

PENGARUH PEMBERIAN HAK ATAS TANAH DI PEMUKIMAN PESISIR PANTAI TERHADAP RENCANA DETAIL TATA RUANG KOTA KUPANG

(Studi kasus: Pemukiman Pesisir Pantai Kelurahan Oesapa)

Eksam Sodak*, Jauhari Effendi, I. N. P. Soetedjo

Program Studi Ilmu Lingkungan, Program Pascasarjana, Universitas Nusa Cendana

**email: eksamsodak@gmail.com*

ABSTRAK

Undang-undang Dasar 1945, pasal 33 ayat 3, mengamanatkan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Tanah merupakan sumberdaya alam karunia Tuhan Yang Maha Esa yang tidak dapat terpisahkan dari tata kehidupan manusia, menurut Kamus Besar Indonesia (1991), tanah sebagai permukaan bumi atau lapisan bumi di atas sekali; keadaan bumi suatu tempat; keadaan bumi yang diberi batas. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (UUPA ayat 1). Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Peralihan hak atas tanah menyebabkan hak atas tanah tersebut beralih dari seseorang kepada orang lain. Perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan jual beli, tukar menukar, hibah atau pemberian dengan wasiat. Semua realitas yang menimbulkan konflik sosial dan banyak terjadi ini diduga sebagai akibat ketimpangan dalam proses administrasi tanah, penegakan hukum pertanahan, lemahnya kebijakan tata ruang pemerintah, dan lain sebagainya. Sebaran pemukiman di Kelurahan Oesapa terbagi atas 3 (tiga) area yaitu pesisir pantai, daratan dan perbukitan. Tingkat kedatangan (urbanisasi) bagi peserta didik khususnya perguruan tinggi menyebabkan meningkatnya kebutuhan tempat tinggal. Keadaan ini mengakibatkan terjadinya peningkatan pemanfaatan ruang di Kota Kupang untuk mendukung kegiatan dan pergerakan penduduk yang semakin meningkat menyebabkan kebutuhan akan lahan sebagai tempat mendirikan bangunan menjadi sangat sulit untuk diperoleh, hal tersebut mempengaruhi ketersediaan pemukiman yang dapat dikatakan sehat. Adapun metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif, normatif, dan kuantitatif. Hal ini dimaksudkan agar dalam tahap persiapan, pengambilan data, dan pengolahan data diperoleh kualitas data yang mendukung tujuan penelitian ini.

Keywords: *Tanah, yuridis, pemukiman, konflik sosial.*

1. PENDAHULUAN

Pertumbuhan penduduk yang berlangsung dengan pesat telah menimbulkan dampak terhadap berbagai aspek kehidupan bangsa terutama di wilayah perkotaan. Salah satu aspek yang sangat terasa adalah semakin sulitnya memenuhi kebutuhan perumahan atau tempat tinggal bagi penduduk. Hal itu disebabkan karena terbatasnya kemampuan untuk membangun perumahan yang layak serta semakin terbatasnya lahan perkotaan untuk membangun permukiman yang mencukupi dan memenuhi syarat.

Penduduk yang semakin bertambah disertai arus urbanisasi yang tinggi, maka masalah pembangunan

dalam hal ini penyediaan sarana permukiman menjadi semakin mendesak, terutama di daerah perkotaan. Di sisi lain, dengan bertambah pesatnya pembangunan kota, dengan arus urbanisasi yang tinggi dibarengi dengan terjadinya kecenderungan meningkatnya pembangunan ruko, dan gedung baru lainnya menyebabkan bertambahnya beban bagi lingkungan perkotaan. Pembukaan industri baru menyebabkan semakin berkurangnya lahan untuk permukiman. Tingginya harga tanah di pusat kota serta rendahnya pendapatan per kapita menyebabkan masyarakat cenderung mencari areal permukiman di daerah pinggiran kota dengan lingkungan

yang tidak memadai serta sarana penunjang yang sangat minim.

