

PERPUSTAKAAN	
Tgl. Terima	10-05-2009
Asal dari	Subyuh W. L.
Banyaknya	1 eksemplar
Harga	
No. Inventaris	88

SKRIPSI



SKR - 1109
SIN
E

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN REKLAMASI PANTAI
DI RAHA KABUPATEN MUNA SULAWESI TENGGARA**

Oleh:

**YUSRIANI SINDARA
B 111 04 053**

**PROGRAM KEKHUSUSAN HUKUM AGRARIA
BAGIAN HUKUM PERDATA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2009**

HALAMAN JUDUL

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN REKLAMASI PANTAI DI RAHA
KABUPATEN MUNA SULAWESI TENGGARA**

Oleh

YUSRIANI SINDARA

B 111 04 053

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Tugas Akhir Dalam Penyelesaian Studi Sarjana Dalam
Program Kekhususan Hukum Keagrariaan Program Studi Ilmu Hukum**

Pada

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN**

MAKASSAR

2009

PENGESAHAN SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN REKLAMASI PANTAI DI RAHA
KABUPATEN MUNA SULAWESI TENGGARA**

Disusun Dan Diajukan oleh

YUSRIANI SINDARA

B 111 04 053

Telah Dipertahankan di Hadapan Panitia Ujian Skripsi Yang Dibentuk
Dalam Rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Program
Kekhususan Keagrariaan Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin Pada Hari
Dan dinyatakan diterima

Panitia ujian


Pembimbing I



Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum

Nip. 131 961 602

Pembimbing II



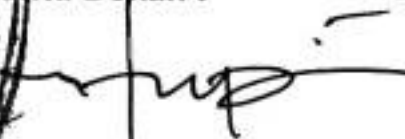
Kahar Lahae, S.H., M.Hum

Nip. 131 876 815



3. Dekan Fakultas hukum UNHAS

Pembantu Dekan I



Prof. Dr. Mun. Guntur, S.H., M.H.

NIP. 131 876 817

PERSETUJUAN KONSULTAN

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa:

Nama : YUSRIANI SINDARA
Nomor Induk : B 111 04 053
Program Kekhususan : Hukum Agraria
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Reklamasi
Pantai di Raha Kabupaten Muna Sulawesi
Tenggara.

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam ujian skripsi.

Makassar, April 2009

Mengetahui,

Pembimbing I



Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum

Nip. 131 961 602

Pembimbing II



Kahar Lahae, S.H., M.Hum

Nip. 131 876 815

PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : YUSRIANI SINDARA
Nomor Induk : BIII 04 053
Bagian : Hukum Keperdataan
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Reklamasi Pantai di
Raha Kabupaten Muna Sulawesi Tenggara

Memenuhi Syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir
program studi.

Makassar, 20 April 2009

A.n. Dekan



Prof. Dr. Muh. Guntur, S.H., M.H
NIP. 132 009 123

ABSTRAK

YUSRIANI SINDARA (B11104053) "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Reklamasi Pantai di Raha Kabupaten Muna Sulawesi Tenggara" di bawah bimbingan Farida Patittingi sebagai pembimbing I dan Kahar Lahae sebagai pembimbing II

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui status hukum tanah hasil dari kegiatan reklamasi pantai dan mengkaji rencana detail tata ruang kota terkait dengan kegiatan reklamasi pantai di Kota Raha.

Penelitian ini dilakukan di Kota Raha Kabupaten Muna yaitu Kecamatan Katobu dan Kecamatan Batalaiworu, Kelurahan Butung-butung yang memanjang mengikuti alur pantai Kota Raha tepatnya di sebelah selatan pelabuhan Raha. Penelitian juga dilakukan di instansi-instansi yang terkait dengan pelaksanaan kegiatan reklamasi pantai, yaitu: Dinas Kelautan dan Perikanan, Badan Pertanahan Nasional, Dinas Pekerjaan Umum (Sub. Bidang Tata Ruang Kota), Badan Lingkungan Hidup.

Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa: 1. Status hukum tanah hasil reklamasi pantai di Kota Raha yang diperuntukkan sebagai lokasi pembangunan sarana olahraga dan pemukiman adalah tanah Negara karena belum dilekati dengan hak atas tanah tertentu sebagaimana diatur dalam UUPA. 2. Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang Kota kegiatan reklamasi pantai di Kota Raha yang diperuntukkan untuk lokasi sarana olahraga telah sesuai dengan Laporan Rencana Tata Ruang Kota Raha. Dimana kegiatan reklamasi pantai untuk lokasi sarana olahraga termasuk dalam rencana detail kawasan khusus wisata pantai, sedang reklamasi pantai untuk lokasi sarana pemukiman merupakan kebijakan Pemerintah Daerah yang dikategorikan sebagai swadaya kota.

KATA PENGANTAR



Alhamdulillah, puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, Tuhan yang kuasa yang telah memberikan rahmat-Nya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini. Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan studi pada Program Pendidikan Strata-1 (S-1) Fakultas Hukum Universitas Hasanudin Makassar.

Segala kemampuan telah penulis curahkan demi rampungnya skripsi ini, namun demikian tidak menutup kemungkinan masih ditemukan kekurangan dan kelemahan. Untuk itu dengan kerendahan hati segala masukan dalam bentuk kritik dan saran yang sifatnya membangun senantiasa penulis terima dengan senang hati dan lapang dada.

Dalam kesempatan ini, penulis menyampaikan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada Orang Tua penulis Ibunda Siti Aminah M dan Ayahanda Yunus Toto Sindara atas segala pengorbanan, kesabaran, kasih sayang, serta jerih payanya membesarkan dan mendidik penulis, dimana doa yang senantiasa dipanjatkan hanya semata-mata mengharapkan keberhasilan penulis. Terima kasih juga kepada saudara-saudara penulis: Ali Sadikin, Muh. Lutfie, Yusnani Sindara, Yamin Sindara, Fajar Sindara, Yuswadi Sindara dan Yusniar Sindara atas segala bantuannya baik materil maupun inmateril kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari tanpa bantuan berbagai pihak , sulit bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis dengan tulus menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Idrus Paturussi, SpBO selaku Rektor Universitas Hasanudin, beserta Staf dan Jajarannya.
2. Prof. Dr. Syamsul Bachri S.H.,M.Si. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanudin dan Prof. Dr. Muh. Guntur, SH., MH., Dr. Anshori Ilyas, SH., MH., dan Farida Patittingi, SH., M.Hum., selaku Pembantu Dekan I, Pembantu Dekan II dan Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
3. Dr. Farida Patittingi S.H., M.H selaku pembimbing I dan Kahar Lahae S.H.,M.H selaku pembimbing II yang telah meluangkan waktunya membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi.
4. Seluruh Dosen, Seluruh Staf Tata Usaha serta segenap civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Hasanudin yang telah memberikan nasehat, melayani urusan administrasi dan bantuan lainnya.
5. Kepala Dinas Kelautan dan Perikanan, Kepala Dinas Pekerjaan Umum, Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Badan Lingkungan Hidup yang telah menerima penulis dengan baik selama penulis melakukan penelitian di Kota Raha Kabupaten Muna.

6. Keluarga L. M Rusdianto S.T.,M.Si dan Ibu (Boy Ceng), dan Keluarga Muh. Haidar, S.T dan Ibu (Nilam).
7. Teman terbaik yang selalu bersama dan membantu, Rini, Riri, Regen Lisda, Ade dan Mai. Dengan tulus hati penuiis mengucapkan terima kasih kalian selalu ada untuk memberi semangat.
8. Teman-teman di PK Agraria, khususnya untuk para sarjana-sarjana Agnes, Cici, Angga, Epi, Wawa dan Nita terima kasih untuk bukunya.

Makassar, April 2009

Penuis

DAFTAR TABEL

No	Nama Tabel	Halaman
1.	Luas Wilayah Kota Raha berdasarkan kecamatan	57
2.	Jumlah Penduduk di Kota Raha berdasarkan kecamatan	58
3.	Jumlah Rumah Tangga di Kota Raha	59
4.	Luas Pusat Kota Raha dirinci Per Blok BWK	77
5.	Rencana Alokasi Luas Lahan Berdasarkan Jenis Penggunaan	81

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan.....	ii
Persetujuan Pembimbing.....	iii
Persetujuan menempuh ujian skripsi.....	iv
Abstrak.....	v
Kata pengantar.....	vi
Daftar tabel.....	ix
Daftar isi.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	3
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	5
A. Pengertian Wilayah Pesisir.....	5
B. Pengertian Reklamasi Pantai.....	9
C. Penatagunaan Tanah.....	12
D. Hak-Hak Atas Tanah.....	15
E. Pengelolaan wilayah pesisir.....	30
F. Dampak Pengelolaan Wilayah Pesisir.....	34
G. Tata Ruang.....	39
H. Hak Menguasai	50

BAB III METODE PENELITIAN.....	53
A. Lokasi Penelitian.....	53
B. Jenis dan Sumber Data... ..	53
C. Teknik Pengumpulan Data.....	54
D. Analisis Data.....	55
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	56
A. GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN.....	56
1. Kondisi umum dan geografis.....	56
2. Kependudukan.....	57
3. Keadaan pemukiman.....	58
B. STATUS HUKUM TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI.....	59
1 Rencana usaha dan kegiatan reklamasi pantai untuk sarana olahraga di kota raha.....	62
1 Tujuan rencana.....	62
2 Kegunaan kegiatan.....	63
3 Tata letak rencana kegiatan.....	63
4 Tahap pelaksanaan kegiatan.....	63
2 Masalah sosial budaya terkait dengan pelaksanaan kegiatan reklamasi pantai untuk sarana olahraga	65
3 Perkiraan dampak besar dan penting dalam pelaksanaan kegiatan reklamasi pantai untuk sarana olahraga	68
4 Evaluasi dampak besar dan penting pada pelaksanaan kegiatan reklamasi pantai untuk sarana olahraga	69
1 Komponen abiotik.....	70
2 Komponen biotik.....	70
3 Komponen sosial, ekonomi, budaya dan kesehatan masyarakat... ..	72
C. KESESUAIAN RENCANA TATA RUANG	75

BAB V PENUTUP	82
A. Kesimpulan.....	82
B. Saran.....	83
Daftar pustaka.....	86
Lampiran	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Wilayah pesisir dan lautan Indonesia yang kaya akan beragam sumber daya alamnya telah dimanfaatkan oleh bangsa Indonesia sebagai salah satu sumber bahan makanan utama, khususnya protein hewani, sejak berabad-abad lamanya. Sementara itu kekayaan hidrokarbon dan mineral lainnya yang terdapat di wilayah pesisir ini telah dimanfaatkan untuk menunjang pembangunan ekonomi nasional sejak awal pelita 1. Selain menyediakan sumber daya tersebut wilayah pesisir Indonesia memiliki berbagai fungsi lain, seperti transportasi dan pelabuhan, kawasan industri, agribisnis dan agroindustri, rekreasi dan pariwisata, serta kawasan pemukiman dan tempat pembuangan limbah.

"Seiring dengan berjalannya waktu wilayah pesisir telah dipengaruhi oleh perkembangan kota. Daerah perkotaan merupakan pusat aktifitas dari berbagai aspek hidup manusia, mulai dari aspek sosial, ekonomi, pendidikan, politik serta pemerintahan. Hal tersebut sangat berpengaruh terhadap pesatnya pertumbuhan dan perkembangan wilayah perkotaan, dimana dinamika perkembangannya akan mempengaruhi perkembangan masyarakat, dan demikian pula sebaliknya, masyarakat akan mempengaruhi perkembangan perkotaan. Dengan kata lain kota di bangun oleh manusia, dan manusia juga di bangun oleh kota. Kota ikut membangun masyarakat kota, ia ikut menentukan eksistensi konkrit dari manusia yang berdiam di kota" (Daldjoeni, 1997: 198).

Dinamika perkembangan kota memberikan banyak implikasi, baik dalam dimensi fisik-parsial demografi dan perkembangan sosial ekonomi,

sosial budaya, serta mempengaruhi persebaran dan pergerakan penduduknya dalam menempati ruang-ruang perkotaan. Urbanisasi penduduk terus meningkat dari tahun ke tahun akibat tuntutan lapangan kerja dan anggapan masyarakat bahwa mencari kerja di kota jauh lebih mudah. Kemajuan dunia perkotaan yang menempatkan daerah perkotaan berada di atas kualitas rata-rata mutu pendidikan dibanding di daerah pedesaan, serta tidak tersedinya lembaga jenjang pendidikan tinggi yang memadai di daerah pedesaan ikut pula memacu makin pesatnya mobilitas penduduk ke daerah-daerah perkotaan. Hal ini memberikan implikasi yang sangat besar bagi perkembangan dan penataan kota terutama tuntutan akan adanya lahan, ruang dan berbagai fasilitas sarana dan prasarana lainnya.

Tuntutan akan perluasan lahan akibat pertumbuhan daerah perkotaan ditengah terbatasnya lahan daratan menyebabkan terjadinya pemanfaatan lahan sampai kewilayah pesisir atau tepian pantai. Seperti halnya yang dilakukan oleh pemerintah Kabupaten Muna dalam rangka pembangunan pemukiman untuk kepentingan umum yang dilakukan dengan cara reklamasi pantai di wilayah pesisir setempat.

Kabupaten Muna adalah salahsatu daerah di Propinsi Sulawesi Tenggara yang mempunyai penduduk yang banyak berbakat pada bidang olahraga termasuk telah banyak memberikan sumbangan atlit bagi Propinsi ini. Muna yang mempunyai penduduk yang cukup besar telah

berhasil menjadi juara umum pada PORDA IX Tahun 2001, sehingga pada kesempatan PORDA ke X akan datang diberikan kesempatan menjadi tuan rumah berdasarkan Keputusan Gubernur Sulawesi Tenggara No. 223 Tahun 2002. Sehubungan dengan itu maka Kota Raha sebagai ibu kota Kabupaten Muna yang memiliki kepadatan penduduk yang cukup besar belum mempunyai fasilitas olahraga yang memenuhi standar untuk kegiatan PORDA, dimana merupakan suatu kota yang sangat tepat bagi berdirinya beberapa fasilitas olahraga yang terpadu terutama berupa fasilitas stadion, gedung olahraga, kolam renang, dan arena lomba dayung. |

Kegiatan reklamasi pantai oleh pemerintah daerah tersebut dapat mempengaruhi perubahan lingkungan dan status hukum atas tanah hasil Reklamasi Pantai.

B. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang yang telah dikemukakan, maka dapat dirumuskan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimanakah status hukum tanah hasil pelaksanaan reklamasi pantai?
2. Apakah kegiatan Reklamasi Pantai tersebut telah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota (RTRK) Raha ?.

C. Tujuan dan kegunaan:

Yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui status hukum tanah hasil pelaksanaan reklamasi pantai di kota Raha.
2. Untuk mengetahui apakah pelaksanaan reklamasi pantai yang dilakukan oleh pemerintah daerah telah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota (RTRK) Raha.

Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Dapat memberikan kontribusi kepada masyarakat dan pemerintah sebagai upaya pengembangan wawasan pemahaman tentang kegiatan pelaksanaan reklamasi pantai.
2. Sebagai bahan referensi terhadap penelitian selanjutnya dalam menyusun karya ilmiah khususnya yang berkaitan dengan pelaksanaan reklamasi pantai.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Wilayah Pesisir

Negara Indonesia dikenal dengan istilah "Negara Kepulauan" karena wilayahnya terdiri atas gugusan pulau yang tersebar diantara lautan yang luas. Kondisi seperti ini mempengaruhi keberadaan beberapa wilayah, baik di daerah-daerah pedesaan maupun daerah perkotaan yang memiliki kawasan pesisir pantai.

Wilayah pesisir dan laut merupakan bagian wilayah yang memiliki sumber daya alam yang sangat potensial dan prospektif untuk menjadi akselerator pembangunan perekonomian daerah jika dikelola dengan optimal sesuai potensinya. Sebagai wilayah yang sangat strategis, wilayah pesisir merupakan suatu zona peruntukan berbagai aktivitas manusia baik sosial, kultur, ekonomi, industri maupun pemanfaatan sumber daya alam secara langsung. Selain itu wilayah pesisir memiliki arti strategis karena merupakan wilayah peralihan (*interface*) antara ekosistem darat dan laut, serta memiliki potensi sumber daya alam yang sangat kaya.

Wilayah pesisir memiliki arti yang strategis karena merupakan wilayah peralihan antara ekosistem darat dan laut, serta memiliki potensi sumber daya alam dan jasa-jasa lingkungan yang sangat kaya. Kekayaan sumber daya tersebut mempunyai daya tarik bagi berbagai

pihak untuk memanfaatkan sumber dayanya dan berbagai instansi untuk meregulasi pemanfaatannya. Kekayaan sumber daya alam di wilayah pesisir, antara lain berupa bentang garis pantai sepanjang kurang lebih 81.000 km yang mengelilingi sekitar 17.500 pulau, dan ekosistem pesisir seperti hutan mangrove, terumbu karang, padang lamun dan lain-lain, berikut sumber daya hayati, non hayati dan plasma nutfah yang terkandung di dalamnya. Selain itu terdapat pula laut teritorial seluas 3,1 juta km² yang sangat terkait dengan eksistensi sumber daya pesisir tersebut.

