

# **PENATAAN DAN PENGELOLAAN PERTANAHAN YANG MENSEJAHTERAKAN MASYARAKAT**

**(HASIL PENELITIAN STRATEGIS PPPM-STPN)  
2014**



**PPPM -STPN**

Perpustakaan Nasional RI: Katalog Dalam terbitan (KDT)  
Tim Peneliti STPN  
Penataan dan Pengelolaan Pertanahan yang Mensejahterakan Masyarakat  
(Hasil Penelitian Strategis PPPM-STPN) 2014  
oleh: Tim Peneliti STPN -- Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN) Yogyakarta, 2015  
316 hlm; 160x240 mm

ISBN: 6027894-22-9

**Penataan dan Pengelolaan Pertanahan yang Mensejahterakan Masyarakat  
(Hasil Penelitian Strategis PPPM-STPN) 2014**

Penulis: Tim Peneliti STPN  
Editor: Dwi Wulan Pujiriyani dan Widhiana Hesting Puri  
Desain Isi & Cover: Aksarabumi Jogjakarta

Cetakan Pertama, Pebruari 2015

Penerbit:



**Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat  
Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional**

Gedung Pengajaran Lantai II,  
Jalan Tata Bumi Nomor 5 Banyuraden, Gamping, Sleman, Yogyakarta  
Telp: 0274-587239  
email: pppm\_stpn@yahoo.com  
website: http://pppm.stpn.ac.id

Hak Cipta © 2015 pada Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat,  
Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN) Yogyakarta  
Hak Cipta dilindungi Undang-Undang. Dilarang memperbanyak, mengutip sebagian ataupun seluruh isi buku ini  
dalam bentuk apapun, dengan cara apapun, tanpa izin tertulis dari penulis dan penerbit.

## DAFTAR ISI

Kata Pengantar .....	5
Pengantar Penyunting, “ <i>Penataan dan Pengelolaan Pertanahan yang Mensejahterakan Masyarakat</i> ” .....	7
Kebijakan Pengelolaan Pertanahan di Pulau Lembeh <i>Widhiana HP, Akur Nurasa, dan Wahyuni</i> .....	13
Penataan Pertanahan dalam Konteks Penanaman Investasi di Pulau Lembeh <i>Dwi Wulan Pujiriyani, M Nazir Salim, Ig Indradi, dan AN. Luthfi</i> .....	49
Persepsi Aktor Lokal dalam Implementasi Kebijakan Redistribusi Tanah <i>Sutaryono, Ari Satya Dwipraja, dan Dede Novi Maulana..</i> .....	95
Demarjinalisasi Petani oleh Kantor Pertanahan melalui Pemberdayaan Masyarakat (Studi di Kabupaten Wonogiri Provinsi Jawa Tengah) <i>Aristiono Nugroho, Tullus Subroto, Suharno, dan Haryo Budhiawan</i> .....	127
Konflik Pertanahan dalam Rencana Pendirian Pabrik Semen (Studi di Kabupaten Rembang, Provinsi Jawa Tengah) <i>Sukayadi, Yahman, A. Sriyono, dan Slamet Wiyono</i> .....	149

# PENATAAN PERTANAHAN DALAM KONTEKS PENANAMAN INVESTASI DI PULAU LEMBEH

Dwi Wulan Pujiriyani, M Nazir Salim, IG Indradi, dan AN. Luthfi

“Walikota Bitung Hanny Sondakh serius mempersiapkan Pulau lembeh sebagai zona investasi. Untuk itu, Sondakh kembali melakukan peninjauan lokasi ke Kawasan Industri dan Pariwisata serta jalan lingkar Pulau Lembeh, Senin (3/6). Beliau meminta kepada komponen masyarakat, agar mendukung penuh upaya Pemerintah Kota dalam mewujudkan Pembangunan di pulau Lembeh yang diperkuat dengan Fasilitas, yang akan lebih memudahkan investor melirik kota Bitung. “Segala kemudahan harus diberikan sehingga para investor merasa tertarik dan nyaman berinvestasi di Kota Bitung,” pinta Sondakh sembari berharap masyarakat dapat terus memelihara keamanan dan ketertiban.” (Fian Kaunang, id.mano.co. 4 Juni 2013)”.

## A. Pendahuluan

Lembeh adalah sebuah Pulau kecil di sebelah utara Pulau Sulawesi yang tidak memiliki kemashyuran seperti Raja Ampat di Papua maupun Derawan di Kalimantan. Pulau Lembeh adalah sebuah keajaiban tersembunyi yang dimiliki Provinsi Sulawesi Utara yang bisa disebut sebagai *the shadow of Bunaken*. Kurang populernya pulau kecil ini dalam daftar tujuan wisata domestik, ternyata telah mengkamufase popularitas pulau ini sebagai ikon wisata *diving*

internasional serta dampak ikutannya yaitu perkembangan investasi yang terjadi dengan sangat cepat dan masif. Sebuah situs pariwisata internasional telah mengukuhkan Lembah sebagai kawasan wisata *diving* nomor satu di dunia.<sup>1</sup> Perkembangan pariwisata telah meningkatkan harga tanah di pulau ini. Tanah sudah menjadi barang komoditi yang terus ditawarkan untuk menarik masuknya investor. Sebuah pemberitaan dari harian lokal di Sulawesi Utara menyebutkan bahwa pulau ini memang akan dijadikan kawasan industri pariwisata bertaraf internasional. Untuk mendukung pembangunan kawasan ini, Lembah akan ditambah daya tariknya dengan menjadikannya sebagai agro industri dan pusat perbelanjaan. Rencana ini didukung dengan sangat antusias oleh pihak pemerintah daerah setempat yang kemudian meresponnya dengan menyiapkan tata ruang Pulau Lembah dan membuat kajian potensi. Pihak keluarga besar Xaverius Dotulong yang konon juga memiliki penguasaan secara turun temurun di wilayah ini pun memberikan dukungannya dengan membuat kesepakatan bahwa tidak akan menjual Pulau Lembah dan ikut mengajak investor untuk membangun pulau ini.<sup>2</sup>

Penyiapan Pulau Lembah sebagai zona investasi, dikatakan oleh walikota setempat akan didukung dengan berbagai fasilitas yang memudahkan investor untuk masuk.<sup>3</sup> Segala kemudahan akan diberikan agar investor merasa tertarik dan nyaman berinvestasi di Kota Bitung.<sup>4</sup> Pulau Lembah bahkan diproyeksikan untuk menjadi penyelamat investasi Indonesia yang selalu diberikan untuk Singapura. Oleh karena itulah Lembah pun akan menjadi kawasan

1 Lebih lanjut lihat [http://www.eco-divers.com/diving\\_lembah.php](http://www.eco-divers.com/diving_lembah.php).

2 Ipa. 2008. 'Investor Lokal Siap Bangun Pulau Lembah'. [http://www.hariankomentar.com/arsip/arsip\\_2008/mei\\_30/btgo3.html](http://www.hariankomentar.com/arsip/arsip_2008/mei_30/btgo3.html). Diakses 12 Februari 2014.

3 Saat ini infrastruktur yang sedang dan masih dibangun adalah jalan lingkar Pulau Lembah. Proyek pembangunan jalan lingkar ini sudah dimulai pada tahun 2012 dan diperkirakan akan selesai pada tahun 2016.

4 Fian Kaunang. 2013. 'Lembah Dipersiapkan Jadi Zona Investasi'. <http://idmanado.co/read/2013/lembah-dipersiapkan-jadi-zona-investasi/>. Diakses 12 Februari 2014.

bisnis berstandar internasional. Rencana ini konon sudah dicita-citakan sejak 20 tahun yang lalu namun belum terealisasi. Rencana ini masih terkendala dengan upaya pembebasan lahan karena untuk merealisasikan proyek, kawasan Pulau akan dikosongkan.<sup>5</sup>

Skema investasi yang diarahkan ke Pulau Lembah dikatakan sebagai bagian dari upaya percepatan dan pemerataan pembangunan karena selama ini dianggap bahwa kawasan tertinggal yang kurang bisa diberdayakan dengan optimal. Percepatan pembangunan di kawasan Pulau Lembah ternyata juga sudah masuk dalam kerangka kebijakan pemerintahan diantaranya dalam Perpres RI Nomor 88 Tahun 2011 tentang Tata Ruang Pulau Sulawesi yang menyebutkan bahwa akan dibangun lintas penyeberangan untuk membuka keterisolasian wilayah, menghubungkan pulau ini dengan kota Bitung. Selain lintas penyeberangan, akan dilakukan pengembangan sarana bantu navigasi pelayaran karena dianggap sebagai kawasan konservasi perairan yang memiliki keanekaragaman hayati tinggi (Suaka Alam Laut selat Lembah-Bitung (Laut Maluku), pengembangan pengelolaan kawasan yang memiliki keanekaragaman hayati laut pada kawasan suaka alam laut dan taman wisata perairan, serta pengembangan kawasan peruntukan pariwisata bahari yang didukung ketersediaan prasarana dan sarana wisata.

Di tengah gelombang investasi yang masuk ke Pulau Lembah, salah satu persoalan yang muncul adalah kesenjangan kesejahteraan. Laju investasi yang masuk ke Pulau Lembah belum secara nyata memberikan gambaran mengenai keberlanjutan *livelihood* masyarakat setempat yang sebagian besar berprofesi sebagai petani dan nelayan. Pulau yang memiliki luas 5.040 ha ini masih belum

5 Eta. 2008. 'Lembah Diproyeksi Selamatkan Investasi Indonesia yang Lari ke Singapura'. [http://www.hariankomentar.com/arsip/arsip\\_2008/ags\\_13/lkPento1.html](http://www.hariankomentar.com/arsip/arsip_2008/ags_13/lkPento1.html). Diakses 12 Februari 2014.

memiliki penataan pertanahan yang jelas. Pulau Lembah justru memiliki riwayat kebijakan penataan pertanahan yang masih abu-abu atau belum selesai, sehingga sangat rentan memicu konflik. Dalam Surat Keputusan Mendagri Nomor SK.170/DJA/1984 (SK. Mendagri 170/DJA/84) tertanggal 5 September 1984, sebenarnya ditegaskan bahwa tanah Pulau Lembah seluas 5.040 Ha adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, yang selanjutnya menjadi objek redistribusi dalam rangka pelaksanaan *Landreform* dan untuk keperluan Instansi serta pembangunan lainnya. Dalam SK Mendagri tersebut, jelas disebutkan bahwa ada peruntukan penggunaan yang diprioritaskan bagi kelompok petani penggarap sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961. Belum secara nyata terlihat bagaimana mega proyek investasi Pulau Lembah akan dibangun diantara peruntukan penggunaan yang lain, mengingat PP tersebut dijelaskan bahwa sisa dari tanah seluas 2.740 ha yang menjadi objek redistribusi penggunaannya diperuntukan bagi: Daerah Hutan Lindung 1.000 Ha; sarana Umum seluas 150 Ha; Pemukiman seluas 150 Ha; Penyediaan Tanah Kritis Pantai seluas 200 Ha; Untuk Keluarga Xaverius Dotulong seluas 300 Ha; dan Perkembangan Kota Administratif Bitung seluas 500 Ha. Dalam perkembangan terakhir disebutkan bahwa ada persoalan terhambatnya penyaluran bantuan kredit lunak dari Dinas Kelautan dan Perikanan Kota Bitung kepada masyarakat nelayan karena tidak memiliki sertifikat tanah yang bisa diagunkan.

Berkaitan dengan dinamika kebijakan penataan pertanahan dan percepatan pembangunan di Pulau Lembah serta eksistensi atau keberlanjutan *livelihood* masyarakat lokal, penelitian ini secara khusus akan mengungkap persoalan pertanahan di Pulau Lembah melalui investasi dalam skema percepatan pembangunan yang digunakan sebagai *framing* untuk melihat dinamika kebijakan yang dimunculkan serta posisi masyarakat di tengah laju investasi yang terjadi.

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode kualitatif. Mengacu pada Creswell (2013:4), metode penelitian kualitatif merupakan metode untuk mengeksplorasi dan memahami makna. Dalam konteks ini, penelitian menerapkan cara pandang induktif dengan berfokus pada pemaknaan individual dengan menerjemahkan kompleksitas suatu persoalan. Logika induktif dilakukan dengan mengumpulkan informasi sebanyak mungkin dari para partisipan, lalu membentuk informasi ini menjadi kategori-kategori atau tema-tema tertentu. Tema ini kemudian dikembangkan menjadi pola-pola yang nantinya diperbandingkan dengan pengalaman-pengalaman pribadi. Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui penelusuran data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari observasi/pengamatan di lokasi pengembangan investasi (resort dan perhotelan), dinas dan instansi terkait serta tempat tinggal masyarakat baik penduduk lokal maupun pendatang yang ada di Pulau lembah. Informan mencakup pihak-pihak yang terkait dengan pembuat kebijakan, dan masyarakat.

