

**STUDI PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK
RENCANA PEMINDAHAN IBUKOTA KABUPATEN KUPANG DARI
KOTA KUPANG KE KELURAHAN SULAMU KECAMATAN SULAMU
PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Menempuh Ujian Diploma IV
Jurusan Perpetaan



Disusun Oleh:

ANSELMUS RUBIANTO

NIM: 9761174

INTISARI

Pada dasarnya pengadaan tanah dalam setiap kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh pihak pemerintah harus didasarkan pada aturan yang berlaku, yang juga tidak mengesampingkan kesepakatan dalam suatu musyawarah antara pihak yang menguasai tanah dengan pihak yang membutuhkan tanah. Dalam pelaksanaannya tidak tertutup kemungkinan adanya kendala-kendala yang harus dihadapi seperti tidak cocoknya besar ganti kerugian berupa uang yang dikehendaki oleh pemilik tanah dan pihak yang membutuhkan tanah, letak dan luas tanah pengganti, letak dan luas tanah pemukiman kembali dan lain sebagainya. Demikian pula seperti halnya yang terjadi di Kabupaten Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur, sehubungan dengan peningkatan Kota Kupang menjadi Ibukota Pemerintahan Kota, maka Ibukota Kabupaten Kupang yang juga berada di Kota Kupang direncanakan akan dipindahkan ke Kelurahan Sulamu Kecamatan Sulamu.

Dalam penelitian ini penyusun menggunakan metode penelitian survei, yang dimana kuesioner merupakan alat pengumpul data pokok dari masyarakat yang dijadikan sampel. Disamping itu juga penyusun melakukan wawancara dengan ketua-ketua adat, tokoh-tokoh masyarakat Kelurahan Sulamu dan Pemerintah Daerah Kabupaten Kupang serta instansi terkait memperoleh data-data primer. Data-data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari bahan-bahan perpustakaan dan dokumentasi instansi terkait. Data-data tersebut disajikan dalam bentuk tabel dan matriks, kemudian dianalisa menggunakan analisa yang bersifat kualitatif, yang artinya diuraikan menurut mutu, sifat dan peristiwa hukum yang berlaku.

Dari hasil penelitian bahwa bentuk pelaksanaan pengadaan tanah di Kelurahan Sulamu adalah dengan ganti kerugian berupa uang dan tanah pengganti. Juga diketahui pula bahwa kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pengadaan tanah tersebut adalah tidak cocoknya besar uang ganti kerugian yang diberikan oleh pemerintah dan yang dikehendaki oleh masyarakat pemilik tanah, juga terdapat sebagian pemilik tanah yang tidak mau melepaskan tanahnya, karena diatas tanah tersebut dijadikan rumah tinggal dan berkebun / RUBUN. Oleh karena itu upaya-upaya yang ditempuh untuk mengatasi kendala-kendala yang timbul, dimana Pemerintah Daerah Kabupaten Kupang melakukan penyuluhan-penyuluhan yang berkenaan dengan rencana pemindahan Ibukota Kabupaten Kupang serta kebutuhan akan tanah, juga melakukan musyawarah dengan ketua-ketua adat, tokoh-tokoh masyarakat Kelurahan Sulamu dan masyarakat pemilik tanah, yang mana memperoleh kesepakatan bahwa ganti kerugian berupa uang diberikan sebesar Rp. 250 /M² (dua ratus lima puluh rupiah per meter persegi) dan ganti kerugian berupa tanah pengganti diberikan kepada pemilik tanah, yang diatas tanah tersebut dijadikan rumah tinggal dan berkebun / RUBUN. Yang mana tanah pengganti tersebut lebih luas, diberikan dengan status hak milik dan disertifikatkan.

DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
INTISARI	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR MATRIKS.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian	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.....	11
C. Anggapan Dasar	15
D. Batasan Operasional.....	15

C. Populasi dan Sampel	18
1. Populasi	18
2. Sampel.....	18
D. Jenis dan Sumber Data	19
1. Jenis Data	19
a. Jenis Data Primer	19
b. Jenis Data Sekunder	20
2. Sumber Data	20
a. Sumber Data Primer	20
b. Sumber Data Sekunder	21
E. Teknik Pengumpulan Data.....	21
F. Teknik Analisa Data.....	22
BAB IV. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	23
A. Letak dan Administrasi Wilayah	23
B. Keadaan Fisik Wilayah	24
1. Penggunaan Tanah	24
2. Status Tanah	26
3. Kependudukan	29
4. Geologi	30
5. Kemampuan Tanah	30
a. Lereng	30
b. Kedalaman Efektif	31
c. Tekstur	31
d. Drainase	32
e. Erosi	32
6. Hidrologi	34
C. Keadaan Sosial Budaya	35

BAB V. PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA	36
A. Penyajian Data	36
B. Analisis Data.....	39
1. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Rencana Pemindahan Ibukota Kabupaten Kupang Di Kelurahan Sulamu	39
2. Kendala-Kendala Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Rencana Pemindahan Ibukota Kabupaten Kupang Di Kelurahan Sulamu	47
3. Upaya-upaya Untuk Mengatasi Kendala-Kendala Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Rencana Pemindahan Ibukota Kabupaten Kupang Di Kelurahan Sulamu	51
 BAB VI. KESIMPULAN DAN SARAN	56
A. Kesimpulan	56
B. Saran.....	58

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan sumber daya alam 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.

