

**EVALUASI PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN  
DI KELURAHAN KOTAMEDAN KECAMATAN KOTAMANNA  
KABUPATEN BENGKULU SELATAN PROPINSI BENGKULU**

**SKRIPSI**

*Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan Kelulusan  
Pada Program Diploma IV Pertanahan Jurusan Manajemen Pertanahan*



**Disusun oleh:**

**ROMELI SANTIAGO**

**NIM. 9871446**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA**

## INTISARI

Seiring semakin meningkatnya pertumbuhan penduduk di Kelurahan Kotamedan Kecamatan Kotamanna Kabupaten Bengkulu Selatan Propinsi Bengkulu maka sangat berpengaruh juga terhadap perkembangan kota Manna sebagai Ibukota kabupaten Bengkulu selatan. Sementara kebutuhan masyarakat atas sarana dan prasarana umum semakin meningkat pula. Untuk itulah selanjutnya di kelurahan Kotamedan telah dilaksanakan konsolidasi tanah perkotaan, dengan tujuan agar tercipta tatanan penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah yang teratur dan tertib dengan memperhatikan fungsi sosial tanahnya.

Penelitian ini bertujuan untuk : (1) mengevaluasi kesesuaian tahapan-tahapan pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Kotamedan Kecamatan Kotamanna Kabupaten Bengkulu Selatan dengan tahapan-tahapan menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991, (2) mengetahui hasil-hasil yang dicapai dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan, serta (3) mengetahui kendala-kendala apa saja yang dihadapi pada pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan tersebut.

Metode yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini adalah metode deskriptif. Data yang diperlukan berupa data primer dan data sekunder yang bersumber dari responden peserta konsolidasi tanah perkotaan dan dari pejabat pelaksana. Sedangkan pengambilan data digunakan tehnik wawancara, observasi, dan kuesioner yaitu dengan mengambil sebanyak 35 kepala keluarga sebagai sampel dari 170 peserta konsolidasi tanah perkotaan. Setelah data terkumpul dipaparkan senyatanya secara deskriptif kemudian dianalisis, maka dapat ditarik kesimpulan berupa informasi tentang fenomena yang terjadi.

Hasil-hasil penelitian menunjukkan bahwa : (1) tahapan-tahapan pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kelurahan Kotamedan Kecamatan Kotamanna Kabupaten Bengkulu Selatan sudah sesuai dengan tahapan-tahapan Konsolidasi Tanah Perkotaan menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1991, (2) Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kelurahan Kotamedan tersebut menghasilkan : (a) Sertipikat Hak Milik atas Tanah sebanyak 494 buah atau 98,8% dari 500 persil/ bidang obyek konsolidasi tanah perkotaan, (b) penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur, (c) luas, bentuk, dan letak tanah yang tertib, (d) Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan yang sesuai rencana peruntukannya, (3) kendala yang dihadapi dalam Konsolidasi Tanah Perkotaan tersebut berupa : (a) ada 6 (enam) persil tanah seluas 2.542 m<sup>2</sup> dari pendataan subyek tidak diketahui pemilik dan alamatnya, sehingga persil tersebut masih dianggap bermasalah, (b) biaya kompensasi yang harus dibayar oleh peserta yang terkena biaya kompensasi tidak dapat melunasi kewajibannya, sehingga sertipikat hak milik atas tanahnya tidak dapat diserahkan.

## DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN MOTTO .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
INTISARI .....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	xi
DAFTAR GAMBAR .....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
BAB I. PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	4
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	6
1. Tujuan Penelitian .....	6
2. Kegunaan Penelitian .....	6
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....	7
A. Tinjauan Pustaka .....	7
B. Kerangka Pemikiran .....	17
C. Anggapan Dasar .....	20
D. Batasan Operasional.....	20
BAB III. METODE PENELITIAN .....	23
A. Metode Penelitian .....	23
B. Lokasi Penelitian .....	23