## **B. Investasi dan Penataan Pertanahan: Antara Percepatan Pertumbuhan Ekonomi dan Antisipasi Marjinalisasi Masyarakat**

Investasi atau penanaman modal berasal dari terjemahan bahasa Inggris '*investment*' (Barbara, 2008). Penggunaan istilah investasi dan penanaman modal seringkali dipergunakan dalam artian yang berbeda-beda. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 25 tahun 2007 memberi pengertian tentang penanaman modal adalah segala bentuk kegiatan menanam modal, baik penanam modal dalam negeri maupun penanam modal asing untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia. Tujuan dari penanaman modal sendiri antara lain: meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional, menciptakan lapangan kerja, meningkatkan pembangunan ekonomi berkelanjutan, meningkatkan kemampuan daya saing dunia usaha

nasional, meningkatkan kapasitas dan kemampuan teknologi nasional, mendorong pengembangan ekonomi kerakyatan, mengolah ekonomi potensial menjadi kekuatan ekonomi riil dengan menggunakan dana yang berasal dari dalam negeri maupun dari luar negeri dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Barbara (2008) menyebutkan bahwa investasi merupakan salah satu penggerak proses penguatan perekonomian negara, karena itu dalam rangka kebijakan ekonominya beberapa negara berusaha keras untuk meningkatkan investasinya. Kebijakan investasi di Indonesia pada dasarnya merujuk pada ketentuan pasal 33 UUD 1945. Hak atas tanah merupakan salah satu masalah pokok dalam investasi. Tanah merupakan salah satu modal bagi perkembangan kegiatan investasi sehingga diperlukan kepastian hukum tentang pemberian hak atas tanah. Guna menarik para investor ke dalam negeri, maka harus ada suatu iklim investasi yang kondusif untuk menarik dan segar dari penanam modal khususnya penanam modal asing.<sup>6</sup>

Sementara itu, Hapsari (2006) menjelaskan bahwa investasi merupakan komponen dalam pertumbuhan ekonomi. Aspek ini memberikan *multieffect* bagi pertumbuhan ekonomi itu sendiri. Ketika investasi ditanamkan dalam suatu sektor produksi, maka muncul permintaan terhadap faktor-faktor produksi seperti bahan mentah, tenaga kerja, ketersediaan lahan atau tanah yang berasal dari sektor rumah tangga. Permintaan input akan menambah pendapatan bagi masyarakat dan juga pemerintah. Melihat dampak dari investasi, pemerintah berupaya meeningkatkan investasi di

Indonesia dengan harapan dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan perbaikan kondisi ekonomi secara menyeluruh. Perbaikan iklim investasi pun dilakukan sebagai usaha untuk menghilangkan hambatan-hambatan investasi. Selama ini hambatan-hambatan investasi membuat para investor enggan menanamkan modalnya di Indonesia. Mereka menganggap hambatan-hambatan tersebut merupakan sumber dari *high cost economy* yang seharusnya tidak perlu dikeluarkan. Adapun hambatan-hambatan tersebut meliputi: birokrasi pemerintah yang tidak efisien, infrastruktur yang tidak memadai, peraturan perpajakan, korupsi, kualitas sumber daya manusia dan instabilitas kebijakan.

Dalam konteks investasi, tanah dianggap sebagai salah satu hambatan yang kerap kali membuat banyak investor mengurungkan niatnya untuk menanamkan modal. Tanah dalam konteks pembebasan lahan menjadi kendala terbesar dalam pembangunan infrastruktur dan manufaktur. Faktor krusial bagi pemodal adalah kejelasan harga (nilai investasi) dan *timing* (waktu yang tepat berinvestasi). Para pengusaha akan senang apabila dapat melakukan perencanaan investasi dengan matang.<sup>7</sup> Kondisi serupa ditegaskan pula oleh Permatasari (2011) yang menyebutkan bahwa tanah merupakan faktor penghambat utama realisasi investasi di Indonesia, setengah kredit tidak tersalurkan diduga karena kesulitan pengadaan lahan.<sup>8</sup> Perbaikan iklim investasi akan semakin baik dengan dukungan proses pembebasan lahan yang tidak rumit.

Arianto (2011) menyebutkan bahwa sebagai *capital asset*, tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting dan

6 Pemberian hak atas tanah dalam rangka penanaman modal pengaturannya sebelum lahirnya Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1967 (diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1970, tentang Undang-Undang Penanaman Modal Asing (UUPMA)) dan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1968 (diubah dan ditambah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1970 tentang Undang-Undang Penanaman Modal Dalam Negeri (UUPMDN)) perlu diganti karena tidak sesuai lagi dengan kebutuhan percepatan perkembangan perekonomian dan pembangunan hukum nasional, khususnya di bidang investasi

7 “BKPM: Revisi UU Pertanahan Kunci Percepatan Investasi”. Antara. Rabu 18 Juni 2013. <http://id.berita.yahoo.com>. Diakses 2 Juli 2014.

8 Diperkirakan ada sekitar 600 triliun kredit tidak tersalurkan di sektor perbankan karena masalah pertanahan, masalah tanah menimbulkan kekhawatiran tidak hanya bagi investor domestik tetapi terlebih lagi adalah investor asing. Industri di Indonesia tidak dapat tumbuh sebelum masalah infrastruktur dan lahan industri teratasi. Lebih lanjut lihat Intan Permatasari. “Tanah Hambat Realisasi Investasi”. <http://bisnis.com>. Kamis 30 Juni 2011. Diakses 2 Juli 2014.

akhirnya sering menjadi objek spekulasi. Salah satu faktor yang dipertimbangkan oleh investor untuk melakukan kegiatan penanaman modal adalah jaminan kepastian hukum atas tanah sebagai kapital aset. Kepastian akan perlindungan hak atas tanah bagi negara akan mendatangkan investasi yang pada akhirnya akan membuka banyak lapangan kerja, menambah devisa dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Tanpa perlindungan terhadap hak atas tanah, maka pembangunan berkelanjutan tidak akan terlaksana karena mereka yang bersedia melakukan investasi jangka panjang, hanya sedikit. Ditambahkan pula oleh Machfudz (2011:49) bahwa legitimasi hak atas tanah merupakan syarat utama tumbuhnya iklim investasi yang berbasis tanah. Investasi yang berbasis hak atas tanah dapat mendorong ekonomi daerah yang ramah lingkungan dan ramah sosial.

Pengaturan investasi melalui penanaman modal, pada dasarnya meliputi hak atas tanah yang merupakan salah satu masalah pokok dalam investasi. Tanah merupakan modal dasar bagi para investor yang akan mengembangkan usahanya, oleh karena itu persoalan tanah bagi penanaman modal asing maupun domestik merupakan ganjalan terutama karena kurang terjaminnya kepastian perpanjangan hak atas tanah. Para pengusaha terutama yang ingin melaksanakan bisnisnya dalam jangka panjang selalu meragukan tentang status dan proses pengurusan hak atas tanah terutama mengenai pendaftarannya. Seperti diketahui bahwa bagi penanaman modal asing tidak dibenarkan untuk memperoleh hak atas tanah selain dari Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai serta Hak Sewa. Namun pemerintah menyadari bahwa untuk menunjang perekonomian suatu badan hukum atau seseorang, dapat diberikan hak atas tanah sebagaimana tersebut di atas asalkan harus berada dan berkedudukan serta berdiri berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia. Kelahiran UU No 25 Tahun 2007 memberikan gambaran mengenai pro dan kontra dari pendapat ini. Di satu sisi, kebebasan yang diberikan terhadap

para penanam modal khususnya investor asing dapat memberikan dampak yang negatif bagi iklim usaha dan ekonomi Indonesia. Ketergantungan terhadap penanaman modal ini menunjukkan kepada bangsa lain ketidakmandirian yang pada akhirnya dapat mengeksploitasi sumber daya yang ada di negara. Sementara pendapat yang lain menyatakan bahwa paham neoliberalisme diharapkan menjadi daya tarik untuk para investor untuk menanamkan modalnya yang kesemuanya ini diarahkan untuk kemakmuran rakyat. Hal ini dimungkinkan karena semakin besar modal yang ditanamkan semakin besar income negara dan memberikan lapangan kerja bagi sumber daya manusia atau dapat mengurangi tingkat pengangguran bersama dan meningkatkan pendapatan masyarakat.

Selain menjadi penghambat, dalam konteks aset, tanah merupakan salah satu aset investasi yang bernilai tinggi. Dalam perkembangannya sekarang ini, tanah telah menjadi daya tarik baru yang diburu investor. Gelombang investasi global telah menjadikan tanah sebagai target perburuan untuk memaksimalkan keuntungan. Akuisisi tanah bisa dipastikan selalu hadir dalam wacana 'pendayagunaan tanah untuk pembangunan'.<sup>9</sup> Mengacu pada konsep Anna Tsing seperti dikutip Li (2012) inilah yang kemudian disebut dengan tradisi investasi 'pinggiran', sebuah mitos kultural tentang 'peruntungan' dan ide tentang wilayah yang kosong bisa membawa keuntungan yang berlimpah.

Meskipun diarahkan sebagai bagian dari upaya percepatan pertumbuhan ekonomi, di sisi lain persoalan investasi juga jamak dilekatkan dengan dampak yang tidak diharapkan khususnya bagi masyarakat lokal di kawasan pelaksanaan proyek. Salah satu penelitian yang dilakukan oleh Ravanera dan Gorra (2011). Dalam

9 Hal inilah yang bisa ditelusuri dari narasi awal yang dijadikan pintu masuk bagi terjadinya akuisisi tanah yaitu dengan membuat identifikasi mengenai tanah-tanah yang disebut 'kosong', 'tidur', 'tidak produktif', 'marginal', 'terdegradasi', 'terlantar', tanah tak bertuan, 'idle', 'waste', 'unproductive, public', 'surplus', 'vacant', 'unused'.

penelitiannya Ravanera dan Gorra menyebutkan tentang dampak investasi pada *livelihood* petani, dalam kasus sawit di Indonesia, kondisi petani kecil seringkali sangat miskin. Pekerjaan yang dijanjikan sebagai pengganti tanah-tanah yang diambil, hanya berlangsung selama beberapa tahun saja. Banyak petani kecil yang beralih menjadi buruh dan berakhir dengan tidak punya tanah. Kasus di Filipina menunjukkan bagaimana petani akhirnya merelakan tanahnya untuk dijual sebagai pengganti jarak yang tidak mampu memproduksi secara optimal. Kasus di Pakistan menggambarkan lepasnya tanah-tanah petani yang dipicu oleh ketidakmampuan petani untuk bersaing dengan pengusaha pertanian yang lebih modern. Kondisi ini memaksa petani untuk menjual tanah-tanahnya dengan harga yang rendah. Sebagian dari mereka ini memilih untuk menjadi migran dan mencari pekerjaan lain. Lebih dari 10.000 petani yang pergi ke luar negeri untuk mencari kesempatan yang lebih baik. Hal ini terlihat dari fakta semakin meningkatnya remitan. Sementara itu dalam kasus Nepal, kompetisi yang tinggi menyebabkan petani kecil menjual tanah-tanah pertaniannya yang subur untuk mencari pendapatan dari sektor lain. Banyak petani kecil yang pendapatannya meningkat sehingga bisa berinvestasi untuk kesehatan, pendidikan dan makanan yang lebih baik. Namun disayangkan, perubahan-perubahan yang terjadi ini harus dibayar mahal. Tekanan komersial atas tanah menyebabkan fragmentasi. Pemilik tanah menjadi jutawan dadakan dan mengambil banyak keuntungan dari tingginya harga penjualan tanah. Perubahan ini menyebabkan disrupti harmoni sosial dan sinergitas di desa. Pemilik tanah merasa bisa mencukupi kebutuhan sendiri karena memiliki akses pada sumber keuangan. Akibatnya muncullah perasaan antisosial diantara mereka.