Di atas tanahlah 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.

Seirama dengan lajunya pembangunan saat ini, tidak bisa dipungkiri dari kenyataan bahwa peran tanah sebagai wadah pembangunan sangat penting, sehingga usaha mendapatkan tanah untuk pembangunan kian meningkat. Pembangunan yang dilaksanakan itu semakin cepat dan terus meningkat baik kuantitas maupun kualitasnya. Sehingga disamping keberhasilan yang dicapai, tidak tertutup adanya kekurangan yang harus dihadapi.

Pada dasarnya pengadaan tanah dalam setiap kegiatan pembangunan, baik yang dilakukan oleh pihak pemerintah maupun oleh pihak swasta harus

Demikian pula seperti halnya yang terjadi di Kabupaten Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur, sehubungan dengan peningkatan Kota Kupang menjadi Ibukota Pemerintahan Kota, maka Ibukota Kabupaten Kupang yang juga berada di Kota Kupang, direncanakan akan dipindahkan ke Kelurahan Sulamu Kecamatan Sulamu.

Mengingat pembangunan di Kabupaten Kupang yang tumbuh dan berkembang dengan cepat baik fisik, perekonomian, sosial, budaya maupun jumlah penduduk, maka harus diimbangi dengan pengaturan tata ruang wilayah khususnya bagi pusat pemerintahan/Ibukota Kabupaten Kupang. Ibukota Kabupaten Kupang yang berkedudukan di Kota Kupang, ditinjau dari keadaan geografi, topografi, dan struktur tanahnya sudah tidak memadai lagi untuk menampung pertumbuhan aktivitas masyarakat dan pemerintah, oleh karena itu maka pertumbuhan fisik kota tidak dapat lagi dilaksanakan sesuai rencana tata kota. 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 Kupang ke lokasi yang lebih tepat dan dapat melayani perkembangan pembangunan di seluruh wilayah Kabupaten Kupang.

Seperti halnya dengan rencana tata ruang beberapa kota di Indonesia yang disusun oleh Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) maka tersusun pula Rencana Tata Ruang Kota Kabupaten Kupang yang

dikenal dengan istilah Rencana Induk Kota (RIK) atau istilah lain adalah Master Plan. Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK) adalah rencana pemanfaatan ruang kota yang disusun untuk menjaga kelestarian pembangunan antar sektor dalam rangka penyusunan dan pengendalian program-program pembangunan kota (Jayadinata, 1982).

Kaitannya dengan rencana pemindahan Ibukota Kabupaten Kupang, Pemerintah Daerah Kabupaten Kupang menyusun Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK) Kecamatan Sulamu sebagai Pusat Pemerintahan/Ibukota Kabupaten Kupang yang baru. Dengan direncanakannya Kecamatan Sulamu sebagai ibukota kabupaten yang baru, maka pemerintah setempat berusaha mengembangkan dan merealisasikan kegiatan pembangunan di Kelurahan Sulamu Kecamatan Sulamu tersebut. Konsekuensi logis dengan dikembangkannya pembangunan di Kelurahan Sulamu Kecamatan Sulamu sebagai pusat pemerintahan/ibukota yang baru, maka kebutuhan tanah sebagai wadah kegiatan pembangunan merupakan kebutuhan yang sangat vital.

Kelurahan Sulamu Kecamatan Sulamu dipandang memenuhi syarat antara lain jumlah penduduk belum terlalu padat, struktur dan kemampuan tanahnya relatif baik serta lebih luas dan relatif datar apabila dijadikan ibukota Kabupaten Kupang yang baru. Dalam rangka pelaksanaan pembangunan untuk rencana pemindahan Ibukota Kabupaten Kupang, 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 tanah dengan cara memberi ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.

Dalam pengadaan tanah untuk rencana pemindahan Ibukota Kabupaten Kupang timbul kendala-kendala dalam upaya pelaksanaan pengadaan tanah tersebut. Permasalahan dalam pelaksanaan pengadaan tanah semakin rumit karena tanah yang harus disediakan telah dilekati hak, sehingga dalam pelaksanaannya harus dilakukan dengan jalan pembebasan tanah. Juga kendala lain yang timbul dalam pelaksanaan pengadaan tanah adalah tidak adanya kesesuaian mengenai besarnya ganti kerugian yang akan diberikan kepada pihak yang melepaskan hak atas tanahnya, tidak sesuainya tanah pengganti, tempat penampungan kembali yang tidak sesuai, tanah yang akan dibebaskan dalam status sengketa dan lain-lain. Untuk mengatasi permasalahan-permasalahan tersebut di atas, maka perlu ditempuh upaya-upaya tertentu oleh pemerintah daerah, misalnya mengadakan musyawarah dengan masyarakat setempat mengenai besarnya ganti kerugian yang layak atas tanah dan benda-benda yang berada di atas tanah tersebut, menyediakan tanah pengganti yang sesuai, menyediakan pemukiman serta menempatkan penduduk yang tanah dan bangunannya terkena pembebasan dan sebagainya. Maka tidak dapat dipungkiri sehubungan dengan direncanakannya pemindahan ibukota

Kabupaten Kupang tersebut, upaya pengadaan tanah merupakan salah satu kunci keberhasilan program pembangunannya.

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

"STUDI PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK RENCANA PEMINDAHAN IBUKOTA KABUPATEN KUPANG DARI KOTA KUPANG KE KELURAHAN SULAMU KECAMATAN SULAMU PROVINSI 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 tersebut.

1. Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah untuk rencana pemindahan ibukota Kabupaten Kupang dari Kota Kupang ke Kelurahan Sulamu Kecamatan Sulamu di Provinsi Nusa Tenggara Timur.
2. Kendala-kendala apa yang timbul dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk rencana pemindahan Ibukota Kabupaten Kupang dari Kota Kupang ke Kelurahan Sulamu Kecamatan Sulamu di Provinsi Nusa Tenggara Timur

3. Upaya-upaya apa yang dilakukan untuk mengatasi kendala-kendala yang ditimbulkan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk rencana pemindahan Ibukota Kabupaten Kupang dari Kota Kupang ke Kelurahan Sulamu Kecamatan Sulamu di Provinsi Nusa Tenggara Timur.

C. Batasan Permasalahan

Pada penelitian ini penulis akan membatasi permasalahan pada pelaksanaan pengadaan tanah pertama dengan cara ganti kerugian, untuk rencana pemindahan Ibukota Kabupaten Kupang dari Kota Kupang ke Kelurahan Sulamu Kecamatan Sulamu berdasarkan Keppres No.55 Tahun 1993, Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui bagaimana bentuk pelaksanaan pengadaan tanah untuk rencana pemindahan Ibukota Kabupaten Kupang di Kelurahan Sulamu Kecamatan Sulamu.
- b. Untuk mengetahui kendala-kendala apa yang timbul dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk rencana pemindahan Ibukota Kabupaten Kupang di Kelurahan Sulamu Kecamatan Sulamu.
- c. Untuk mengetahui upaya-upaya apa yang dilakukan untuk mengatasi kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk

rencana pemindahan ibukota Kabupaten Kupang di Kelurahan Sulamu Kecamatan Sulamu.

2. Kegunaan Penelitian

Adapun beberapa kegunaan penelitian yang dilakukan ini adalah sebagai berikut:

- a. Sebagai ilmu yang dapat diterapkan oleh penyusun sekembali di tempat tugas.
- b. Sebagai dasar pertimbangan dalam pelaksanaan pengadaan tanah selanjutnya bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Kupang.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

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

1. Pemerintah Daerah Kabupaten Kupang dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk rencana pemindahan Ibukota Kabupaten Kupang di Kelurahan Sulamu, melibatkan secara aktif peran serta ketua-ketua adat dan tokoh-tokoh masyarakat Kelurahan Sulamu. Pada prinsipnya tanah-tanah tersebut diserahkan secara sukarela, namun pemerintah Kabupaten Kupang tidak mengesampingkan kewajiban untuk memberikan perlindungan dan penghidupan kepada rakyatnya, maka pemerintah memberikan ganti kerugian kepada masyarakat pemilik tanah yang tanahnya terkena pembebasan untuk rencana pembangunan pemindahan Ibukota Kabupaten Kupang yang baru, sesuai dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Ganti kerugian yang diberikan yakni berbentuk uang sebesar Rp 250/M² (dua ratus lima puluh rupiah per meter persegi) dan kepada mereka pemilik tanah yang terbilang kecil dan secara keseluruhan tanahnya terkena pembebasan, juga di atas tanah tersebut dijadikan rumah tinggal dan berkebun/RUBUN diberikan ganti kerugian berupa tanah pengganti yang lebih luas dari tanah asal dan diberikan dengan status

hak milik serta disertifikatkan tanah-tanah tersebut. Yang mana pelaksanaannya dikerjakan oleh Panitia Pengadaan Tanah, berdasarkan Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kupang, Nomor : 448/SKEP/HK/ 1997, Tanggal 5 Mei 1997 tentang : Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Dalam Rangka Pencadangan Tanah Untuk Lokasi Perkantoran Oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Tingkat II Kupang.