1. Populasi Penelitian .....	23
2. Sampel Penelitian.....	23
D. Tehnik Pengumpulan Data.....	24
E. Jenis dan Sumber Data .....	25
1. Data Primer .....	25
2. Data Sekunder.....	25
F. Indikator Penelitian .....	26
G. Analisis Data .....	27
BAB IV. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN .....	29
A. Keadaan fisik Wilayah .....	29
1. Letak wilayah Penelitian .....	29
2. Penggunaan Tanah .....	29
B. Keadaan Sosial Ekonomi.....	30
1. Jumlah dan Perkembangan Penduduk .....	30
2. Tingkat Pendidikan Penduduk .....	31
3. Mata Pencaharian Penduduk.....	33
BAB V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	34
A. Kesesuaian Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kelurahan Kotamedan Kecamatan Kotamanna Kabupaten Bengkulu Selatan dengan P.KBPN No.4 Tahun 1991 .....	34
B. Hasil-hasil Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kelurahan Kotamedan Kecamatan Kotamanna Kabupaten Bengkulu Selatan .....	47
C. Kendala-kendala Yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kelurahan Kotamedan	

Halaman

BAB VI. KESIMPULAN DAN SARAN .....	57
A. Kesimpulan .....	57
B. Saran.....	58
DAFTAR PUSTAKA.....	59
LAMPIRAN	

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah merupakan benda esensial yang bernilai ekonomis sekaligus magis religius menurut pandangan bangsa Indonesia. Tanah memberikan kedamaian dan sering pula menimbulkan berbagai persoalan di dalam masyarakat dan pembangunan. Sejalan dengan semakin bertambahnya penduduk Indonesia, maka permasalahan tanah pun semakin meningkat.

Garis-Garis Besar Haluan Negara tahun 1998 menegaskan kembali tentang arahan bidang pertanahan, yaitu penataan penguasaan tanah oleh negara diarahkan agar pemanfaatannya dapat mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Penataan penggunaan tanah dilaksanakan secara berencana guna menciptakan kemakmuran rakyat yang sebesar-besarnya. Penataan penggunaan tanah perlu mempertahankan hak-hak atas tanah, fungsi sosial hak atas tanah, batas maksimum pemilikan tanah pertanian dan tanah di perkotaan serta mencegah penelantaran tanah termasuk upaya mencegah pemusatan tanah yang merugikan kepentingan rakyat.

Berdasarkan Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tahun 1960 yang merupakan Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria. Dengan diundangkannya UUPA berarti telah diletakkan landasan yang kokoh bagi pembinaan hukum

peraturan pertanahan yang pelaksanaannya lebih lanjut diatur dalam berbagai peraturan perundangan lainnya.

Akibat dari penambahan penduduk yang tinggi, terutama yang disebabkan oleh urbanisasi, peningkatan pembangunan dan kualitas hidup serta peningkatan fungsi kota ke daerah sekitarnya, akan menimbulkan permasalahan tanah khususnya di daerah perkotaan sangat menonjol.

Permasalahan tanah yang nyata dihadapi pemerintah antara lain adalah kebutuhan tanah semakin kompleks sementara luas tanah relatif tetap. Hal ini membawa dampak samping seperti timbulnya pemukiman kumuh, penggunaan penguasaan dan pemilikan tanah secara tidak sah, kesulitan mendapatkan tanah untuk kepentingan umum, dan timbulnya spekulasi tanah.

Berbagai usaha pemerintah untuk menangani masalah pertanahan tersebut telah dilaksanakan, antara lain meliputi upaya peningkatan penyediaan tanah bagi pembangunan pada umumnya dan bagi masyarakat berpenghasilan rendah pada khususnya, menyempurnakan sistem penggunaan tanah yang sesuai dengan peruntukan tanah. Dalam hubungannya dengan penataan kembali penguasaan dan pemilikan tanah terdapat beberapa cara melaksanakannya. Pelaksanaan tersebut antara lain dapat dilakukan melalui program perbaikan kampung, pembangunan rumah susun dan lain-lain.

Berbagai cara yang telah dilaksanakan itu memberikan masukan yang sangat berharga, hanya saja dalam kenyataan pelaksanaannya masih menghadapi bermacam kesulitan. Misalnya kesulitan dalam mendapatkan

lain. Hal ini diakibatkan oleh keterbatasan dana dan kesulitan memperoleh tanah, sehingga tidak semua tanah yang dibutuhkan tersedia.

Untuk mengatasi masalah-masalah tersebut di atas konsolidasi tanah merupakan salah satu alternatif yang dapat menyelesaikannya. Konsolidasi tanah merupakan suatu cara penataan penguasaan dan pemilikan tanah yang perlu dilakukan di Indonesia.

Pada prinsipnya konsolidasi tanah tidak menggusur penduduk dari kemapanan tempat tinggalnya dan tempat usaha mereka, melainkan mengatur dan menata kembali lingkungan mereka sedemikian rupa sehingga tersedia tanah untuk sarana dan prasarana fasilitas umum dan kemudahan. Seperti prasarana jalan dan saluran, fasilitas sosial, peribadatan, olah raga yang kesemuanya ditanggung oleh para pemilik tanah peserta konsolidasi tanah dengan cara memberikan iuran berupa sebagian tanahnya secara proporsional ataupun berupa uang.

Untuk keberhasilan pelaksanaan konsolidasi tanah, proses atau tahapan yang dilakukan sangat menentukan, terutama pada tahap penelitian lokasi dan penyuluhan. Pada tahap selanjutnya, peran serta masyarakat peserta konsolidasi tanah juga sangat menentukan keberhasilan pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan. Oleh karena itu proses konsolidasi tanah perkotaan harus benar-benar mengacu pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 jo Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-4245.



partisipasi aktif masyarakat". Sehingga apabila partisipasi masyarakat tidak aktif atau rendah akan mempengaruhi keberhasilan dalam pelaksanaannya.

Kesesuaian pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Kotamedan Kecamatan Kotamanna Kabupaten Bengkulu Selatan masih belum jelas diketahui dengan peraturan yang ada dan kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaannya.

Berdasarkan alasan tersebut di atas, maka penyusun tertarik memilih judul skripsi : **EVALUASI PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH DI KELURAHAN KOTAMEDAN KECAMATAN KOTAMANNA KABUPATEN BENGKULU SELATAN PROPINSI BENGKULU.**

## **B. Rumusan Masalah**

Sebagaimana diketahui, bahwa pembangunan terus meningkat seiring dengan penambahan jumlah penduduk yang cepat, hampir seluruh kegiatannya memerlukan ruang atau tanah. Sementara itu diketahui juga bahwa pada dasarnya jumlah luas ruang atau tanah yang tersedia relatif sama atau tetap. Bagi wilayah perkotaan hal tersebut menimbulkan dampak bagi kemampuan kota untuk menyediakan tanah, terutama di kota-kota yang merupakan pusat pembangunan. Dampak tersebut sudah dirasakan, maka pemerintah dihadapkan pada kondisi semakin sulitnya menyediakan tanah bagi pembangunan fasilitas umum dan keperluan masyarakat kota yang pluralistis, seperti keperluan tanah untuk tempat usaha, tempat tinggal dan

pertanahan yang antara lain meliputi aspek-aspek pengaturan, penguasaan dan penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah juga pengukuran, pemetaan dan pendaftaran tanah. Salah satu langkah atau program yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan kegiatan-kegiatan pokok pengelolaan dan pengembangan administrasi pertanahan dimaksud adalah pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan, dalam usaha untuk mempercepat pengaturan penguasaan dan penataan tanah perkotaan terutama di wilayah pengembangan kota.

Konsolidasi tanah perkotaan adalah kebijaksanaan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat peserta konsolidasi tanah perkotaan. Kegiatan konsolidasi tanah perkotaan meliputi penataan kembali bidang-bidang tanah termasuk hak atas tanahnya, lengkap dengan prasarana jalan dan fasilitas umum yang diperlukan, dengan sasaran dapat mewujudkan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah yang teratur sesuai dengan kemampuan dan fungsinya. Berdasarkan uraian diatas maka penyusun merumuskan suatu permasalahan yang menjadi obyek di dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana kesesuaian antara tahapan-tahapan yang dilakukan dalam kegiatan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kelurahan Kotamedan Kecamatan Kotamanna Kabupaten Bengkulu Selatan dengan tahapan-

2. Bagaimana hasil-hasil konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Kotamedan Kecamatan Kotamanna Kabupaten Bengkulu Selatan?
3. Apa kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Kotamedan Kecamatan Kotamanna Kabupaten Bengkulu Selatan ?

### **C. Tujuan dan Kegunaan penelitian**

#### 1. Tujuan Penelitian

Tujuan mengadakan penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui kesesuaian antara tahapan-tahapan yang dilakukan dalam kegiatan konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Kotamedan Kecamatan Kotamanna Kabupaten Bengkulu Selatan dengan tahapan-tahapan menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991.
- b. Untuk mengetahui hasil-hasil pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Kotamedan Kecamatan Kotamanna Kabupaten Bengkulu Selatan.
- c. Untuk mengetahui kendala-kendala dari pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Kotamedan Kecamatan Kotamanna Kabupaten Bengkulu Selatan.