Sebagai konsekuensi dari keadaan di atas maka banyak orang yang terpaksa membangun di atas tanah yang tidak direncanakan semula. Keadaan itu menjadikan lingkungan perumahan tidak teratur dan tidak memiliki prasarana yang jelas seperti jalan lingkungan, sumber air bersih, saluran pembuangan air kotor, persampahan dan sebagainya.

Menurut Yusran (2006), menyatakan bahwa bentuk fisik lingkungan kota adalah wujud dari akumulasi peningkatan jumlah penduduk, aktivitas penduduk dan kebijakan-kebijakan pembangunan yang dibuat oleh pemerintah maupun masyarakat dalam merancang struktur ruang huniannya. Adanya perubahan penggunaan lahan perkotaan cenderung sangat tidak seimbang dibandingkan dengan pemanfaatannya. Pemanfaatan lahan yang terjadi di masyarakat umumnya adalah alih fungsi lahan dari lahan konsumtif ke lahan komersial, hal ini disebabkan oleh perilaku masyarakat dalam usaha untuk memenuhi kebutuhan hidupnya.

Masalah permukiman kota terjadi karena adanya transformasi perilaku manusia dan aspek sosial ekonomi. Menurut Sugandhy dan Hakim (2007) berpendapat bahwa untuk melihat hakikat permasalahan pemenuhan kebutuhan tempat bertinggal ada tiga hal yakni; (1) kemampuan pembiayaan masyarakat berpenghasilan rendah untuk mengadakan (bangun dan beli), (2) persoalan ketersediaan lahan di kota untuk perumahan dan permukiman pada saat ini, dan kecenderungan ke depan akan didominasi oleh kegiatan perdagangan dan jasa di kawasan perkotaan lainnya, dan (3) secara umum aspek kelembagaan dan sistem penyelenggaraan regulasi di bidang perumahan dan permukiman masih belum melembaga sebagaimana yang diharapkan, baik ditinjau dari segi sumber daya manusia, organisasi, tata laksana, serta dukungan prasarana dan sarana kelembagaannya. Masalah pemukiman yang terjadi di Kota pada prinsipnya akibat keterbatasan lahan

yang tidak seimbang terhadap kebutuhan lahan, tingkat ekonomi, dan jumlah penduduk (Sutaryono, 2007).

Kota Kupang yang merupakan salah satu ibukota Provinsi di Indonesia, tidaklah lepas dari permasalahan permukiman kumuh seperti yang dikemukakan di atas. Perkembangan dan pertumbuhan kota Kupang yang cukup pesat akhir-akhir ini, di samping memperlihatkan hasil yang positif juga menimbulkan masalah-masalah bagi pemerintah daerah, misalnya arus urbanisasi yang tinggi, kondisi perumahan yang belum memenuhi standar dan syarat kesehatan (utamanya di bagian kota lama, pesisir pantai), penggunaan tanah kota yang semrawut, lalu lintas kurang teratur, pemadaman listrik, pengelolaan sampah yang belum optimal, air bersih yang masih terbatas, jalan-jalan masih banyak mengalami kerusakan dan masalah-masalah lain yang merupakan dampak hasil pembangunan.

Dari sekian banyak permasalahan yang dikemukakan di atas, salah satu diantaranya yang cukup menarik dan akan menjadi pokok pembahasan dalam penelitian ini adalah permasalahan tentang permukiman kumuh yang akhir-akhir ini tumbuh semakin pesat. Tercatat hampir semua kecamatan yang berada dalam wilayah Kota Kupang memiliki daerah permukiman yang kumuh.

Salah satu wilayah kota Kupang yang merupakan tempat tumbuhnya beberapa permukiman kumuh yaitu di Kecamatan Kelapa Lima, khususnya pada pesisir pantai wilayah Kelurahan Oesapa. Di wilayah tersebut penduduk setempat berusaha menimbun pantai dengan sampah kemudian mendirikan gubuk-gubuk liar di atasnya, sehingga dengan pesat tumbuhlah lingkungan permukiman yang padat dan tak teratur.

