

Kajian Penataan, Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (2014)

Kesimpulan

1. Penguasaan, Pemilikan Penggunaan dan Pemanfaatan tanah pada wilayah yang terkena pemberlakuan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah, dimana 56.06 % para pihak (perorangan) sudah menguasai dan memanfaatkan tanah sebelum ada peraturan tata ruang, (43,945) menguasai dan memanfaatkan tanah setelah ada peraturan rencana tata Ruang Wilayah Kota. Sedangkan Pengusaha yang menguasai dan memanfaatkan tanah sebelum adanya Tata Ruang (25.38%). Cara menguasai dan memanfaatkan tanah perorangan sebesar (34,85%) karena ijin, jual beli (28,79%), warisan (4.55%), sewa (6.06%) dan kapling pemda (25,76%). Sedangkan Pengusaha menguasai dan memanfaatkan tanah berasal dari jual beli (53.75%), sewa (38.46) dan ijin pemilik (7,69).
2. Asal Hak Menempati dan memanfaatkan tanah oleh perorangan dimana yang berasal dari perorangan (81,82%) dan dari Pemda Kabupaten Kupang (18.18%) dan oleh Pengusaha yang berasal perorangan (92.21%) dan dari Pemda (7.69%).
3. Alas Hak Penguasaan, Pemilikan dan Penggunaan dan Pemanfaatan tanah, oleh perorangan telah memiliki bukti hak milik atas tanah berupa sertifikat (7.50%) dan belum memiliki sertifikat (62.50%) dan berupa Surat Keputusan Pemda Kabupaten Kupang (30%). Sedangkan dari pihak Pengusaha yang memiliki sertifikat (38.45%) dan yang tidak bersertifikat (61.55%).
4. Kurang sosialisasi dari pihak Pemerintah terutama Dinas terkait berkaitan dengan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang kepada masyarakat. Hal ini terlihat dari perorangan mengetahui adanya Peraturan tentang Tata Ruang (32.35%), sedangkan yang tidak mengetahui adanya peraturan tentang tata ruang wilayah kota (67.65%). Dari pihak Pengusaha dimana yang mengetahui peraturan Tata Ruang (10%) sedang yang tidak mengetahui (90%).
5. Pengawasan dan Penertiban berkaitan dengan pelaksanaan Peraturan Daerah Tata Ruang Kota belum maksimal, dimana terlihat bahwa masyarakat perorangan mengatakan tidak pernah ditegur (72.73%) dan yang ditegur (27.27%). Sedangkan dari pihak Pengusaha yang mendapat teguran (30.77%) dan yang tidak mendapat teguran (69.23%). Dengan demikian pengawasan dan penertiban belum berjalan maksimal oleh karena tidak mendapat dukungan dari Dinas terkait. Penertiban juga menimbulkan masalah dimana pihak yang melakukan penertiban seringkali dilaporkan ke pihak kepolisian dengan alasan pengrusakan.
6. Masyarakat yang telah ditegur karena menguasai dan memanfaatkan tanah tidak sesuai ketentuan tata ruang kota mereka mengatakan bahwa tidak akan keluar dari tanah tersebut (perorangan) karena merasa berhak atas tanah tersebut (15.16%) , tidak ada tempat lain (12.12%) dan merasa tidak ditegur pemerintah (73,00 %). Sedangkan dari Pihak Pengusaha mereka tetap karena merasa berhak (53.85%) dan tidak ada tempat lain (46.16%).
7. Penyelesaian terhadap masyarakat dan pengusaha yang menguasai dan memanfaatkan tanah pada wilayah yang bukan peruntukannya, maka penyelesaian yang diharapkan oleh perorangan antara lain yang menginginkan ganti rugi (48.48%), pergantian lahan (3.03%), diserahkan untuk diurus oleh Pemda (36.36%) dan meminta koordinasi dengan Pemda Kabupaten (12.12%). Sedangkan dari Pengusaha (100%) meminta diselesaikan dengan ganti rugi yang layak sesuai kesepakatan.

Saran/Rekomendasi

1. Tingkatkan sosialisasi kepada masyarakat oleh Dinas terkait yang bertanggung jawab lewat media yang ada sehingga setiap warga yang beraktifitas di suatu wilayah baik miliknya sendiri maupun menyewa mengetahui peruntukan wilayah tersebut untuk kegiatan apa saja.

2. Pengawasan dan Penertiban harus dilakukan secara terencana oleh Tim Terpadu yang melibatkan Dinas Terkait dan Pihak Kepolisian agar penertiban dapat berjalan dengan lancar.
3. Perlu diadakan pengkajian secara menyeluruh terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah Tentang Tata Ruang Kota sejalan dengan perkembangan kota yang begitu cepat, sehingga tidak terjadi tumpang tindih kebijakan pembangunan dengan penerapan aturan tata ruang yang menjadi panduan.
2. Perlu dibuat Peraturan Daerah tentang Zonasi yang mendukung pelaksanaan Peraturan Daerah Tentang Tata Ruang Kota.
3. Meningkatkan Koordinasi antar instansi yang berhubungan pemberian perijinan dan pemahaman bersama bahwa Tata Ruang menjadi landasan pemberian ijin.
4. Persoalan penegakan dan penertiban wilayah yang penggunaannya tidak sesuai peruntukan harus dilakukan sesuai aturan yang ada .
5. Pemerintah Kota segera berkoordinasi dengan Pemerintah Propinsi untuk menyelesaikan status tanah dengan pemilik tanah yang berada disepanjang jalan Frans Seda (Kebun Sayur).
6. Pemerintah Kota segera melakukan tindakan kepada masyarakat yang menguasai dan memanfaatkan Ruang Terbuka Hijau untuk pemukiman.