Hal serupa juga terjadi dalam kasus rehabilitasi dan kompensasi yang diberikan pada kenyataannya tidak mampu meningkatkan kehidupan petani. Karena sebagian besar diantara mereka tidak berpendidikan, sehingga tidak tahu apa yang harus dilakukan

dengan uang ganti rugi tersebut, dan akhirnya terbuang percuma tidak untuk diinvestasikan. Meskipun dengan pengetahuan yang cukup, uang ganti rugi yang sangat sedikit tidak cukup untuk memulai bisnis yang baru. Juga tercatat bahwa banyak petugas dan manajer bank yang berusaha mengeksploitasi petani miskin dengan menipu jumlah ganti rugi. Penduduk pedesaan terusir dan dirugikan oleh investasi yang terjadi. Mereka tidak bisa mendapatkan pekerjaan di proyek investasi tersebut. Hanya mereka yang berpendidikan dan berasal dari kelompok elitlah yang mengambil manfaat dari kehadiran proyek baru ini.

Benjaminsen (2011) dalam penelitiannya di Tanzania menyebutkan salah satu kasus investasi berkaitan dengan konservasi laut (*Marine Conservation*). *Community based conservation* terutama berkaitan dengan wilayah pesisir, membuat penduduk lokal kehilangan akses atas tanah dan sumberdaya alam. Baik dalam konservasi alam maupun laut, terlihat tren paralel dari resentralisasi kontrol atas sumberdaya yang dikombinasikan dengan ketidakberdayaan komunitas lokal. Sementara itu Guillozet dan Bliss (2011) menjelaskan temuan penelitiannya dalam kasus di Ethiopia dimana investasi asing di hutan dataran tinggi, pada kenyataannya sangat mempengaruhi mata pencaharian masyarakat pedesaan. Sebagaimana ditemukan dalam penelitiannya, Guillozet dan Bliss menemukan adanya devolusi pengelolaan manajemen hutan dari negara ke pedesaan beresiko pada masalah-masalah kompetisi antar elit desa. Masalah tenurial terjadi di level internal komunitas itu sendiri. Perebutan dan sengketa pengelolaan hutan adalah hal yang kerap terjadi. Sementara itu, sumberdaya hutan terus berkurang. Oleh karena itu, Gordon dan Bliss memandang bahwa investasi pertanahan dan sejumlah klaim terhadap sumber daya hutan harus menjadi perhatian serius bagi semua pihak, khususnya dalam rangka menghadapi investasi global berskala besar.

### C. *Grand Design* Pengembangan Bitung - Pulau Lembeh

Pulau Lembeh terletak di sebelah timur laut Kema, dan luasnya hampir sama dengan Ternate. Selain kaya akan kayu, pulau tersebut menjadi penting karena menghasilkan sarang burung. Di sekeliling pulau itu terdapat tebing curam dengan ketinggian sekitar 24 meter di atas permukaan laut. Laut di sepanjang tebing itu sangat dalam dan airnya biru tua, serupa pemandangan sebuah jurang. Di atas tebing itu tumbuh kayu-kayuan, tumbuhan menjalar, lumut dan tumbuhan parasit lain yang pada tempat-tempat tertentu bergantung sebagai hiasan yang indah (Graafland, 1991:2).

Pulau Lembeh yang 'kaya' sebagaimana dilukiskan oleh Graafland, memang memiliki banyak potensi. Oleh karena itulah, dalam konteks pengembangan Bitung sendiri, Pulau Lembeh menjadi salah satu *site* yang juga disiapkan sebagai salah satu ikon pembangunan. Berbagai kebijakan dibuat sebagai bagian dari 'skema pengembangan Pulau Lembeh'. Dalam Perda Kota Bitung Nomor 4 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir Terpadu disebutkan bahwa wilayah pesisir Kota Bitung, termasuk Selat dan Pulau Lembeh, merupakan suatu kesatuan ekologis yang memiliki keanekaragaman sumber daya alam sebagai modal dasar bagi perkembangan ekonomi yang bertumpu pada sektor perikanan dan kelautan, pertanian, kehutanan, perkebunan serta perdagangan yang berorientasi ekspor ke kawasan Pasifik Barat. Selat Lembeh merupakan bagian dari kawasan pengelolaan perairan. Demi keberlanjutan pemanfaatan sumber daya alamnya, Selat Lembeh yang terletak antara daratan Kota Bitung dan daratan Pulau Lembeh harus dikelola sesuai dengan peruntukannya, termasuk Pelabuhan Khusus. Pengelolaan Wilayah Pesisir telah mempertimbangkan kesadaran masyarakat yang semakin meningkat tentang perlunya upaya-upaya untuk melindungi sumber-sumber penyangga kehidupan, seperti hutan, tanah, udara dan air. Dalam hal ini perhatian secara khusus perlu diarahkan pada lingkungan Selat

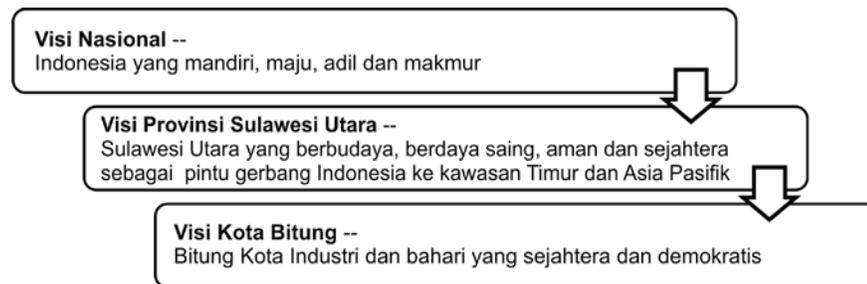
Lembeh dan sekitarnya, sebagai bagian dari kawasan ekologi laut Sulu-Sulawesi, yang memiliki keanekaragaman hayati laut yang sangat tinggi. Pada saat ini mulai terungkap potensi industri bioteknologi dan ekonomi yang tinggi yang berasal dari keanekaragaman hayati laut tersebut. Nilai ekonomi total dari kegiatan perikanan, usaha wisata seperti selam, sewa kapal dan perahu di Selat Lembeh akan meningkat dengan adanya usaha konservasi. Kalau perhitungan dilakukan terhadap nilai-nilai sumberdaya alam maupun sumberdaya buatan manusia serta lingkungannya, maka nilai ekonomi wilayah pesisir Selat Lembeh dan sekitarnya dipastikan akan sangat besar.

Selat Lembeh yang terletak diantara daratan Kota Bitung atau pulau Lembeh mempunyai kondisi oceanografi yang berbeda dibandingkan dengan pantai timur pulau Lembeh atau bagian-bagian lainnya dari semenanjung Sulawesi Utara. Selat Lembeh secara umum lebih terlindung karena tidak terlalu lebar. Kondisi ini menyebabkan massa air cukup lancar selama proses pasang surut. Dengan demikian banyak anggota masyarakat merasa pasti bahwa kondisi tersebut sangat membantu proses pembersihan bahan-bahan pencemar di Selat Lembeh. Pencemaran berasal dari kegiatan-kegiatan di perairan dan dari kegiatan di daratan sepanjang daerah-daerah aliran sungai (DAS). Pada saat hujan bahan pencemar mengalir ke wilayah pesisir dan Selat Lembeh. Apabila Selat Lembeh menjadi semakin sempit karena perubahan garis pantai, maka akan terjadi percepatan arus air laut. Hal ini akan menyebabkan bagian-bagian tertentu dari Selat Lembeh mengalami pencemaran berat.

Dalam perkembangannya saat ini, Pulau Lembeh tidak dapat dilepaskan dari skema kebijakan penataan Bitung yang sedang difokuskan pada realisasi visinya sebagai "kota industri dan bahari yang sejahtera dan demokratis". Visi Kota Bitung ini mengarah pada posisi Kota Bitung yang berada di pintu masuk Propinsi Sulawesi Utara melalui pelabuhan alam, dengan posisi yang sangat

strategis, yaitu berada di bibir Samudra Pasifik dan Laut Sulawesi yang menjadi salah satu alur laut tersibuk di dunia. Hal ini menjadikan Kota Bitung dengan Pelabuhanannya sebagai pusat akumulasi barang dan jasa melalui sistem *Cargo Consolidation Center*.

Bitung sebagai Kota Industri yang berwawasan lingkungan dan menjadi kota industri utama, khususnya industri perikanan dan perkebunan diprovinsi sulawesi utara. Bitung sebagai Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) yang termasuk dalam koridor 4 pada Masterplan Percepatan dan Perluasan Pembangunan Ekonomi Indonesia (MP3EI). Bitung disebut sebagai Kota Bahari karena aktivitas perekonomian warga kota Bitung banyak dipengaruhi oleh kegiatan yang berhubungan dengan wilayah laut dan pesisir pantainya, serta adanya pelabuhan Internasional, Bitung sangat berpeluang menjadi pintu gerbang Indonesia untuk kawasan Asia Pasifik, serta ditetapkan Kota Bitung sebagai kota Minapolitan yang berbasis perikanan tangkap.



Gambar 1. Visi Kota Bitung yang diturunkan dari Visi Nasional dan Visi Provinsi Sulawesi Utara

Sumber: Dokumen RPJPD Kota Bitung 2005-2025, Bappeda Kota Bitung, 2011

Visi kota Bitung ini diturunkan dari visi nasional dan visi Provinsi Sulawesi Utara yang kemudian dieksplisitkan dalam beberapa misi sebagai berikut:

Tabel 1.

Visi dan Misi pembangunan Jangka Panjang Daerah Kota Bitung

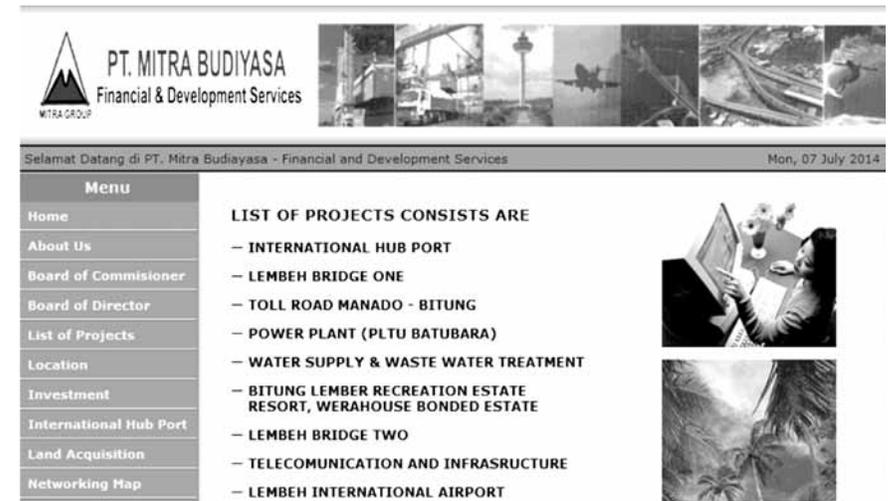
Visi	Misi
Industri	Membangun dan menciptakan iklim investasi dan ekonomi kerakyatan yang bertumpu pada agro industri, agrobisnis, home industri yang berwawasan lingkungan serta perdagangan lainnya baik pada pasar domestik dan internasional serta peningkatan pengawasan industri
	Menjamin aksesibilitas dan mobilitas ekonomi daerah, khususnya pada pusat-pusat industri
Bahari	Mengoptimalkan pemanfaatan sumberdaya pariwisata bahari, melalui pengembangan diversifikasi usaha.
	Mewujudkan Bitung sebagai Pintu gerbang Indonesia di kawasan Asia Pasifik dengan Kota yang bercirikan kota Bahari Melestarikan keseimbangan ekosistem lingkungan
Sejahtera	Membangun sumberdaya manusia yang berkualitas
	Mengoptimalkan penyelenggaraan birokrasi yang accountable, capable dan acceptable
Demokratis	Mewujudkan Kesejahteraan Masyarakat kota Bitung.
	Mewujudkan kondisi masyarakat Demokratis yang mengedepankan supremasi hukum

Sumber: Dokumen RPJPD Kota Bitung 2005-2025, Bappeda Kota Bitung, 2011

Pengembangan Lembeh menjadi bagian dari pengembangan Kota Bitung secara keseluruhan. *Grand design* pengembangan Pulau Lembeh sendiri akan diarahkan untuk pariwisata dan pemukiman. Berkaitan dengan pengembangan pariwisata ini, di pesisir pantai sudah dibangun *cottage*. Selain itu dalam Tata Ruang juga disebutkan adanya penyediaan *space* untuk perluasan internasional hubport sebagaimana disebutkan dalam Perpres Logistik Nasional dan Perpres MP3EI menyatakan bahwa pelabuhan Bitung adalah pelabuhan hub internasional. Pelabuhan ini akan dibangun di daerah Pampusung (ibukota Kecamatan Lembeh Selatan) sampai mengarah ke Pasir Panjang. Infrastruktur lain yang akan dibangun dalam dua puluh tahun ke depan adalah bandara khusus. Hal ini dilakukan dengan untuk mempercepat kegiatan ekspor impor yang

tidak mungkin dilakukan melalui kapal laut, karena memakan waktu yang lebih lama. Jembatan penghubung antara Bitung dan Pulau Lembeh juga akan dibangun untuk mendukung pembangunan infrastruktur yang lebih mantab. Sementara ini, sebagai perwujudan pembangunan skala menengah, telah dibangun jalan lingkaran Lembeh yang sudah dua tahun berturut-turut dianggarkan tahun I (2012) sejumlah 35 milyar, tahun 2013 sejumlah 39 milyar dan tahun 2014 sejumlah 39,5 milyar. Jalan yang diperkirakan akan sepanjang 61 kilometer ini diperkirakan akan tersambung 90% pada tahun 2013 ini. Jalan lingkaran Lembeh ini juga membangun prasarana jalan-jalan penyambung antara kelurahan ke jalan induk. Pengembangan lain yang juga sedang disiapkan untuk Lembeh adalah pembangkit listrik tenaga surya dan drainase-drainase.

Perjanjian dalam pengerjaan proyek-proyek pembangunan di Lembeh, salah satunya terekam dalam Surat Perjanjian Penyerahan Penggunaan/Pemanfaatan Kawasan Pulau Lembeh-Bitung Nomor: 188/HKM/X/2004 antara Pemerintah Kota Bitung dengan PT Mitra Budiayasa. Dalam surat perjanjian ini, terdapat beberapa kesepakatan untuk penyerahan pemanfaatan Kawasan Pulau Lembeh-Bitung seluas 5400 ha (lima ribu empat ratus hektar) dengan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SGHB) di atas Hak Pengelolaan (HGB di atas HPL). Pemanfaatan kawasan pulau akan dilaksanakan untuk pembangunan proyek-proyek dengan rincian sebagai berikut:

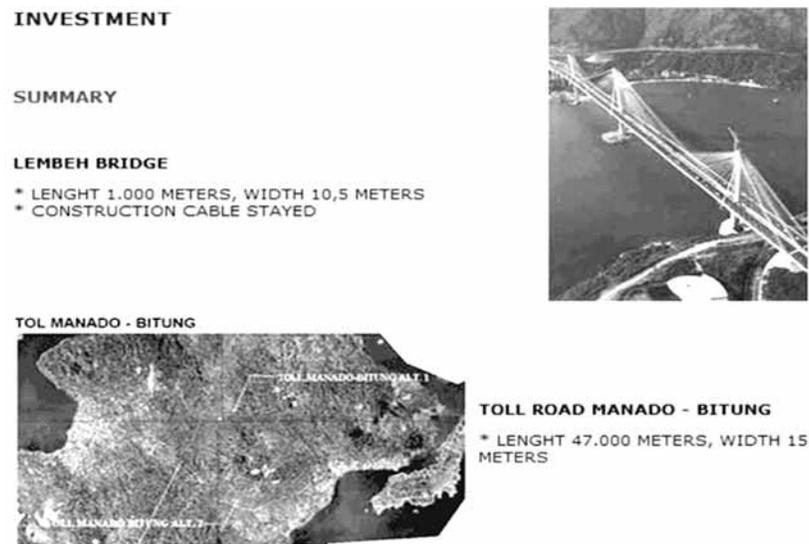


Gambar 2. Project Pengembangan Pulau Lembeh yang akan dilaksanakan oleh PT Mitra Budiayasa

Sumber: [www.mitrabudiyasa.net](http://www.mitrabudiyasa.net)

Kesepakatan proyek pembangunan yang akan dilaksanakan di Pulau Lembeh terdiri dari: international hub port Bitung, jembatan Lembeh, Jalan Tol Manado Bitung, Pembangkit tenaga listrik, proyek persediaan air bersih, Pulau Lembeh-Bitung Recreation State, internasional airport, jembatan Lembeh II, infrastruktur telekomunikasi, dan bangunan-bangunan pendukung lainnya. Dalam perjanjian tersebut dikatakan bahwa pihak pertama (Pemerintah Kota Bitung) akan menyerahkan hak pemanfaatan tanah dalam keadaan lahan kosong terhitung mulai penandatanganan perjanjian atau 10 Oktober 2004. Lama hak pengelolaan yang diberikan adalah 30 tahun. Berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian ini, pihak Pemerintah Kota Bitung akan melakukan beberapa hal yaitu: menyusun rancang bangun Kawasan Pulau Lembeh-Bitung dan prasarannya; membayar nilai ganti rugi pembebasan lahan dari warga sesuai dengan standar harga yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Walikota; mengalihkan Hak Pemanfaatan (Hak Guna Bangunan=HGB) kepada pihak Ketiga sebagaimana diatur dalam pasal 8 (HGB Strata Title); mengubah menambah dan atau

menata fasilitas yang ada pada tanah dan bangunan. Berikut ini desain pembangunan jembatan Bitung dan jalan tol Manado-Bitung yang akan melewati Pulau Lembeh.



Gambar.3. Desain Jembatan Lembeh dan Tol Manado Bitung dalam Versi PT. Mitra Budiayasa  
 Sumber: www.mitrabudiayasa.net

Dalam Peraturan Daerah Kota Bitung Nomor 22 Tahun 2013 tentang Rencana Zonasi Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil Kota Bitung Tahun 2013-2033, disebutkan bahwa Lembeh menjadi bagian dari sistem pusat pelayanan dan pertumbuhan dimana didalamnya akan dilakukan pengembangan berupa: pemantapan struktur atau hirarki sistem pusat-pusat pelayanan; pengembangan pusat-pusat pertumbuhan di wilayah pesisir; dan pengintegrasian fungsi setiap pusat-pusat pertumbuhan dalam sistem pusat-pusat pelayanan Daerah. Pengembangan ini dilakukan melalui beberapa strategi yaitu: optimalisasi fungsi pada pusat-pusat pelayanan di wilayah pesisir; pengembangan fungsi pada pusat-pusat pertumbuhan di wilayah pesisir; pemberian insentif bagi pengembangan fungsi pusat-pusat pertumbuhan; dan pengembangan sistem

prasarana wilayah pusat-pusat pelayanan dan pertumbuhan. Dalam konteks ini, Kecamatan Lembeh Selatan dan Lembeh Utara mendapatkan arahan pengembangan sebagai berikut:



Gambar 4. Arahan Pengembangan Kecamatan Lembeh Utara dan Lembeh Selatan  
 Sumber: Dokumen RPJPD Kota Bitung 2005-2025, Bappeda Kota Bitung, 2011

Selain sebagai pusat pelayanan dan pertumbuhan di kawasan pesisir, kawasan Pulau Lembeh juga mendapat perhatian berkaitan dengan kawasan pemanfaatan umum yang terdiri dari zona hutan, zona pelabuhan dan zona pariwisata. Dalam arahan pengembangan zona hutan, kawasan Kecamatan Lembeh Utara dan Lembeh Selatan akan dikembangkan dengan cara: memberikan fasilitasi dalam pengelolaan hutan; mengembangkan hutan mangrove di pesisir pantai; mengembangkan hutan alam lain; dan mengembangkan hutan cemara dan hutan lain di sepadan pantai wilayah pesisir. Dalam arahan pengembangan zona Pelabuhan di Kecamatan Lembeh Utara dan Kecamatan Lembeh Selatan akan dikembangkan Tempat Pendaratan Ikan (TPI). Sementara itu berkaitan dengan zona pariwisata, secara khusus pengembangan dilakukan pada bagian tertentu perairan Selat Lembeh sebagai kawasan wisata dalam air (*diving sport*); serta pengembangan pantai Walenekoko dan pantai Pintu Kota sebagai kawasan wisata berbasis keanekaragaman pantai dan hutan bakau dan minat khusus.

Kebijakan lain dalam pengembangan Pulau Lembeh juga disebutkan dalam kebijakan pengelolaan alur laut yang dilakukan melalui sinkronisasi dan koordinasi pemanfaatan ruang laut untuk jalur pelayaran dengan pemanfaatan umum, konservasi, pemasangan pipa/kabel bawah laut dan perlindungan alur migrasi

*species* antar Negara. Strategi pengelolaan alur laut dilakukan melalui: pengembangan jalur pelayaran; pemasangan dan pemanfaatan pipa/kabel bawah laut; dan inventarisasi migrasi *species*. Dalam arahan pengelolaan alur laut ini, khusus di Kecamatan Lembeh Utara dan Lembeh Selatan akan dilaksanakan pemasangan dan pemanfaatan pipa/kabel bawah laut.

**D. Dinamika Investasi di Pulau Lembeh**

Mengacu pada dokumen RPJP Kota Bitung 2005-2025, dikatakan bahwa investasi sangat penting untuk menggerakkan perekonomian suatu daerah dimana pada akhirnya akan mampu menciptakan kesejahteraan masyarakat. Otonomi daerah menjadi momentum berharga untuk membuktikan diri bahwa daerah memiliki kemampuan tangguh dalam mengelola potensi ekonominya. Kunci keberhasilan dalam menarik investor adalah adanya kepastian hukum. Namun sayangnya, kepastian hukum hingga sekarang masih belum terbenahi dengan baik. Hal ini mengakibatkan adanya ketidakpastian hukum di daerah dan pada akhirnya justru sangat menghambat masuknya investasi di daerah. Kepastian hukum menjadi kunci bagi masuknya investasi di daerah. Apalagi pada era otonomi daerah sekarang ini menjadi momentum bagi daerah untuk membuktikan diri bahwa daerah juga memiliki kemampuan dalam mengelola daerahnya secara mandiri.

Salah satu isu berkaitan dengan investasi di Pulau Lembeh adalah isu strategis di Bitung yang diarahkan untuk percepatan pertumbuhan dan perluasan ekonomi melalui penciptaan iklim investasi dan kesempatan berusaha yang baik serta pengembangan pelabuhan Bitung dan fasilitas pendukung lainnya sehingga dapat menjadi pintu gerbang Indonesia di kawasan Asia Pasifik dengan Pertumbuhan ekonomi yang signifikan dan memberdayakan sektor industri. Dalam konteks inilah dimunculkan dalam misi yang ke-4 bahwa membangun dan menciptakan iklim investasi dan ekonomi

kerakyatan yang bertumpu pada agroindustri, agrobisnis, industri rumah tangga yang ramah lingkungan serta perdagangan lainnya baik pada pasar domestik dan internasional serta peningkatan pengawasan industri merupakan salah satu fokus yang dituju.

Dalam rangka mendukung investasi, pemerintah kota Bitung sejak tahun 2006 sampai dengan sekarang telah membuat peraturan-peraturan daerah yang terkait dengan iklim berinvestasi yaitu Perda terkait dengan perijinan dan Perda terkait dengan lalu lintas barang dan jasa. Kebijakan perbaikan iklim investasi dalam menekankan kecepatan layanan, perizinan usaha bagi para pengusaha yang diambil pemerintah kota Bitung adalah dengan pendirian Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Penanaman Modal Darah (BPPT-PMD). BPPT-PMD Kota Bitung telah berhasil memangkas birokrasi sehingga perijinan investasi baru di kota Bitung menjadi mudah.

Tabel 2.

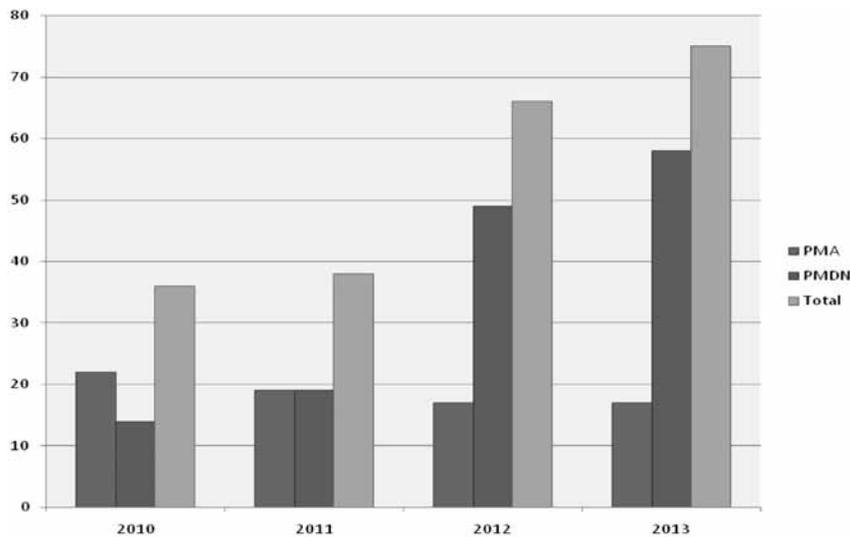
Jumlah Perda yang Mendukung Investasi di Kota Bitung

No	Uraian	2006	2007	2008	2009	2010	Total
1	Jumlah Perda terkait Perijinan	3		2	2	-	
2	Jumlah Perda terkait lalulintas barang dan jasa	-	-	2	-	-	

Sumber: Bag Hukum Setda Bitung

Berkaitan dengan hal investasi, data dari Badan Pelayanan Perizinan Terpadu dan Penanaman Modal Daerah Kota Bitung Tahun 2013 menunjukkan adanya tren peningkatan jumlah perusahaan PMDN yang menanamkan modalnya di Kota Bitung, sementara itu jumlah PMA dari tahun 2010 sampai dengan tahun 2013 mengalami sedikit penurunan yang secara rinci dapat dilihat dalam tabel berikut ini:

Tabel 4.  
Jumlah Perusahaan PMA dan PMDN Kota Bitung



Sumber: Badan Pelayanan Perizinan Terpadu & Penanaman Modal Daerah Kota Bitung, Tahun 2013

Pada tahun 2010, perusahaan PMDN di Kota Bitung berjumlah 14 perusahaan, dan berturut-turut mengalami peningkatan pada tahun 2011 berjumlah 19 perusahaan, tahun 2012 berjumlah 49 perusahaan dan pada tahun 2013 berjumlah 58 perusahaan. Sampai tahun 2013 total perusahaan PMDN berjumlah 75. Sementara itu untuk jumlah perusahaan PMA di Kota Bitung mengalami sedikit penurunan. Pada awal tahun 2010, perusahaan PMA berjumlah 22, kemudian mengalami penurunan pada tahun 2011 menjadi 19 perusahaan dan tahun 2012 sampai dengan 2013 menjadi 17 perusahaan. Jumlah total perusahaan PMA di Kota Bitung adalah 66 perusahaan.

Berkaitan dengan realisasi investasi sendiri, tercatat bahwa nilai investasi PMA juga mengalami penurunan dari tahun 2010 ke tahun 2013. Sementara itu nilai investasi PMDN sebaliknya justru mengalami peningkatan seperti dapat dicermati dalam tabel berikut ini:

Tabel 5.  
Realisasi Investasi PMA dan PMDN Kota Bitung

	2010	2011	2012	2013
<b>PMA</b>	2,429,610,426,000	1,432,791,729,000	1,120,680,731,880	1,120,680,731,880
<b>PMDN</b>	904,796,876,234	1,291,408,789,767	2,673,582,253,881	2,855,899,253,881
<b>Total (Rp)</b>	3,334,407,302,234	2,724,200,518,767	3,794,262,985,761	3,976,579,985,761

Sumber: Badan Pelayanan Perizinan Terpadu & Penanaman Modal Daerah Kota Bitung, Tahun 2013

Perkembangan investasi di Kota Bitung, tidak bisa dilepaskan dari dinamika investasi yang terjadi di Pulau Lembeh. Merunut sejarah atau riwayat awal masuknya investasi ke Pulau Lembeh memang tidak mudah. Dalam konteks inilah investasi paling awal yang terjadi di Lembeh dapat ditelusuri dari usia kota Bitung yang sudah 22 tahun. Sewaktu Bitung masih menjadi bagian dari Kabupaten Minahasa, sudah ada perusahaan yang berdiri di Pulau Lembeh. Hal ini dapat dilihat dari keberadaan *resort* yang statusnya menyewa selama jangka waktu 25 tahun dan telah habis masa sewanya. Penanaman modal atau investasi di Pulau Lembeh paling menonjol dapat dilihat dari keberadaan *resort-resort* di pulau ini seperti dapat dicermati dalam tabel berikut:

Tabel 6.  
Daftar Nama *Resort* di Pulau Lembeh

No	Nama <i>Resort</i>	Lokasi
1	Bastianos Lembeh Resort	Kel. Mawali, Lembeh Utara
2	Lembeh Resort	Kel. Pintukota, Lembeh Utara
3	Immanuel Divers	Kel. Mawali, Lembeh Utara
4	Nomad Adventure Divers	Kel. Mawali Lembeh Utara
5	Divers Lodge Lembeh	Kel. Paudean, Lembeh Selatan
6	Two Fish Resort	Kel. Mawali, Lembeh Utara

Sumber: Leaflet Dinas Pariwisata Kota Bitung

Terdapat 6 bangunan *resort* yang berlokasi di dalam Pulau Lembeh yang 5 diantaranya terdapat di Kecamatan Lembeh Utara

dan 1 *resort* berada di Kecamatan Lembeh Selatan. *Resort-resort* ini tidak semuanya PMA. Dari *resort-resort* yang terdaftar, hanya dua *resort* yang terdaftar sebagai PMA. Salah satu *resort* tertua yang dikatakan sebagai salah satu *resort* perintis sebelum adanya *resort-resort* lain adalah *Kungkungan Bay Resort*. *Resort* ini konon merupakan *resort* pertama yang mengawali munculnya *resort-resort* lain seperti dapat dicermati dari hasil wawancara dengan Kepala Dinas Pariwisata Kota Bitung berikut ini:

“Lembeh dikenal dunia internasional tahun 1980. Ketika mulai launching *resort* pertama kali tahun 1980, manajer luar negerinya punya niat dan keinginan untuk memperkenalkan potensi alam Selat Lembeh ke dunia internasional. Waktu itu banyak foto-foto yang dikenalkan ke internet. Mulai dibuat buku karangan yang bagus-bagus yang fotonya diambil dari Selat Lembeh. Manajer-manajer bule yang pertama kali memperkenalkan dan mentraining orang lokal. Rata-rata yang di training pada zaman itu sekarang menjadi manajer hampir di 11 *resort* ini. Dampaknya luar biasa, dari tahun 1980 yang cuma 1 *resort*, sekarang mau menjadi 13 *resort*.”



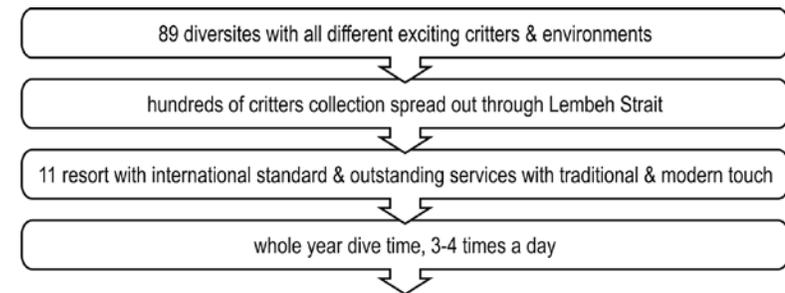
Gambar 5. *Resort* Tertua yang mengawali perkembangan investasi pariwisata di Pulau Lembeh

Sumber: <http://www.divediscovery.com/indonesia>

Perkembangan penanaman investasi bidang pariwisata di Pulau Lembeh tidak dapat dilepaskan dari daya tarik yang dijual dari pulau ini. Daya tarik ini juga sebenarnya sudah disadari oleh masyarakat di Pulau Lembeh seperti dapat dicermati dalam kutipan berikut ini:

“Kondisi Pulau Lembeh gambarannya bagaikan gadis cantik, ketika mulai berpoles dia, orang mulai rebutan. Kenapa nggak direbut waktu lalu, kemarin-kemarin, sekarang sudah dipoles agak cantik, baru direbut, sakit hati gadis-gadis Lembeh. Kalau bisa keliling Pulau Lembeh, ada kemiripan dengan Pulau Bali.

Pulau Lembeh dengan daya tariknya ini telah membuat banyak orang tertarik untuk ikut serta mendulang keuntungan. Tidak mengherankan pula ketika berbagai penawaran kunjungan ke Pulau Lembeh dipromosikan oleh pihak pemerintah daerah.



Gambar 6. Penawaran Wisata Kota Bitung di Lokasi Pulau Lembeh

Sumber: Leaflet Dinas Pariwisata Kota Bitung

Selain *resort*, penanaman modal atau investasi lain yang saat ini dijumpai di Pulau Lembeh adalah industri kapal seperti dapat dicermati dalam tabel berikut ini:

Tabel 7.  
Daftar PMA dan PMDN Kota Bitung Berdasarkan Sektor

Jenis Investasi	No	Nama Perusahaan	Jenis Usaha	Lokasi
PMA	1	PT. Flipper Tobelo (Belanda)	Jasa Rekreasi (Wisata laut)	Kec. Lembeh Selatan
	2	PT Bakri Cono	Jasa Rekreasi (Wisata Tirta)	Kec. Lembeh Utara
PMDN	1	PT. Sarana Samudera pasifik	Industri Kapal	Kec. Lembeh Selatan
	2	PT. Unggul Sejati Abadi	Industri Kapal	Kec. Lembeh Selatan

Sumber: BPPT dan PMD Kota Bitung Tahun 2013

Model penanaman investasi yang sementara digunakan oleh investor adalah dengan menyewa dalam jangka waktu 25-30 tahun, dan ada juga dengan cara mengangkat anak dari warga lokal ataupun menikah dengan orang lokal (tapi sudah menjadi WNI). Sistem sewa jangka panjang sampai 30 tahun dilakukan sebagai upayaantisipasi untuk memperoleh BEP (balik modal), sehingga apabila status tanah bermasalah, keuntungan sudah diperoleh dan biaya penggantian modal sudah diperoleh.

Investasi yang di Lembeh juga dikatakan tidak terlalu besar, tidak sampai 10 milyar. Tanah dan gedung tidak termasuk nilai investasi, karena investasi adalah nilai yang bergerak/berputar. Tanah di Lembeh bisa murah bisa mahal. Tanah akan dihargai murah, apabila dibeli dari orang yang tidak tahu asal muasal tanahnya, sehingga dijual murah, tetapi akan menjadi mahal apabila yang membeli tanah adalah pelaku usaha. NJOP di Lembeh sendiri masih rendah, dengan kisaran di bawah 100. Kisaran harga tanah antara Rp. 6.000.000 untuk luasan 200 meter, atau sekitar Rp. 30.000 per meter yang berlokasi di dalam pulau sementara untuk lokasi di tepian pantai sekitar Rp. 1.500.000 per meter persegi.



Gambar 7. NJOP di Pulau Lembeh

Sumber: Data primer, 2014

### E. Penataan Pertanahan Dalam Merespon Dinamika Investasi di Pulau Lembeh

Berkaitan dengan investasi di Pulau Lembeh, pertanahan merupakan salah permasalahan yang sampai saat ini belum dapat dipecahkan. Problem pertanahan memang tidak semata menjadi persoalan pengambat investasi di Pulau Lembeh, namun juga menjadi problem pembangunan daerah bagi Kota Bitung sendiri. Dua persoalan yang menjadi hambatan berkaitan dengan pertanahan adalah masih banyaknya tanah yang belum disertifikasi dan masih sering terjadi sengketa atas tanah dan sertifikat ganda. Proses pengurusan perpanjangan HGB Industri (Hak Guna Bangunan) dan proses akuisisi lahan juga merupakan persoalan lain yang mendapat sorotan. Pihak pemerintah Kota Bitung pun mencatat makin terbatasnya jumlah PMA dan PMDN yang melakukan investasi secara langsung di Kota Bitung beberapa tahun terakhir.

Ada keengganan untuk menanamkan investasi di Pulau Lembeh seperti disampaikan oleh Kepala Dinas Pariwisata Kota Bitung:

“Orang enggan beli di sana karena takut. Tadinya tidak punya masalah, tiba-tiba berputar di masalah yang lebih besar, bisa hilang duitnya. Kalau sewa lebih aman, karena sewa juga sama tuan tanah yang juga belum pasti pemilik aslinya”. Beberapa tanjung di Pulau Lembeh yang sudah siap untuk didirikan resort, menjadi terhambat karena pihak investor mengharapkan adanya sertifikat. Kondisi inilah yang selama ini masih belum bisa terselesaikan. Ketiadaan sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah meningkatkan potensi kerugian yang bisa dialami oleh investor seperti disampaikan:

“Ada beberapa tanjung yang bagus di Lembeh untuk didirikan resort, tapi sampai sekarang tidak bisa diselesaikan karena beberapa investor tetap mengharapkan ada sertifikat sementara lembeh tidak bisa membuat sertifikat sampai hari ini. Semakin cepat Lembeh bisa membuat sertifikat, semakin baik Lembeh bisa menunjang pariwisata karena bule/investor pun ketika mereka datang, yang ditanyakan ketika datang adalah apakah tanahnya punya sertifikat kepemilikan yang jelas. Orang asing/investor sangat takut membeli sebuah tanah yang tidak ada status hukum. Insan pariwisata hanya wait and see, bisa nggak, kapan selesainya, supaya bisa kita jual. Semakin tidak ada kepastian, semakin tidak ada jalan keluar, semakin tidak jelas dan prospek ke depan semakin tidak bisa ngapa-ngapain. Kalau pun sekarang ada 1-2 resort yang berdiri disana, itu karena mereka mungkin join dengan *owner* atau yang menguasai lahan, kemudian kepemilikan itu mungkin dijadikan salah satu pemegang sahamnya atau memang mereka sudah mengacuhkan yang lama itu/yang sengketa ini”.

Kejelasan status tanah menjadi aspek penting dalam merealisasikan rencana pengembangan Pulau Lembeh. Tanpa adanya kejelasan status tanah, berbagai proyek yang sudah direncanakan akan mengalami hambatan serius. Berbagai kebijakan pengembangan Pulau Lembeh berimplikasi pada persoalan pertanahan karena secara tidak langsung proyek-proyek pengembangan Pulau Lembeh berorientasi pada pembangunan infrastruktur yang mengharuskan adanya pengadaan tanah. Pengadaan tanah atau akuisisi tanah ini

menjadi rumit berkaitan dengan status tanah yang tidak jelas serta kondisi riil di lokasi yang dimana lokasi perencanaan proyek terdapat pemukiman penduduk. Pilihan-pilihan untuk merelokasi, tentunya menjadi kebijakan yang harus benar-benar dipertimbangkan supaya tidak menjadi sumber konflik di kemudian hari.



Gambar.8. Skema Ketersediaan Status Tanah dan Realisasi Rencana Pengembangan Pulau Lembeh

Sumber: Data primer, 2014

Selain realisasi proyek MP3EI, status tanah yang jelas juga diperlukan berkaitan dengan pembangunan infrastruktur publik yang menunjang kehidupan sehari-hari masyarakat di Pulau Lembeh. Pembangunan jalan dan tower telekomunikasi adalah dua persoalan yang sempat mengemuka. Dengan status tanah yang tidak jelas, proyek-proyek pembangunan infrastruktur publik seperti ini pun menjadi terhambat. Kekhawatiran akan adanya gugatan pada tanah yang digunakan untuk pembangunan infrastruktur publik ini di masa mendatang, menjadi salah satu pertimbangan tertundanya rencana-rencana pembangunan infrastruktur publik ini seperti dituturkan oleh salah seorang warga dalam acara pertemuan di Kantor Kecamatan Lembeh Utara:

“Masyarakat Pulau Lembeh berharap ada satu kepastian untuk legalitas kepemilikan tanah. Dalam rangka peningkatan taraf hidup

masyarakat, Pulau Lembeh ini penerangan masih setengah merdeka, hanya jam-jam sekian. Kasus-kasus ini yang perlu dijawab, apa bisa dilakukan ketika sebentar pemerintah kota Bitung melakukan pembebasan lahan. Ini dalam rangka pengembangan taraf ekonomi masyarakat, kalau tidak ada status kepemilikan yang jelas, kapan Lembeh ini untuk maju. Kami tetap akan berupaya mendirikan tower listrik meskipun status tanah belum ada kepastian, dan langkah ini mohon bisa dibantu dari segi persoalan pertanahan. Sampai saat ini kondisi warga disini berada dalam keadaan bimbang, mau tinggal takut, nggak tinggal, tapi saya merasa punya.”

Ketidajelasan status tanah menjadi salah satu sorotan yang sampai saat ini dirasakan masyarakat telah mengusik kenyamanan mereka tinggal di Pulau Lembeh. Ada kekhawatiran karena ada pihak-pihak yang mengklaim kepemilikan di atas tanah yang saat ini mereka tempati. Dalam konteks ini kebutuhan penataan pertanahan di Pulau Lembeh, pada kenyataannya tidak semata menjadi salah satu kebutuhan berkaitan dengan dinamika investasi yang masuk, namun juga secara khusus menjawab kebutuhan masyarakat untuk legalisasi aset yang mereka miliki. Penguatan atau legalitas ini menjadi penting mengingat berbagai proyek pembangunan infrastruktur berskala besar sedang dipersiapkan. Dalam kondisi serupa ini, gesekan akan sangat rentan terjadi apabila, kejelasan status kepemilikan masih dipertanyakan.

## **F. Kesiapan Masyarakat Pulau Lembeh**

“Kalau jalan sudah terhubung, masyarakat Lembeh itu mampu beli mobil. Masyarakat Lembeh banyak yang anak-anaknya kerja di kapal. Motor perkembangan berapa tahun ini sudah perkembangannya cepat sekali, Pintu Kota ada 40 motor lebih.”

Pulau Lembeh saat ini sedang dihadapkan pada perubahan yang drastis. Kisah tentang zaman gelap gulita dengan penerangan obor minyak itu sudah berganti dengan masuknya listrik pada tahun

1999 ke wilayah ini. Meskipun belum merata ke seluruh penjuru wilayah, listrik telah memberikan banyak perubahan karena segera diikuti dengan akses masyarakat Pulau Lembeh pada teknologi baru, khususnya televisi. Data dari BPS Tahun 2013 menunjukkan bahwa sementara ini, masyarakat di 6 kelurahan yang berada di wilayah Lembeh Selatan (Pasisir Panjang, Paudean, Batu Lubang, Pancuran, Papisungan dan Kelapa Dua), sudah dapat menikmati layanan listrik dari PLN. Satu kelurahan di wilayah ini yaitu Desa Dorbolaang tidak tercatat sebagai penerima layanan listrik dari PLN. Sementara itu di wilayah Kecamatan Lembeh Utara, dari 10 kelurahan yang ada, hanya ada dua kelurahan yang masyarakatnya bisa menikmati pelayanan fasilitas listrik dari PLN, yaitu Kelurahan Mawali dan Pintu Kota. Sisanya 8 kelurahan yang lain yaitu: Batu Kota, Gunung Woka, Posokan, Motto, Lirang, Nusu, Binuang dan Kareko menggunakan listrik yang berasal dari panel tenaga surya.

Kekayaan alam yang dimiliki Pulau Lembeh, memang berbanding terbalik dengan kondisi di wilayah yang sering disebut sebagai wilayah terisolir ini. Sebuah catatan perjalanan dari Program PNPM Mandiri menyebutkan bahwa pulau ini terkesan kurang diperhatikan oleh pengambil kebijakan. Hal bisa dilihat antara lain dari akses komunikasi dan transportasi yang masih minim terutama untuk beberapa kelurahan yang terletak di bagian timur Lembeh Utara, seperti: Kelurahan Posokan, Kelurahan Motto, Kelurahan Lirang, dan Kelurahan Gunung Woka yang pada akhirnya mengakibatkan pertumbuhan ekonomi yang sangat rendah di wilayah tersebut. Hal ini diakui juga oleh salah seorang staf Bappeda yang menyebutkan bahwa Lembeh relatif lepas dari perhatian Pemerintah Kota dalam melakukan pembangunan, sehingga Lembeh masuk wilayah yang infrastrukturnya sangat minimal dibanding kecamatan lain. Mengacu pada RPJMD Kota Bitung Tahun 2013, untuk sarana transportasi di Pulau Lembeh sendiri terdapat jaringan jalan yang pada tahun 2010 secara keseluruhan terdapat 67,16 km jaringan jalan di Lembeh Utara dan 50,84 km jaringan

jalan di Lembeh Selatan. Untuk kondisi jalan di Lembeh Utara sendiri sebagian besar (40,10 km) berada dalam kondisi rusak berat, sementara 20%nya atau sebagian kecil berada dalam kondisi baik (20,56km). Sementara itu kondisi serupa ini agak berbeda di wilayah Kecamatan Lembeh Selatan. Secara umum kondisi jalan di Kecamatan Lembeh Selatan yang 30 %nya saja mengalami kondisi rusak berat (21,80 km), sementara jalan yang sudah dalam kondisi baik sekitar 22,24 km. Kondisi sarana transportasi yang kurang memadai di Kecamatan Lembeh Utara dan Lembeh Selatan ini memang agak berbeda apabila dibandingkan dengan kondisi jaringan jalan di 6 kecamatan lain seperti: Ranowulu, Matuari, Girian, Madidiri, Maesa dan Aertembaga yang rata-rata kondisi jalan rusak beratnya hanya sekitar 5% dari keseluruhan jaringan jalan yang tersedia.

Pembangunan jalan Lingkar Pulau Lembeh tampaknya mendatangkan harapan masyarakat Pulau Lembeh untuk mengubah keterisoliran mereka. Sarana transportasi merupakan satu kunci membuka wilayah ini dan perubahan itu mulai jelas terlihat pada tahun 2012 sejak pengaspalan jalan dimulai. Pasca pengaspalan jalan, jumlah kendaraan bermotor meningkat drastis. Dalam satu kelurahan yaitu Pintu Kota, terdapat 40 motor. Kondisi serupa ini menunjukkan betapa adaptifnya masyarakat Pulau Lembeh terhadap perubahan yang terjadi di wilayah mereka. Proyek-proyek pembangunan yang masuk pun disikapi secara positif sebagaimana dituturkan:

“Orang Lembeh dulu susah maju, dengan adanya jalan ini, Lembeh sudah bagus, sudah ada kemajuan. Arus pendatang akan lebih bagus kalau lebih banyak. Biasanya orang tua, berpikir untuk mau maju agak kecil, nanti orang biasa keluar, baru mau maju, kalau orang mau datang ke sini nggak masalah. Ini menunjukkan kemajuan. Justru lebih bagus, membuat perekonomian lebih cepat berkembang. Kalau hanya masyarakat saja, itu susah.”

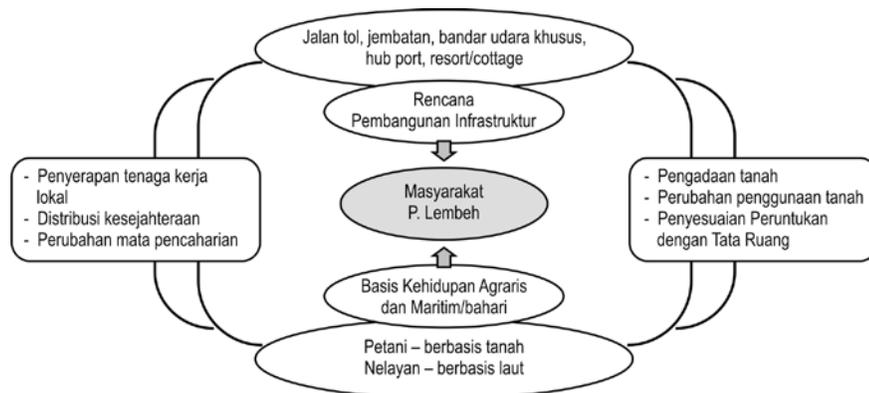
‘Menjadi lebih maju’ dan ‘perekonomian cepat berkembang’ adalah harapan yang sangat dimunculkan. Hal ini juga yang secara tidak langsung juga diyakini oleh pihak pemangku kebijakan di Kota Bitung. Pulau Lembeh dipandang memiliki kekayaan alam terutama bahari yang cukup memberi kontribusi bagi penduduk disekitarnya. Kontribusi yang dimaksud adalah ke arah *multiplayer effect* karena seiring dengan berdirinya *resort*, mereka punya kewajiban untuk menggunakan atau mempekerjakan tenaga kerja lokal. Dari sinilah harapan bahwa *resort* mampu melibatkan 90% pekerjanya dari tenaga kerja lokal.

Harapan memang tidak selalu sesuai dengan kenyataan. Kondisi serupa inilah yang terjadi pada masyarakat Lembeh. Meskipun direspon secara positif, perkembangan Pulau Lembeh pada kenyataannya belum bisa memberikan kontribusi yang optimal bagi masyarakat di sekitarnya. Kondisi ini ditengarai terjadi karena pengembangan yang lebih dititikberatkan di kawasan pesisir atau tepi pantai dan agak mengabaikan wilayah di pedalaman Pulau Lembeh. Kondisi belum optimalnya kontribusi yang dihasilkan dari perkembangan investasi yang terjadi, khususnya pada proyek-proyek pengembangan *resort* adalah akses *resort* yang masih berpusat dari arah pesisir, sehingga terkesan menutup akses bagi masyarakat lokal sendiri yang berada di dalam wilayah Pulau. Kondisi serupa ini menjauhkan masyarakat dari realitas perkembangan wisata di *resort* yang begitu dinamis. Pada akhirnya, keterlibatan masyarakat yang harusnya bisa 90% menjadi supporting unit dalam pengembangan bisnis ini pun tidak bisa terealisasi sebagaimana ditegaskan oleh salah seorang tokoh masyarakat di Lembeh:

“Masyarakat Lembeh memang banyak yang terlibat di *resort*, namun sebagai buruh kasarnya, paling banter sebagai *guide diving*. Itu pun sangat jarang karena butuh pelatihan yang lama dan harus bisa bahasa Inggris, sebab mereka rata-rata menjadi *guide* orang asing. Gaji mereka di *resort* cukup rendah, makanya banyak yang lebih memilih

jadi tukang ojek. Gaji mereka paling tinggi 1.5 juta, bahkan masuk awal gajinya sekitar 900an ribu”.

Minimnya kesejahteraan yang dirasakan oleh masyarakat dengan keberadaan *resort* yang sebenarnya diharapkan sebagai pusat pertumbuhan ekonomi di daerah ini, mengisyaratkan perlunya penegasan tentang komitmen awal dari keberadaan investasi ini di Pulau Lembeh. *Resort* sendiri hanya bisa dikatakan sebagai salah satu model investasi yang ada di Pulau Lembeh. Masih ada berbagai perencanaan lain yang juga disiapkan di Pulau Lembeh yang menuntut kesiapan masyarakat sekaligus aparat pemerintah untuk melakukan monitoring proses jangan sampai masyarakat pada akhirnya hanya akan menjadi tersingkir dan kehilangan akses terhadap tanah dan sumberdaya alam yang ada di wilayah mereka.



Gambar 9. Masyarakat P. Lembeh di Tengah Rencana Pengembangan Merespon MP3EI  
 Sumber: Data primer, 2014.

Berbagai perencanaan pengembangan Pulau Lembeh bisa dikatakan sebagai bagian dari perubahan yang direncanakan (*planned-change/intended-change*).<sup>10</sup> Pulau Lembeh memang sejak awal disiapkan untuk mendukung visi kota Bitung sebagai ‘Kota Industri dan bahari yang sejahtera dan demokratis’. Dalam

konteks ini, tidak boleh dilupakan bahwa secara tidak langsung Pulau Lembeh sedang dipersiapkan untuk memasuki fase transisi dari masyarakat agraris ke masyarakat industri. Transisi dari masyarakat yang berorientasi agraris dan bahari, menjadi masyarakat industri. Disinilah perlu diperhatikan bahwa proses yang kemudian bisa muncul adalah proses individualisasi tanah dan perubahan mata pencaharian. Berkaitan dengan individualisasi tanah, proses ini akan menjadi semakin cepat ketika masyarakat sudah memiliki kepastian hak milik atas tananya. Dua sisi mata uang, karena transaksi bisa terjadi dengan sangat cepat dan sebaliknya dalam proses pengadaan tanah, masyarakat akan mempunyai daya tawar yang lebih tinggi berkaitan dengan ganti rugi tanah apabila proyek-proyek skala besar nantinya mengharuskan mereka kehilangan tanahnya.

Sementara itu berkaitan dengan perubahan mata pencaharian, perlu dilihat bahwa masyarakat Pulau Lembeh saat ini mengandalkan laut dan tanah sekaligus sebagai basis mata pencaharian yaitu dengan menjadi nelayan dan petani/pekebun.<sup>11</sup> Kedua mata pencaharian ini memang tidak mutlak menjadi sumber mata pencaharian utama, karena masih ada beberapa mata pencaharian lain

11 Lembeh secara umum memiliki mata pencaharian yang murni dari pertanian, sebagian besar sekarang perkebunan dan perikanan. Sebagian besar masyarakat di Pulau Lembeh rata-rata bermatapencaharian sebagai nelayan. Selain nelayan, dengan didukung daratan yang memiliki struktur tanah bagus untuk bertani terutama kelapa dan produk-produk hortikultura yang cukup baik seperti jahe, cabe, dan ketela pohon yang bisa menghidupi secara harian, masyarakat pun juga mengandalkan pertanian sebagai sumber mata pencaharian. Penggunaan tanah Pulau Lembeh didominasi oleh tanah kebun yang diusahakan dengan tanaman kelapa, pala, dan cengkih, serta mulai dikembangkan sedikit tanaman kakao. Pengusahaan tanah untuk tanah pertanian oleh penduduk, telah meliputi seluruh wilayah Pulau Lembeh, sehingga areal hutan sudah dapat dikatakan hampir tidak ada lagi. karena areal hutan hanya terdapat pada bagian wilayah yang fisiografinya curam dengan kemiringan tanah lebih dari 40 %. Areal kebun sudah tidak memungkinkan lagi untuk dilakukan ekstensifikasi karena hampir seluruh wilayah Pulau Lembeh telah diokupasi oleh masyarakat, sedang areal hutan yang tersisa tersebut merupakan kawasan yang difungsikan sebagai kawasan lindung bagi kehidupan serta kondisi alam di Pulau Lembeh.

10 Soerjono Soekanto. 1982. *Sosiologi Suatu Pengantar*. Jakarta: CV Rajawali. Hlm 320.

yang jamak menjadi tumpuan sumber penghasilan mereka seperti dapat dicermati dalam tabel berikut ini:

Tabel 8.

Ragam Mata Pencaharian dan Perkiraan Penghasilan Masyarakat di Pulau Lembeh

No	Jenis Mata Pencaharian	Jumlah Penghasilan	Keterangan	
1.	Nelayan			
	Nelayan Pemilik kapal	50.000.000	Sekali melaut	Tergantung cuaca dan musim
	Anak buah kapal	1.500.000	Sekali melaut	Tergantung cuaca dan musim
2.	Petani/Pekebun			
	Kelapa	600.000	Per/kg	Panen 3-4 bulan sekali
	Pala	60.000 (basah) 100.000 (kering)	Per/kg	Panen 5-8 bulan sekali
	Cengkeh	80.000	Per/kg	Panen 1 tahun sekali
3.	Ojek motor	100.000-200.000	Per/hari	
4.	Taxi kapal	100.000-150.000	Per/hari	
5.	Pegawai <i>resort</i>			
	Kepala juru masak	3.000.000	Per/bulan	
	Asisten Diving	2.000.000	Per/bulan	
	Membersihkan tabung selam, juru masak	700.000-900.000	Per/bulan	
6.	Pekerja bangunan/jasa konstruksi	100.000	Per/hari	

Sumber: Data primer, 2014.

Sumber-sumber penghasilan dari berbagai mata pencaharian yang ada di Pulau Lembeh ini bertumbuh seiring dengan perkembangan yang terjadi. Dengan adanya berbagai sumber penghasilan ini, masyarakat di Pulau Lembeh sebenarnya bisa dikatakan cukup sejahtera. Kesejahteraan ini bisa dilihat dari perhitungan penghasilan rata-rata yang bisa diperoleh selama satu bulan apabila mereka tidak hanya menjadi nelayan pencari ikan, tetapi juga menanam cengkeh atau pala di kebunnya seperti dapat dicermati dari profil salah seorang warga di Kelurahan Motto berikut ini:

“Pak Tiu memiliki lahan dua hektar, sekitar 60 persen untuk kelapa, sisanya untuk tanaman pala dan cengkeh. Jika bisa menanam tiga jenis ini dengan luasan tanah dua hektar, sudah pasti secara ekonomi cukup mapan, karena dari total dua hektar yang ditanami, penghasilan pertahun tidak kurang dari 37 juta. Selain bertani, terkadang juga mencari sontong (cumi). Dalam satu minggu, bisa mendapatkan sontong sekitar 5-10 ember. Satu ember dihargai 150 ribu. Jika beruntung, dalam satu minggu bisa mendapatkan 1.5 juta. Pendapatan ini belum dipotong biaya bahan bakar (minyak) kapal. Untuk kapal mendapat bantuan dari pemerintah terkadang juga menggunakan kapal milik orang dengan sistem bagi separo dengan pemilik kapal. Pada musim-musim tertentu, seperti musim angin kencang, sontong sulit dicari. Pada musim seperti ini, biasanya lebih memilih tidak melaut, tapi pergi ke kebun memetik kelapa.”

Jika dilihat sekilas, jumlah penghasilan menjadi petani dan nelayan di Pulau Lembeh cukup besar. Hal ini mengindikasikan bahwa kelimpahan sumberdaya yang ada sudah mampu menopang masyarakat. Hal ini cukup berbeda dengan pengkategorian sejahtera sebagaimana data berikut ini:

Tabel 9.

Profil Kesejahteraan di Kecamatan Lembeh Selatan dan Kecamatan Lembeh Utara

Kec. Lembeh Selatan						
No.	Kelurahan	Pra Sejahtera	Keluarga Sejahtera			Jumlah
			I	II	III	
1	Pasir Panjang	27	21	24	59	131
2	Paudean	128	68	14	17	227
3	Batulubang	198	286	30	193	707
4	Dorbolaang	116	94	26	74	310
5	Pancuran	67	65	11	32	175
6	Papusungan	228	333	76	263	900
7	Kelapa Dua	30	46	17	91	184
	Jumlah	794	913	198	729	2634

Kec. Lembeh Utara						
No.	Kelurahan	Pra Sejahtera	Keluarga Sejahtera			Jumlah
			I	II	III	
1	Mawali	245	213	136	59	653
2	Pintu Kota	169	72	35	27	303
3	Batu Kota	67	70	43	11	191
4	Gunung Woka	81	40	22	23	166
5	Posokan	43	109	1		153
6	Motto	61	57	35	56	209
7	Lirang		17	3	169	189
8	Nusu	54	19	152		225
9	Binuang	67	67	37	75	246
10	Kareko	121	113	35		269
	Jumlah	908	777	499	420	2609

Sumber: Kecamatan Lembeh Utara Dalam Angka, 2013 dan Kecamatan Lembeh Selatan Dalam Angka, 2013

Kondisi masyarakat di Pulau Lembeh apabila dilihat dari data statistik yang ada menunjukkan bahwa masih banyak masyarakat yang berada dalam kondisi prasejahtera (sangat miskin) dan sejahtera I (miskin) khususnya di kelurahan-kelurahan yang berada di wilayah Kecamatan Lembeh Utara. Apabila dicermati lebih lanjut, kantong-kantong kemiskinan baik yang berada di Kecamatan Lembeh Utara maupun Kecamatan Lembeh Selatan merupakan wilayah-wilayah kelurahan induk yang padat penduduknya seperti diantaranya: Papusungan, Batulubang, Mawali dan Pintu Kota. Kelurahan-kelurahan ini juga merupakan pintu masuk paling ramai ke Pulau Lembeh terutama Papusungan dan Mawali seperti dapat dicermati dalam tabel berikut ini:

Tabel 10.

Jumlah Perahu Di Setiap Kelurahan untuk Jasa Penyeberangan

No	Desa	Jumlah Perahu
1	Mawali	5
2	Pintu Kota	8
3	Batu Kota	7
4	Kareko	5

5	Binuang	6
6	Nusu	
7	Lirang	5
8	Moto	4
9	Posokan	3
10	Mawali	14
11	Papusungan	60

Sumber: Data primer, 2014

Kondisi kemiskinan ini justru berbeda dengan wilayah yang berada di pelosok Pulau Lembeh seperti salah satunya dapat dicermati dalam profil Kelurahan Posokan berikut ini:

Posokan adalah salah satu desa yang juga memiliki sebagian pesona Pulau Lembeh. Desa kecil yang tersembunyi diantara perbukitan ini memiliki kendala akses transportasi yang paling terbatas diantara desa yang lain. Apabila ditempuh dari jalur darat, desa Posokan belum memiliki jalan yang cukup baik. Jalan yang belum diperkeras dan masih tanah, membuat desa ini sulit dijangkau. Akses transportasi hanya berupa jalan setapak selebar setengah meter. Sementara itu jalur laut melalui perahu juga sulit ditempuh karena gelombang dan angin yang seringkali cukup besar.

Penduduk di desa Posokan sebagian besar juga bermata-pencarian sebagai nelayan (pencari ikan) dan petani kelapa. Desa Posokan sebelah utara berbatasan dengan Desa Motto, sebelah selatan berbatasan dengan Gunung Woka, sebelah timur berbatsan dengan Laut Maluku dan sebelah barat berbatasan dengan Desa Kareko. Luas pemukiman di Desa Posokan 1,1 hektar. Karena wilayahnya yang memang berada di perbukitan, penggunaan mayoritas di wilayah ini adalah untuk perkebunan seperti kelapa, pala dan cengkik. Di kawasan ini juga terdapat hutan lindung seluas 7 hektar. Kemiringan tanah di wilayah ini 30-45 derajat. Jumlah keluarga yang memiliki tanah pertanian sebanyak 86 keluarga, mereka yang tidak memiliki tanah pertanian sebanyak 69 keluarga sementara yang memiliki tanah dibawah 86 hektar sebanyak 86 keluarga.

Potensi terbesar dari desa Posokan adalah kelapa dengan jumlah luasan perkebunan rakyat 103,5 ha. Selain kelapa juga terdapat pala, cengkeh dan coklat. Selain tanaman perkebunan juga terdapat jenis tanaman buah-buahan seperti pisang dan mangga. Di Desa ini juga

terdapat kawasan hutan lindung seluas 7 hektar yang cukup disayangkan 4 hektar diantaranya sudah dalam kondisi rusak. Selain pertanian, masyarakat Desa Posokan juga memelihara babi, ayam kampung dan bebek. Untuk perikanan, di desa ini terdapat satu karamba untuk memelihara ikan. Selain menggunakan jala untuk mengambil ikan, masyarakat juga biasanya menggunakan jala. Jenis ikan/hasil laut yang dihasilkan adalah cumi, gurita dan ikan cakalang. Dibandingkan desa-desa yang lain di Kecamatan Lembeh Utara, Desa Posokan dikenal sebagai penghasil ikan/hasil laut terbaik terutama jenis cumi/suntung yang pertahunnya bisa menghasilkan 546 ton/per tahun, sementara itu gurita bisa mencapai 10 ton/per tahun. Sumber air di desa ini agak terbatas. Sungai debit airnya kecil, begitupun mata airnya. Mata air yang hanya satu-satunya di desa ini dimanfaatkan oleh 121 KK dan berada dalam kondisi rusak. Masyarakat memanfaatkan sumber air alternatif dari sumur gali. Jumlah penduduk di Desa Posokan juga tidak terlalu banyak dibandingkan desa-desa padat yang lain seperti Pintu Kota dan Mawali. Terdapat 155 KK yang terdiri dari 274 orang laki-laki dan 256 perempuan. Kelompok etnis terbesar yang tinggal di Desa ini adalah etnik Sangir. Terdapat juga mereka yang berasal dari Minahasa dan Ternate. Terdapat 3 buah jet boat yang masing-masing bisa mengangkut sekitar 60 orang. Terdapat 21 ojek.

Potensi pengembangan tanaman pangan di desa ini terkendala oleh tingkat kemiringan lahan pertanian yang cukup tinggi. Sementara itu untuk perkebunan adalah kurangnya ketersediaan bibit/benih (khususnya bibit pala dan cengkih), sementara itu untuk potensi pertanian terkendala oleh sulitnya pemasaran. Nelayan ada 135 orang, yang tidak memiliki tanah sebanyak 55 orang. Rumah rata-rata berlantai semen dan tanah. sebagian besar rumah sudah berdinding tembok, meskipun demikian masih dijumpai rumah yang masih berdinding kayu dan bambu serta beratap daun lontar/gebang/enu. Sebagian besar penduduk atau sekitar 167 orang adalah tamatan SD, selanjutnya disusul tamatan SLTP sebanyak 70 orang dan tamat SLTA sebanyak 52 orang. Sebagian warga sudah memiliki sarana sanitasi yang baik seperti WC (65 keluarga), meskipun demikian sebagian besar masih memiliki kebiasaan untuk membuang air di sungai/parit/kebun/hutan. Di Desa ini juga masih dijumpai kebiasaan mengkonsumsi minuman keras yang dalam monografi desa disebutkan ada sekitar 90 warga. Hal ini yang tampaknya menjadi pemicu kasus

mabuk yang pernah terjadi di desa ini sebanyak 11 kasus. Di desa ini terdapat 2 toko yang menyediakan minuman keras.

Beberapa desa di Pulau Lembeh memang dilekatkan sebagai wilayah yang terisolir terutama wilayah-wilayah yang jauh dari kawasan pesisir. Hal ini pada kenyataannya tidak tampak di wilayah Kelurahan/Desa Posokan yang notabene juga merupakan salah satu wilayah yang sulit diakses. Perbaikan akses masuk ke wilayah-wilayah seperti ini menjadi kunci utama untuk mengubah konsep kemiskinan yang dipahami dalam label 'wilayah terisolir'.

## G. Kesimpulan

Penataan pertanahan dalam kerangka mendukung investasi tetap harus dipertimbangkan agar bisa membawa kebaikan bagi rakyat, khususnya bagi masyarakat lokal yang wilayahnya akan dibangun infrastruktur atau penggunaan-penggunaan lain. Dalam konteks pengembangan Pulau Lembeh perlu diperhatikan bahwa penanaman investasi yang terjadi belum sepenuhnya bisa berkontribusi bagi kesejahteraan masyarakat lokal. Komitmen pihak investor untuk melibatkan masyarakat lokal, masih sangat terbatas pada pekerjaan-pekerjaan untuk *unskilled labour* sehingga mempersulit proses transfer pengetahuan. Apabila kondisi serupa ini terus berlanjut, maka yang terjadi adalah penyingkiran masyarakat secara perlahan-lahan dari pusat-pusat pertumbuhan yang ada di Pulau Lembeh.

Pengembangan proyek-proyek infrastruktur, minat investasi yang tinggi serta pembangunan infrastruktur publik di Pulau Lembeh terkendala oleh ketidakjelasan status tanah. Seperti halnya moratorium yang terjadi pada pengurusan sertifikat tanah, proses-proses realisasi rencana pengembangan Pulau Lembeh juga terhenti, kecuali untuk pembangunan jalan lingkar Pulau Lembeh. Kondisi serupa ini harus disikapi segera dengan mengedepankan penataan yang bersifat harmoni, menyeimbangkan kepentingan percepatan

pembangunan, konservasi lingkungan, peningkatan kesejahteraan masyarakat dan perlindungan akses masyarakat terhadap SDA yang dimilikinya.

Label Pulau Lembeh sebagai wilayah yang terisolir dan tertinggal harus segera dipupus dengan mengembangkan program-program pemberdayaan yang secara khusus bisa mengoptimalkan potensi dan kekayaan yang ada di Pulau Lembeh. Perlu diperhatikan bahwa terdapat kesenjangan antara pengembangan di kawasan Lembeh Selatan dan Kawasan Lembeh Utara yang harus bisa segera disikapi dengan komitmen pembangunan yang lebih merata dan berkelanjutan dalam menjaga aset dan potensi yang ada.

## Daftar Pustaka

Arianto, Tjahjo. "Pendaftaran Tanah untuk Kepastian Hukum dan Kelangsungan Investasi". Dalam Arianto, Tjahjo. Dkk. 2011. Masalah Pertanahan Kontemporer dan Keamanan Investasi Jangka Panjang (*Long Term Profit*). Kumpulan Makalah Seminar. Borobudur Room Inna Garuda, 30-31 Maret 2011.

Barbara, Evalina. 2008. Pemberian Hak Atas Tanah Dalam Rangka Penanaman Modal Setelah Diundangkannya UU No 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal. Tesis. Program Studi Kenotariatan, Sekolah Pascasarjana, Universitas Sumatera Utara.

Benjaminsen, Tor A, et all. 2011. Conservation and Land grabbing in Tanzania. Artikel dalam International Conference on Global Land Grabbing 6-8 April 2011, Land Deals Politics Initiative (LDPI), Journal of Peasant dan University of Sussex.

Christian Wayongkere. 2012. "Etha Tuwaidan Akan Investasi di Lembeh." <http://manado.tribunnews.com/2012/07/31/>

etha-tuwaidan-akan-investasi-di-lembeh. Diakses 12 February 2014.

Creswell, John W. 2013. Research Design Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif dan Mixed. Edisi Ketiga. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Eta. 2008. 'Lembeh Diproyeksi Selamatkan Investasi Indonesia yang Lari ke Singapura. [http://www.hariankomentar.com/arsip/arsip\\_2008/ags\\_13/lkPent01.html](http://www.hariankomentar.com/arsip/arsip_2008/ags_13/lkPent01.html). Diakses 12 Februari 2014.

Fian Kaunang. 2013. Lembeh Dipersiapkan Jadi Zona Investasi.' <http://idmanado.co/read/2013/lembeh-dipersiapkan-jadi-zona-investasi/>. Diakses 12 Februari 2014.

Guillozet, Kathleen & Bliss, John C. 2011. Household Livelihoods and Increasing Foreign Investment Pressure in Ethiopia`s Natural Forests, artikel dalam International Conference on Global Land Grabbing 6-8 April 2011. Land Deals Politics Initiative (LDPI). Journal of Peasant dan University of Sussex.

Guls. 2013. "Indonesia Merdeka, Warga Lembeh Merasa Belum Merdeka. <http://www.radiosiontomohon.net/wp/2013/08/indonesia-merdeka-warga-lembeh-merasa-belum-merdeka>. Diakses 9 Februari 2014.

Graafland, N. 1991. *Minahasa: Negeri, Rakyat dan Budayanya*. Jakarta: Pustaka Utama Grafiti.

Hapsari, Andhisa, Alfahmy, Aulia dan Ria Nurmasari. 'Analisis Keberpihakan Kebijakan Investasi Pra dan Pasca Desentralisasi dalam Lingkup Institusi'. *Pangsa*. Edisi 13/ XII/2006

Ipa. 2008. 'Investor Lokal Siap Bangun Pulau Lembeh'. [http://www.hariankomentar.com/arsip/arsip\\_2008/mei\\_30/btg03.html](http://www.hariankomentar.com/arsip/arsip_2008/mei_30/btg03.html). Diakses 12 Februari 2014.

Jusuf Kalalo. 2012. 'Dotulong Bersaudara Harus Bersatu untuk Dapatkan Hak di Pulau Lembeh.'<http://beritakawanua>.

- com/berita/bitung/-dotulong-bersaudara-harus-bersatu-untuk-dapatkan-hak-di-pulau-lembeh--#sthash.WNwGPRNC.dpbs. Diakses 12 Februari 2014.
- Machfudh, Muhammad. 2011. "Legitimasi Hak Atas Tanah dan Kaitannya dengan Kepastian Investasi". Dalam Arianto, Tjahjo. Dkk. 2011. Masalah Pertanahan Kontemporer dan Keamanan Investasi Jangka Panjang (Long Term Profit). Kumpulan Makalah Seminar. Borobudur Room Inna Garuda, 30-31 Maret 2011.
- Momongan, Junaidi. Investasi PMA dan PMDN Pengaruhnya terhadap Perkembangan PDRB dan Penyerapan Tenaga Kerja serta Penanggulangan Kemiskinan di Sulawesi Utara. *Jurnal Ekonomi Bisnis dan Ekonomi Pembangunan*, Universitas Sam Ratulangi, Manado, Vol 1 No 3 September 2013. Hal 530-539.
- Nugroho, Riant. 2013. *Metode Penelitian Kebijakan*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Ojeda, Diana. 2011. "Whose Paradise? Conservation, Tourism and Land Grabbing in Tyrona eNatural Park, Colombia", artikel dalam International Conference on Global Land Grabbing 6-8 April 2011. Land Deals Politics Initiative (LDPI). Journal of Peasant dan University of Sussex.
- Ravanera, Roel R & Gorra, Vanessa. 2011. *Commercial Pressures on Land in Asia: An Overview*. International Land Coalition (ILC).
- Redaksi Kominfo. 2013. 'Sondakh Ajak Investor Tinjau Pulau Lembeh'. <http://www.bitungkota.go.id/index.php/entertainment/item/192-sondakh-ajak-investor-tinjau-pulau-lembeh>. Diakses 12 Februari 2014.
- Sohibuddin ed. 2009. *Metodologi Studi Agraria: Karya Terpilih Gunawan Wiradi*. Bogor: Sajogyo Institute, FEMA IPB dan PKA IPB.
- Van Noorloos, Femke. 2011. Residential Tourism Causing Land Privatization and Alienation New Pressures on Costa Rica Coasts. *Development*, 2011, 54 (1).
- Zoomers, Annelies. 2010. 'Globalisation and the foreignisation of space: seven processes driving the current global land grab'. *Journal of Peasant Studies* 37(2), pp. 429-447, 2010.