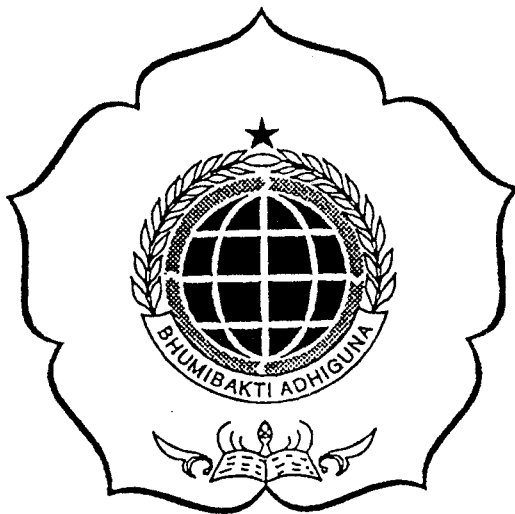


**EVALUASI PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK
PEMINDAHAN IBUKOTA KABUPATEN NGADA DI KOTA MBAY
KECAMATAN AESESA KABUPATEN NGADA
PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan
Jurusan Perpetaan**



Disusun Oleh :

WARANG A.Z. ABIDIN

NIM : 9651138

INTISARI

Maksud dan tujuan penelitian ini agar dapat mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah yang diperlukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Ngada serta dapat mengetahui pula kendala yang timbul dalam pelaksanaan pengadaan tanah, sehingga dapat ditemukan langkah-langkah yang berguna dan bermanfaat dibidang pengadaan tanah khususnya, masalah pertanahan pada umumnya. Seirama dengan gerak laju pembangunan saat ini tidak dapat dipungkiri dari kenyataan bahwa peran tanah sebagai wadah pembangunan sangat penting, sehingga usaha untuk mendapatkan tanah untuk kegiatan pembangunan semakin meningkat. Pembangunan yang dilaksanakan semakin cepat dan terus meningkat, baik kuantitas maupun kualitas. Demikian pula kendala-kendala yang dihadapi, sehingga disamping keberhasilan yang dicapai tidak tertutup adanya kekurangan yang harus diperbaiki. Demikian juga dalam hal kegiatan pemindahan Ibukota Kabupaten Ngada yang baru memerlukan tanah dalam skala besar.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode deskriptif, dengan pengambilan data dilakukan baik melalui data primer yaitu dari wawancara berpedoman kepada pihak-pihak yang berkompeten dan dari kuisioner kepada warga masyarakat yang dijadikan sampel dalam penelitian ini, serta dari data sekunder yang diambilkan dari bahan-bahan perpustakaan, dokumentasi, majalah atau surat kabar. Dari data-data tersebut kemudian dianalisa dengan menggunakan analisa yang bersifat kualitatif yang artinya diuraikan menurut mutu, sifat dan gejala serta peristiwa hukum yang berlaku.

Dari hasil pelaksanaan pengadaan tanah yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Ngada yang dijadikan sampel yaitu, Desa Danga dan Desa Lape, karena di daerah ini sebagian besar realisasi pembangunan Ibukota Kabupaten Ngada yang baru. Selama pelaksanaan pengadaan tanah proses yang paling lama adalah saat musyawarah untuk pemberian imbalan atau rekoqnisi karena perbedaan persepsi antara golongan generasi muda dan golongan generasi tua masyarakat Adat Mbay.

DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
LEMBAR MOTTO.....	iv
LEMBAR PERSEMBAHAN	v
DAFTAR TABEL.....	vi
DAFTAR LAMPIRAN.....	vii
INTISARI	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Batasan Permasalahan	6
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
1. Tujuan Penelitian	6
2. Kegunaan Penelitian	7
BAB. II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	8
A. Tinjauan Pustaka	8
B. Kerangka Pemikiran.....	12
C. Hipotesis.....	14
D. Batasan Operasional.....	14
BAB. III. METODE PENELITIAN	16
A. Metode Penelitian.....	16
B. Daerah Penelitian	16
C. Jenis Data	17
1. Data Primer	17

