

**STUDI TENTANG PELAKSANAAN
REKLAMASI PANTAI DI KOTA MANADO
PROVINSI SULAWESI UTARA**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Menempuh Ujian Akhir Program Diploma IV Pertanahan
Jurusan Perpetaan**



Disusun oleh :

**NINING SURATI
NIM. 9981588**

INTISARI

Kota sebagai pusat pelayanan kehidupan selalu mengalami perubahan dari waktu ke waktu. Ini yang menyebabkan meningkatnya tuntutan pelayanan kebutuhan manusia, meningkatnya kegiatan pembangunan sementara jumlah/luas tanah yang tersedia semakin terbatas, membuka peluang untuk mencari alternatif lain dalam penggunaan tanah. Sebagai upaya penanggulangan alih fungsi tanah maupun topografi daerah yang tidak cocok untuk membangun fasilitas kota, maka diperlukan alternatif lain dengan mengusahakan penambahan tanah ke arah laut melalui penimbunan laut atau reklamasi pantai. Pelaksanaan reklamasi pantai di Kota Manado sudah mulai cenderung meningkat. Hal ini disebabkan oleh topografi daerah yang bervariasi dan adanya keterbatasan luas tanah. Tujuan dari penelitian ini ingin mengetahui bagaimana proses pelaksanaan reklamasi pantai di Kota Manado dan dampak apa yang diakibatkan dari pelaksanaan reklamasi pantai tersebut.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini penulis menggunakan metode deskriptif dengan menggunakan pendekatan kualitatif untuk menguraikan hubungan yang ada dari masalah tersebut diatas. Adapun cara yang digunakan dalam pengumpulan data dilakukan melalui observasi dilapangan, dokumentasi dan wawancara. Data yang diambil berupa data primer dan data sekunder yang mana data primer ini sebagian besar diambil melalui wawancara kepada para pejabat dan masyarakat yang ada kaitannya dengan reklamasi pantai dan mereka hanya sebagai informan, sedangkan data sekundernya berupa dokumen atau berkas dari instansi yang terkait dengan perijinan dari reklamasi pantai maupun pihak pelaksana reklamasi dalam hal ini badan hukum swasta. Untuk menganalisa data yang telah terkumpul digunakan teknik analisa isi, dimana proses analisisnya dimulai dengan menelaah data, baik hasil wawancara, pengamatan yang sudah ada serta dokumen yang telah dikumpulkan.

Hasil yang diperoleh dari analisa tersebut adalah 1. proses pelaksanaan reklamasi pantai teluk Manado di Kota Manado sudah mengikuti ketentuan yang sudah ada tanpa ada keberatan dari pihak manapun, 2. dampak dari reklamasi pantai Teluk Manado antara lain dampak terhadap sosial ekonomi adanya perubahan dari sebagian matapecaharian penduduk sekitar lokasi, pendapatan dari masyarakat nelayan pada khususnya dan masyarakat sekitar pada umumnya, serta dampak terhadap fisik lingkungan yaitu tercemarnya lingkungan sekitar pantai, menurunnya kwalaitas air dan jalan.

Reklamasi pantai Teluk Manado yang dilaksanakan oleh PT. Bahu Cipta Persada telah menghasilkan tanah datar yang berhubungan langsung dengan tanah darat atau jalan raya Boulevard yaitu seluas 7,5000 Ha. Yang mana tanah tersebut telah direncana untuk Pembangunan Kawasan Pariwisata Terpadu dengan fasilitas yang dibangun antara lain : pusat pertokoan/ perbelanjaan, perkantoran terutama

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
INTISARI	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Batasan Masalah	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
1. Tujuan penelitian	6
2. Kegunaan penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN..	7
A. Tinjauan Pustaka	7
B. Kerangka Pemikiran	22
C. Anggapan Dasar	24
D. Batasan Operasional	24
BAB III. METODE PENELITIAN	26
A. Metode Penelitian	26
B. Penentuan Daerah Penelitian	26
C. Populasi dan Sampel	27