Adapun karakteristik umum dari wilayah laut dan pesisir pantai adalah:

- a. Laut merupakan sumber dari "*common property resources*" (sumberdaya milik bersama), sehingga kawasan memiliki fungsi publik.
- b. Laut merupakan "*open access regime*" memungkinkan siapapun untuk memanfaatkan ruang laut untuk berbagai kepentingan.
- c. Laut bersifat "*fluida*", dimana sumber daya dan dinamika *hydroceanography* tidak dapat dikapling.
- d. Pesisir merupakan kawasan yang strategis karena memiliki topografi yang relatif mudah dikembangkan dan memiliki akses yang sangat baik dengan memanfaatkan laut sebagai prasarana pergerakan.

- e. Pesisir merupakan kawasan yang kaya akan sumber daya alam, baik yang terdapat di ruang daratan maupun ruang laut, yang dibutuhkan untuk memenuhi kebutuhan manusia (Raharjo Adisasmita, 2006:74)

Secara normatif, kekayaan sumber daya pesisir tersebut dikuasai oleh negara untuk dikelola sedemikian rupa guna mewujudkan kesejahteraan masyarakat serta memberikan manfaat bagi generasi sekarang tanpa mengorbankan kepentingan generasi yang akan datang untuk memanfaatkannya.

Kesejahteraan masyarakat yang dimaksudkan di atas sesuai dengan Pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar (UUD) 1945 yang menyebutkan bahwa; Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Seiring dengan perkembangan zaman wilayah pesisir tidak dapat dipisahkan dari pembentukan suatu wilayah perkotaan, terkait dengan pemenuhan kebutuhan masyarakat luas. Hal tersebut disebabkan karena daerah pesisir memiliki aksesibilitas dan mobilitas yang tinggi sehingga mudah dicapai dan merupakan wilayah yang sangat produktif karena memiliki keanekaragaman sumber daya alam.

Reunika Hasyar (Herianto, 2003:18) mengemukakan definisi pantai sebagai kawasan yang terletak di sepanjang pesisir tepi laut dan berbatasan langsung dengan laut.

Pengertian pantai menurut Raharjo Adisasmita (2006:47) adalah merupakan daerah yang produktif secara biologi tetapi mudah mengalami degradasi karena dampak ulah manusia atau karena peristiwa alamiah.

Sedangkan pengertian Wilayah Pesisir dalam Undang-undang No. 27 tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil yaitu:

"Wilayah pesisir adalah daerah peralihan antara ekosistem darat dan ekosistem laut yang dipengaruhi oleh perubahan di darat dan di laut".

Pengertian wilayah pesisir menurut Raharjo Adisasmita (2006:50) adalah: " Ruang daratan yang terkait erat dengan ruang lautan".

Selanjutnya pengertian wilayah pesisir menurut Sugiarto (1976) adalah:

Daerah pertemuan antara darat dan laut ; kearah darat wilayah darat wilayah pesisir meliputi bagian daratan , baik kering maupun terendam air, yang masih di pengaruhi sifat-sifat laut seperti pasang surut, angin laut, dan perembesan air asin; sedangkan ke arah laut wilayah pesisir mencakup bagian laut yang masih dipengaruhi oleh proses-proses alami yang terjadi di darat seperti sedimentasi dan aliran air tawar, maupun yang disebabkan oleh kegiatan manusia di darat seperti penggundulan hutan dan pencemaran.

Defenisi wilayah pesisir seperti di atas memberikan satu pengertian bahwa Ekosistem pesisir merupakan ekosistem yang dinamis dan mempunyai kekayaan habitat yang beragam, di darat maupun di laut, serta saling berinteraksi antara habitat tersebut. Selain mempunyai potensi yang besar, wilayah pesisir juga merupakan ekosistem yang paling mudah terkena dampak kegiatan manusia. Umumnya kegiatan pembangunan, secara langsung maupun tidak langsung berdampak merugikan terhadap ekosistem pesisir.

B. Pengertian Reklamasi Pantai

Kota-kota pantai di Indonesia asal mulanya juga terbentuk dari tepian air. Dari wilayah ini inovasi-inovasi sosial, ekonomi, budaya tumbuh dan berkembang dalam bentuk kegiatan masyarakat, berpolitik, berdagang, berbudaya dan akhirnya dapat terbentuk pemerintahan. Dalam perkembangan dan pertumbuhannya daerah pantai cenderung menjadi ibu kota, kota industri, kota pelabuhan, kota pariwisata dan untuk pengembangan olah raga air, bahkan daerah pantai dapat menjadi lebih berkembang dibanding daerah-daerah daratan perkotaan.

Kawasan pesisir dan tepian pantai merupakan daerah yang dapat menyimpan potensi ekonomi, baik tepian pantai yang berada di perkotaan, maupun tepian pantai yang berada di daerah-daerah pedesaan. Pemanfaatan pantai di daerah pedesaan pada umumnya

dijadikan sebagai tempat kunjungan wisata dengan memanfaatkan pemandangan yang alami. Sedangkan pantai yang terletak di daerah perkotaan selain dapat menjadi daerah kunjungan wisata, juga dapat menjadi tempat berdirinya bangunan untuk kegiatan lain setelah mengalami pengembangan perluasan melalui reklamasi pantai.

Dalam Undang-undang pengelolaan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil dalam pasal 1 angka 23 mendefinisikan reklamasi sebagai berikut:

"Reklamasi adalah kegiatan yang dilakukan oleh orang dalam rangka meningkatkan manfaat sumber daya lahan ditinjau dari sudut lingkungan dan sosial ekonomi dengan cara pengurugan, pengeringan lahan atau drinase".

Sementara itu Clark dalam Lumain (2003:17) mengemukakan bahwa:

"Reklamasi pantai sebagai menimbun kawasan pantai baik daerah pasang surut maupun rawa-rawa dengan material tertentu untuk menaikkan elevasi tanah agar diperoleh lahan kering serta melindungi agar tidak tergenang air".

Dua defenisi tersebut di atas memberikan pemahaman yang cukup jelas tentang reklamasi sebagai suatu kegiatan penimbunan dengan memasukan sejumlah meterial terhadap areal pantai, sungai, danau, rawa-rawa serta daerah-daerah rendah yang secara terus-menerus tergenang air dengan tujuan untuk mendapatkan lahan kering yang di atasnya dapat didirikan bangunan.

Reklamasi merupakan kegiatan pemanfaatan lahan yang tidak terpakai. Tidak hanya sebagai suatu kegiatan penimbunan kawasan pantai, danau atau rawa dengan memasukkan berbagai macam bahan material untuk mendapatkan areal yang padat sebagai tempat mendirikan bangunan, akan tetapi juga dalam bentuk kegiatan yang membuang sebahagian kawasan darat kemudian mengisinya dengan air atau mengairinya untuk keperluan hidup manusia.

Tujuan dilakukannya reklamasi dengan menekankan kaitan antara reklamasi pantai dengan kepentingan sosial, Sidarta (1998:174) yakni:

1. Menyediakan lahan baru untuk membuka lapangan pekerjaan dan lapangan usaha baru,
2. Merekayasa kawasan pantai untuk pemanfaatan yang lebih baik,
3. Perbaiki lingkungan pantai,
4. Menyediakan kawasan pantai yang dapat digunakan untuk umum, dan
5. Menyediakan perumahan bagi seluruh lapisan pendapatan".

Lebih lanjut, tujuan reklamasi pantai yang lebih mengacu pada kepentingan perbaikan ekonomi, Suhud (1998:25) yakni:

1. Diperolehnya lahan baru yang dapat mengurangi tekanan atas kebutuhan lahan di bagian kota yang sudah padat,
2. Kemungkinan menghidupkan kembali transportasi air sehingga beban transportasi dapat berkurang,

3. Membuka peluang pembangunan nilai tinggi,
4. Meningkatkan pariwisata bahari,
5. Meningkatkan pendapatan pemerintah,
6. Peningkatan pertumbuhan ekonomi masyarakat disekitar kawasan pantai maupun ekonomi perkotaan, dan
7. Meningkatkan sosial ekonomi masyarakat.

Dari uraian tentang tujuan dilakukannya reklamasi seperti tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa reklamasi pantai dapat saja dilakukan sepanjang akan memberi manfaat kepada semua pihak. Reklamasi pantai dapat dilakukan apabila lahan daratan yang tersedia sudah terbatas di tengah tuntutan masyarakat akan tambahan lahan untuk kepentingan umum, khususnya terhadap perbaikan dibidang ekonomi yang dapat menyentuh peningkatan kesejahteraan hidup masyarakat disekitarnya.

C. Penatagunaan Tanah

Tanah adalah sumber daya alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia, dianggap penting karena wilayah daratan yang sangat terbatas yaitu hanya 25% dari keseluruhan luas bumi sementara ketersediaan tanah yang ada di muka bumi semakin berkurang seiring meningkatnya kebutuhan manusia terhadap tanah. Dalam mempertahankan hidupnya penduduk menggunakan tanah sebagai sumber daya, baik dalam pertanian, pertambangan, perindustrian dan

sebagainya sehingga dibutuhkan penataan terhadap penggunaan tanah secara terpadu oleh pemerintah. Tata guna tanah (*land use*) adalah pengaturan penggunaan tanah, dimana dalam tata guna tanah yang dibicarakan bukan saja mengenai penggunaan permukaan bumi di daratan, tetapi juga mengenai penggunaan permukaan bumi di lautan.

Penatagunaan tanah telah diatur dalam sebuah Peraturan tersendiri yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah. Dalam Pasal 1 peraturan tersebut definisi Penatagunaan Tanah adalah sama dengan pola pengelolaan tata guna tanah yang meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah melalui pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil.

Dipelajari dalam tata guna tanah ialah tanah dengan unsur alam lainnya , yaitu tubuh tanah, air, iklim, dan sebagainya. Kegiatan manusia lainnya juga berhubungan dengan tata guna tanah, baik dalam kehidupan sosial maupun dalam kehidupan ekonomi. Jadi pada intinya dalam penatagunaan tanah itu ada hubungan yang erat antara tanah dengan sumber daya alam dan sumber daya manusia.

Menurut Pasal 3 PP Nomor 16 Tahun 2004, Tujuan dari penatagunaan tanah adalah sebagai berikut :

- a. Mengatur penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah bagi berbagai kebutuhan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.
- b. Mewujudkan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah agar sesuai dengan arahan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah.
- c. Mewujudkan tertib pertanahan yang meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah termasuk pemeliharaan tanah serta pengendalian pemanfaatan tanah.
- d. Menjamin kepastian hukum untuk menguasai, menggunakan dan memanfaatkan tanah bagi masyarakat yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah diterapkan.

Pada umumnya tanah-tanah di perkotaan dipergunakan bagi kehidupan sosial dan kehidupan ekonomi masyarakat. Penggunaan tanah bagi kehidupan sosial misalnya untuk pembangunan sarana rekreasi, sarana olahraga, sekolah, pemukiman warga dan sebagainya. Sedangkan penggunaan tanah bagi kehidupan ekonomi bisa dilihat pada pembangunan pertokoan, pabrik, dan sarana-sarana lainnya yang berkaitan dengan aspek ekonomi.

Penggunaan tanah diperkotaan memerlukan adanya keseimbangan antara kebutuhan sosial dan kebutuhan ekonomi

masyarakat, untuk mewujudkan hal ini diperlukan adanya suatu pengendalian dan pengawasan pengembangan tanah secara kontinyu dan konsisten agar tercipta suatu pemanfaatan, penggunaan dan pengembangan tanah secara terarah, efisien, dan efektif sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Sehubungan dengan hal tersebut maka seyogyanya pengendalian dan pengawasan penatagunaan tanah didasarkan pada kebijaksanaan umum pertanahan dan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah dilandasi oleh kesepakatan antara pemerintah dan masyarakat. Dengan kata lain penggunaan dan pemanfaatan tanah di wilayah perkotaan harus menyesuaikan dengan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah.

D. Hak-hak atas tanah

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah di atur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu "atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah yang di maksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum".

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama,

dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam pasal 16 jo. Pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi tiga bidang, yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap

yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan.

2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang. hak atas tanah ini macamnya belum ada.

3. Hak atas tanah yang bersifat sementara

yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak gadai (gadai tanah), hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), hak menumpang, dan hak sewa pertanian.

Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi 2 kelompok, yaitu:

- a. Hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atas tanah negara, hak pakai atas tanah negara.
- b. Hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan, hak guna bangunan atas tanah hak milik, hak pakai atas tanah hak pengelolaan, hak pakai atas tanah hak milik, hak sewa untuk bangunan, hak gadai (gadai tanah), hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.

Hak-hak atas tanah yang terpenting dalam UUPA adalah:

1. Hak Milik

Hak milik atas tanah dalam pengertian sekarang sebagaimana tercantum dalam Pasal 20 ayat 1 UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat, artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan

dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuhi, artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Hak milik atas tanah dapat dipunyai oleh perseorangan warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah. Dalam menggunakan hak milik atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.

Hak milik atas tanah dapat terjadi melalui 3 cara sebagai mana yang disebutkan dalam Pasal 22 UUPA, yaitu:

- a. Hak milik atas tanah terjadi dengan jalan pembukaan tanah (pembukaan hutan) atau terjadi karena timbulnya lidah tanah (*aanslibbing*).
- b. Hak milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah. Hak milik atas tanah terjadi di sini semula berasal dari tanah negara. Hak milik

atas tanah ini terjadi karena permohonan pemberian hak milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Apabila semua persyaratan yang telah ditentukan dipenuhi oleh pemohon, maka Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). SKPH ini wajib didaftarkan oleh pemohon kepada kepala kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat hak milik atas tanah. Pendaftaran SKPH menandai telah lahirnya hak milik atas tanah.

- c. Hak milik atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang. Hak milik atas tanah ini terjadi karena undang-undanglah yang menciptakannya. Terjadinya hak milik atas tanah ini atas dasar ketentuan konversi (perubahan) menurut UUPA. Sejak berlakunya UUPA semua hak atas tanah yang ada harus diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.

Hapusnya hak milik, Pasal 27 UUPA menetapkan faktor-faktor penyebab hapusnya hak milik atas tanah dan tanahnya jatuh kepada negara, yaitu:

1. Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
2. Karena penyerahan sukarela oleh pemiliknya;
3. Karena diterlantarkan;

4. Karena subyek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah;
5. Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah.

Hak milik atas tanah juga dapat hapus karena tanahnya musnah, misalnya karena adanya bencana alam.

2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. PP No. 40 tahun 1996 menambahkan guna perusahaan perkebunan.

Luas tanah hak guna usaha adalah untuk perseorangan adalah 5 hektar dan luas maksimalnya adalah 25 hektar. Sedangkan untuk badan hukum luas minimalnya 5 hektar dan luas maksimalnya ditetapkan oleh kepala Badan Pertanahan Nasional.

Subjek hak guna usaha menurut Pasal 30 UUPA jo. Pasal 2 PP no. 40 tahun 1996, adalah:

1. Warga negara Indonesia
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia).

Bagi pemegang hak guna usaha yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak guna usaha, maka dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Kalau hal ini tidak dilakukan maka hak guna usahanya hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara.

Hapusnya hak guna usaha berdasarkan Pasal 34 UUPA karena:

- a. Jangka waktunya berakhir;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum;
- e. Diterlantarkan;
- f. Tanahnya musnah;

Kewajiban pemegang hak guna usaha . berdasarkan Pasal 12 ayat (1)

PP No. 40 tahun 1996, pemegang hak guna usaha berkewajiban untuk:

1. membayar uang pemasukan kepada negara;
2. melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;

3. mengusahakan sendiri tanah hak guna usaha dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
4. membangun dan memelihara prasarana lingkungan dengan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal hak guna usaha;
5. memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
6. menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan hak guna usaha;
7. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna usaha kepada negara sesudah hak guna usaha tersebut habis;
8. menyerahkan sertifikat hak guna usaha yang telah habis kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Pemegang hak guna usaha berdasarkan Pasal 14 PP No. 40 tahun 1996, berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan hak guna usaha untuk melaksanakan usaha dibidang pertanian, perkebunan, perikanan, dan atau peternakan. Penguasaan dan penggunaan sumber air dan sumber daya alam lainnya di atas tanah hak guna usaha oleh pemegang hak guna usaha hanya dapat dilakukan untuk mendukung usaha hak guna usaha dengan mengingat

ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kepentingan masyarakat sekitarnya.

