B. Saran

1. Dalam berkas permohonan perlu dilampiri surat keterangan dari instansi yang membidangi perhubungan bahwa tanah yang dimohon tidak mengganggu arus pelayaran dan juga dilampirkan surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dari dinas terkait mengingat kawasan ini merupakan kawasan lindung yang perlu dijaga kelestariannya walaupun dalam RTRW ditetapkan sebagai kawasan budidaya (perdagangan dan permukiman).
2. Pemerintah Kota Tanjungpinang harus segera memperjelas batas secara fisik sampai sejauh mana area laut boleh dikapling karena sekarang ini penduduk cenderung liar dalam pengkaplingan laut dan jika hal ini terus terjadi akan mengganggu arus pelayaran.

3. Dalam Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah sebaiknya dicantumkan pembatasan dan kewajiban secara khusus yakni wajib menjaga kelestarian lingkungan kawasan pelantar kepada yang bersangkutan dengan hak tersebut jika tidak dilakukan maka akan dihukum dengan didenda/diancam dengan pembatalan sertipikat yang telah diterbitkan.
4. Perlu dilakukan koordinasi secara terpadu antara element pemangku kepentingan terkait kawasan ini agar tidak saling tumpang tindih kepentingan sehingga terwujud potensi lain dari kawasan ini yakni kawasan wisata kota di atas laut.
5. Seseberapa mungkin diterbitkan peraturan pemerintah terkait pemberian hak di kawasan lindung terlebih kawasan pelantar seperti yang diamanahkan PP 40 Tahun 1996 Pasal 60, mengingat penerbitan sertipikat sudah berlangsung lama dan permohonan hak di kawasan pelantar cenderung meningkat.

DAFTAR PUSTAKA

Referensi Buku, Makalah, Modul dan Hasil Penelitian

- Ali, Zainuddin, *Metode penelitian hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Amsyari, Fuad *Prinsip-prinsip Masalah Pencemaran Lingkungan*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986.
- Andari, Dwi Wulan Titik; Sufyandi, Yendi; Martanto, Rokhmat; Nugroho, Tanjung; Syaifullah, Arief, “Pemberian Hak Atas Tanah Perairan Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan”, Laporan Penelitian, STPN, Yogyakarta, 2006.
- Anonim, “Makalah pada Pelatihan Pengelolaan Pesisir Terpadu. Proyek Pesisir, Pusat Kajian Sumberdaya Pesisir dan Lautan”, Institut Pertanian Bogor (IPB). Hotel Permata, Bogor, 29 Oktober 2001
- Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Lembaga Penelitian dan Pemberdayaan Masyarakat (LPPM) Institut Pertanian Bogor (IPB), “Studi Kadaster Kelautan”, Jakarta, 1 Desember 2003.
- Dahuri, Rokhmin, Jacob Rais, Sapta Putra Ginting, dan M.J Sitepu, *Pengelolaan Sumber Daya wilayah Pesisir dan Lautan Secara Terpadu*, Cetakan keempat, Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 2008.
- Damayanti, Ery “Kesalahan Pengelolaan Wilayah Pesisir, Laut dan Pulau-Pulau Kecil: Kebingungan Tenurial”, Makalah, Jakarta, Hotel Santika, 11 – 13 Oktober 2004.
- Danusaputro, St. Munadjat, *Binamulia Hukum dan Lingkungan*, Binacipta, 1987
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaannya)*, Jakarta: Djambatan, 1994
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Jakarta : Djambatan, 2006.
- Ig. Indradi, Sukamto, dan Suhardjono, “Penatagunaan Tanah”, Buku Materi Pokok MKK 73421/3 SKS/MODUL I-IX, Diploma IV STPN, Yogyakarta, 2008