	1. Data Primer	27
	2. Data Sekunder	27
E.	Tehnik dan Alat Pengambilan Data.	28
	1. Wawancara	28
	2. Dokumentasi	29
	3. Observasi	29
F.	Tehnik Analisis Data	29
BAB IV	GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN.	31
A.	Keadaan Fisik Wilayah.	31
	1. Letak dan Luas Wilayah	31
	2. Penggunaan Tanah	32
	3. Keadaan Topografi	33
	a. Lereng	33
	b. Ketinggian	34
	c. Wilayah Administrasi	35
B.	Keadaan Sosial Ekonomi	37
	1. Penduduk	37
	a. Jumlah Penduduk	37
	b. Kepadatan Penduduk	38
	2. Prasarana Ekonomi	39
C.	Kondisi Pantai Kota Manado	40
D.	Pembagian Wilayah Kota	41
BAB V	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	44
A.	Proses Pelaksanaan Reklamasi Pantai Teluk Manado di Kota Manado	44
	1. Rekomendasi dari Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Manado	46

3.	Pemberian Ijin Reklamasi Pantai	48
4.	Persetujuan Amdal dari Menteri Negara Lingkungan Hidup.....	49
5.	Proses Pengurukan dan Penimbunan Kawasan Pantai	51
6.	Ijin Lokasi dari Kantor Pertanahan Kota Manado ...	52
B.	Dampak dari Pelaksanaan Reklamasi Pantai Teluk Manado	54
1.	Dampak Sosial Ekonomi	54
2.	Dampak Fisik	56
3.	Solusi yang dilakukan oleh pihak pengembang atas dampak dari pelaksanaan reklamasi pantai	58
a..	Terhadap Sosial Ekonomi Masyarakat	58
b.	Terhadap lingkungan fisik daerah sekitar pantai	59
4.	Kegunaan dari Reklamasi	60
BAB VI	KESIMPULAN DAN SARAN	62
A.	Kesimpulan.	62
B.	Saran.	63

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan permukaan bumi beserta ruang yang ada di atasnya sebagai tempat berbagai aktivitas selalu mengalami perubahan dalam penggunaannya. Salah satu faktor yang berperan dalam perubahannya adalah jumlah penduduk yang meningkat. Hubungan antara manusia dengan tanah tidak dapat terlepas, dimana manusia merupakan pengguna, begitu halnya dengan pembangunan bahwa manusia sebagai pelaksana pembangunan tersebut. Begitu juga bahwa pembangunan dan tanah merupakan dua unsur yang berbeda, akan tetapi tidak dapat dipisahkan karena setiap kegiatan fisik akan memerlukan tanah sebagai wadah kegiatan pembangunan itu sendiri.

Semakin meningkatnya jumlah penduduk suatu wilayah, maka semakin meningkat pula kebutuhan akan tanah untuk berbagai sektor pembangunan. Pada keadaan seperti ini terkadang timbul masalah-masalah dalam penguasaan dan penggunaan tanah. Hal ini disebabkan oleh luas tanah yang relatif tetap, sedangkan kebutuhan akan tanah terus meningkat sejalan dengan perkembangan jumlah penduduk dan meningkatnya kegiatan pembangunan. Untuk itu perlu adanya usaha dalam penataan penggunaan dan penguasaan tanah. Program penataan penguasaan dan penggunaan tanah telah dituangkan dalam ketentuan

Mengembangkan kebijakan pertanahan untuk meningkatkan pemanfaatan dan penggunaan tanah secara adil, transparan, dan produktif dengan mengutamakan hak-hak rakyat setempat, termasuk Hak Ulayat dan masyarakat adat, serta berdasarkan tata ruang wilayah yang serasi dan seimbang.

Pelaksanaan pembangunan tidak terlepas dari tanah, karena di atas tanahlah segala aktivitas itu dilaksanakan. Namun sering terjadi kesulitan dalam melaksanakan rencana pembangunan yang telah disusun hanya karena tidak tersedia tanahnya. Permasalahan tersebut terjadi dimana-mana dan yang paling banyak ditemui adalah di sekitar kota-kota yang sedang berkembang.