3. Hak Guna Bangunan

Penertian hak guna bangunan dalam Pasal 35 UUPA , yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.

Subjek hak guna bangunan menurut Pasal 36 UUPA jo Pasal 19 PP No. 40 tahun 1996, adalah:

- a. Warga negara Indonesia.
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia).

Apabila subjek hak guna bangunan tidak memenuhi syarat sebagai warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia, maka dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak guna bangunan tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Bila hal ini tidak dilakukan, maka hak guna bangunannya hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara.

Kewajiban pemegang hak guna bangunan. Berdasarkan Pasal 30 dan Pasal 31 PP No. 40 tahun 1996, pemegang hak guna bangunan berkewajiban:

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan oleh hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan itu habis;
- e. Menyerahkan sertifikat hak guna bangunan yang telah habis kepada kepala kantor pertanahan;
- f. Memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung oleh tanah hak guna bangunan tersebut.

Hak pemegang hak guna bangunan berdasarkan Pasal 32 PP No. 40 tahun 1996, adalah:

1. Merogusai dan mempergunakan tanah selama waktu tertentu;
2. Mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya.
3. Mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain; dan
4. Membebani dengan hak tanggungan.

Hapusnya hak guna bangunan, berdasarkan Pasal 40 UUPA karena:

- a. Jangka waktunya berakhir;
 - b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
 - c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
 - d. Dicabut untuk kepentingan umum;
 - e. Diterlantarkan;
 - f. Tanahnya musnah;
4. Hak Pakai

Menurut pasal 41 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA. Perkataan "menggunakan" dalam hak pakai menunjuk pada pengertian bahwa hak pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedang pengertian "memungut hasil" dalam hak pakai menunjukan pada pengertian bahwa hak pakai digunakan untuk kepentingan selain

mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan.

Subjek hak pakai. Pasal 42 UUPA menentukan bahwa yang dapat mempunyai hak pakai, adalah:

1. Warga Negara Indonesia
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Jangka waktu hak pakai . Pasal 41 ayat (2) UUPA tidak menentukan secara tegas berapa lama jangka waktu hak pakai. Pasal ini hanya menentukan bahwa hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu. Dalam PP No. 40 tahun 1996, jangka waktu hak pakai diatur pada Pasal 45 sampai dengan Pasal 49. jangka waktu hak pakai ini berbeda-beda sesuai dengan asal tanahnya, yaitu:

1. Hak pakai atas tanah negara.

Hak pakai ini berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.

2. Hak pakai atas tanah hak pengelolaan

Hak pakai ini barjangka waktu untuk pertama kali paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.

3. Hak pakai atas tanah hak milik

hak pakai ini diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang. Namun atas kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang hak pakai dapat diperbaharui dengan pemberian hak pakai baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah.

Hak pemegang hak pakai. Berdasarkan Pasal 52 PP No. 40 tahun 1996, pemegang hak pakai berhak:

- a. Menguasai dan mempergunakan tanah selama waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usahanya;
- b. Memindahkan hak pakai kepada pihak lain;
- c. Membebaninya dengan hak tanggungan;
- d. Menguasai dan mempergunakan tanah untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.

Hapusnya hak pakai. Berdasarkan Pasal 55 PP No. 40 tahun 1996, faktor-faktor penyebab hapusnya hak pakai, yaitu:



1. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya;
2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemilik tanah sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
 - a. Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak pakai dan atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan dalam hak pakai;
 - b. tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak pakai antara pemegang hak pakai dengan pemilik tanah atau perjanjian penggunaan hak pengelolaan; atau
 - c. putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
4. Hak pakainya dicabut;
5. Diterlantarkan;
6. Tanahnya musnah;
7. Pemegang hak pakai tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak pakai.

Apabila hak pakai atas tanah hak pengelolaan atau hak pakai atas tanah hak milik hapus, maka bekas pemegang hak pakai tersebut wajib

menyerahkan tanahnya kepada pemegang hak pengelolaan atau pemilik tanah dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan atau perjanjian pemberian hak pakai atas tanah hak milik (Pasal 58 PP No. 40 tahun 1996).

5. Hak Sewa Untuk Bangunan.

Pengertian hak sewa bangunan menurut Pasal 44 ayat (1) UUPA, seorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Hak sewa untuk bangunan adalah hak yang dimiliki seorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah hak milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang hak sewa untuk bangunan.

Objek hak sewa untuk bangunan. Hak atas tanah yang dapat disewakan kepada pihak lain adalah hak milik dan objek yang disewakan oleh pemilik tanah kepada pihak lain (pemegang hak sewa untuk bangunan) adalah tanah bukan bangunan.

Pemegang hak sewa untuk bangunan. Menurut Pasal 45 UUPA, yang dapat mempunyai hak sewa untuk bangunan adalah:

1. warga negara Indonesia

2. orang asing yang berkedudukan di Indonesia
3. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia).
4. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia

Jangka waktu hak sewa bangunan, UUPA tidak mengatur secara tegas berapa lama jangka waktu hak sewa untuk bangunan. Mengenai jangka waktu hak sewa untuk bangunan diserahkan kepada kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang hak sewa untuk bangunan.

Hapusnya hak sewa untuk bangunan. Faktor-faktor penyebab hapusnya hak sewa untuk bangunan, adalah:

- a. Jangka waktu berakhir.
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir dikarenakan pemegang hak sewa untuk bangunan tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak sewa untuk bangunan.
- c. Dilepaskan oleh pemegang hak sewa untuk bangunan sebelum jangka waktunya berakhir.
- d. Hak milik atas tanahnya dicabut untuk kepentingan umum.
- e. Tanahnya musnah.

E. Pengelolaan Wilayah Pesisir

Pengelolaan wilayah pesisir, memerlukan pengaturan secara terpadu agar potensi sumberdaya pesisir yang ada dapat dikembangkan

dan dimanfaatkan bagi pembangunan daerah dan nasional secara berkelanjutan. Pembangunan tersebut tidak boleh mengorbankan kepentingan generasi yang akan datang dalam memenuhi kebutuhan sumberdaya pesisir generasi saat ini, yang diyakini bangsa Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa.

Mengingat potensi kawasan pesisir yang memiliki keunggulan spesifik dan sangat menguntungkan untuk pengembangan usaha yang sekaligus bisa mendatangkan kerugian, seperti resiko kerusakan lingkungan, maka dalam pengelolaan pesisir yang efektif harus dapat mempertimbangkan berbagai aspek kehidupan.

Pengelolaan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil (pasal 1 ketentuan umum Undang-undang Nomor 27 Tahun 2007) adalah:

"Suatu proses perencanaan, pemanfaatan, pengawasan, dan pengendalian Sumber Daya Pesisir dan Pulau-pulau Kecil antar sektor, antara Pemerintah dan Pemerintah Daerah, antara ekosistem darat dan laut, serta antara ilmu pengetahuan dan manajemen untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat".

Lebih lanjut dalam (ketentuan umum Undang-undang Nomor 27 Tahun 2007 huruf a):

" Perencanaan dilakukan melalui pendekatan pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil terpadu (integrated Coastal Management) yang mengintegrasikan berbagai perencanaan yang disusun oleh sektor dan daerah sehingga terjadi keharmonisan dan saling penguatan pemanfaatannya. Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil terpadu merupakan pendekatan yang memberikan arah bagi pemanfaatan Sumber Daya Pesisir dan Pulau-pulau Kecil secara berkelanjutan dengan mengintegrasikan berbagai perencanaan pembangunan dari berbagai tingkat pemerintahan,

antara ekosistem darat dan laut, serta antara ilmu pengetahuan dan manajemen. Perencanaan Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil dilakukan agar dapat mengharmonisasikan kepentingan pembangunan ekonomi dengan pelestarian Sumber Daya Pesisir”.

Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil mencakup tahapan kebijakan pengaturan (ketentuan umum Undang-undang Nomor 27 Tahun 2007 huruf b angka 4) sebagai berikut:

“....Sumber Daya Pesisir dan Pulau-pulau Kecil yang relatif kaya yang sering menjadi pusat pertumbuhan ekonomi dan populasi penduduknya padat. Namun, sebagian besar penduduknya relatif miskin dan kemiskinan tersebut memicu tekanan terhadap sumber daya pesisir dan pulau-pulau kecil yang menjadi sumber penghidupannya. Apabila diabaikan, hal itu akan berimplikasi meningkatnya kerusakan ekosistem Pesisir...”.

Manajemen atau pengelolaan sumber daya perairan laut seringkali diartikan sebagai mobilisasi sumberdaya perairan laut yang dimiliki oleh suatu daerah. Pandangan seperti ini terlalu menyederhanakan dan bersifat sepihak sehingga menimbulkan reaksi terhadap penerapan kebijakan yang direkomendasikan oleh instansi pengelolaan.

Model pengelolaan sumber daya perairan laut diarahkan kepada penerapan aspek-aspek pokok sebagai berikut:

1. Pengelolaan seluruh sumberdaya perairan laut secara optimal dan berkelanjutan.
2. Diarahkan untuk kesejahteraan seluruh masyarakatnya.
3. Didasari oleh prinsip-prinsip ekonomi, efisien dan efektif.
4. Transparansi dan akuntabilitas.

Pengelolaan seluruh sumber daya perairan laut secara optimal dan berkelanjutan dalam arti dilakukan sebaik mungkin, sehingga tidak melampaui daya dukung wilayah, tidak mengakibatkan kerusakan lingkungan hidup, dan pemanfaatannya dapat diselenggarakan dalam jangka panjang.

Manfaat yang diperoleh dari pembangunan pantai harus diprioritaskan bagi kepentingan peningkatan kesejahteraan masyarakat, khususnya penduduk yang berada di sekitar wilayah tersebut dan mereka yang berekonomi lemah, tanpa harus merusak keserasihan fisik lingkungan dan keutuhan ekosistem pesisir maupun tatanan sosial ekonomi dan sosial budaya masyarakat yang tinggal di pesisir pantai.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, dalam rangka pengkajian pengaruh lingkungan, maka harus ada laporan yang disusun berdasarkan pengkajian lingkungan yang disebut dengan Analisis Dampak Lingkungan (AMDAL). Laporan ini selain memuat dampak yang menguntungkan dari satu kebijakan juga harus memuat identifikasi dampak merugikan yang tidak dapat dihindari dari suatu usulan kebijakan, bahkan AMsDAL juga harus mencakup alternatif untuk tidak mengambil kebijakan dengan tetap mempertimbangkan melalui analisis dan evaluasi.

Zulkaidi (1999:58) mengemukakan 4 (empat) tahapan dalam suatu proses perubahan fungsi kawasan sebagai berikut :

1. Penetrasi, terjadi penerobosan fungsi baru ke dalam suatu fungsi yang homogen dan mempengaruhi bentuk-bentuk penggunaan lahan perkotaan.
2. Invasi, terjadinya sebuah fungsi baru yang lebih besar dari tahap penetrasi tetapi belum mendominasi fungsi lama.
3. Dominasi, yaitu terjadinya perubahan dominasi proporsi fungsi lama ke fungsi baru akibat besarnya perubahan ke fungsi baru.
4. Suksesi, adalah terjadinya pergantian sama sekali dari satu fungsi ke fungsi yang baru.

F. Dampak Pengelolaan Wilayah Pesisir

Pengelolaan sumberdaya perairan laut harus berbasis kepada sumberdaya alam (*natural resource based development*) harus pula berbasis kepada masyarakat (*community based development*). Kalau hanya berbasis kepada sumberdaya perairan laut dilakukan secara berlebihan, maka hal tersebut dapat dikatakan tidak efisien Raharjo Adisasmita (2006:79).

Sehubungan dengan keanekaragaman dan produktifitas sumberdaya alam dan jasa-jasa lingkungan serta kemidahaan (*accessibility*) yang pada umumnya terdapat di kawasan pesisir, kawasan ini menjadi tempat berlangsungnya berbagai macam skeepgiatan pembangunan yang paling intensif. Oleh karenanya, selain kawasan

pesisir memiliki potensi pembangunan yang sangat tinggi, kawasan ini juga sangat rentan terhadap berbagai rupa dampak negatif yang ditimbulkan oleh kegiatan-kegiatan pembangunan (manusia) baik yang berlangsung di dalam wilayah pesisir, maupun yang berada di lahan atas dan laut lepas. Selain itu, kawasan pesisir terutama yang tidak memiliki system pelindung alamiah seperti hutan mangrove, terumbu karang, dan gundukan pasir (*sand dunes*), juga rentan terjadi bencana alam berupa tsunami, angin taufan, dan lain sebagainya.

Dengan demikian, tantangan mendasar bagi perencanaan dan pengelolaan wilayah pesisir dan lautan adalah bagaimana memfasilitasi pembangunan ekonomi dan, pada saat yang sama meminimalkan dampak negatif dari segenap kegiatan pembangunan dan bencana alam sesuai daya dukung lingkungan pesisir.

Pengelolaan lingkungan hidup di wilayah pesisir di harapkan dapat dilakukan secara berkelanjutan, sehingga tidak melebihi kapasitas pengelolaannya. Ditinjau dari sudut pandang pembangunan berkelanjutan hal pemanfaatan sumber daya di harapkan tidak melebihi kemampuan regenerai sumber daya hayati dan sumber daya non hayati, pemanfaatan sumber daya pesisir tidak boleh mengorbankan (kualitas dan kuantitas) kebutuhan generasi yang akan datang atas sumber daya pesisir serta pemanfaatan sumber daya yang belum

diketahui dampaknya harus dilakukan secara hati-hati dan didukung oleh penelitian ilmiah yang memadai.

Pengelolaan sumber daya pesisir harus memperhatikan pemeliharaan ekosistem dan pengendalian dampak pembangunan terhadap lingkungan dan kehidupan manusia.

Adapun yang di maksud dengan dampak dalam Undang-undang Nomor 27 tahun 2007 pasal 1 angka 27 adalah:

"Terjadinya perubahan negatif fungsi lingkungan dalam skala yang luas dan intensitas lama yang diakibatkan oleh suatu usaha dan/atau kegiatan di Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil".

Pembangunan di wilayah pesisir dan lautan memerlukan sebuah analisis mengenai dampak lingkungan yang menjadi bagian dari proses perencanaan sebelum kegiatan pembangunan dilaksanakan.

Secara garis besar gejala kerusakan lingkungan (dampak) yang mengancam kelestarian sumber daya pesisir dan lautan di Indonesia meliputi: pencemaran, degradasi fisik habitat, over-eksploitasi sumber daya alam, abrasi pantai, konversi kawasan lindung menjadi peruntukan pembangunan lainnya, bencana alam.

Menurut Raharjo Adisasmita (2006:67), sumber daya alam khususnya di wilayah pesisir dan laut itu merupakan aset yang mempunyai arti yang sangat strategis yang sangat besar dan bersifat

menjanjikan (prospektif) untuk masa depan. Beberapa alasan dapat dikemukakan, antara lain:

1. Kegiatan pembangunan dan jumlah penduduk yang cenderung eksplosif serta menipisnya SDA di daratan, menyebabkan munculnya sejumlah kecendrungan baru, khususnya terdapat pergeseran paradigma (shifting paradigm) dalam orientasi kegiatan pembangunan kelautan menjadi tumpuan harapan bagi berkelanjutan pembangunan nasional dan regional masa mendatang.
2. Kecendrungan penting lainnya adalah pergeseran pemusatan kegiatan perekonomian dan bisnis pemasaran dunia. Sumberdaya kelautan yang memiliki keunggulan komparatif dan untuk selanjutnya menjadi keunggulan kompetitif tersebut, harus dapat dimanfaatkan dan dikelola secara optimal.
3. Dalam menuju era industriliasasi, wilayah pesisir dan laut termasuk prioritas utama dan untuk pusat pengembangan kegiatan industri, pariwisata, agribisnis, agroindustri, permukiman, transportasi dan pelayaran.

Beberapa permasalahan yang penting yang dihadapi dalam pemanfaatan dan pengelolaan sumberdaya perairan laut, yaitu;

1. Aspek sosial

- a. Masih lemahnya kesadaran masyarakat terhadap ancaman kerusakan lingkungan pesisir dan laut
- b. Masih rendahnya keterlibatan dan kemampuan masyarakat lokal untuk berpartisipasi secara aktif dan diberdayakan dalam berbagai upaya pelestarian lingkungan serta dalam perencanaan dan proses pengambilan keputusan untuk pengelolaan sumber daya kelautan.

2. Aspek ekonomi

- a. Belum dilaksanakan secara optimal dan berkelanjutan kegiatan pemanfaatan dan pengelolaan dan sumber daya perairan laut kerana keterbatasan modal, sarana produksi, pengetahuan, dan keterampilan, serta faktor eksternal seperti keterbatasan pelayanan dan penyediaan fasilitas oleh pemerintah.
- b. Masih perlunya ditingkatkan secara lebih terpadu koordinasi dalam penyusunan perencanaan dan pengambilan keputusan oleh instansi-instansi pemerintah daerah yang berkaitan dengan pembangunan perairan laut.