Kelurahan Oesapa berada pada kecamatan Kelapa Lima dan berdasarkan fungsi ruang berada pada BWK III yang juga tergolong pemukiman padat penduduk. Untuk wilayah Kota Kupang sendiri, Oesapa ini tergolong wilayah yang sangat tinggi tingkat urbanisasinya sepanjang tahun. Tersedianya zona pendidikan menengah dan tinggi

akhirnya turut meningkatkan kebutuhan hunian bagi mahasiswa. Adapun prosentase kepadatan penduduk berdasarkan aktivitas yaitu pelajar 5.5% (5.599), Mahasiswa 4.6% (4.660), tidak bekerja 2.4% (2.419), Pengurus rumah tangga 2.9% (2.988), wiraswasta 1.6% (1.679), pegawai swasta 1.2% (1.229), 18.2 dan lain-lain 88.1% dari total jumlah penduduk 23.233 jiwa (Laporan bulanan kelurahan, 2013). Hal ini membuktikan bahwa kepadatan dan kerapatan bangunan sudah mulai tinggi dan kecenderungan persebarannya akan menuju ke bagian pesisir laut teluk Kupang. Dalam penelitian ini ingin diketahui adalah bagaimana hubungan daya dukung fisik lahan yang mempengaruhi berkembangnya pemukiman kumuh di kelurahan Oesapa; bagaimana hubungan pemberian sertifikat hak milik Atas Tanah Terhadap Kondisi Fisik pemukiman kumuh di Kelurahan Oesapa, serta bagaimana hubungan Daya Dukung fisik lahan dan pemberian sertifikat hak milik atas tanah terhadap Rencana Detail Tata Ruang Kota? Karena sertifikat kepemilikan tanah dianggap sebagai sebagai salah satu faktor utama lahan maka tujuan yang akan dicapai melalui penelitian ini adalah untuk mengetahui hubungan daya dukung fisik lahan yang mempengaruhi berkembangnya pemukiman kumuh di kelurahan Oesapa, untuk mengetahui hubungan pemberian sertifikat hak milik Atas Tanah Terhadap Kondisi Fisik pemukiman kumuh di Kelurahan Oesapa serta mengetahui hubungan Daya Dukung fisik lahan dan pemberian sertifikat hak milik atas tanah terhadap Rencana Detail Tata Ruang Kota.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan yaitu pengambilan data lapangan dengan metode deskriptif kualitatif sehingga menghasilkan suatu konsep hak atas tanah menurut regulasi tanah dalam pengembangan tata ruang Kelurahan Oesapa menurut RDTR Kota Kupang dan masalah Serta upaya mencari solusi penanganannya dari hasil analisis Pengaruh Pemberian Sertifikat Hak milik

terhadap Rencana Detail Tata Ruang Kota Kupang dan Kelurahan Oesapa dengan cara pengambilan data observasi lapangan, kuisisioner, wawancara, dan dokumentasi atau data tertulis baik narasi maupun numeric Analisa kuantitatif menggunakan statistik non prametrik sesuai rumus spearman rank karena data penelitian bersifat ordinal dan data dinyatakan dalam kategori. Pengumpulan data dilakukan dengan skala likert berupa teknik pemberian skor pada instrumen pengumpulan data (kuisisioner) berdasarkan pilihan opsi jawaban (Sugiono, 2009). Sangat rendah diberi kode 1, rendah diberi kode 2, sedang diberi kode 3, tinggi diberi kode 4.

$$P_{xy} = 1 - \frac{6 \sum D^2}{n(n^2 - 1)}$$

dimana :

P_{xy} = korelasi rho
 n = jumlah sampel
 D = selisih rangking antara soal X dan Y untuk tiap subyek
 1 dan 6 = angka konstant

Jika sig (2-tailed) > 0.01 atau tingkat kepercayaan 99% maka butir pertanyaan dalam angket tersebut dikatakan valid dan dapat digunakan untuk pengambilan data penelitian

Selanjutnya untuk mengetahui signifikasi antara variabel X_1 , dan X_2 dengan Y dihitung dengan rumus uji T.

$$t = \frac{\rho \sqrt{n - 2}}{\sqrt{1 - \rho^2}}$$

dimana :

t = Total nilai t tabel
 = probabilitas
 n = jumlah sampel
 1 dan 2 = angka constant

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Pengaruh Kondisi Fisik pemukiman

Hasil uji statistik dapat dijelaskan bahwa hubungan antara variabel Kondisi Fisik (X_1) dengan Tata Ruang Kota (Y) memiliki koefisien korelasi = 0.275**

Pvalue (Sig. 1-tailed) = 0.000 untuk $\alpha = 0.05$, Pvalue < 0.05 maka tolak H_0 dan terima H_1 artinya bahwa variabel X_1 dan Y memiliki hubungan yang signifikan. Artinya bahwa adanya fungsi-fungsi ruang sebagai kawasan permukiman di Kelurahan Oesapa telah membentuk fisik lingkungan menjadi salah satu kawasan yang padat dengan berbagai aktivitas seperti aktivitas pemukiman, perdagangan dan jasa. Menurut Krier (1979) dikutip oleh Heryanto (2011) bentuk atau morfologi kota meliputi kelompok bangunan, ruang terbuka, dan jalan. Kondisi ini menggambarkan bahwa fungsi ruang di Kelurahan Oesapa mempunyai hubungan fungsional dan efektif untuk menata dan memanfaatkan lahan sehingga telah terjadi perubahan struktur ruang dengan berbagai aktivitas yang terjadi di dalam ruang tersebut. Fakta menunjukkan bahwa perumahan penduduk mengikuti jaringan jalan, tata letak fasilitas perdagangan dan jasa tercampur dengan pemukiman masyarakat, tata letak area pertokoan dan pasar berdekatan dengan fasilitas peribadatan, terbatasnya lahan untuk ruang publik.

3.2. Pengaruh Hak Milik Atas Tanah

Berdasarkan hasil uji ini dapat dijelaskan bahwa hubungan antara variabel Pemberian Sertifikat Hak Atas Tanah (X_2) dengan Tata Ruang Kota (Y) memiliki koefisien korelasi = 0.461** Pvalue (Sig. 1-tailed) = 0.000 untuk $\alpha = 0.05$, Pvalue < 0.05 maka tolak H_0 dan terima H_1 artinya bahwa variabel X_2 dan Y memiliki hubungan yang signifikan. Artinya bahwa Sertifikat Hak Atas Tanah mengalami perubahan sesuai peruntukkan dan peningkatan aktivitas pelayanan ruang wilayah yang diselaraskan dengan perkembangan fisik lingkungan Pemukiman Kelurahan Oesapa.

Menurut Gallion dan Eisner (1986) dikutip oleh Heryanto (2011) bahwa pemanfaatan lahan di perkotaan dibagi dalam beberapa ruang seperti ruang perumahan, komersial, perkantoran dan ruang terbuka (lapangan, jaringan jalan, dan parkir) yang membentuk struktur fisik dan