Kota sebagai pusat pelayanan kehidupan selalu mengalami perubahan dari waktu ke waktu. Hal ini akan menyebabkan meningkatnya tuntutan pelayanan kebutuhan manusia seperti perumahan, pusat perdagangan, jasa pelayanan seperti bank, perkantoran dan lain-lain. Menurut Hadi Sabari Yunus (1985:1) sebagai berikut :

Dari waktu ke waktu kota selalu mengalami perubahan, baik aspek fisik maupun aspek non fisik.

Dengan terkaitnya semua aspek kehidupan manusia dengan aspek fisik dan non fisik daripada kota, maka setiap perubahan aspek kehidupan akan selalu berakibat pada perubahan aspek fisik dan non fisik kota.

Berkembangnya suatu kota maka masalah tanah merupakan masalah yang sangat kompleks dan menjadi peran utama. Begitu besar dan kompleksnya peranan tanah dalam pembangunan dan kehidupan manusia, maka tidak heran apabila dari waktu ke waktu dirasakan bahwa masalah kebutuhan akan tanah merupakan salah satu unsur yang penting. Kebutuhan akan tanah untuk pembangunan dan kehidupan manusia di satu pihak dan di lain pihak tanah yang luasnya relatif tetap sedangkan jumlah penduduk semakin bertambah

dalamnya menyangkut masalah ekonomi, sosial budaya, politik dan pertahanan keamanan. Disamping itu kebutuhan akan tanah dapat mengakibatkan terjadinya alih fungsi tanah pertanian, walaupun di sisi lain sudah ada ketentuan-ketentuan yang membatasi dan bahkan melarang perubahan tanah tersebut.

Wilayah perkotaan konsepsi penatagunaan tanah didasari bahwa kota merupakan tempat konsentrasi penduduk dengan kepadatan tinggi dengan aktifitas utama non pertanian serta mobilitas penduduk yang tinggi menuntut tersedia fasilitas pelayanan yang memadai, seperti perumahan, pusat perdagangan, pusat pendidikan, pusat perkantoran dan lain-lain. Hal ini yang menuntut untuk menyediakan tanah yang tidak sedikit, padahal di sisi lain pemerintah telah melarang terjadinya alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian. Untuk membangun fasilitas-fasilitas tersebut maka faktor topografi daerah juga mempunyai peranan penting karena apabila topografinya datar kondisi kota akan kelihatan Aman, Tertib, Lancar, dan Sehat (ATLAS).

Meningkatnya kegiatan pembangunan sementara jumlah/luas tanah yang tersedia semakin terbatas, membuka peluang untuk mencari alternatif lain dalam penggunaan tanah, yaitu dengan cara memanfaatkan tanah/ruang ke atas dan ruang ke bawah dengan membangun gedung-gedung bertingkat dan atau membangun di ruang bawah tanah. Menurut Soni Harsono “dengan semakin sulitnya mencari tanah terutama di kota-kota besar dan sekitarnya kini mulai mengembangkan ruang/tanah keatas laut dengan mengadakan penimbunan laut atau reklamasi pantai” (1994:7). Sebagai upaya penanggulangan alih fungsi tanah maupun topografi daeran yang tidak cocok untuk membangun fasilitas

Manado yang mempunyai topografi berbukit dengan tingkat keterenggan sebagian besar terjal, reklamasi pantai merupakan salah satu alternatif yang sangat tepat untuk mengatasi masalah tanah yang akan dimanfaatkan untuk pembangunan khususnya pembangunan perkotaan yang terasa mendesak dan membutuhkan tanah yang tidak sedikit.

Tanah hasil reklamasi pantai, baik yang dilakukan oleh badan hukum maupun oleh instansi pemerintah, status tanahnya adalah tanah negara. Sedangkan proses perijinannya sampai sekarang belum diatur dengan suatu peraturan perundang-undangan tentang perijinan reklamasi pantai, yang ada baru hanya peraturan yang mengatur sempadan pantai yakni Keppres Nomor 32 tahun 1990 tentang pengelolaan Kawasan Lindung maupun Undang-Undang No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang yang di dalamnya mengatur ruang lautan.