- Kartono, Kartini, *Dasar-dasar Penelitian Kualitatif*, Bandung : PT. Mandar Maju, 1990.
- Komandoko, Gamal, *Ensiklopedia Pelajar dan Umum*, Yogyakarta : Pustaka Widyatama, 2010.
- Kurniawati, Lely, “Kebijakan Pemberian Hak Atas Tanah Kawasan Pesisir di Kelurahan Selumit Pantai Kecamatan Tarakan Tengah Kota Tarakan Provinsi Kalimantan Timur”, Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, 2009.
- Marsono, *Undang-Undang dan Peraturan-Peraturan di Bidang Perumahan dan Permukiman*, Jakarta : Djambatan, 1995.
- Moleong, Lexy J, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosdikarya, 2007.
- Nikijuluw, Victor P.H., “Makalah pada Pelatihan Pengelolaan Pesisir Terpadu. Proyek Pesisir, Pusat Kajian Sumberdaya Pesisir dan Lautan, Institut Pertanian Bogor (IPB)” Hotel Permata, Bogor, 29 Oktober 2001.
- Nurkhotimah, “Penerapan Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil Dalam Mengembangkan Kawasan Bahari Terpadu di Kabupaten Purworejo”, Tesis, Universitas Diponegoro, Semarang, 2008.
- Oloan Sitorus dan Rofiq Laksamana, “ Hukum Agraria”, Buku Materi Pokok MKK 73206/3 SKS/MODUL I-IX, Diploma IV STPN, Yogyakarta, 2007.
- Salindo, Jhon, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta: Djambatan, 2007,
- Slamet Wiyono dan R. Deden Dani Saleh, “ Bahasa Indonesia”, Buku Materi Pokok MPK 71101/2 SKS/MODUL I-V, Diploma IV STPN, Yogyakarta, 2007
- Soekanto, Soerjono dan Srimamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Pers, 1985.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press,1990.
- Suharsini, Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1998.

- Sukayadi dan H.M.N. Kusworo, “Pengelolaan Tanah Negara”, Buku Materi Pokok MKK 73640/3 SKS/MODUL I-IX, Diploma IV STPN, Yogyakarta, 2007
- Suparno, “Pelaksanaan Permohonan Hak Atas Tanah Di Sekitar Bantaran Sungai Di Kota Surakarta”, Tesis, Universitas Diponegoro, Semarang, 2005.
- Supriharyono, *Pelestarian dan Pengelolaan Sumber Daya Alam di Wilayah Pesisir Tropis*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2002.
- Suratmo, F. Gunawan, *Analisis Mengenai Dampak Lingkungan*, Yogyakarta: Gadjja Mada University, 1998.
- Susi, Theresia dan Sutrisno, Herwin, “Permukiman di Atas air dan lingkungan Aquatik”, Palangkaraya, Maret 2009.
- Yuwono, Trisno dan Abdullah, Pius, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Praktis*, Surabaya : Arkola, 1994.

Browsing Internet

- <http://herwinsutrisno.blogspot.com/>, diakses tanggal 8 September 2011..
- <http://idkf.bogor.net/yuesbi/e-DU.KU/edukasi.net/SMP/Geografi/Pola%20Pemukiman/materi1.html>,
Diakses 3 Desember 2011
- <http://imbalo.wordpress.com/2008/04/17/suku-laut-di-batam/>, diakses tanggal 1 Desember 2011).
- <http://kuliaharsitektur.blogspot.com/2008/11/pengertian-permukiman.html>,
diakses pada tanggal 3 Desember 2011.
- <http://sarmanpsagala.wordpress.com/2011/04/15/kajian-pertanahan-di-wilayah-permukiman-terapung-rumah-pelantar/>, diakses pada tanggal 8 September 2011.
- <http://suaramerdeka.com/v1/index.php/read/cetak/2010/01/14/95107/Melegalisasi.Aset.Tanah.Sekaligus.Melestarikan.Lingkungan>, diakses tanggal 21 Januari 2012.
- http://www.dephut.go.id/INFORMASI/RRL/STS_Mangrove.HTM, tanggal akses 8 September 2011

<http://www.haluankepri.com/news/tanjungpinang/16972-sampah-kotori-laut.html>,
diakses tanggal 12 Januari 2012

<http://www.serbaseru.com/2011/05/analisa-swot-pengertian-maksud-tujuan.html>,
diakses pada tanggal 20 Januari 2012

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok
Agraria

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan

Undang-Undang 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah

Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan
Pulau-Pulau Kecil

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Undang-Undang 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan
Lingkungan Hidup

Undang-Undang Nomor 17 Tahun 1985 tentang ratifikasi UNCLOS

Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1990 Tentang Pengelolaan Kawasan Lindung

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 Tentang Rencana Tata Ruang
Wilayah Nasional

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak
Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3
Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan
Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9
Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas
Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2007 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah
Kota Tanjungpinang