2. Sebagian masyarakat pemilik tanah menghendaki ganti kerugian sebesar Rp 1.000/M² (seribu rupiah per meter persegi) sedangkan ganti kerugian yang ditawarkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Kupang sebesar Rp 250/M² (dua ratus lima puluh rupiah per meter persegi). Hal ini terjadi karena masyarakat pemilik tanah berpendapat bahwa Pemerintah Daerah Kabupaten Kupang memiliki dana yang besar dalam pelaksanaan pengadaan tanah tersebut. Juga ada sekelompok masyarakat pemilik tanah yang enggan melepaskan tanahnya. Hal ini terjadi karena tanahnya hanya satu bidang saja dan terbilang sempit, juga secara keseluruhan tanah tersebut terkena pembebasan ditambah lagi bahwa di atas tanah yang terbilang sempit tersebut dijadikan tempat tinggal/rumah dan berkebun, yang dikenal dengan RUBUN.
3. Untuk mengatasi kendala-kendala yang timbul dalam proses pengadaan tanah untuk rencana pemindahan Ibukota Kabupaten Kupang di Kelurahan Sulamu, maka Pemerintah Daerah Kabupaten Kupang bersama instansi terkait melaksanakan penyuluhan-penyuluhan kepada masyarakat Sulamu tentang rencana pemindahan Ibukota Kabupaten Kupang dari Kota

Kupang ke Kelurahan Sulamu dan dampak positif yang akan diterima oleh masyarakat Sulamu, serta perlunya partisipasi aktif masyarakat Sulamu untuk mewujudkan rencana/program pemerintah daerah Kabupaten Kupang tersebut. Disamping itu secara khusus Pemerintah Daerah Kabupaten Kupang bersama instansi terkait mengadakan pertemuan/musyawarah dengan ketua-ketua adat, tokoh-tokoh masyarakat dan masyarakat yang tanahnya akan terkena pembebasan, untuk menemukan jalan keluar sebagai jawaban untuk mengatasi kendala-kendala yang ada. Maka pada akhirnya diperoleh beberapa kesepakatan bersama untuk mengatasi kendala-kendala tersebut yaitu :

- Ganti kerugian yang diberikan kepada pemilik tanah yang tanahnya terkena pembebasan sebesar Rp 250/M² (dua ratus lima puluh rupiah per meter persegi), yang disesuaikan dengan anggaran yang disediakan Pemerintah Daerah Kabupaten Kupang.
- Kepada para pemilik tanah yang secara keseluruhan tanahnya terkena pembebasan dan di atas tanah tersebut dijadikan tempat tinggal/rumah dan berkebun/RUBUN, diberikan ganti kerugian berupa tanah pengganti yang lebih luas dari tanah asalnya dan tanah tersebut diberikan dengan status hak milik sekaligus disertifikatkan.

B. Saran

Berdasarkan analisis data sebagai hasil penelitian mengenai pelaksanaan pengadaan tanah untuk rencana pemindahan Ibukota Kabupaten Kupang di Kelurahan, serta kendala-kendala yang timbul dan upaya-upaya

yang diambil untuk mengatasi kendala-kendala yang timbul tersebut, maka penyusun menyarankan sebagai berikut :

- Pemerintah Daerah Kabupaten Kupang bersama instansi terkait hendaknya melaksanakan asas keterbukaan terhadap masyarakat Kelurahan Sulamu tentang rencana fisik/bangunan dan ketersediaan anggaran/dana.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, H. (1994), Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum di Indonesia, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- Arikunto, Suharsimi, Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Jakarta, PT. Rineka Cipta.
- Harsono, Boedi, (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, Su Rito dan Herutomo Sumadi, (1994), Pedoman Penyusunan Usulan Penelitian dan Penulisan Skripsi, Yogyakarta.
- Marmin, M. dan Roosadijo, Tinjauan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Diatasnya.
- Nazir, M. (1983), Metode Penelitian.
- Parlindungan, A.P. (1993), Pencabutan dan Pembebasan Hak Atas Tanah Suatu Studi Perbandingan, Bandung, CV. Mandar Maju.
- Sekolah Tinggi Pertanahana Nasional, (1996), Pedoman Penulisan Skripsi.
- Singarimbun, M dan Sofyan Efendi, (1987), Metode Penelitian Survei.
- UU Nomor 24 Tahun 1992 , Tentang Penataan Ruang.
- UUPA Nomor 5 Tahun 1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993, Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- PMNA/KBPN No. 1 Tahun 1994, Mengenai Peraturan Pelaksanaan Keppres 55 Tahun 1993.