Pelaksanaan reklamasi pantai perlu mendapat perhatian yang serius dari pemerintah daerah setempat agar tidak terjadi hal yang tidak diinginkan akibat adanya reklamasi pantai tersebut, seperti kerusakan lingkungan, pemukiman kumuh, bahaya intrusi air laut, dampak polusi selama proses pelaksanaan proyek dan lain sebagainya. Oleh karena itu perlu adanya kebijaksanaan atau peraturan yang khusus mengatur masalah reklamasi pantai agar terjadi pemanfaatan tanah yang efektif sehingga diharapkan mampu meningkatkan taraf hidup masyarakat dengan tetap memperhatikan kelestarian lingkungan hidup. Bertitik tolak dari latar belakang yang telah dikemukakan di atas, penulis ingin mengkaji tentang pelaksanaan reklamasi pantai di Kota Manado, maka penulis berminat mengadakan penelitian dengan judul : **“STUDI TENTANG PELAKSANAAN**

B. Rumusan Masalah

Pelaksanaan suatu proyek reklamasi pantai harus melalui banyak tahap mulai dari perencanaan hingga pelaksanaan serta penggunaan tanah hasil reklamasi tersebut. Di samping itu banyak hal yang harus dipertimbangkan sebelum memberikan ijin pelaksanaan reklamasi pantai. Reklamasi pantai juga membawa dampak atau akibat yang tidak sedikit bagi lingkungan hidup juga bagi masyarakat di sekitar penimbunan dan lokasi pengambilan bahan serta jalur yang dilalui untuk mengangkut material ke lokasi reklamasi. Dari uraian di atas penulis dapat merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pelaksanaan reklamasi pantai di Kota Manado ?
2. Dampak apa yang diakibatkan dari kegiatan reklamasi pantai terhadap lingkungan sosial masyarakat ?

C. Batasan Masalah

Untuk menghindari keanekaragaman pengertian dari masalah penelitian, di bawah ini perlu penulis membatasi masalah yaitu :

1. Reklamasi pantai yang dilaksanakan oleh Badan Hukum Swasta dalam hal ini khusus dilaksanakan oleh PT. Bahu Cipta Persada dengan Metode Menempel.
2. Dampak yang diakibatkan dari kegiatan reklamasi pantai ini dibatasi terhadap kehidupan sosial masyarakat seperti mata pencaharian masyarakat, lingkungan fisik pantai dan kelestariannya, serta sarana dan prasarana yang ada pada lingkungan sekitar lokasi.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui :

- a. Proses pelaksanaan reklamasi pantai di Kota Manado.
- b. Dampak dari kegiatan reklamasi pantai terhadap lingkungan sosial masyarakat yang ada.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan dari penelitian ini adalah :

- a. Memberikan masukan bagi Badan Pertanahan Nasional sebagai bahan untuk membuat atau penetapan kebijakan yang berkaitan dengan reklamasi pantai
- b. Pengembangan ilmu pertanahan di Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional khususnya mengenai masalah penyediaan tanah bagi kegiatan pembangunan, melalui kegiatan pengamatan terhadap proses pelaksanaan reklamasi pantai.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan dapat ditarik beberapa kesimpulan yaitu :

1. Dengan memperhatikan pada S.E. Kepala Badan Pertanahan No. 400-3725 dan S.E. Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-1293, selanjutnya Pemerintah Kota Manado menindak lanjuti dengan membuat suatu kebijakan dalam proses pelaksanaan reklamasi pantai. Khusus untuk pelaksanaan reklamasi pantai di Kota Manado, Pemerintah Kota Manado telah menetapkan beberapa ketentuan dan prosedur yang harus dipenuhi oleh pihak perusahaan dalam permohonan tanah reklamasi. Prosedur pelaksanaan reklamasi pantai antara lain :
 - a. Rekomendasi/perijinan dan perjanjian kerjasama dengan pemerintah kota
 - b. Melaksanakan penimbunan dan penataan kawasan pantai
 - c. Mengajukan ijin lokasi
 - d. Pembangunan sesuai dengan rencana penggunaan.
2. Dari pengamatan dilapangan bahwa dampak yang diakibatkan dari pelaksanaan reklamasi pantai Teluk Manado oleh PT. Bahu Cipta Persada antara lain dampak sosial ekonomi dan lingkungan fisik pantai. Namun dari developer dengan adanya dampak dari reklamasi ini terutama dampak negatif, telah melakukan antisipasi dan penanggulangan sehingga dampak