D. Teknik Pengumpulan Data.....	18
E. Teknik Analisis Data.....	19
F. Populasi dan Sampel	19
BAB IV. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	21
A. Letak Wilayah.....	21
B. Administrasi Wilayah.....	21
C. Pemilikan Tanah.....	22
D. Status Tanah.....	24
E. Kependudukan.....	26
BAB V. PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA.....	28
A. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pemindahan Ibukota Kabupaten Ngada di Kota Mbay.....	28
1. Keadaan Responden.....	28
2. Hasil Wawancara Dengan Responden.....	29
B. Kendala Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pemindahan Ibukota Kabupaten Ngada di Kota Mbay.....	43
C. Upaya Untuk Mengatasi Permasalahan.....	46
BAB VI. KESIMPULAN DAN SARAN.....	48
A. Kesimpulan.....	48
B. Saran-saran.....	49

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan sumberdaya yang mempunyai sifat yang unik. Tanah sebagai suatu benda mempunyai berbagai macam sifat yaitu sebagai benda ekonomi, sebagai benda politik, sebagai benda sosial dan juga merupakan komponen ekosistem.

Untuk itu dalam perencanaan pemanfaatan dan pengelolaan sumber daya tanah perlu penanganan yang tepat. Disamping itu tanah mempunyai arti strategis bagi bangsa Indonesia. Tanah merupakan salah satu sumber utama penghidupan dan kehidupan manusia. Di atas tanah manusia berpijak, bertempat tinggal (hidup), bercocok tanam, membangun fasilitas umum, sarana dan prasarana serta semua yang menyangkut penghidupan dan kehidupan manusia sebagai orang-perorang, lembaga dan organisasi.

Berkaitan pembangunan, tidak dapat dipungkiri bahwa peran tanah sebagai wadah pembangunan sangat penting, sehingga usaha mendapatkan tanah untuk pembangunan kian meningkat. Pembangunan yang dilaksanakan, semakin cepat dan terus meningkat baik kuantitas maupun kualitasnya. Demikian pula kendala-kendala yang dihadapi, sehingga disamping keberhasilan yang dicapai, tidak tertutup adanya kekurangan yang harus diperbaiki. Dalam hal ini tidak terkecuali penyelenggaraan

Mengingat pembangunan di Kabupaten Ngada yang tumbuh dan berkembang dengan cepat baik fisik, perekonomian, sosial, budaya maupun jumlah penduduk. Perkembangan pembangunan tersebut harus diimbangi dengan pengaturan tata ruang wilayah khususnya bagi pusat pemerintahan/Ibukota Kabupaten Ngada. Ibukota Kabupaten Ngada yang berkedudukan di Kota Bajawa, ditinjau dari keadaan geografi, topografi, dan struktur tanahnya sudah tidak memadai lagi untuk menampung pertumbuhan aktifitas masyarakat setempat, karena keterbatasan lahan, pertumbuhan fisik kota tidak dapat lagi ditampung sesuai rencana tata kota sehat. Untuk terciptanya ibukota/pusat pemerintahan yang strategis dalam pembinaan wilayah dan sejalan dengan kebijaksanaan pembangunan nasional, serta dalam rangka pemerataan pembangunan dan keseimbangan antar wilayah, maka salah satu upaya yang perlu dilakukan adalah memindahkan ibukota/pusat pemerintahan Kabupaten Ngada ke lokasi yang lebih tepat dan dapat melayani perkembangan pembangunan di seluruh wilayah Kabupaten Ngada.

Seperti halnya dengan rencana tata ruang beberapa kota di Indonesia yang disusun oleh Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) maka tersusun pula Rencana Tata Ruang Kabupaten Dati II Ngada yang dikenal dengan istilah Rencana Induk Kota (RIK) atau istilah lain adalah

dalam rangka penyusunan dan pengendalian program-program pembangunan kota (Jayadinata, 1982).

Dalam kaitan dengan pemindahan Ibukota/Pusat Pemerintahan tersebut, maka pemerintah Kabupaten Ngada telah menetapkan dan menyusun RUTR Kota Mbay sebagai pusat pemerintahan/Ibukota Kabupaten Ngada yang baru berdasarkan Keppres No. 65 Tahun 1998. Dengan ditetapkannya Kota Mbay sebagai Ibukota Kabupaten yang baru, maka pemerintah setempat berusaha mengembangkan dan merealisasikan kegiatan-kegiatan pembangunan di daerah ini. Konsekwensi logis dengan dikembangkannya pembangunan di daerah ini sebagai pusat pemerintahan/ibukota yang baru maka kebutuhan pengadaan tanah bagi wadah kegiatan pembangunan merupakan kebutuhan yang sangat vital.

Kota Mbay di Kecamatan Aesesa dipandang memenuhi syarat antara lain lebih strategis, lebih luas dan relatif datar untuk dijadikan Ibukota Kabupaten Ngada yang baru.

Dalam pelaksanaan pembangunan saat ini, permasalahan yang sering terjadi adalah pada saat pengadaan tanah. Dalam Pasal 1 ayat (1) Keppres 55/1993 disebutkan bahwa:

“Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan

Dalam praktek pembebasan tanah bagi pelaksanaan suatu proyek pemerintah sering menimbulkan kesulitan-kesulitan dalam upaya pelancaran pembebasan tanah tersebut disebabkan mengejar target yang ditetapkan, dan terbatasnya jangka waktu berlakunya suatu anggaran yang sudah disediakan. Permasalahan dalam pelaksanaan pengadaan tanah semakin rumit karena tanah yang harus disediakan telah dilekati hak atau dikuasai oleh orang lain sehingga dalam pelaksanaannya harus dilakukan dengan jalan pembebasan tanah. Permasalahan utama dalam pembebasan tanah adalah tidak adanya kesesuaian mengenai besarnya ganti kerugian yang akan diberikan kepada pihak yang melepaskan hak atas tanahnya, musyawarah yang tidak mudah pelaksanaannya, penduduk tidak mau berpindah, masalah penampungan kembali serta mengenai status kepemilikan tanahnya. Untuk mengatasi permasalahan-permasalahan tersebut di atas, maka perlu ditempuh upaya-upaya tertentu oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah, misalnya mengadakan musyawarah dengan masyarakat setempat mengenai besarnya ganti kerugian yang layak atas tanah dan benda-benda lainnya milik masyarakat, menempatkan kembali penduduk yang tanah dan bangunannya terkena proyek dan sebagainya. Sehubungan dengan pemindahan Ibukota Kabupaten Ngada tersebut, upaya pengadaan tanah merupakan kunci dari keberhasilan program pembangunannya.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis mengadakan penelitian dengan judul sebagai berikut:

“EVALUASI PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK PEMINDAHAN IBUKOTA KABUPATEN NGADA DI KOTA MBAY KECAMATAN AESESA KABUPATEN NGADA PROPINSI NUSA TENGGARA TIMUR”.

B. Perumusan Masalah

Pada dasarnya pengadaan tanah dalam setiap kegiatan pembangunan baik yang dilakukan oleh pemerintah maupun oleh pihak swasta harus didasarkan atas kesepakatan dalam musyawarah antara pihak yang menguasai tanah dengan pihak yang membutuhkan tanah. Dalam pelaksanaannya tidak tertutup kemungkinan adanya hambatan yang dihadapi pada pelaksanaan pengadaan tanah.

Berdasarkan uraian di atas maka penyusun merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah untuk pemindahan Ibukota Kabupaten Ngada di Kota Mbay Kecamatan Aesesa.
2. Kendala utama apa yang timbul dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pemindahan Ibukota Kabupaten Ngada di Kota Mbay

pemindahan Ibukota Kabupaten Ngada di Kota Mbay Kecamatan Aesesa.

C. Batasan Permasalahan

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pemindahan Ibukota Kabupaten Ngada dari kota Bajawa Kecamatan Ngadabawah ke Kota Mbay Kecamatan Aesesa ditinjau dari Keppres 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. Sementara pemindahan Ibukota Kabupaten Ngada berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor : 65 tahun 1998 Tentang Pemindahan Ibukota Kabupaten Ngada dari Kota Bajawa Kecamatan Ngadabawah ke Kota Mbay Kecamatan Aesesa. Disamping itu rumusan permasalahan dibatasi pada bentuk ganti kerugian, kendala dan upaya dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pemindahan Ibukota Kabupaten Ngada yang baru..

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk pemindahan Ibukota Kabupaten Ngada di Kota Mbay Kecamatan Aesesa.

3. Untuk mengetahui upaya-upaya apa yang dilakukan untuk mengatasi kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pemindahan Ibukota Kabupaten Ngada di Kota Mbay Kecamatan Aesesa.

2. Kegunaan Penelitian

Adapun beberapa kegunaan penelitian yang dilakukan ini adalah sebagai berikut:

1. Diharapkan dapat sebagai sumbangan pemikiran dari penyusun untuk bahan pertimbangan bagi Badan Pertanahan Nasional dalam rangka merumuskan kebijakan di bidang pertanahan khususnya dalam mengantisipasi masalah yang timbul dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Ibukota Kabupaten Ngada yang baru.
2. Diharapkan dapat membantu bagi instansi-instansi lain yang memerlukan bahan-bahan dalam pelaksanaan tugasnya berkenaan dengan pengadaan tanah untuk pembangunan Ibukota Kabupaten Ngada yang baru.
3. Untuk memberikan saran/pendapat kepada pemerintah setempat yang mungkin dapat bermanfaat dalam pengambilan kebijaksanaan pembangunan.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan analisis data yang telah diuraikan sebelumnya maka penyusun dapat mengambil suatu kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pemindahan Ibukota Kabupaten Ngada di Mbay tidak diberi ganti kerugian, tetapi hanya diberikan imbalan/ recoqnisi. Karena tanah-tanah tersebut adalah tanah hak adat (ulayat) yang merupakan hak bersama masyarakat hukum adat Mbay. Tanah-tanah yang dibutuhkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Ngada cukup besar maka tidak dimungkinkan untuk pemberian ganti kerugian sesuai dengan peraturan yang berlaku, sementara subjek haknya secara kolektif tradisional, maka cukup diberikan imbalan atau recoqnisi yang dapat dimanfaatkan secara nyata oleh seluruh lapisan masyarakat hukum Adat Mbay. Dengan demikian partisipasi masyarakat hukum Adat Mbay sangat penting dalam pelaksanaan kegiatan pembangunan pemindaahan Ibukota Kabupaten Ngada yang baru.
2. Dalam kegiatan pembangunan Ibukota Kabupaten Ngada yang baru kendala yang timbul adalah perbedaan persepsi antara golongan generasi

3. Dalam mengatasi masalah perbedaan persepsi mengenai pemberian imbalan atau recoqnisi, ketua-ketua suku, dan Pemerintah Daerah mengadakan musyawarah dengan golongan generasi muda.

B. Saran

1. Pemerintah Daerah Kabupaten Ngada hendaknya segera merealisasikan pelaksanaan pembangunan sesuai dengan keinginan masyarakat adat.
2. Pemerintah Daerah Kabupaten Ngada hendaknya segera merealisasikan pembangunan fasilitas umum yang berupa pembangunan jaringan jalan, sekolah, balai pengobatan, puskesmas, balai pertemuan dan sebagainya yang merupakan imbalan atau recoqnisi kepada masyarakat Adat Mbay.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, H, (1991), Masalah Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- _____, (1994), Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum di Indonesia, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- _____, (1996), Masalah Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Pembebasan Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum di Indonesia, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- Harsono, Budi (1996), Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah, (edisi revisi XII), Jakarta, Djambatan.
- _____, (1997), Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional (edisi revisi), Djambatan.
- Hardoyo, Surito dan Sumadi, Herutomo, (1994), Pedoman Penyusunan Usulan Penelitian dan Penulisan Skripsi, Yogyakarta.
- Parlindungan, A.P, (1993), Pencabutan dan Pembebasan Hak Atas Tanah Suatu Studi Perbandingan, Bandung, CV. Mandar Maju.
- Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- UUPA Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Poko-pokok Agraria.

- Sitorus, Oloan, ,(1994), Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- _____,(1995), Pelepasan Atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah, Jakarta, CV. Dasamedia Utama.