3. Aspek ekologi

Masih rendahnya pengertian dan kesadaran masyarakat untuk melindungi, menjaga, keseimbangan dan memantapkan ekosistem pesisir dan laut, sehingga terjadi banyak pengrusakan hutan

mangrove, terumbu karang, dan padang lamun untuk kepentingan jangka pendek

4. Aspek administratif

Masih perlunya ditingkatkan koordinasi dan mekanisme administrasi dalam penyusunan perencanaan dan pengambilan keputusan yang berkaitan dengan pengelolaan sumber daya perairan laut karena selama ini masih terdapat banyak tumpang tindih kewenangan dan tanggung jawab diantara lembaga-lembaga pemerintah dan non pemerintah yang terkait.

G. Tata ruang

Pertumbuhan penduduk di suatu Negara menuntut pemerintahnya untuk mampu menyediakan berbagai sarana dan pemenuhan hidup rakyat. Negara dituntut untuk berperan lebih jauh dan melakukan campur tangan terhadap aspek-aspek pemenuhan kebutuhan masyarakat dalam rangka mewujudkan kesejahteraan rakyatnya. Dengan adanya suatu kewajiban tersebut, maka timbulah suatu pertanyaan, bagaimana kah pemerintah dapat mengatur dan mengelola penggunaan dan pemanfaatan sumber daya alam, baik itu darat, laut, maupun udara yang tersedia, dengan selalu memperhatikan aspirasi, kebutuhan dan tuntutan masyarakat yang berbeda-beda, sehingga akan tercapai suatu tujuan negara yaitu mensejahterakan masyarakatnya.

Bagi Indonesia, keanekaragaman pemanfaatan sumber daya alam dalam usaha memacu pertumbuhan yang mendukung pemerataan serta peningkatan pertumbuhan ekonomi, diupayakan sejalan dengan kemampuan alam Indonesia yang beranekaragam dan kebutuhan masyarakat yang semakin beranekaragam sekali sehingga dengan adanya kondisi tersebut memerlukan adanya suatu campur tangan dari pihak pemerintah, oleh karena itu dalam pemanfaatan sumber daya alam menyangkut hidup orang banyak.

Campur tangan pemerintah dalam urusan masyarakat tersebut sesungguhnya merupakan peran sentral, tetapi bukan berarti rakyat berpangku tangan, tanpa peran dan partisipasi sama sekali. Pemerintah merupakan pemegang otoritas kebijakan publik yang harus memainkan peranan penting untuk memotifasi seluruh kegiatan dan partisipasi masyarakat, melalui berbagai penyediaan fasilitas, demi berkembangnya kegiatan perekonomian sebagai lahan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan sendiri.

Sebagai sebuah Negara berkembang, Republik Indonesia saat ini sedang mengalami proses perubahan yang sangat penting. Globalisasi membuat suatu tatanan dunia berubah. Nilai-nilai seperti demokrasi dan persamaan hak selalu di kedepankan dalam pergaulan antar bangsa. Oleh sebab itu, setiap bangsa, atau dalam tingkatan yang lebih kecil lagi, kelompok masyarakat, berusaha menerjemakan nilai-nilai

tersebut sesuai dengan latar belakang budaya dan norma-norma yang telah dimiliki sebelumnya.

Wilayah negara Indonesia terdiri dari wilayah nasional sebagai suatu kesatuan wilayah propinsi dan wilayah kabupaten/kota yang masing-masing memerlukan sub-sistem ruang menurut batasan administrasi. Dapat digambarkan bahwa dalam sub-sistem tersebut terdapat sumber daya manusia dengan berbagai macam kegiatan pemanfaatan sumber daya alam dengan sumber daya buatan, dengan tingkat pemanfaatan ruang yang berbeda-beda.

Secara makro, kegiatan pembangunan ekonomi meliputi berbagai aktifitas, pembangunan, mulai dari pembangunan sektor perumahan, industri, transportasi, perdagangan dan lain-lain.

Aktifitas pembangunan di atas tentu saja memerlukan lahan dan ruang sebagai tempat untuk membangun kegiatan dimaksud. Ini berarti berhubungan erat dengan masalah lingkungan tempat aktivitas pembangunan tersebut berlangsung. Penggunaan lahan oleh setiap aktivitas pembangunan sedikitnya akan merubah rona lingkungan awal menjadi rona lingkungan baru, sehingga terjadi perubahan kesinambungan lingkungan, yang kalau tidak dilakukan penggarapan secara cermat dan bijaksana, akan terjadi kemerosotan lingkungan, merusak dan bahkan memusnakan kehidupan habitat tertentu dalam ekosistem bersangkutan.

Melihat kondisi tersebut di atas, pembangunan di Indonesia, khususnya di beberapa wilayah perkotaan tertentu, harus memiliki suatu perencanaan atau konsep tata ruang, yang dulu sering di sebut master plan, di mana konsep tersebut sebagai arahan dan pedoman dalam melaksanakan pembangunan, sehingga masalah-masalah yang akan timbul yang diakibatkan dari hasil pembangunan akan dapat di minimalisir. Namun demikian, konsep tata ruang sebagai pedoman dan arahan pembangunan sebagian besar masih belum menunjukkan hasil sesuai dengan tujuan dan arahan yang ditetapkan. Apabila kita lihat pembangunan kota-kota yang memiliki rencana dapat dikatakan hampir sama saja dengan hasil pembangunan kota yang tanpa rencana, sehingga dapat menimbulkan kesan dengan atau rencana kota hasilnya akan sama saja.

Masalah tata ruang baik dalam ruang lingkup makro maupun mikro, kini semakin mendapat perhatian yang cukup serius. Adalah suatu fakta bahwa jumlah penduduk serta kebutuhan yang semakin meningkat, baik secara kualitatif maupun kuantitatif. Demikian pula teknologi yang semakin maju yang di arahkan sebagai usaha penyediaan sarana dalam memenuhi kebutuhan manusia yang kian meningkat, namun di lain pihak, disadari atau tidak, bahwa pada dasarnya ruang atau lahan yang tersedia masih tetap seperti sediakala.



Selain adanya keterbatasan lahan, permasalahan tata ruang juga semakin rumit , karena kondisi perekonomian Indonesia pada saat ini semakin hari semakin pesat. Dan kondisi tersebut perlu di waspadai, terutama yang berkaitan dengan para pelaku kegiatan bisnis dalam penggunaan dan pemanfaatan ruang yang kian besar. Pengelolaan tata ruang bertambah penting manakala tekanan terhadap penggunaan ruang semakin besar dikarenakan selain kondisi perekonomian yang pesat juga diakibatkan oleh pertumbuhan penduduk, yang berimbas kepada pertumbuhan kawasan perumahan dan pemukiman.

Permasalahan ini akan menjadi permasalahan hukum yang sangat mendasar karena Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang menghendaki kita untuk menggunakan dan memanfaatkan bumi, air dan kekayaan alam yang sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Oleh karna itu wilayah kesatuan Republik Indonesia harus dapat dimanfaatkan serta didayagunakan secara efektif dengan memperhatikan nilai-nilai konsepsi dasar manusia, masyarakat, serta ekosistem yang terdapat di Indonesia. Selain itu juga permasalahan lain yang timbul yaitu pada sistim pemerintahan Indonesia, di mana saat ini terjadi perubahan dengan terdistribusinya kewenangan pemerintah pusat ke daerah dalam berbagai kegiatan pembangunan. Terlebih lagi, setelah di berlakukannya Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah, di mana daerah di berikan keleluasaan untuk

mengelola dan memanfaatkan potensi sumber daya yang di miliknya. Akan tetapi bila ditinjau dari aspek hukum tata ruang, terdapat potensi timbulnya konflik antar daerah, terutama dalam pemanfaatan lahan di daerah perbatasan, yang pada umumnya terdapat pada bentang alam yang tidak terpisahkan.

Dari penjabaran di atas kita telah mendapatkan gambaran pentingnya penataan ruang pada suatu daerah. Adapun pengertian ruang dalam Undang-undang No. 26 Tahun 2007 Pasal 1 angka 1:

Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai suatu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.

Sedangkan menurut D.A. Tisnaamidjaja, yang di maksud dengan pengertian ruang adalah:

"Wujud fisik wilayah dalam dimensi geografis dan geometris yang merupakan wadah bagi manusia dalam melaksanakan kegiatan kehidupannya dalam suatu kualitas hidup yang layak".(Juniarso Ridwan,. Achmad Sodik, (2007 : 23).

Ruang sebagai salah satu tempat untuk melangsungkan kehidupan manusia, juga sebagai sumber daya alam juga merupakan salah satu karunia tuhan kepada bangsa kita. Dengan demikian ruang merupakan salah satu aset yang harus dapat dimanfaatkan oleh masyarakat dan bangsa secara terkordinasi, terpadu dan seefektif mungkin dengan

memperhatikan faktor-faktor lain seperti, ekonomi, sosial, budaya, hankam serta kelestarian lingkungan untuk mendorong terciptanya pembangunan nasional yang serasi dan seimbang.

Selanjutnya, dalam Keputusan Menteri Pemukiman dan Prasarana Wilayah No.327/KPTS/2002 tentang penetapan Enam Pedoman Bidang Penataan Ruang, yang dimaksud dengan ruang adalah:

"Wadah yang meliputi ruang darata, ruang lautan, ruang udara sebagai suatu kesatuan wilayah tempat manusia dan mahluk hidup lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya"

Seperti yang telah diuraikan dalam pasal 1 Undang-Undang No. 26 Tahun 2007, yang menyatakan bahwa ruang terbagi ke dalam beberapa kategori, yang diantaranya adalah:

- a. Ruang Daratan adalah ruang yang terletak di atas dan di bawah permukaan daratan, termasuk permukaan perairan darat dan sisi darat dari garis laut terendah.
- b. Ruang lautan adalah ruang yang terletak di atas dan di bawah permukaan laut dimulai dari sisi laut dari sisi garis laut terendah termasuk dasar laut dan bagian bumi di bawahnya, dimana Negara Indonesia memiliki hak yuridiksinya.
- c. Ruang Udara adalah ruang yang terletak di atas ruang daratan dan atau ruang lautan sekitar wilayah Negara dan melekat pada bumi, dimana Negara Indonesia memiliki hak yuridiksinya.

Lebih lanjut mengenai pengertian tata ruang seperti yang tertuang dalam Undang-undang No. 26 Tahun 2007 Pasal 1 angka 2 adalah: "Tata ruang adalah wujud struktural ruang dan pola ruang".

Adapun yang dimaksud dengan wujud struktural pemanfaatan ruang adalah susunan unsur-unsur pembentuk rona lingkungan alam, lingkungan sosial, lingkungan buatan yang secara hirarkis berhubungan satu dengan yang lainnya. Sedang yang di maksud dengan pola pemanfaatan ruang meliputi pola lokasi, sebaran permukiman, tempat kerja, industri, pertanian, serta pola penggunaan tanah perkotaan dan pedesaan, dimana tata ruang tersebut adalah tata ruang yang direncanakan, sedang tata ruang yang tidak direncanakan adalah tata ruang yang terbentuk secara alami, seperti aliran sungai, gua, gunung dan lain-lain.

Selanjutnya masih dalam peraturan tersebut yaitu pasal 1 angka 5 yang dimaksud dengan Penataan Ruang adalah "Suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang".

Dalam pengertian tata ruang sangat jelas bahwa perencanaan merupakan inti dari kegiatan penataan ruang pada suatu wilayah. Dimana perencanaan atau planning merupakan suatu proses, sedangkan hasilnya berupa suatu "rencana" (*plan*), dapat di pandang sebagai suatu bagian dari setiap kegiatan yang lebih sekedar refleksi

yang berdasarkan perasaan semata. Tetapi yang penting, perencanaan merupakan suatu komponen yang penting dalam setiap keputusan sosial, setiap unit keluarga, kelompok, masyarakat, maupun pemerintah terlibat dalam perencanaan pada saat membuat keputusan atau kebijaksanaan-kebijaksanaan untuk mengubah sesuatu dalam dirinya atau lingkungannya.

Rencana dapat dijumpai pada berbagai bidang kegiatan pemerintah, misalnya dalam pengaturan tata ruang. Rencana merupakan keseluruhan tindakan yang saling berkaitan dari tata usaha Negara yang mengupayakan terlaksananya kegiatan tertentu yang tertib (teratu). Rencana yang demikian ini dapat dihubungkan dengan stelsel perizinan (misalnya suatu perizinan pembangunan akan ditolak oleh karena tidak sesuai dengan rencana peruntukannya. Masalah perencanaan berkaitan erat dengan perihal pengambilan keputusan serta pelaksanaannya. Perencanaan dapat dikatakan pula sebagai pemecahan masalah secara saling terkait serta berpedoman pada masa depan.

Saul M. Katz dalam (Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik, 2008:25) mengemukakan alasan atau dasar dari diadakannya suatu perencanaan adalah:

- a. Dengan adanya suatu perencanaan diharapkan terdapat suatu .
pengarahan kegiatan, adanya pedoman bagi pelaksanaan kegiatan-
kegiatan yang ditujukan kepada pencapaian suatu perkiraan.

- b. Dengan perencanaan diharapkan terdapat suatu perkiraan terhadap hal-hal dalam masa pelaksanaan yang akan dilalui. Perkiraan tidak hanya dilakukan mengenai potensi-potensi dan prospek-prospek perkembangan, tetapi juga mengenai hambatan-hambatan dan resiko yang mungkin dihadapi, dengan perencanaan mengusahakan agar ketidakpastian dapat dihadapi sedikit mungkin.
- c. Perencanaan memberikan kesempatan untuk memilih berbagai alternatif tentang cara atau kesempatan untuk memilih kombinasi terbaik.
- d. Dengan perencanaan dilakukan penyusunan skala prioritas. Memilih urutan-urutan dari segi pentingnya suatu tujuan, sasaran maupun kegiatan usahanya.
- e. Dengan adanya rencana, maka akan ada suatu alat pengukur atau standar untuk mengadakan pengawasan atau evaluasi.

Dalam kamus tata ruang dikemukakan yang dimaksud dengan rencana tata ruang adalah "rekayasa atau metode pengaturan perkembangan tata ruang di kemudian hari".

Selanjutnya dalam Keputusan Menteri Pemukiman dan Prasarana Wilayah No. 327/KPTS/2002 tentang Penetapan Enam Pedoman Bidang Penataan Ruang yang dimaksud dengan Rencana Tata Ruang adalah "hasil pelaksanaan struktur dan pola pemanfaatan ruang".

Adapun yang dimaksud dengan struktur pemanfaatan ruang adalah susunan unsur-unsur pembentuk lingkungan secara hirarkis dan saling berhubungan dengan satu sama lainnya.

Maksud diadakannya perencanaan tata ruang adalah untuk menyeraskan berbagai kegiatan sektor pembangunan, sehingga dalam memanfaatkan lahan dan ruang dapat dilakukan secara optimal, efisien, dan serasi. Sedangkan tujuan diadakan adanya suatu perencanaan tata ruang adalah untuk mengarahkan struktur dan lokasi beserta hubungan fungsionalnya yang serasi dan seimbang dalam rangka pemanfaatan sumber daya manusia, sehingga tercapainya hasil pembangunan yang optimal dan efisien bagi peningkatan kualitas manusia dan kualitas lingkungan hidup secara berkelanjutan.

Penataan ruang sebagai suatu proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang merupakan suatu kesatuan sistem yang tidak dapat terpisahkan satu sama lainnya. Untuk menciptakan suatu penataan ruang yang serasi harus memerlukan suatu peraturan perundang-undangan yang serasi pula diantara peraturan pada tingkat tinggi sampai pada peraturan tingkat bawah, sehingga terjadi suatu kordinasi dalam penataan ruang.

Dalam klasifikasi perencanaan tata ruang dikenal adanya perencanaan tata ruang kota, dan secara umum perencanaan tata ruang kota selalu diidentifikasi kedalam perencanaan fisik semata,

yakni gambaran dari perencanaan kota , taman, bangunan perumahan, bangunan perkantoran dan lain sebagainya. Namun dengan semakin pesatnya perkembangan zaman, perencanaan fisik sudah tidak tepat lagi, oleh karna dalam proses pembentukan perencanaan kota tidak hanya di perlukan suatu perencanaan fisik semata. Dalam kenyataan di lapangan, kegiatan suatu perencanaan kota akan di hadapkan pada berbagai macam permasalahan sosial, lingkungan, ekonomi, hukum, politik dan permasalahan-permasalahan lainnya lagi. Salah satu contoh adalah seorang perencana yang akan melakukan kegiatan pembangunan pusat perbelanjaan, maka ia tidak hanya melakukan perencanaan desain fisik semata, akan tetapi ia harus melakukan pengoptimalisasian dari akibat yang akan ditimbulkan terhadap lingkungan, baik itu lingkungan hidup maupun lingkungan sosial masyarakat di sekitar.

H. Hak Menguasai

Dilandasi hak atas penguasaan pesisir. Untuk menjamin agar potensi konflik kepentingan (*conflict of interest*) dan tumpang tindih antar sektor dan *stakeholders* lainnya dalam pengelolaan dan pemanfaatan wilayah pesisir. Dimana kondisi ini muncul sebagai konsekuensi beragamnya sumberdaya pesisir yang ada serta karakteristik wilayah pesisir yang "open acces" sehingga mendorong wilayah pesisir telah

menjadi salah satu lokasi utama bagi kegiatan-kegiatan beberapa sektor pembangunan (*multi-use*). Dalam hal ini, konflik kepentingan tidak hanya terjadi antar *user*, yakni sektoral dalam pemerintahan dan juga masyarakat setempat dan pihak swasta, namun juga antar pengguna (Irwandi Idris, 2007:163) antara lain:

- a. Perikanan budidaya maupun tangkapan
- b. Pariwisata bahari dan pantai
- c. Industri maritim seperti perkapalan
- d. Pertambangan seperti minyak, gas, timah dan galian lainnya
- e. Perhubungan laut dan alur pelayaran
- f. Terumbu karang dan biota laut lainnya

Hak pengelolaan perairan pesisir berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan pesisir/laut yang telah dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib dan atau dilarang untuk diperbuat itulah merupakan hal-hal yang melekat pada hak penguasaan perairan pesisir.

Dalam Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil Pasal 18, menentukan bahwa HP-3 dapat diberikan kepada :

- a. Orang perseorangan Warga Negara Indonesia,
- b. Badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia, atau
- c. Masyarakat adat.

Hak penguasaan pesisir memberi wewenang kepada pemegang hak untuk menggunakan pesisir/laut yang bersangkutan, demikian pula dengan laut serta ruang yang ada di atasnya, yang hanya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan laut itu, dalam batas-batas menurut UU No. 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil dan peraturan-peraturan hukum yang lain.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian di Wilayah Pantai Kota Raha Kecamatan Katobu dan Kecamatan Batalaiworu, serta instansi-instansi yang terkait dengan kegiatan pelaksanaan reklamasi pantai.

Alasan pemilihan lokasi tersebut karena terdapat kegiatan reklamasi di wilayah pantai Kota Raha yang dapat mempengaruhi perubahan lingkungan dan status hukum atas tanah hasil pelaksanaan reklamasi pantai.

B. Jenis dan Sumber Data

Di dalam penyusunan skripsi ini penulis menggunakan dua jenis sumber data, yaitu data primer dan data sekunder :

1. Data primer adalah data yang diperoleh dengan mengadakan wawancara dan penelitian langsung dengan masyarakat sekitar wilayah pesisir serta instansi-instansi yang terkait dengan pelaksanaan reklamasi pantai di wilayah pesisir Kota Raha.
2. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan berupa literatur dokumen-dokumen dan bahan tertulis yang berhubungan dengan materi yang akan dibahas.

C. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan untuk memperoleh data dan informasi adalah :

1. *Field Research* (Penelitian Lapangan) yaitu mengadakan penelitian di lapangan secara langsung pada objek yang dituju, dengan mengambil data yang diperlukan. Dalam metode *Field Research* ini ditempuh jalur penelitian :

a. Metode wawancara (*interview*), yaitu pengambilan data dengan cara mengadakan tanya jawab secara langsung kepada responden dengan menggunakan pedoman wawancara yang bersifat terbuka.

1. Narasumber

Dalam penelitian ini adalah pejabat atau instansi yang terkait dengan kegiatan pelaksanaan Reklamasi Pantai yaitu: Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Raha, Kepala Seksi Tata Ruang Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Muna serta Kepala Dinas Kelautan dan Perikanan.

2. Responden adalah masyarakat yang bermukim disekitar wilayah pantai yang berjumlah 10 orang.

b. Metode Dokumentasi yaitu peneliti mengambil data atau arsip-arsip yang diberikan oleh instansi-instansi yang terkait dengan pelaksanaan reklamasi pantai.

2. *Library Research* (Penelitian Pustaka) yaitu penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data sekunder yaitu data yang didapatkan dengan menelaah buku-buku, peraturan perundang-undangan, karya tulis serta data yang didapatkan dari penelusuran melalui media internet atau media lain yang ada hubungannya dengan penulisan skripsi ini.

D. Analisis data

Berdasarkan kedua jenis data yang diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif yaitu dengan menguraikan dan menjelaskan permasalahan-permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Kondisi Umum dan Geografis

Kota Raha dalam wilayah pembangunan Kabupaten Muna meliputi Kecamatan Lohia , Kecamatan Duruka, Kecamatan Katobu, Kecamatan Laiwuru, Kecamatan Lasalepa, Kecamatan Napabalanu, Kecamatan Watuputi dan Kecamatan Kontunaga merupakan wilayah yang sangat strategis karena merupakan satu kesatuan wilayah pengembangan.

Kota Raha secara administrasi terdiri dari 8 kecamatan dengan luas secara keseluruhan adalah 53. 291 hektar.

Kota Raha memiliki batas-batas sebagai berikut:

- | | |
|-----------------|---|
| Sebelah utara | : Kabupaten Kendari |
| Sebelah selatan | : Kota Raha |
| Sebelah timur | : Selat Buton dan Kabupaten Buton Utara |
| Sebelah barat | : Kecamatan Kusambi, Barangka |

Untuk lebih rincinya dapat di lihat pada tabel berikut:

Tabel 1. Luas Wilayah Kota Raha Berdasarkan Kecamatan

No	Kecamatan	Luas	
		Km ²	Ha
1	Lohia	49,81	4.981
2	Katobu	13,85	1.385
3	Duruka	11,52	1.152
4	Batalaiworu	22,73	2.273
5	Lasalepa	108,00	10.800
6	Napabalano	176,00	17.600
7	Kontunaga	51,00	5.100
8	Watopute	100,0	10.000
	Jumlah	532,91	53.291

Sumber: Kabupaten dalam Angka Tahun 2007-2008

2. Kependudukan

Jumlah penduduk Kota Raha pada tahun 2006 berdasarkan data pada Badan Pusat Statistik sebesar 105.164 jiwa. Jumlah penduduk terbesar adalah Kecamatan Katobu sebesar 27.310 jiwa, dan yang terkecil adalah penduduk di Kecamatan Kontunaga sebesar 7.438 jiwa.

Dilihat dari jumlah dan kepadatan penduduk per desa/kelurahan di Kota Raha terlihat bahwa penyebarannya tidak merata pada setiap kecamatan. Dengan memperhatikan perbandingan jumlah penduduk dengan luas wilayah masing-masing desa/kelurahan, menunjukkan kepadatan penduduknya berbeda pula berkisar antara 84 – 1.972 jiwa/km² atau dengan rata-rata kepadatan penduduk sebesar 39

jiwa/km². Kepadatan penduduk terbesar terdapat di Kecamatan Katobu dengan tingkat kepadatan/km² sebesar 1.972 jiwa/km².

Gambaran struktur penduduk Kota Raha menurut jenis kelamin. Memerlihatkan komposisi jumlah penduduk wanita lebih banyak dari jumlah laki-laki. Dimana proporsi penduduk laki-laki sebanyak 47,99% dan proporsi jumlah penduduk wanita mencapai 52,01%. Selengkapnya dapat di lihat pada tabel beriku

Tabel 2. Jumlah Penduduk di Kota Raha Berdasarkan Kecamatan

No	Kecamatan	Penduduk	Laki-Laki	Perempuan
1	Lohia	14.060	6.889	7.171
2	Katobu	27.310	13.055	14.255
3	Duruka	10.123	4.849	5.274
4	Batalaiworu	9.571	4.722	4.849
5	Lasalepa	9.048	4.294	4.754
6	Napabalano	16.435	8.101	8.334
7	Kontunaga	7.438	3.708	3.730
8	Watopute	11.179	5.387	5.792
	Jumlah	105.164	51.005	54.195

Sumber: Kabupaten Muna dalam Angka 2007-2008

3. Keadaan Permukiman

Jumlah kepala keluarga (KK) dapat menggambarkan seberapa besar jumlah rumah yang ada pada suatu wilayah. Berdasarkan data jumlah kepala keluarga (KK) maka akan didapatkan gambaran keadaan jumlah rumah di Kota Raha. Jumlah rumah di Kota Raha mencapai sekitar 5.422 rumah dan paling sedikit ada di Kecamatan Kontunaga yaitu sebanyak 1.625 rumah. Lebih jelasnya mengenai

jumlah rumah tangga yang dirinci per kecamatan di Kota Raha dapat di lihat pada tabel berikut:

Tabel 3 Jumlah Rumah Tangga di Kota Raha Berdasarkan Kecamatan

No	Kecamatan	Penduduk	Rumah Tangga
1	Lohia	14.060	3.194
2	Katobu	27.310	5.422
3	Duruka	10.123	2.220
4	Batalaiworu	9.571	1.937
5	Lasalepa	9.048	2.264
6	Napabalano	16.435	3.651
7	Kontunaga	7.438	1.652
8	Watopute	11.179	2.464
	Jumlah	105.164	22.804

Sumber: Kabupaten Muna dalam Angka 2007-2008

B. Status Hukum Tanah Hasil Reklamasi Pantai

Ketentuan mengenai hak-hak atas tanah di atur dalam Pasal 4 ayat

(1) UUPA, yaitu:

atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah yang di maksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai negara dan dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.

Penguasaan penggunaan lahan yang terkait dengan Rencana Tata Ruang juga diatur dalam Peraturan Pemerintah No 16 tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah . Terkait dengan kegiatan reklamasi pantai yang yang di lakukan di Kota Raha khususnya reklamasi pantai untuk sarana olahraga berdasarkan Rencana Tata Ruang telah di atur dalam Rencana Detail Tata Ruang Kota dimana tanah hasil reklamasi pantai belum dilekati dengan hak atas tanah tertentu sebagaimana diatur dalam UUPA. Dalam Pasal 9 PP. No. 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah mengatakan bahwa "penetapan rencana tata ruang wilayah tidak mempengaruhi status hubungan hukum". Akan tetapi dalam Pasal 2 yaitu tujuan penatagunaan tanah ada poin yang menjamin kepastian hukum untuk menguasai di mana hal tersebut tidak terlaksana pada kegiatan reklamasi pantai yang ada di Kota Raha baik reklamasi untuk sarana olahraga maupun reklamasi untuk sarana pemukiman. Mengenai penguasaan tanah dalam PP No. 16 Tahun 2004 juga mengatur penggunaan dan pemanfaatan tanah yang dapat dilihat dalam Pasal 14 yaitu "dalam hal penggunaan dan pemanfaatan tanah, pemegang hak atas tanah wajib mengikuti persyaratan yang diatur dalam ketentuan perundang-undangan". Persyaratan sebagaimana dimaksud dalam pasal ini antara lain pedoman teknis penatagunaan tanah, persyaratan mendirikan bangunan, persyaratan memanfaatkan bangunan, persyaratan dalam Analisis mengenai Dampak Lingkungan, persyaratan usaha, dan

ketentuan lainnya yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Terkait dengan pasal 14 kegiatan reklamasi pantai untuk sarana olahraga yang dilaksanakan di Kota Raha telah sesuai dengan ketentuan, akan tetapi reklamasi pantai untuk sarana pemukiman tidak sepenuhnya memenuhi ketentuan dalam pasal ini contohnya seperti analisis mengenai dampak lingkungan.

Reklamasi pantai yang dilakukan di Kota Raha yang diperkirakan seluas 100 hektar untuk sarana olahraga sampai saat ini belum memiliki status penguasaan hukum yang jelas. Hal ini tegas di ungkapkan oleh **Sunaryo**, Kepala Badan Pertanahan Kota Raha (wawancara 17 September 2008) bahwa pada awal proyek pembangunan reklamasi pihak Pemerintah Kota Raha telah meminta izin untuk pemberian status akan tetapi pihak pertanahan sendiri menolak dengan alasan hal tersebut bukan merupakan kewenangan pihak Pertanahan. Hal ini terkait dengan lokasi kegiatan reklamasi yang terletak di wilayah pesisir pantai Kota Raha yaitu di sebelah utara pelabuhan Raha, memanjang utara – selatan mengikuti alur pantai. Lokasi kegiatan reklamasi pantai di Kota Raha masuk dalam wilayah Kelurahan Butung-butung dan Kelurahan Wamponoki, Kecamatan Katobu. Peruntukan kawasan pada lokasi reklamasi tersebut adalah untuk stadion olahraga dan penunjang lainnya contohnya seperti hotel, mall dll.

Hingga saat ini kegiatan reklamasi pantai di Kota Raha khususnya reklamasi untuk sarana olahraga tidak mempunyai status hukum tetap

karena Pemerintah Daerah sendiri belum memohonkan status tanah hasil reklamasi pantai, begitupun dengan reklamasi pantai untuk sarana pemukiman.

1. Rencana Usaha dan Kegiatan Reklamasi Pantai Untuk Sarana Olahraga di Kota Raha

1. Tujuan Rencana Kegiatan Berdasarkan Laporan Detail Dampak Yang Timbul Akibat Kegiatan Reklamasi Pantai Untuk Sarana Olahraga.

Tujuan Reklamasi Pantai adalah:

- a. Menyediakan lahan yang memadai untuk pembangunan fasilitas olahraga dan penunjangnya termasuk hotel secara lengkap untuk pusat pengembangan dan pembinaan olahraga masyarakat Kota Raha khususnya dan Sulawesi Tenggara umumnya.
- b. Meningkatkan animo dan kuantitas dan kualitas prestasi olahraga masyarakat Kota Raha yang di kenal sebagai gudang atlet pada tingkat Regional dan Nasional.
- c. Menambah sarana dan prasarana rekreasi khususnya olahraga untuk masyarakat Kota Raha.
- d. Menambah fasilitas olahraga untuk event berskala Nasional di wilayah Sulawesi Tenggara.
- e. Meningkatkan perekonomian masyarakat dan pemerintah daerah dari semua aktivitas yang berkembang setelah beroperasinya semua fasilitas olah raga dan penunjangnya.

2. Kegunaan kegiatan

Kegunaan dari kegiatan reklamasi pantai ini adalah:

- a. Peningkatan animo dan prestasi olahraga masyarakat Kota Raha khususnya dan Sulawesi Tenggara pada umumnya.
- b. Tersedianya sarana dan prasarana rekreasi untuk masyarakat Kota Raha.
- c. Tersedianya lapangan kerja dan kesempatan berusaha masyarakat Kota Raha baik pada kegiatan konstruksi maupun paksa konstruksi.
- d. Peningkatan pendapatan masyarakat dan pendapatan asli daerah.

3. Tata letak rencana kegiatan

Lokasi proyek reklamasi pantai terletak di Kelurahan Wamponiki dan Kelurahan Butung-butung Kecamatan Katobu, Kabupaten Muna (Kota Raha). Adapun peruntukan kawasan pada lokasi reklamasi tersebut adalah untuk stadion olahraga dan penunjangnya.

Posisi dan kawasan reklamasi pantai:

- Sebelah Selatan berbatasan dengan pelabuhan Kota Raha
- Sebelah Utara berbatasan dengan pelabuhan Laino.
- Sebelah Timur berbatasan dengan Perairan Selat Buton.
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan By Pass Kota Raha.

4. Tahap pelaksanaan kegiatan oleh Dinas Pekerjaan Umum sebagai instansi yang bertanggung jawab terhadap kegiatan reklamasi.

Fasilitas olahraga ini diharapkan disamping sebagai tempat kegiatan pertandingan dan perlombaan olah raga untuk event Regional dan Nasional, juga tentunya diharapkan sebagai pusat kegiatan latihan dan pembinaan berbagai cabang olahraga atlit Kota Raha sehingga nantinya bias berprestasi. Manfaat lain adalah bertambahnya sarana rekreasi dan komunokasi antara masyarakat khususnya dalam lingkup Kota Raha dan masyarakat Kabupaten Muna.

Untuk merealisasi rencana kegiatan tersebut maka perlu penyiapan lahan yang *refresentatif* dan pertimbangan teknis dan non teknis lainnya. Berdasarkan semua pertimbangan ini maka ditetapkan penyiapan lahan yang tepat adalah lahan hasil reklamasi pantai dangkal di Kota Raha tepatnya di sebelah selatan Jalan Pelabuhan Raha. Dinas Perhubungan Propinsi merupakan pemrakarsa kegiatan reklamasi pantai dan pelaksanaan kegiatan oleh Pemerintah Kota Raha di mana Dinas Pekerjaan Umum merupakan instansi yang bertanggung jawab terhadap pelaksanaan kegiatan. Adapun biaya yang dipakai untuk melaksanakan kegiatan reklamasi pantai merupakan Anggaran Pendapatan dan Biaya Daerah (APBD).