#### 2. Kegunaan Penelitian

- a. Sebagai bahan masukan dalam menentukan kebijakan-kebijakan dalam

## BAB VI

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian ini dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Tahapan-tahapan pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Kotamedan Kecamatan Kotamanna Kabupaten Bengkulu Selatan belum seluruhnya sesuai dengan tahapan-tahapan tersebut menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991. Ketidaksesuaian tersebut sebanyak 1 tahap (6,6%) dari 16 tahapan yang ada.
2. Hasil-hasil konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Kotamedan adalah sebagai berikut : (a) Sertipikat Hak Milik atas Tanah sebanyak 494 buah atau 98,8% dari 500 persil/ bidang obyek konsolidasi tanah perkotaan, (b) penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur, (c) luas, bentuk, dan letak tanah yang tertib, (d) Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan yang sesuai rencana peruntukannya.
3. Kesulitan dalam pendataan identifikasi subyek dan obyek konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Kotamedan merupakan kendala dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan, namun demikian sebagian kendala tersebut dapat diselesaikan. Kendala lainnya adalah masih terdapat peserta konsolidasi tanah perkotaan yang terkena biaya

**B. Saran-Saran**

1. Untuk persil-persil tanah yang bermasalah agar tetap diupayakan penyelesaiannya menurut ketentuan yang berlaku.
2. Untuk peserta konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Kotamedan Kecamatan Kotamanna Kabupaten Bengkulu Selatan yang terkena biaya kompensasi agar segera melunasi kewajibannya, sehingga sertipikat hak atas tanahnya dapat diserahkan.

## DAFTAR PUSTAKA

Anonim, 1991, *Konsultasi Teknis, Bidang Pengaturan Penguasaan dan Penatagunaan Tanah Seluruh Indonesia* di Cipayung tanggal 10-13 Desember 1991, BPN, Jakarta

*Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.4 Tahun 1991*, Kepala Badan Pertanahan Nasional

*Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah No.410-4245 Tahun 1991*

Menteri Negara Agraria/ Ka. BPN, No. 462-3872, 1997, *Surat Edaran Tentang Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah*

Menteri Negara Agraria/ Ka. BPN, No. 410-2084, 1998, *Surat Edaran Tentang Peningkatan pelayanan Konsolidasi tanah*

Menteri Negara Agraria/ Ka. BPN, No. 410-1047, 1999, *Surat Edaran Tentang Penggunaan Dana Kompensasi Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan Konsolidasi Tanah*

\_\_\_\_\_, 1991, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.

\_\_\_\_\_, 1993/1994 *Peranan Pemerintah Daerah Dalam Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan*, Puslitbang, BPN, Jakarta

\_\_\_\_\_, 1994, *Lokakarya Regional Konsolidasi Tanah Perkotaan* tanggal 12-13 Desember 1990 di Semarang, Direktorat Pengaturan Penguasaan Tanah, BPN

\_\_\_\_\_, 1996, *Pedoman Penulisan Skripsi*, STPN, Yogyakarta

Arikunto Suharsimi, 1993, *Prosedur penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta

- Harsono Boedi, 1986, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan*, Edisi Revisi 1995, Djambatan, Jakarta
- Jayadinata, J.T, 1992, *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*, Institut Teknologi Bandung, Bandung
- Nawawi, Hadari, 1983 *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta
- Singarimbun Masri dan Sofian Effendi, 1989, *Metode Penelitian Survey*, Jakarta LP3ES
- Sitorus Oloan dan Balans sebayang, 1996, *Konsolidasi Tanah Perkotaan, Suatu Tinjauan Hukum*, LP3ES
- Surakhmad, Winarno, 1999, *Pokok-pokok Kebijakan Pertanahan di Indonesia*, BPN, Jakarta
- Takulputra M. Nad Darga, 2001, *Proses Otomatisasi Perencanaan Spasial Untuk Penggunaan Tanah*, Makalah, Jakarta.
- Rancangan Rencana, Rencana Detail Tata Ruang Kota Manna*, 1996/ 1997, Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten Bengkulu Selatan
- Profil Kabupaten Bengkulu Selatan*, 2001, Kantor Statistik Kabupaten Bengkulu Selatan