

Utilization of land reclamation in Manado City

Pemanfaatan Lahan Reklamasi di Kota Manado

Vivi A. Pamikiran^{1*}, Gybert E. Mamuaya², and Adnan Wantasen²

¹ Program Studi Ilmu Perairan, Program Pascasarjana, Universitas Sam Ratulangi, Jln. Kampus UNSRAT Bahu, Manado 95115

² Staf Pengajar Fakultas Perikanan dan Ilmu Kelautan Universitas Sam Ratulangi

* E-mail: vi2aganici@yahoo.com

Abstract: Reclamation activities conducted in the Bay of Manado, at the seaward side on Pierre Tendean Street (Boulevard), has changed the face of the city of Manado including the coastal area. The purpose of this study was to determine whether the realization of reclamation activities seen were as planned. The second purpose was to determine the appropriate policy strategy to ensure that the utilization of reclaimed land can be optimal. The data was collected through observation to compare actual conditions with the original plan. For policy options, SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) analysis was used. The study revealed that there are changes from the original plan, such as the extent of the area was originally planned 1185 m², but the actual area was 781.305 m². Based on the results of the SWOT analysis, the most appropriate policy option adopted is to optimize the role of land reclamation as one economic driving force in the city of Manado. These include the completion of a number of legal problems in reclamation©

Keywords: : Manado; coastal reclamation; coastal resources.

Abstrak: Kegiatan reklamasi yang telah dilakukan di Teluk Manado, memanjang dari Utara ke Selatan Kota Manado ke arah laut telah merubah wajah Kota Manado termasuk di dalamnya tata ruang dan pemanfaatan lahan yang baru di wilayah pesisir. Penelitian yang telah dilakukan bertujuan untuk mengkaji realisasi aktual dari kegiatan reklamasi apakah sesuai dengan peruntukannya, menentukan strategi kebijakan yang tepat dari pemanfaatan lahan reklamasi agar dilakukan dengan optimal dan ramah lingkungan. Pengumpulan data telah dilakukan secara deskriptif melalui observasi dan pengamatan lapangan untuk membandingkan kondisi aktual dengan rencana semula. Sebagai pilihan penentuan kebijakan penelitian, data dianalisis dengan menggunakan analisis SWOT (*Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats*). Hasil penelitian mengungkap bahwa adanya perubahan pemanfaatan dari rencana awal luasan kurang lebih 1.185.000 m², menjadi luasan yang terealisasi sampai saat penelitian dilakukan mencapai luasan kurang lebih 781.305 m². Hasil analisis SWOT menunjukkan bahwa kebijakan Pemerintah Kota Manado harus konsisten dalam menetapkan perijinan, dengan tidak merubah fungsi lahan dan lingkungan pesisir. Dampak positif yang ditimbulkan dalam rangka mengoptimalkan pemanfaatan lahan reklamasi sebagai salah satu lokasi yang dapat meningkatkan perekonomian dan pendapatan daerah, penyerapan tenaga kerja di Kota Manado. Kebijakan perubahan fungsi dan penambahan luas lokasi yang tidak sesuai dengan perencanaan awal dapat berdampak pada masalah hukum di wilayah pesisir©

Kata-kata kunci: Manado; reklamasi pantai; sumberdaya pesisir.

PENDAHULUAN

Perkembangan Kota Manado, sebagai kota pusat pemerintahan dan bisnis, saat ini sangat pesat sejak sepuluh tahun terakhir. Hal ini di topang dengan budaya dan kultur masyarakat yang majemuk, toleran, dan aman. Kota Manado sebagai ibukota Provinsi Sulawesi Utara, menjadi semakin berkembang sehubungan dengan perluasan lahan reklamasi yang terbentang dari arah utara ke selatan di Teluk Manado. Dengan kegiatan reklamasi member dampak pada pembangunan infra struktur

dan bisnis yang menunjang perekonomian daerah semakin meningkat. Pesatnya pembangunan infrastruktur perlu di kaji tentang pemanfaatan lahan yang harus sesuai dengan peruntukannya, dalam arti tidak menyimpang dari perijinan pemanfaatan lahan dan tata ruang serta tata lingkungan yang telah di programkan oleh pemerintah daerah Kota Manado.

Secara geografis Kota Manado, terletak pada posisi 24°40' - 124°50' BT dan 1°30' - 1°40' LU, dengan garis pantai sepanjang kurang lebih 57,09 kilometer, masing-masing terdiri dari 24,91 kilo-

meter di wilayah daratan dan 32,18 kilometer di Pulau Bunaken, Manado Tua, dan Siladen (BPS Kota Manado, 2009). Sebagai kota pantai, kawasan pesisir Manado dapat memberikan kontribusi disegala sektor, dengan memperhatikan penataan wilayah pesisir dengan perpaduan konsep bisnis dan pariwisata. Wilayah pesisir Kota Manado sesuai perencanaan menggunakan konsep *waterfront city* yang berbasis lingkungan (Kalalo, 2009a).

Dalam menyelesaikan permasalahan, maka dalam penelitian ini melihat apakah ada perbedaan atau persesuaian dalam realisasi pemanfaatan dan/atau penggunaan lahan reklamasi di pesisir Teluk Manado, yang kemudian bagaimana kebijakan yang dilakukan pemerintah daerah Kota Manado dalam memanfaatkan lahan reklamasi secara optimal?

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk menentukan perbedaan antara rencana dan realisasi pemanfaatan dan/atau penggunaan lahan reklamasi di pesisir Teluk Manado. Serta menganalisis pilihan kebijakan untuk diterapkan dalam pemanfaatan secara optimal lahan reklamasi yang terbangun.

MATERIAL DAN METODE

Lokasi penelitian yang dipilih dalam dibatasi pada lahan yang telah direklamasi yaitu dari arah utara ke selatan kearah laut termasuk Jalan Pierre Tendean atau kawasan Boulevard. Lokasi reklamasi merupakan bagian dari wilayah pesisir Teluk Manado. Pengumpulan data dilakukan secara deskriptif, dengan observasi dan pengamatan serta penyebaran lembar menjalankan kuesioner dan wawancara langsung pada responden yang menempati bangunan lokasi reklamasi, serta para pemangku kepentingan yang terkait dengan pembangunan reklamasi.

Tujuan penelitian untuk menentukan kelayakan pemanfaatan lahan yang sesuai dengan peruntukan yang mengacu pada data kuantitatif, sehingga tidak berdampak pada pemanfaatan wilayah pesisir yang tidak berkelanjutan. Tujuan penelitian yang kedua, menentukan arah kebijakan yang akan dan dapat diambil oleh pemerintah daerah dalam pengembangan pembangunan dan perijinan.

Analisis data deskriptif, sebagai upaya untuk mengkaji keadaan awal hingga saat ini dari proses pembangunan lahan reklamasi, sedangkan analisis SWOT ((*Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats*)), untuk menentukan kebijakan pemerintah daerah dalam pelaksanaan pembangunan saat ini dan waktu mendatang.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasar ijin prinsip yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Kota Manado untuk kegiatan reklamasi dan sebagaimana tercantum dalam dokumen Analisis Dampak Lingkungan (Anonim, 1997) terdapat 4 (empat) pemrakarsa di 7 (tujuh) lokasi (blok) sepanjang Jalan Pierre Tendean atau lokasi Boulevard. Pemrakarsa yang memperoleh ijin pembangunan reklamasi yaitu PT Bahu Cipta Persada (Blok I), PT Multicipta Perkasa Nusantara (Blok II, III dan VI), PT Megasurya Nusalestari (Blok IV) dan PT Papetra Perkasa Utama (Blok V). Dalam proses pembangunan dan reklamasi, maka telah terjadi perubahan pemrakarsa dengan pengalihan lokasi (Blok VII), dimana terdapat lokasi yang semula direncanakan tapi hingga kini belum diwujudkan, disebabkan belum memperoleh ijin lingkungan, serta di kawasan reklamasi Teluk Manado, telah terdapat 11 (sebelas) pengembang dan/atau pengguna lahan yang telah mengurus dan memiliki surat Perjanjian Kerjasama (PKS). Baru 7 (tujuh) yang telah memperoleh ijin oleh Pemerintah Kota Manado, sedangkan 4 (empat) pengembang lainnya hingga penelitian ini selesai, belum memperoleh ijin (Tabel 1).

Pengembang yang telah melakukan lanjutan yaitu PT Sulenco Boulevard Indah dan PT Gerbang Nusa Perkasa terletak pada blok lahan reklamasi yang semula dikuasai oleh PT Multicipta Perkasa Nusantara, masing-masing Blok II dan III. Berdasarkan perjanjian kerjasama dengan pemerintah daerah, maka pihak pengembang wajib menyerahkan lahan yang sudah di reklamasi seluas 16 (enam belas) persen kepada Pemerintah Kota Manado (Tabel 2).

Pembangunan reklamasi pada lokasi Blok I milik PT Bahu Cipta Persada berdasarkan data awal memiliki luasan kurang lebih 75.000 m². Sedangkan dalam pengukuran terakhir, telah terjadi perubahan bentangan lahan dengan total reklamasi seluas kurang lebih 106.676 m², di areal yang diberi nama Bahu Mall. Konstruksi dan jenis-jenis bangunan yang didirikan relatif sama dengan apa yang digambarkan dalam dokumen Andal, kecuali penggunaan lahan sebagai pasar ikan higienis dalam bentuk Restoran Bigfish, dan RSIA Kasih Ibu, dan saat ini telah terjadi pembangunan dengan memanfaatkan lahan yang masih kosong yang di nama Star Square, suatu konsep maal dan hunian / apartement dengan tinggi bangunan kurang lebih 25 (dua puluh lima lantai) dan tertinggi di Indonesia Timur.

Tabel 1. Daftar PKS dan amandemen reklamasi pantai Teluk Manado
(Sumber: Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Manado)

No	Nama Perusahaan	PKS. I	A.1	A.2	A.3	PKS.II
1	PT Bahu Cipta Persada	08/PKS/HKM/1 995 20 Juli 1995	01/PKS/AM/ HKM/1998 25 Maret 1998			
2	PT Sulenco Boulevard Indah	80/PKS/HKM/2 000 28 November 2000	08/PKS/AM/ HKM/2001 2 November 2001	03/PKS/AM.2 /HKM/2003 24 Februari 2003	03/PKS/AM.3 /HKM/2004 10 Juni 2004	
3	PT Kembang Utara	13/PKS/HKM/2 009 11 November 2009				
4	PT Gerbang Nusa Perkasa	82/PKS/HKM/2 000 2 Desember 2000	01/PKS/AM.2 /HKM/2002 29 April 2002	08/PKS/AM.3 /2005 24 Juni 2005	02/PKS/HKM /2007 25 Juli 2007	
5	PT Megasurya Nusalestari	10/PKS/HKM/ 1995 29 Juli 1995	03/PKS/AM/ HKM/1997 5 Mei 1997	08/PKS/AM.2 /HKM/2009 19 Juni 2009		
6	PT Papetra Perkasa Utama	11/PKS/HKM.1 995 20 Juli 1995	78/PKS/AM/ HKM/2000 19 Juli 2000		10/PKS/KHM /2005 10 Agustus 2005	01.A/PKS/ AM/HKM/ 2006 9 Agustus 2006
7	PT MulticiptaPerkasa Nusantara	09/PKS/HKM/1 995 20 Juli 1995	77/PKS/AM/ HKM/2000 19 Juli 2000		06/PKS/HKM /2003 8 Agustus 2003	
8	PT Kikoba	06/PKS/HKM/2 004 6 Oktober 2004	07/PKS/AM// HKM/2009 18 Juni 2009			
9	PT Sigma Gaya Serasi	07/PKS/HKM/2 004 12 Oktober 2004	09/PKS/AM/ HKM/2005 28 Juni 2005	10/PKS/AM.2 /HKM/2009 7 Agustus 2009		
10	PT Redika	10/PKS/HKM/2 004 14 Desember 2004	07/PKS/AM/ HKM/2005 17 Juni 2005	09/PKS/AM.2 /HKM/2009 6 Agustus 2009		
11	CV Roma Golden Star	11/PKS/HKM/2 004 17 Desember 2004				

Tabel 2. Perbandingan Luasan Lahan Reklamasi

Pengembang	Luasan Lahan Reklamasi (m ²)		
	Dokumen AMDAL	PKS	Pengukuran Terakhir
PT Bahu Cipta Persada	75.000	75.000	106.676
PT Sulenco Boulevard Indah	80.000	95.939	73.561
PT Gerbang Nusa Perkasa	75.000	100.000	107.521
PT Megasurya Nusalestari	300.000	360.000	347.502
PT Papetra Perkasa Utama	15.000	80.000	63.489
PT MulticiptaPerkasa Nusantara	90.000	83.100	82.556
Total	635.000	794.039	781.305

Pada lahan Blok II yang dulunya merupakan milik PT Multicipta Perkasa Nusantar, pekerjaan reklamasi belum rampung, sehingga kegiatan pembangunan masih terus berlanjut. Hal ini dapat dilihat pada bagian utara kawasan reklamasi yang berbatasan dengan lahan milik Pemerintah Kota Manado. Sedangkan untuk bangunan di atas lahan tersebut yang telah rampung seperti, Boulevard Mall, Manado Convention Center (MCC) dan ruko. Lokasi Blok II sudah diambil alih kepemilikan oleh Lion, dengan merubah fungsi Mall dan Hotel serta saat ini dalam proses pembangunan apartement. Sementara dari luasan, juga terjadi perbedaan antara realisasi di lapangan, dalam Perjajian Kerja Sama (PKS) dan dalam dokumen Andal.

Kondisi aktual lokasi PT Gerbang Nusa Perkasa atau yang dikenal sebagai kawasan Mantos ini, jika dibandingkan dengan site plan, secara garis besar hampir terpenuhi seluruhnya, kecuali pembangunan marina, hutan kota dan restoran. Untuk pembangunan hotel tidak lagi masuk dalam site plan, meskipun awalnya sempat masuk dalam lay out plan sebagaimana dikutip dari dokumen andal. Di atas ini berdiri Manado Town Square I dan II dengan berbagai aktivitas didalamnya, baik berupa pertokoan, restoran dan café, bioskop dan lainnya.

Lahan milik PT Megasurya Nusalestari di Blok IV atau yang lebih dikenal sebagai kawasan Megamas ini merupakan kawasan reklamasi dengan luasan terbesar yaitu 347.502 m² (berdasarkan pengukuran Pemerintah Kota Manado). Secara aktual terlihat berbagai bangunan yang berdiri di atas lahan ini. Sebut saja Mega Mall, Manado Trade Center (MTC) beserta sederetan paviliun mewah pada bagian atas bangunan bertingkatnya, sarana olahraga Futsal dan Gokart serta Pohon Kasih yang berada di depan dermaga marina dan tambatan perahu nelayan di ujung selatan kawasan.

Lahan reklamasi dari pengembang ini terdata memiliki luasan terkecil, baik dalam dokumen Andal dan PKS maupun dari hasil pengukuran Pemerintah Kota Manado, masing-masing 15.000 m², 80.000 m² dan 63.489 m². Sebagaimana terpantau secara aktual, pembangunan di kawasan ini sedang terhenti, meskipun sempat terjadi aktivitas di kawasan yang lebih dikenal dengan sebutan Blue Banter ini. Saat ini terpantau hanya beberapa ruko yang terlihat berkegiatan. Sementara untuk lahan parkir di sebelah Selatan digunakan oleh IT Center dan di sebelah Utara oleh Golden Supermarket.

Lahan blok VI ini merupakan bagian terakhir dari reklamasi di kawasan sisi arah laut Jalan Pierre Tendean Boulevard dan lebih dikenal dengan nama Marina Plaza. Sebagaimana lahan-lahan reklamasi sebelumnya, kawasan yang berbatasan langsung dengan Pelabuhan Manado ini, mayoritas peruntukannya berupa penempatan bangunan untuk ruko dengan berbagai aktivitas jasa dan perdagangan. Di samping itu, peruntukannya secara aktual ditunjukkan oleh kehadiran dermaga marina, sarana olahraga, dan Monumen Lilin.

Lahan hasil reklamasi akan mendapatkan status Hak Guna Bangunan (HGB), di mana 84 % adalah milik pemrakarsa dan 16% lainnya menjadi milik Pemerintah Kota (madya Daerah Tingkat II) Manado. Sebagaimana terlihat dalam Tabel 2, dari 6 pengembang yang telah melakukan reklamasi dan memanfaatkan lahannya, sudah ada yang menyelesaikan penyerahan lahan 16%, namun ada juga yang belum tuntas bahkan belum ada penyerahan sama sekali.

Sebagai strategi dalam kebijakan pengelolaan optimal lahan reklamasi wilayah pesisir, faktor kekuatan diidentifikasi mencakup ketersediaan lahan, penyerapan tenaga kerja, pusat kegiatan ekonomi, kondisi keamanan kondusif, dan

Tabel 3. Identifikasi dan Pembobotan SWOT

Kode	Identifikasi	Bobot	Rating	Skor	Komentar
Kekuatan (Strength)					
S1	Ketersediaan lahan	1	4	4	Memiliki potensi besar
S2	Menyerap tenaga kerja	0,6	3	1,8	Mengurangi pengangguran
S3	Pusat kegiatan ekonomi	0,6	4	2,4	Salah satu pemanfaatan lahan
S4	Kondisi keamanan kondusif	0,5	3	1,5	Faktor penunjang dalam kegiatan ekonomi
S5	Keterlibatan pemerintah	0,8	4	3,2	Perlu ketegasan
Kelemahan (Weakness)					
W1	Belum masuk luasan Kota Manado	1	4	4	Status tanah membingungkan
W2	Masalah hukum	0,5	3	1,5	Menghambat pengembangan lahan
W3	Aksesibilitas terbatas	0,3	2	0,6	Biaya parkir untuk pengguna kendaraan pribadi
W4	Pemahaman masyarakat masih kurang	0,2	2	0,4	Kurangnya pemahaman mengenai reklamasi
Peluang (Opportunity)					
O1	Lahan 16%	1	4	4	Hak Pemerintah Kota Manado sesuai PKS
O2	Masih ada lahan yang belum diserahkan	0,7	4	2,8	Harus segera dituntaskan
O3	Pertumbuhan ekonomi	0,6	3	0,4	Didukung oleh berbagai faktor
O4	Investasi	0,5	3	1,5	Untuk menggerakkan ekonomi daerah
O5	Peluang bertambahnya lahan	0,4	2	0,8	Masih ada pekerjaan reklamasi yang belum rampung
Ancaman (Threats)					
T1	Faktor alam	1	4	4	Dapat merusak lahan dan bangunan di atasnya
T2	Lahan 'tidur'	0,5	3	1,5	Terkait dengan sejumlah faktor

keterlibatan pemerintah. Faktor kelemahan dalam analisis terhadap pemanfaatan lahan reklamasi ini terletak pada eksistensinya yang belum masuk luasan Kota Manado. Selain itu, kelemahan teridentifikasi menyangkut masalah hukum, aksesibilitas terbatas, dan pemahaman masyarakat masih kurang. Teridentifikasi sebagai peluang adalah eksistensi lahan 16 persen. Selain itu, peluang ditandai pada fakta masih adanya lahan reklamasi yang belum diserahkan ke Pemerintah Kota Manado, demikian pula peluang yang ditunjukkan terkait: pertumbuhan ekonomi, investor, dan penambahan lahan. Ancaman yang teridentifikasi dalam analisis ini terutama adalah faktor alam yang bisa merusak lahan reklamasi dan eksistensi bangunan. Selain itu, ancaman dapat bersumber dari adanya lahan 'tidur' atau lahan yang

belum dimanfaatkan sesuai rencana peruntukannya. Berdasarkan uraian di atas, hasil analisisnya dituangkan secara ringkas pada Tabel 3. Selanjutnya, opsi strategi pengelolaan disusun berdasarkan penjumlahan skor untuk kemudian ditentukan ranking dari setiap opsi strategi.

Strategi pemanfaatan menurut penilaian peringkatnya diajukan uraiannya berikut ini.

1. SO1 = Terbentuknya lahan reklamasi telah menjadi pusat kegiatan ekonomi yang menyerap tenaga kerja. Meskipun perlu juga disikapi mengenai lahan 16 % milik Pemerintah Kota Manado yang belum seluruhnya diserahkan.
2. ST = Kekuatan yang ada dalam hal ini ketersediaan lahan, harus dimaksimalkan untuk mengurangi ancaman yaitu faktor alam yang

dapat merusak lahan reklamasi juga mengoptimalkan kembali lahan yang belum/tidak lagi difungsikan.

3. WT1 = Kelemahan berupa rentannya lahan reklamasi terhadap gangguan faktor alam yang ekstrim, harus disikapi dengan membangun penahan ombak yang kuat serta bangunan tahan gempa.
4. WO = Kelemahan yang ada dikurangi dengan memanfaatkan peluang. Dalam hal ini jika jika luasan reklamasi sudah dirampungkan seluruhnya dan diserahkan juga bagian untuk Pemerintah Kota Manado, maka dapat dilakukan permohonan untuk merubah luasan Kota Manado.
5. SO2 = Peluang penambahan lahan reklamasi akan menambah ketersediaan lahan, termasuk 16 % lahan untuk Pemerintah Kota Manado.
6. WT2 = Keberadaan 'lahan tidur' antara lain terkait dengan permasalahan hukum yang belum tuntas.

Berdasarkan analisis SWOT yang dilakukan, alternatif kebijakan yang dapat diajukan, dikemukakan sebagai berikut.

1. Mengoptimalkan peran lahan reklamasi sebagai salah satu penggerak roda ekonomi di Kota Manado.
2. Selain untuk menambah luasan lahan, reklamasi di Teluk Manado dilakukan untuk mengurangi dampak abrasi.
3. Penambahan luasan lahan, harus dimasukkan sebagai luasan Kota Manado.
4. Ketegasan Pemerintah Kota Manado dan juga kerjasama dari pengembang untuk menyerahkan lahan 16 %.
5. Penyelesaian masalah hukum.

KESIMPULAN

Lahan reklamasi yang memanjang dari utara ke selatan Teluk Manado di sisi arah aut Jalan Pierre Tendean Boulevard terdata pemanfaatannya berubah dari perencanaan awal. Sebagaimana dituangkan dalam dokumen andal, luasan yang direncanakan 1.185.000 m² hanya terwujud aktual seluas 794.039 m² (data PKS) atau 781.305 m² (data Pemerintah Kota Manado). Sementara pengembang menjadi 6 (enam) perusahaan yaitu, PT Bahu Cipta Persada, PT Megasurya Nusalestari, PT Papetra Perkasa Utama, PT Multicipta Perkasa Nusantara, PT Sulenco Boulevard Indah dan PT Gerbang Nusaperkasa.

Hasil analisis SWOT, menunjukkan bahwa pilihan strategi kebijakan adalah kewenangan pemerintah daerah Kota Manado dalam memberikan ijin harus sesuai dengan peruntukannya dalam mengoptimalkan pemanfaatan lahan reklamasi untuk peningkatan pendapatan daerah dengan konsep pembangunan yang ramah lingkungan. Dalam menyelesaikan permasalahan hukum perlu dilakukan penataan administrasi perijinan untuk menghindari permasalahan hukum di masa mendatang.

Ucapan terima kasih: penulis menyampaikan terima kasih kepada penyunting anonim yang telah memperbaiki naskah ini untuk menjadi layak diterbitkan dalam jurnal ini.

REFERENSI

- ANONYMOUS (1997) *Analisis Dampak Lingkungan Kegiatan Terpadu Reklamasi Teluk Manado*. Manado.
- BPS KOTA MANADO (2009) *Statistik Manado*. <http://manadokota.bps.go.id>. [Accessed 27/02/12].
- DAHURI, H.R. et al. (2008) *Pengelolaan Sumber daya wilayah pesisir dan lautan secara terpadu*. Jakarta: PT Pradnya Paramita.
- KALALO, F. (2009a) *Implikasi Hukum Kebijakan Reklamasi Pantai dan Laut di Indonesia*. Buku I. Bandung: Penerbit LoGoz Publishing,
- KALALO, F. (2009b) *Implikasi Hukum Kebijakan Reklamasi Pantai dan Laut di Indonesia*. Buku II. Bandung: Penerbit LoGoz Publishing.
- KKP [Kementerian Kelautan dan Perikanan Republik Indonesia] (2012) *Direktorat Kelautan, Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil*. http://www.kp3k.-kkp.go.id/webbaru/newsroom/info_media/122/pulaupulau-kecil-terancam [Accessed 23/-07/12].
- MASKUR, A. (2008) *Rekonstruksi pengaturan hukum reklamasi pantai di Kota Semarang*. Tesis Program Pascasarjana Universitas Diponegoro. Semarang: Universitas Diponegoro.
- NASUTION, S. (1985) *Metode Research. Penelitian Ilmiah*. Surabaya: Penerbit Jemars.
- RANGKUTI, F. (2008) *Analisis SWOT Teknik Membedah Kasus Bisnis. Reorientasi Konsep Perencanaan Strategis untuk*

Menghadapi Abad 21. Jakarta: Penerbit PT Gramedia Pustaka Utama.

SEKRETARIAT NEGARA (1960) *Tambahan Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 2043. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960. Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.*

SEKRETARIAT NEGARA (2007) *Lembaran Negara Tahun 2007 Nomor 68. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun*

2007. Tentang Penataan Ruang.

SEKRETARIAT NEGARA (2007) *Lembaran Negara Tahun 2007 Nomor 84. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2007. Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil.*

Diterima: 15 November 2012

Disetujui: 25 Desember 2012