Pertimbangan penetapan lahan tersebut antara lain:

- a. Kota Raha tidak mempunyai lahan yang cukup di daratan untuk kegiatan tersebut.

b. Lahan hasil reklamasi akan menambah aset Pemerintah Daerah.

Kondisi wajah Kota Raha baik dari arah darat terlebih lagi dari arah laut tampak kurang menarik (indah) pada saat air surut yaitu berupa penampilan wajah pantai yang tandus dan jorok. Sehingga dipandang perlu untuk membudidayakan kawasan pantai, disamping dapat mengantisipasi pandangan tersebut di perbukitan dengan cara mengrestorasi - pantai menjadi satu fungsi tertentu yang lebih bermanfaat dan dapat bernilai tambah terhadap masyarakat dan daerah setempat.

2. Masalah Sosial Budaya Terkait dengan Pelaksanaan Reklamasi Pantai untuk Sarana Olahraga

Budaya dan adat istiadat yang berkembang adalah Adat Muna, adat penduduk asli Kabupaten Muna walaupun sudah terjadi pembauran dengan suku-suku lainnya. Pada umumnya masyarakat Muna, Katobu khususnya adalah masyarakat yang sangat terbuka dan adaptif terhadap inovasi dan perkembangan pembangunan lainnya namun bersifat sangat kritis terhadap kegiatan yang dianggap tidak sesuai dengan kondisi dan aspirasi masyarakat setempat. Dengan sikap dan sifat tersebut di atas, masyarakat Muna tergolong masyarakat yang mudah berinteraksi terhadap suku dan golongan lainnya, demikian pula dengan inovasi dan kemajuan pembangunan yang mudah direalisasikan di wilayah Kabupaten Muna asal memperhatikan aspirasi masyarakat.

Terkait pada kegiatan proyek reklamasi pantai, terdapat pro dan kontra terhadap proyek tersebut. Dari hasil interview pada sejumlah responden yang mewakili beberapa golongan didapatkan hasil bahwa pada umumnya mendukung adanya kehadiran proyek dengan sejumlah argumentasi:

- Akan berdampak dengan kehidupan sosial ekonomi seperti tenaga kerja , infrastruktur dan sosial ekonomi seperti hotel dan penginapan , rumah makan, transportasi dan fasilitas jasa lainnya.
- Lokasi fasilitas olahraga sangat cocok di lokasi yang direncanakan (lokasi reklamasi) karena di samping membutuhkan lahan yang luas juga tidak akan bermasalah dengan pembebasan lahan, hal yang lain adalah akses dan lokasi yang terbuka dengan pencahayaan yang sangat cocok untuk kegiatan olahraga.
- Kabupaten Muna merupakan gudang atlit Sulawesi Tenggara bahkan Nasional jadi sudah seharusnya mempunyai fasilitas olah raga yang lengkap untuk lebih memperbanyak dan meningkatkan kualitas atlit.
- Kehadiran fasilitas olahraga tersebut akan menjadi sarana kegiatan sosial lainnya.

Adapun yang menolak mempunyai argumentasi bahwa disamping biaya yang sangat mahal juga masih banyak sektor ekonomi lainnya yang harus mendapat prioritas.

Hasil studi mengenai kondisi sosiol budaya masyarakat Kabupaten Muna di atas sesuai hasil pengumpulan data oleh pihak LPPM Universitas Hasanuddin yang menyebarkan 206 angket terhadap beberapa pihak yang mendukung dari unsur masyarakat, pengusaha dan pemerintah yang mempunyai argumentasi sebagai berikut:

1. Mudah dicapai dari aspek transportasi, sebanyak 99,45% yang mendukung.
2. Mudah dilihat dari arah laut, sebanyak 78,17% yang mendukung.
3. Mudah dilihat dari jalan, sebanyak 96,39% yang mendukung.
4. Terletak ditengah kota, sebanyak 96,05% yang mendukung.
5. Terletak disekitar fasilitas pendidikan, sebanyak 65,29% yang mendukung.
6. Areal lahan yang relatif luas, sebanyak 98,11% yang mendukung.
7. Memungkinkan jaringan utilitas kota, sebanyak 82,07% yang mendukung.
8. Aspek keindahan, sebanyak 99,31% yang mendukung.

Adapun yang kurang mendukung adanya fasilitas olahraga di lokasi reklamasi, umumnya mempunyai argumentasi sebagai berikut:

- 1) Faktor pencapaian rendah; 2) Tidak ditunjang oleh jaringan utilitas; 3) Faktor keindahan kota dan 4) Biaya pembangunannya terlalu mahal.

3. Perkiraan Dampak Besar dan Penting dalam Pelaksanaan Kegiatan Reklamasi Pantai untuk Sarana Olahraga

1. Tahap Pra Konstruksi

- Pengurusan izin

Dampak yang akan timbul diperkirakan sangat kecil dalam hal pengurusan izin karena pemrakarsa adalah PEMDA Kabupaten Muna namun kegiatan ini akan menambah respon positif dari masyarakat.

- Pembebasan lahan dan sosialisasi

Dampak yang timbul dari kegiatan pembebasan lahan (lokasi pengambilan material timbunan) adalah persepsi masyarakat yang positif dan negatif tergantung dari kelayakan ganti rugi yang diterima oleh masyarakat. Sedang dampak dari sosialisasi kegiatan reklamasi pantai adalah respon dan persepsi masyarakat yang positif dan negatif terhadap kegiatan proyek. Respon akan berkembang lebih positif dengan dipahaminya secara utuh maksud dan tujuan proyek. Kegiatan sosialisasi baik yang dilakukan adalah secara formal maupun informal atas inisiatif kelompok masyarakat proyek.

2. Tahap Konstruksi

- Pengukuran dan *Positioning*
- Mobilisasi tenaga kerja
- Mobilisasi dan demobilisasi peralatan

- Pengambilan tanah.
- Penimbunan dan pemadatan tanah
- Pemasangan untuk talud dan pemasangan *geotextile*

3. Tahap Pasca Konstruksi

Pada tahap pasca konstruksi, kegiatannya adalah sebagai berikut:

- a. Pembangunan dan pengoprasian fasilitas olahraga
- b. Pembangunan dan pengoprasian hotel serta sarana lainnya.

4. Evaluasi Dampak Besar dan Penting pada Kegiatan Reklamasi Pantai untuk Sarana Olahraga

Evaluasi dampak besar dan penting terhadap komponen lingkungan dapat dijelaskan sebagai berikut:

Pada kegiatan reklamasi pantai untuk fasilitas olahraga dan hotel yang tidak menimbulkan dampak besar dan penting terhadap komponen lingkungan antara lain:

- a. Peningkatan pendapatan (pra konstruksi)
- b. Flora darat (konstruksi)

Sedangkan komponen yang terkena dampak negatif penting, yaitu:

- a. Kualitas udara (konstruksi, pasca konstruksi)
- b. Kualitas air (konstruksi, pasca konstruksi)
- c. Flora air (konstruksi, pasca konstruksi)
- d. Fauna air (konstruksi, pasca konstruksi)
- e. Kesehatan masyarakat (konstruksi)

Komponen lingkungan yang berdampak positif:

- a. Kesempatan kerja dan berusaha (konstruksi, pasca konstruksi)
- b. Peningkatan (konstruksi, pasca konstruksi)
- c. Presepsi masyarakat (pra konstruksi, pasca konstruksi)

4.1 Komponen Abiotik

Data komponen-komponen yang ada dilokasi kegiatan yaitu lokasi pengambilan timbunan dan lokasi reklamasi pantai adalah sebagai berikut:

1. Kualitas udara

Komponen kualitas udara mengalami penurunan kualitas pada kegiatan konstruksi dan pasca konstruksi sehingga membutuhkan pengelolaan yang baik.

2. Kualitas air laut

Nilai besaran kualitas lingkungan air laut yang diberikan pada saat rona awal lingkungan tetapi pada saat hasil evaluasi perkiraan dampak menunjukan bahwa pada kegiatan konstruksi mengalami penurunan kualitas dan pada kegiatan pasca konstruksi sehingga membutuhkan pengelolaan.

4.2 Komponen Biotik

Berikut ini dampak besar dan penting terhadap komponen biotik:

1. Flora air

Nilai besaran kualitas lingkungan pada jenis biota tersebut mengalami penurunan baik pada saat konstruksi dan pascakonstruksi, sehingga perlu pengelolaan.

Penurunan skala tersebut di atas diakibatkan oleh penurunan kualitas air. Kualitas air adalah parameter yang sangat signifikan mempengaruhi keberadaan flora laut. Namun karena lokasi reklamasi pantai adalah daerah terbuka sehingga penurunan kualitas flora laut relatif kecil.

2. Fauna air

Berdasarkan kajian terhadap fauna air juga terjadi penurunan kualitas seperti halnya dengan flora air. Penurunan fauna air terjadi pada saat kegiatan pra konstruksi dengan nilai skala penurunan relatif kecil. Namun pada kegiatan pasca konstruksi penurunannya lebih besar. Hal ini disebabkan karena sifat dari beberapa fauna seperti organisme bentos bersifat sesil (bergerak lambat) sehingga apabila terjadi pencemaran saat pasca konstruksi (termasuk operasional fasilitas olahraga) maka organisme akan susah menghindar dan akan mengalami tekanan lingkungan yang sangat besar.

4.3 Komponen Sosial, Ekonomi, Budaya, dan Kesehatan Masyarakat

4.3 Komponen Sosial, Ekonomi, Budaya, dan Kesehatan Masyarakat

Peningkatan kesempatan kerja, berusaha dan pendapatan adalah tiga kompoenen sosial ekonomi yang merupakan isu pokok pada kegiatan reklamasi pantai untuk fasilitas olahraga.

a. Kesempatan kerja dan berusaha

Kesempatan kerja dan berusaha merupakan komponen lingkungan yang akan menerima dampak positif baik pada saat konstruksi maupun pasca konstruksi. Kondisi ini perlu dikelola atau dipertahankan bahkan perlu dikembangkan lagi.

b. Peningkatan pendapatan

peningkatan pendapatan merupakan komponen lingkungan yang akan menerima dampak positif terbesar dari komponen lain yaitu pada saat konstruksi dan pasca konstruksi. Kondisi ini perlu dipertahankan dan dikembangkan.

c. Persepsi masyarakat merupakan isu sensitif dan pokok pada setiap pembangunan khususnya pada kegiatan reklamsi pantai untuk fasilitas olahraga dan penunjang lainnya.

Berdasarkan hasil evaluasi dampak besar dan penting maka komponen persepsi masyarakat pada saat kegiatan pra konstruksi dan pasca konstruksi mempunyai bobot cukup besar.

Persepsi masyarakat berkembang menjadi positif seiring dengan selesinya kegiatan reklamasi pantai dan pembangunan

fasilitas olahraga terutama saat masyarakat menikmati fasilitas-fasilitas tersebut.

d. Kesehatan masyarakat

Komponen kesehatan masyarakat merupakan komponen yang menerima dampak negatif. Dampak yang cukup besar terjadi pada saat konstruksi. Pada komponen ini menunjukkan bahwa pada saat kegiatan konstruksi terjadi peningkatan konsentrasi debu di udara yang bisa mengakibatkan penyakit Ispa.

Dari uraian beberapa dampak yang ada di atas, penulis juga menemukan penegasan mengenai dampak reklamasi pantai (reklamasi pantai untuk sarana olahraga, reklamasi pantai untuk sarana pemukiman) dari Kepala Dinas Kelautan dan Perikanan Kabupaten Muna **La Djono** (wawancara 8 September 2008) yang mengatakan bahwa sejauh ini lokasi reklamasi pantai dan pembangunan yang berjalan di atasnya tidak membawa dampak yang berarti bagi kelangsungan Perikanan dan Kelautan Kabupaten Muna khususnya Kota Raha.

Terlepas dari kegiatan reklamasi pantai yang di peruntukan untuk sarana olahraga dan penunjang lainnya. Masih ada kegiatan reklamasi pantai lain yang dilakukan oleh pihak Pemerintah Kota yaitu Dinas Pekerjaan Umum dan beberapa pihak lain (masyarakat) yang di peruntukan untuk pemukiman. Lokasi reklamasi untuk pemukiman tersebut terletak berdampingan dengan lokasi reklamasi pantai untuk

sarana olahraga. Kegiatan reklamasi ini terjadi karena kebutuhan atas lahan baru bagi masyarakat yang dulunya bertempat tinggal di daerah pasar dimana lahan tempat tinggal sebelumnya telah musnah karena kebakaran.

Pemilihan lokasi reklamasi pantai berdasarkan pertimbangan pemindahan lokasi pasar di Kota Raha yang aksesnya mudah dengan lokasi reklamasi pantai untuk masyarakat yang kegiatan sehari-harinya sebagai pedagang. Adapun status tanah hasil reklamasi pantai yang dilakukan Pemerintah Kota oleh Dinas Pekerjaan Umum dan reklamasi yang dilakukan oleh beberapa masyarakat kota (4 lokasi rumah tinggal dan 1 warung makan) sampai saat ini belum mempunyai status hukum tetap, masih sebatas pada hak pengelolaan karena Pemerintah Kota sendiri belum member izin pada pihak masyarakat untuk membentuk status baru atas tanah hasil reklamasi pantai.

Sampai saat ini pemerintah masih mengategorikan lokasi reklamasi pantai untuk pemukiman sebagai lokasi swadaya kota yang masih perlu pengelolaan selanjutnya. Adapun jumlah kepala keluarga (KK) yang bertempat tinggal di lokasi reklamasi pantai tersebut kurang lebih berkisar 50 kepala keluarga. Berdasarkan wawancara kepada pihak masyarakat setempat yang berjumlah 10 kepala keluarga (La Mandiana, Ld. Iba, Muslimin Adu, Mustafa, Sihaba, Faharudin, Ld. Kamali, Hastuti,



Muh. Asri, La Siali) keseluruhannya menyambut baik langkah yang dilakukan Pemerintah Kota.

Di balik sambutan baik masyarakat, tidak terlepas adanya beberapa keluhan yang masyarakat rasakan seperti banjir diungkapkan beberapa masyarakat remaja yang berjumlah 5 orang biasa terjadi apabila musim penghujan tiba karena air laut meningkat. Akan tetapi masyarakat merasa bersyukur dengan kepedulian dari Pemerintah Kota.

Dari dukungan yang diungkapkan oleh beberapa masyarakat di atas tidak serta merta hal tersebut dapat memberi kepastian hukum mengenai status tanah hasil reklamasi. Sebab sampai saat ini tanah hasil reklamasi pantai belum dilekati dengan hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam UUPA. Keadaan ini bertentangan dengan UUPA Pasal 4 ayat 1 yang mengatur ketentuan mengenai hak-hak atas tanah yang atas dasar hak menguasai negara atas tanah ditentukan adanya hak-hak atas tanah di atas permukaan bumi yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.

C. Kesesuaian Rencana Tata Ruang

Mengingat pertumbuhan dan perkembangan kawasan perkotaan yang mengalami kemajuan pesat maka perlunya peraturan yang jelas seperti yang tertuang dalam UU. No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Dalam pemanfaatan ruang dibutuhkan peraturan sendiri dalam PP.

No. 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah. Dalam PP No. 16 Tahun 2004 ini kesesuaian penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah merupakan poin penting. Kota Raha yang mengalami kemajuan serta terjadi perubahan fungsi sebagai ruang yang ada, maka Rencana Detail Tata Ruang Kota akan mengfokuskan pada kawasan yang termasuk dalam kawasan wilayah kota pusat Kota Raha guna mengantisipasi perkembangan dan pertumbuhan yang terjadi pada perubahan fungsi tertentu. Sebagaimana umumnya kawasan perkotaan, kawasann Kota Raha memiliki berbagai macam masalah perkotaan sebagai akibat terjadinya perkembangan pembangunan fisik. Melalui penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) diharapkan dapat mengantisipasi masalah-masalah tersebut.

Dalam penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Kota Raha, perencanaannya dibatasi pada wilayah administrasi meliputi bagian wilayah kota pusat kota yang terdiri dari 2 kecamatan yaitu Kecamatan Katobu dan Kecamatan Batalaiworu meliputi 10 kelurahan dan 2 desa. Lebih jelasnya pada tabel sebagai berikut:

Tabel 4. Luas Pusat Kota Raha dirinci Per Blok BWK

No	Bwk pk	Kecamatan	Desa	Kelurahan	Luas	
					Km ²	Hektar
B.1		Katobu		8	12,87	1.287
1	Blok	P.K.1.1		Raha I	2,11	211
2	Blok	PK.1.2		Raha II	0,52	52
3	Blok	PK.1.3		Raha III	0,66	66
4	Blok	PK.1.4		MKN	2,11	211
5	Blok	PK.1.5		Watonea	5,28	528
6	Blok	PK.1.6		Laende	1,16	116
7	Blok	PK.1.7		Butung2	0,52	52
8	Blok	PK.1.8		Wamponiki	0,51	51
B.2		Batalaiworu	2	2	22,71	2.271
9	Blok	P.K.2.1	Wawesa		6,81	681
10	Blok	P.K.2.2	Wakorambu		4,27	427
11	Blok	P.K.2.3		Laiworu	4,32	432
12	Blok	P.K.2.4		Sidodadi	7,31	731
Jumlah					35,58	3.558,00

Sumber: Kabupaten Muna dalam Angka 2007-2008
 BWK : Bagian Wilayah Kota

Terkait dengan kegiatan reklamasi pantai untuk fasilitas olahraga dan penunjang lainnya, dalam Rencana Detail Tata Ruang Kota Raha kegiatan reklamasi termasuk dalam Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Khusus Wisata Pantai. Jadi kegiatan reklamasi untuk sarana olahraga ini telah sesuai dengan PP No. 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah pada Pasal 3 yaitu tujuan penatagunaan tanah dimana kesesuaian penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah harus disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah. Hal ini juga secara tegas diungkapkan oleh Miswan, Kepala Seksi Tata Ruang Dinas Pekerjaan Umum Kota Raha (wawancara 18 September) bahwa kegiatan reklamasi

untuk sarana olahraga ini telah jauh-jauh hari direncanakan dimana hal ini telah tertulis jelas dalam Laporan Rencana Detail Tata Ruang Kota Raha.

Adapun reklamasi pantai yang dipakai untuk sarana pemukiman belum termasuk dalam Laporan Rencana Detail Tata Ruang Kota dimana hal tersebut merupakan kebijakan pemerintah daerah yang dikategorikan sebagai swadaya kota. Dengan begitu kegiatan reklamasi pantai untuk sarana pemukiman ini bertentangan dengan PP. No. 16 Tahun 2004. Dimana dalam PP No. 16 Tahun 2004 ini penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah bagi berbagai kebutuhan membutuhkan kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.

Kawasan wisata (lokasi kegiatan reklamasi pantai) termasuk dalam kawasan khusus wisata yang berpotensi memerlukan konsep pengembangan yang khusus untuk dapat mengembangkan potensi yang ada secara optimal. Perkembangan kawasan wisata di Kota Raha akan diarahkan pada kawasan wisata pantai yang terletak di Kelurahan Butung-butung dimana pada lokasi ini juga merupakan lokasi hasil reklamasi pantai seluas 100 hektar untuk kegiatan sarana olahraga yang telah dilengkapi oleh kolam renang bertaraf internasional, gedung olah raga serta sarana lomba dayung. Dan pada areal ini juga telah dilakukan event yang bertaraf internasional seperti lomba layang-layang internasional.

Selain fungsi-fungsi khusus yang telah diuraikan tersebut diatas, ada suatu kawasan yang memerlukan penanganan secara khusus tetapi

dengan fungsi yang tidak khusus. Kawasan khusus yang dimaksud adalah kawasan sepanjang pantai Kota Raha yang sebagai lokasi pelaksanaan kegiatan reklamasi pantai yang tidak mengurangi daya tarik dari pada wilayah pesisir pantainya akan tetapi menambah keindahan disepanjang pesisir pantai. Kawasan ini dikaitkan sebagai kawasan khusus karena lokasinya yang berada dikawasan sempadan pantai. Besarnya kawasan sempadan pantai ini adalah sejauh 100 meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat. Dari batas kawasan sempadan pantai ini, kawasan khusus pantai Kota Raha didefinisikan:

"Kawasan khusus pantai kota raha adalah sebagai kawasan yang dibatasi oleh garis sempadan pantai (100 meter dari pasang tertinggi) di sebelah selatan dengan jalan jendral sudirman dan yang masuk dalam kawasan ini adalah Jalan Kantoalo , Jalan Merdeka dan Jalan Gersamata. (Laporan Rencana Detail Tata Ruang Kota Raha, 2007 : V-12).

Kawasan ini akan memiliki potensi yang tinggi untuk menciptakan suatu bentuk wajah kota tertentu bagi Kota Raha. Konsep yang diusulkan adalah penerapan konsep pembangunan kawasan *waterfront city* dengan menempatkan pantai Kota Raha sebagai muka bangunan. Diperlukan perkembangan yang jauh lebih teknis untuk mengembangkan konsep ini berkaitan dengan adanya karakter-karakter khusus kawasan sebagai kawasan yang berbatasan langsung dengan wilayah laut dengan wilayah daratan Pulau Buton.

Studi mengenai kawasan pengembangan kawasan pantai Raha khususnya kegiatan reklamasi pantai untuk sarana olah raga telah dibuat detail plannya dan telah terealisasi pembangunannya. Guna mengantisipasi tingkat perkembangan kegiatan yang relatif tinggi di Kota Raha, maka konsep peruntukan ruang yang diberikan dilakukan dengan suatu konsep yang cukup fleksibel dan dinamis khususnya untuk bagian wilayah kota tertentu. Dengan konsep ini maka peruntukan fungsi tidak berlaku mutlak tetapi dimungkinkan untuk terjadinya pergeseran atau percampuran fungsi selama sesuai dengan kriteria yang telah ditetapkan. Kriteria dimaksud merupakan suatu batasan-batasan yang memungkinkan terjadinya suatu konsep peruntukan yang fleksibel dengan tetap mengacu pada konsep pembentukan struktur ruang yang telah ditetapkan.

Dari uraian di atas maka perkiraan kebutuhan ruang di Kota Raha untuk kedepannya dapat dijabarkan dalam tabel sebagai berikut:

Tabel 5. Rencana Alokasi Luas Lahan Berdasarkan Jenis Penggunaan

Jenis Penggunaan Lahan	Luas	Persentase
1. Pemukiman	1.096,00	29,962
2. Rencana Pengembangan Pemukiman	381,89	10,440
3. Tempat Usaha dan Perkantoran	247,27	6,814
- Industri	75,00	
- Pengembangan dan jasa	60,00	
- Perkantoran	54,27	
- Pemerintah	60,00	
4. Fasilitas Umum	75,00	2,050
5. Jalan dan Prasarana	658,44	18,000
6. RTH	1.097,40	30,000
7. Kawasan Khusus	100,00	2,734
- Pelabuhan	100,00	
Jumlah	3.558,00	100,000

Sumber: Kabupaten Muna dalam Angka 2007-2008

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di atas maka dapat di simpulkan sebagai berikut:

1. Status hukum tanah hasil Reklamasi Pantai di Kota Raha baik reklamasi pantai untuk sarana olahraga maupun reklamasi pantai untuk sarana pemukiman (yang dilakukan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan masyarakat) sampai saat ini masih berstatus tanah Negara karena tanah hasil reklamasi pantai tersebut belum dilekati dengan hak atas tanah tertentu sebagaimana diatur dalam UUPA.
2. Kegiatan reklamasi yang dilakukan di wilayah pesisir pantai Kota Raha untuk sarana olahraga telah sesuai dengan Laporan Rencana Detail Tata Ruang Kota Raha. Hal tersebut terlihat pada gambar dari Rencana Detail Tata Ruang Kota dan laporan tertulis yang ada. Dalam Laporan Rencana Detail Tata Ruang Kota Raha jelas tertulis tujuan dari kegiatan reklamasi pantai yang termasuk dalam kawasan khusus wisata pantai..

Sedangkan reklamasi pantai untuk sarana pemukiman tidak termasuk dalam Laporan Rencana Detail Tata Ruang Kota. Kegiatan ini hanya

sebatas kebijakan pemerintah daerah yang dikategorikan sebagai swadaya kota.

B. SARAN

Beberapa saran yang dapat dirumuskan dari hasil penelitian adalah:

1. Perlu ada dasar tentang pengaturan ruang wilayah pesisir dan laut terutama untuk pengaturan lokasi pemanfaatan untuk pembangunan wilayah daratan seperti reklamasi pantai.
2. Perlu ada kepengurusan khusus mengenai kegiatan reklamasi pantai oleh Dinas Kelautan dan Perikanan Kota Raha terkait dampak untuk habitat yang hidup di laut dan kepengurusan mengenai status penguasaan tanah hasil reklamasi pantai oleh pihak Badan Pertanahan Nasional.
3. Perlu dilakukannya penyuluhan/pengenalan kepada lapisan masyarakat mengenai pentingnya pemanfaatan wilayah pesisir dan laut yang berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

- Akhmad, Fauzi. 2005. *Kebijakan Perikanan dan Kelautan*. PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Boedi Harsono. 2005. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya)* Djambatan. Jakarta.
- Daldjoeni N. 1997. *Seluk Beluk Masyarakat Kola*. Almani, Bandung.
- Dirjen Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, Departemen Kelautan dan Perikanan. 2001. *Naskah Akademik Pengelolaan Wilayah Pesisir*, Jakarta.
- Eddy Ruchiyat. 2006. *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*. PT. Alumni, Bandung.
- Irwandi Idris, dkk. 2005. *Membangunkan Raksasa Ekonomi Sebuah Kajian terhadap Perundang-Undangan Pengelolaan Wilayah Pesisir dan di Pulau-Pulau Kecil*. Pengantar Menteri Kelautan dan Perikanan RI, Jakarta.
- Jacob Rais, dkk. *Menata Ruang Laut Terpadu*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik. 2008. *Hukum Tata Ruang dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*. Bandung: Nuansa.
- Rahardjo Adisasmita. 2006. *Pembangunan Kelautan dan Kewilayahaan*. Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Rokhmin Dahuri, dkk. 2004. *Pengelolaan Sumberdaya Wilayah Pesisir dan Lautan Secara Terpadu*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Sidarta, M, 1998. *Reklamasi ? Tidak Reklamasi ? Prosiding Konperensi Nasional I Pengelolaan Sumberdaya Pesisir dan Lautan Indonesia*. PKSPLIPB – CRC – University Of Rhode Island.
- Suhud, A, R, 1998. *Penanggulangan Reklamasi yang Telah Berjalan. Prosiding Konperensi Nasioanal I Pengelolaan Sumberdaya Pesisir dan Lautan Indonesia*. PKSPLIPB – CRC – University Of Rhode Island.


















- Sudirman, Saad. 2003. *Politik Hukum Perikanan Indonesia*. Dian Pratama Printing, Jakarta.
- Sugeng Budiharsono, 2005. *Teknik Analisis Pembangunan Wilayah Pesisir dan Lautan*. Pradnya Paramita, Jakarta.
- Supriadi. 2007. *Hukum Agraria*. Sinar grafika, Jakarta.
- Urip Santoso. 2005. *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*. Kencana, Jakarta.
- Zulkaidi D. 1999. *Pemahaman Perubahan Pemanfaatan Lahan Kota Sebagai Dasar Bagi Kebijakan Penanganannya*. Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota.

LAMPIRAN

**RENCANA DETAIL TATA RUANG
KOTA RAHA
2007 - 2012**

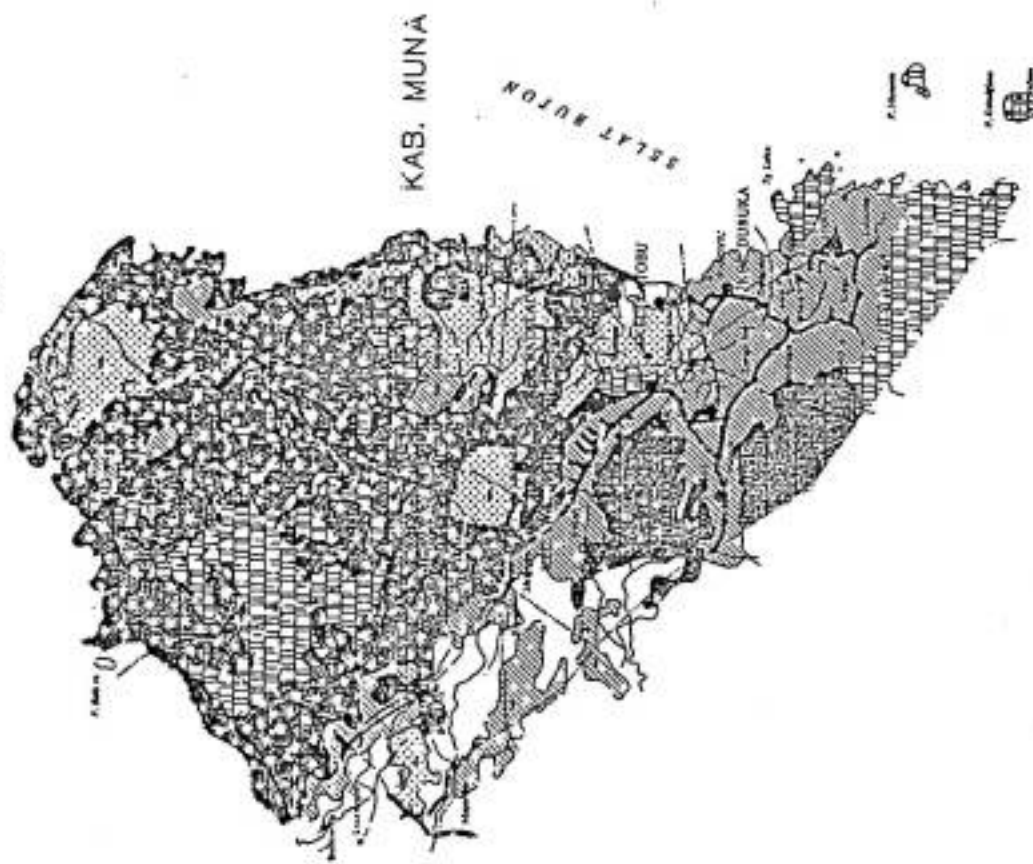
PETA LAND USE EKSTING

KETERANGAN:

-  Bukala Kabupaten
-  Bako Kecamatan
-  Batas Propinsi
-  Batas Kabupaten
-  Batas Kecamatan
-  Rencana Jalan Nelayan
-  Jalan Propinsi
-  Jalan Kabupaten
-  Perumahan
-  Sungai
-  Rawa/Dasar
-  Rawa
-  Tegalsud, ladang
-  Belukar
-  Kubun
-  Alang-alang
-  Hutan



PEMERINTAH KABUPATEN MUNA
DINAS PERUMKIMAN DAN PRASARANA WILAYAH
SUB DIN TATA RUANG DAN TATA BANGUNAN

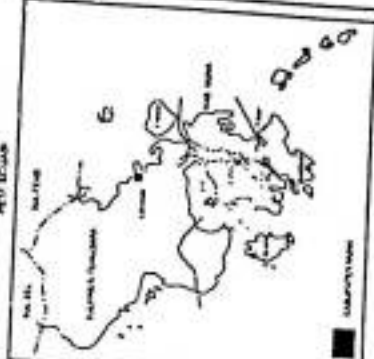


PENINJAUAN KENDALI
RENCANA TATA RUANG WILAYAH
KABUPATEN MUNA
PROVINSI SULAWESI TENGGARA

PETA 3.1 : POLA DAN STRUKTUR RUANG
KABUPATEN MUNA TAHUN 2024 - 2033

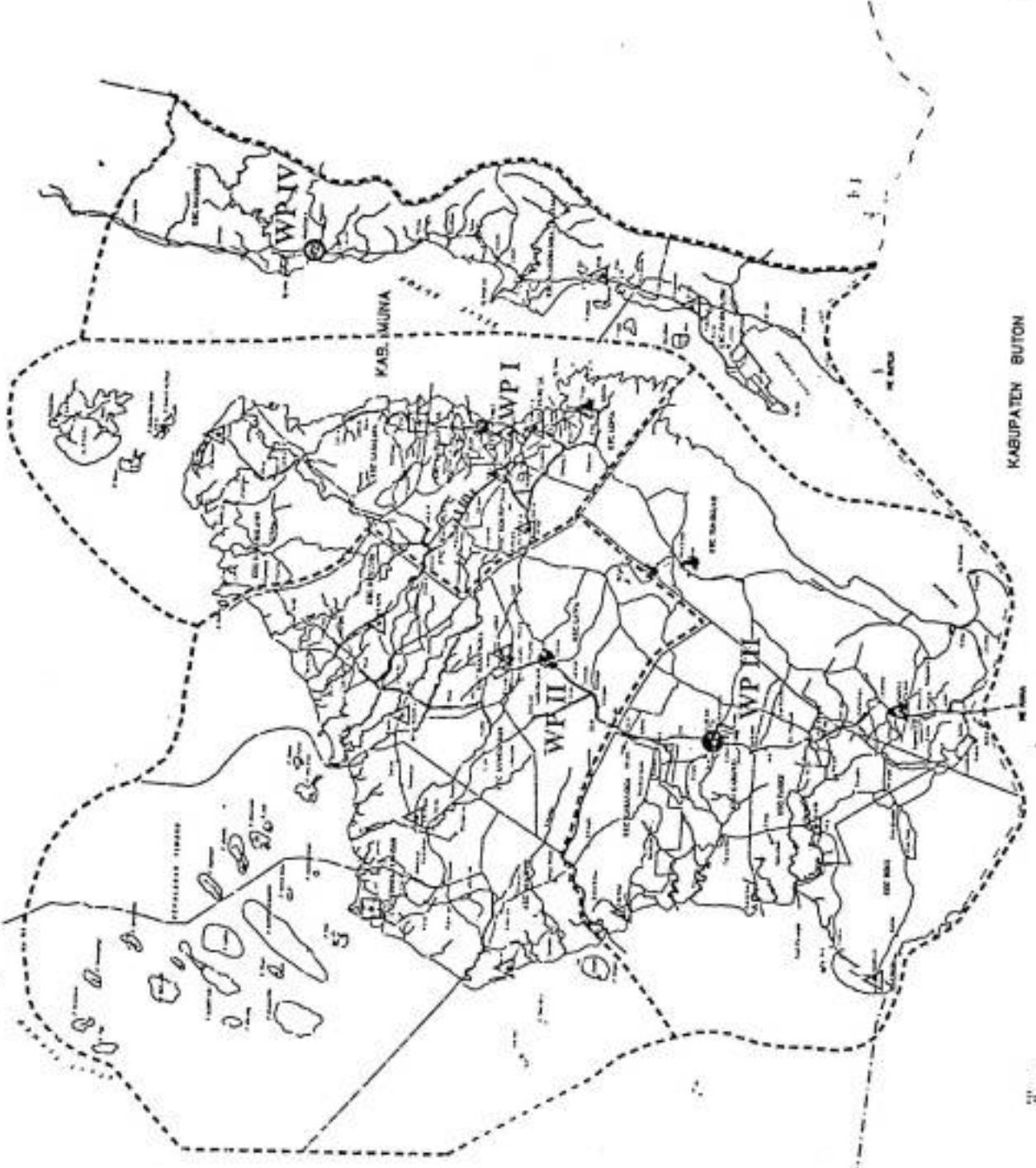
KETERANGAN:

- 16 Batas Kabupaten
- 0 Batas Kecamatan
- Batas Desa
- Batas Kelurahan
- Batas Kelurahan
- Jalan Arteri Primer
- Jalan Kolektor Primer
- Jalan Kolektor Sekunder
- Sungai
- Perairan
- Pusat WP
- Garis I - Pusat Pengembangan Wilayah
- Garis II - Pusat Pengembangan Wilayah
- △ Garis III - Pusat Pengembangan Wilayah



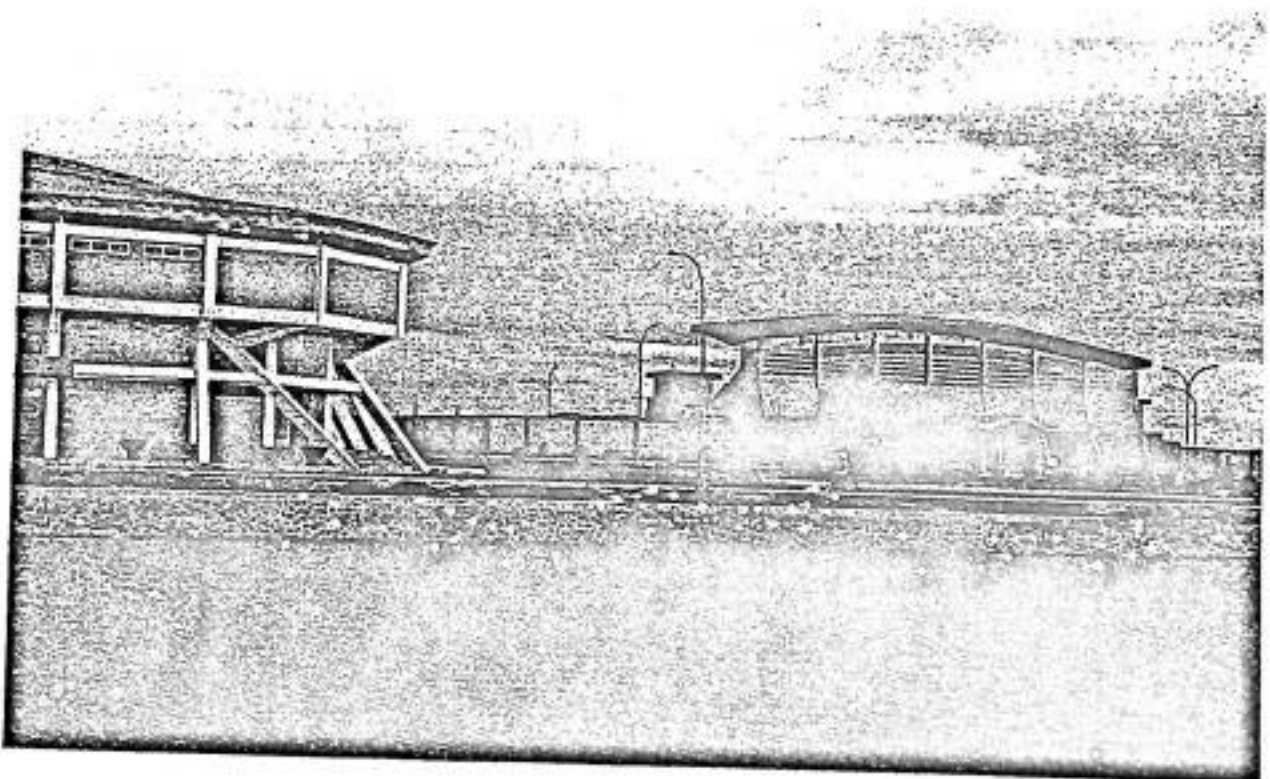
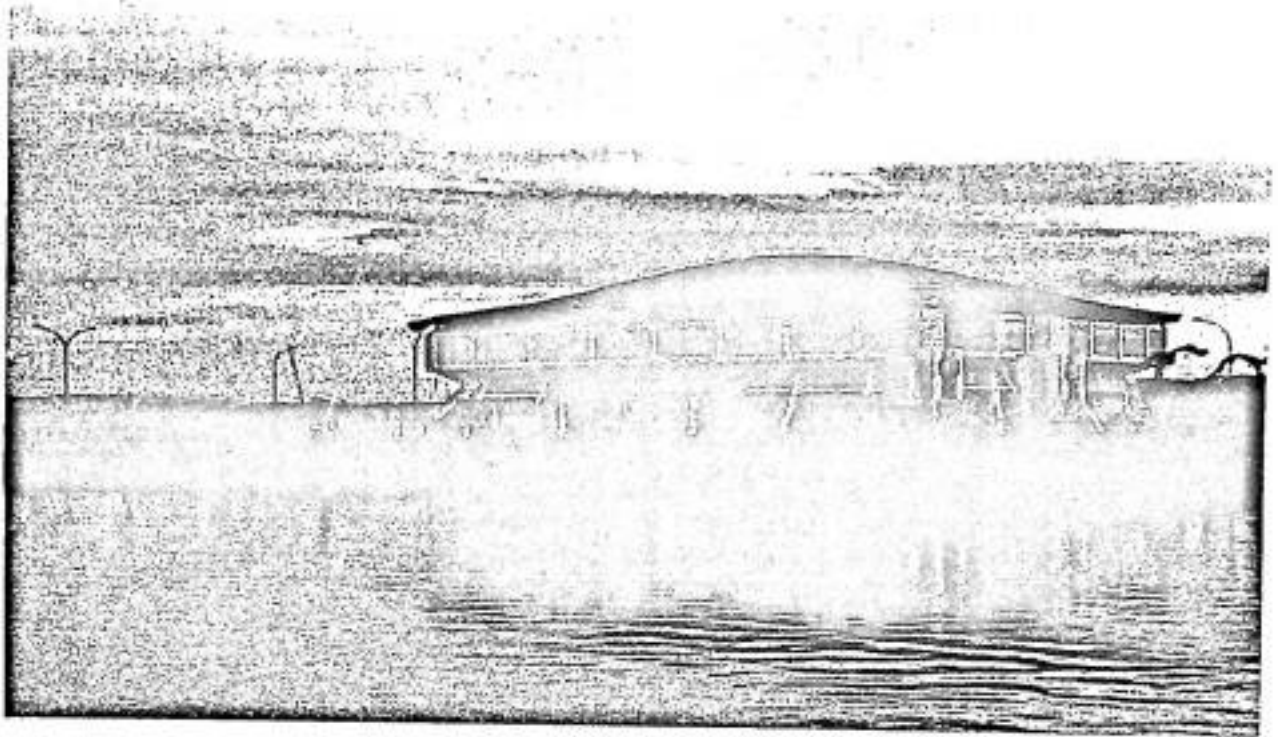
SKALA:
- Per. 1 cm = 10 km
- Dit. Peta, BAPPENAS Kabupaten Muna

PEMERINTAH KABUPATEN MUNA
DINAS PERENCANAAN, PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR
SAR DAN TATA RUANG DAN TATA BUDIDAYA

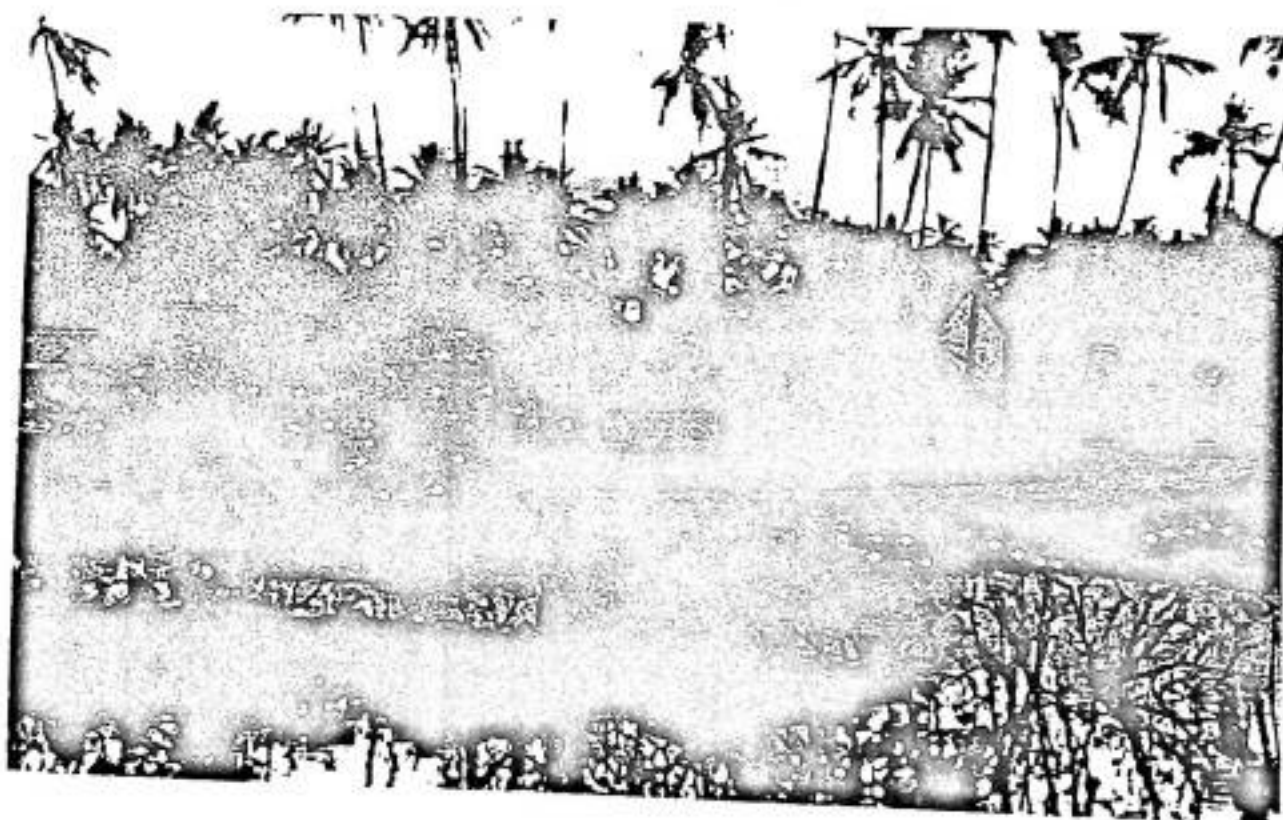


KABUPATEN BUTON

REKLAMASI PANTAI SARANA OLAHRAGA



REKLAMASI PANTAI SARANA PEMUKIMAN





PEMERINTAH KABUPATEN MUNA
DINAS PEKERJAAN UMUM

Jln. Muh. Husni Thamrin No. 8 Telp. (0403) 21227

R A H A

SURAT KETERANGAN

No : 086/575/2008

Yang bertanda tangan di bawah ini Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Muna, dengan ini menyatakan bahwa :

Nama : Yusriani Sindara
No. Pokok : B 111 04 053
Program Studi : Ilmu Hukum Fak. Hukum Unhas
Bagian : Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Perintis Kemerdekaan IV. No. 5 a

Yang bersangkutan benar-benar telah melakukan penelitian di Dinas Pekerjaan Umum pada Bidang Tata Ruang Kab. Muna, dengan judul Skripsi " Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Reklamasi Pantai Raha Kab. Muna ".-

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.-

Raha, 18 September 2008

An. Kepala Dinas PU Kabupaten Muna





BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MUNA
JALAN DIPONEGORO NOMOR 3 TELEPON 21050
RAHA -- 93613

SURAT KETERANGAN PENELITIAN

Nomor : 070 - 255 - 2008

Yang bertanda tangan di bawah ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muna menerangkan dengan sesungguhnya bahwa :

Nama : YUSRIANI SINDARA
Nomor Pokok : B 111 0 4 053
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Perintis Kemerdekaan IV, No. 5a

Yang tersebut namanya di atas telah melaksanakan Penelitian pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muna, guna menjadi bahan / data dalam penyusunan skripsi yang berjudul :

"TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN REKLAMASI PANTAI DI RAHA KABUPATEN MUNA"

Demikian surat keterangan ini di berikan kepada yang bersangkutan untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Raha, 17 September 2008

✓ Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Muna





PEMERINTAH KABUPATEN MUNA
BADAN LINGKUNGAN HIDUP
(B L H)

Jl. Paelangkuta No. 71 Telp. / Fax (0403) 21 272
Raha (93613)



SURAT KETERANGAN PENELITIAN

Nomor : *070/118*

Sehingga bertanda tangan di bawah ini, Kepala Badan Lingkungan Hidup (BLH) Kabupaten Muna menerangkan

sebenarnya bahwa :

Nama : **YUSRIANI SINDARA**
Nomor Pokok : **B 111 0 4 053**
Program Studi : **Ilmu Hukum**
Bagian : **Ilmu Hukum**
Alamat : **Jln. Perintis Kemerdekaan IV, No. 5a**

Sehubungan dengan itu, yang disebutkan namanya diatas telah melaksanakan Penelitian pada Badan Lingkungan Hidup (BLH) Kabupaten Muna menjadi bahan / data dalam penyusunan Skripsi yang berjudul.

" JAWABAN YURIDIS PELAKSANAAN REKLAMASI PANTAI DI RAHA KABUPATEN MUNA "

Surat Keterangan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Raha, 15 September 2008

Kepala Badan Lingkungan Hidup
Kabupaten Muna



[Signature]
Drs. L. UNTU, M.Si
NIP. 590 007 567

**PEMERINTAH KABUPATEN MUNA
DINAS KELAUTAN DAN PERIKANAN
KABUPATEN MUNA**

Jl. Pendidikan No. Tlp. (0403) 21472 Raha

SURAT KETERANGAN

NOMOR : 523/363

Yang bertanda tangan dibawah ini Kepala Dinas Kelautan dan Perikanan Kabupaten Muna, dengan ini menyatakan bahwa :

- Nama : Yusriani Sindara
- No. Pokok : B111 04 053
- Program Studi : Ilmu Hukum Fakultas Hukum Unhas
- Bagian : Ilmu Hukum
- Alamat : Jl. Perintis Kemerdekaan IV No. 5 a

yang bersangkutan benar-benar telah melakukan penelitian di Raha Kabupaten Muna dengan judul skripsi " TINJAUN YURIDIS PELAKSANAAN REKLAMASI PANTAI RAHA KABUPATEN MUNA".

Demikian surat keterangan ini kami buat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya..

RAHA, 8 September 2008
AN. KEPALA DINAS KELAUTAN DAN PERIKANAN KAB. MUNA,
SEKRETARIS,

Ir. LA DJONO
NIP. 080109063