mencerminkan lingkungan buatan. Kondisi pola pemanfaatan lahan di Kelurahan Oesapa secara spesifik menunjukkan telah terjadi perubahan tata guna lahan sebagai akibat dari pertumbuhan penduduk sehingga memberikan pula kondisi perubahan struktur lingkungan fisik. Fakta menunjukkan bahwa pola pemanfaatan lahan yang berubah sebagai akibat dari perkembangan fisik lingkungan yang pesat di Kelurahan Oesapa yang tidak terkendali sehingga menimbulkan lingkungan binaan yang terbentuk tidak memiliki karakter yang khas, seperti tata letak bangunan dan lebar kapling yang tidak beraturan.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dikemukakan, maka dapat disimpulkan bahwa Pengaruh Pemberian Hak Atas Tanah ditentukan oleh aspek tata guna lahan yang terencana (spasial), bentuk dan besaran bangunan yang memperhatikan kualitas ruang dan fungsi aktivitas pemukiman, ruang preservasi yang menciptakan kesatuan area dengan menyediakan sarana sanitasi dan pengaturan jalan lingkungan serta ruang hijau yang maksimal. Selanjutnya pengaruh kondisi fisik, Pemberian Sertifikat Hak Milik atas Tanah terhadap Tata Ruang Kota Kupang memiliki hubungan yang dapat diketahui dengan melihat angka R^2 yaitu sebesar 0,780 atau 78%, yang artinya memiliki pengaruh yang positif dan signifikan. Sedangkan sisanya sebesar 22% dipengaruhi oleh faktor lain (Keramaian, Kebersihan, Sarana pendukung pemukiman, dan lain sebagainya). Dengan demikian penduduk menyetujui bahwa dalam melakukan suatu perencanaan tata ruang kota khususnya di wilayah pemukiman pesisir oesapa, ketiga variabel di atas (kondisi fisik, pemberian hak atas tanah dan Tata ruang kota) merupakan bagian dari perencanaan pengembangan Tata Ruang Kota Kupang.

5. Saran

Berdasarkan hasil yang diperoleh dalam penelitian ini, perlu disarankan beberapa hal sebagai berikut. Pengelola Tanah memiliki kewenangan operasional sebagai Badan Pertanahan Kota Kupang yang independen karena diatur dalam Undang-undang negara sehingga memiliki legalitas hukum dalam menerapkan regulasi local berupa petunjuk tertulis dan petunjuk pelaksanaan yang berdasarkan pada peraturan di bawahnya. Perlu juga dilakukan sinkronisasi peraturan daerah yang mengikat pelaksanaan regulasi pertanahan terhadap instansi terkait lainnya dalam hal pengelolaan bersama ruang kelurahan Oesapa, agar tidak terjadi benturan kepentingan akibat peraturan daerah yang ada dan menunjukkan realitas kebijakan sebagai Legal Hazzard. Di samping itu, penataan ruang kelurahan Oesapa bersifat partisipatif yang melibatkan masyarakat dalam perencanaan, pengawasan, pemeliharaan, dan pengembangan pasar menyangkut pemanfaatan lahan, bangunan, dan ruang terbuka public sebagai sarana utilitas lingkungan. Oleh karena potensi alami pasar sebagai pusat akulturasi budaya local dapat dikembangkan lebih lanjut pula sebagai pusat wisata kuliner local, perdagangan, jasa, dan pemondokan di Kota Kupang.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, S. 2006. *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek*. Edisi revisi VI. Rineka Cipta. Jakarta.
- Achmad, C. 1993. *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*. FH Undip. Semarang.
- Ali, A. C. 2002. *Hukum Pertanahan; Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat dan Permasalahannya*. Prestasi Pustaka. Jakarta.
- Budiharjo, E. 2006. *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota*. Alumni. Bandung.
- Budiharjo, E. 2008. *Kota Berwawasan Lingkungan*. Alumni. Bandung.
- Effendi, J. 2008. *Pemukiman Kumuh Perkotaan dan Pola Penanganannya*. Jurusan PTK FKIP Undana. Kupang.
- Fandoe, D. 2010. *Penyediaan dan Pemanfaatan Prasarana Sanitasi Pemukiman di Kelurahan Oebobo Kota Kupang dalam Kaitannya dengan Kepadatan Penduduk*. Tesis Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro. Semarang.
- Sinulingga, B. 2005. *Pembangunan Kota, Tinjauan Regional dan Lokal*. Pustaka Sinar Harapan. Jakarta.