B. Saran

Adapun saran-saran yang dapat diajukan dari hasil penelitian ini adalah :

1. Perlunya dibuatkan Undang-undang atau Peraturan daerah yang mengatur tentang pelaksanaan Reklamasi Pantai .
2. Mengingat reklamasi pantai sangat terkait dengan dampak lingkungan, maka tanpa melihat luasan tetap harus melalui proses Analisa Mengenai dampak Lingkungan (AMDAL).
3. Perkembangan reklamasi pantai perlu diarahkan agar ekosistem kawasan pantai tetap terpelihara dan terjaga sesuai dengan arahan Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Kota Manado yang menetapkan daerah tersebut sebagai kawasan lindung/ kawasan sempadan pantai.
4. Perlunya dilaksanakan penyuluhan dari aparat pemerintah kepada penduduk/ masyarakat sehingga penduduk/ masyarakat bisa mengetahui tentang proyek reklamasi pantai yang dimaksud, bahkan masyarakat dapat dilibatkan dalam pelaksanaan reklamasi pantai.
5. Agar dalam pelaksanaan reklamasi pantai tidak timbul gugatan dari masyarakat dan agar memperhatikan hak masyarakat adat.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim , (1996) Himpunan Pidato Menteri Nagara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional. Biro Hukum dan Hubungan Masyarakat, Jakarta, BPN.
- , (1996) Pedoman Penulisan Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Arikunto, Suharsimi (1998), *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta Rineka Cipta.
- Anwar, Saifuddin (1999), *Metode Penelitian*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Chaniago, Amran, Y.S.,(1997), *Kamus lengkap Bahasa Indonesia*.
- Dargha, Nad, T.P., (1995), *Segi-segi pertanahan dalam penyusunan dan Penerapan Tata Ruang*, Jakarta, Djambatan.
- Hari Kartono, dkk., (1989), *Esensi Pembangunan Wilayah dan Penggunaan Tanah Berencana*, Jakarta, Geo-F.M.I.P.A. Universitas Indonesia.
- Harsono, Boedi (1997), *Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan
- Harsono, Boedi (1994), *Aspek Pertanahan dan Tata Ruang dalam Pembangunan*, Makalah Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional kuliah umum STPN tanggal 29 oktober 1999, Yogyakarta.
- Jayadinata, J.T. (1992), *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*, Bandung, ITB.
- Moleong, (1991), *Metode Penelitian kualitatif, liberty*, Bandung.
- Nawawi, Hadari (1990), *Metode Penelitian kualitatif*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Nontji, Anugerah (1992), *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Sabari, Hadi (1986), *Dimensi Pembangunan dan Perkembangan Kota* , Yogyakarta.
- Sabari, Hadi (1987), *Beberapa Determinan Perkembangan Kota, Dampak serta Upaya Pengelolaannya*, Yogyakarta.

Suharjono (1993), *Pengantar Reklamasi Rawa*, Institut Teknologi Nasional, Malang.

Supriyoko.,(1989), *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Suryabrata, Sumadi,(1993), *Metode Penelitian*, Rineka Cipta, Jakarta.

PT. Cipta Mulia (1999), *Konsep Laporan Akhir PJM P3KT Kota Manado*, Manado.

Pemerintah Kota Manado, (1995), *Rencana Umum Tata Ruang Kota Manado, 2010*, Manado.

PERATURAN-PERATURAN

Anonim , (1998), Ketetapan MPR Nomor II/MPR/1993 tentang GBHN, Jakarta, Bina Pustaka.

————— , (1999) Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1999 tentang Ijin Lokasi, Jakarta.

Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 9 Nopember 1992, Nomor 400-3725 perihal “ Tata Cara Penyediaan Tanah Non Pertanian dengan cara Reklamasi Pantai”.

Surat Edaran Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 9 Mei 1996 Nomor 410-1293 perihal “Penertiban Status Tanah Timbul dan Tanah Reklamasi”.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 dan 41 Tahun 1996 tentang Menunjang Percepatan Pembangunan Nasional dan Daerah, Deputi Bidang Hak-hak Atas Tanah, BPN, 1997.

Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah, Sinar Grafik.

Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang