

**STUDI PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN  
DI KELURAHAN MOKOAU KECAMATAN POASIA  
KOTA KENDARI**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Menempuh Ujian Program D-IV Pertanahan  
Jurusan Manajemen Pertanahan**



**Disusun Oleh:**

**MASHUD LUKMAN  
NIM: 9981575**

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

## INTISARI

Pertumbuhan penduduk yang tinggi telah mengakibatkan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah untuk pembangunan, sehingga terjadi kesenjangan antara kebutuhan dan ketersediaan tanah terutama di daerah perkotaan. Untuk mengatasinya, pemerintah mengambil suatu kebijakan pertanahan dengan melaksanakan kegiatan penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah sekaligus pengadaan tanah untuk pembangunan dengan melibatkan masyarakat untuk membangun lingkungannya sendiri melalui kegiatan yang disebut Konsolidasi Tanah Perkotaan (selanjutnya disebut KTP). Kelurahan Mokoau yang merupakan kawasan yang dicadangkan untuk lokasi pembangunan dan pengembangan perkantoran Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I dan instansi vertikal Provinsi Sulawesi Tenggara diperlukan adanya penataan kawasan melalui pola Konsolidasi Tanah yang dihadapkan pada fakta masalah bahwa kegiatan tersebut belum terselesaikan hingga sekarang karena adanya hambatan dalam proses penyusunan Desain Tata Ruang Konsolidasi Tanah. Untuk itulah, maka penulis merumuskan permasalahan penelitian dalam 2 (dua) pertanyaan berikut ini.

1. Bagaimana proses penyusunan Desain Konsolidasi Tanah (selanjutnya disebut DKT) di Kelurahan Mokoau Kecamatan Poasia Kota Kendari?
2. Mengapa timbul hambatan dalam proses penyusunan DKT di Kelurahan Mokoau Kecamatan Poasia Kota Kendari?

Sedangkan tujuan yang diharapkan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui:

1. proses yang dilaksanakan dalam penyusunan DKT di Kelurahan Mokoau Kecamatan Poasia Kota Kendari;
2. hambatan yang dihadapi dalam proses penyusunan DKT di Kelurahan Mokoau Kecamatan Poasia Kota Kendari.

Pembuatan DKT dimaksudkan untuk merencanakan tanah pada areal tanah yang telah dikurangi dengan Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (selanjutnya disebut STUP). Dalam melakukan pengkaplingan diusahakan agar pergeseran atau pemindahan kapling lama tidak terlalu jauh dengan letak semula. Hasil DKT berupa peta yang menggambarkan rencana kapling; rencana jaringan jalan; rencana jaringan sanitasi dan rencana fasilitas umum.

Sampel dalam penelitian ini adalah anggota tim koordinasi, satgas pelaksana dan masyarakat yang tanahnya menjadi obyek KTP yang dipilih secara *purposive sampling*, yakni menunjuk langsung anggota tim koordinasi, satgas pelaksana dan masyarakat peserta KTP dengan pertimbangan bahwa sampel yang dipilih mengetahui dan terlibat langsung dalam proses penyusunan DKT dan masyarakat peserta KTP yang sering mengikuti sosialisasi/penyuluhan mengenai KTP yang oleh peneliti dianggap mengetahui proses penyusunan DKT dan hambatan yang dihadapi dalam penyusunannya.

Data yang diperoleh dari lapangan berupa dokumen, hasil wawancara dan kuesioner disusun sedemikian rupa kemudian diklasifikasikan dan dianalisis secara deskriptif dengan pendekatan kualitatif.

Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Kawasan Bumi Praja di Kelurahan Mokoau Kecamatan Poasia Kota Kendari dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut:

- a. persetujuan penetapan lokasi;
- b. pembentukan tim koordinasi dan satuan tugas pelaksana konsolidasi tanah;
- c. penyusunan/pembuatan peta DKT;
- d. rapat tim pengendalian dan tim koordinasi;
- e. sosialisasi/penyuluhan kepada peserta konsolidasi tanah;
- f. penyusunan DKT;
- g. staking out/penerapan desain di lapangan;
- h. pembersihan badan jalan.

Proses penyusunan DKT dimulai dari rapat koordinasi tim pengendalian dan tim koordinasi. Kemudian berdasarkan data dan peta awal lokasi serta Rencana Tata Ruang pada kawasan tersebut dibuat daftar perhitungan rencana luas dan peruntukan tanah. Setelah itu dilakukan pembuatan pra DKT yang dibuat secara manual dan selanjutnya dilakukan digitasi untuk memudahkan perbaikan apabila ada perubahan. Setelah melalui perbaikan/perubahan berdasarkan hasil rapat tim pengendalian dan tim koordinasi menghasilkan DKT.

Timbulnya hambatan dalam proses penyusunan DKT antara lain disebabkan oleh:

1. kurangnya partisipasi peserta selama diadakan sosialisasi dengan tidak pernah menghadiri

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
INTISARI.....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
BAB I    PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Penelitian .....	1
B. Perumusan masalah .....	3
C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian .....	4
BAB II    TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....	5
A. Telaah Pustaka .....	5
B. Kerangka Pemikiran .....	10
C. Definisi Operasional dan Definisi Konsep.....	13
BAB III    METODE PENELITIAN .....	16
A. Metode Yang Digunakan.....	16
B. Lokasi Penelitian.....	16
C. Populasi dan Sampel.....	17
D. Jenis dan Sumber Data .....	18
E. Teknik Pengumpulan Data.....	21
F. Analisis Data.....	25

BAB IV	GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN .....	28
	A. Gambaran Umum Wilayah Kelurahan Mokoau.....	28
	1. Kedudukan Administrasi.....	28
	2. Letak Geografis .....	28
	3. Keadaan Topografi .....	28
	4. Jumlah Dan Kepadatan Penduduk .....	29
	B. Penggunaan Tanah.....	30
	C. Penguasaan Pemilikan Tanah.....	31
BAB V	PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA .....	33
	A. Penataan Kawasan Bumi Praja (Kelurahan Mokoau) Melalui Pola Konsolidasi Tanah .....	33
	1. Dasar Pelaksanaan.....	33
	2. Alokasi Penggunaan Tanah.....	34
	3. Pelaksanaan Kegiatan Konsolidasi Tanah Kawasan Bumi Praja .....	37
	B. Proses Penyusunan Desain Konsolidasi Tanah.....	43
BAB VI	PENUTUP .....	51
	A. Kesimpulan .....	51
	B. Saran.....	53

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Penelitian

Berdasarkan SK Gubernur Sultra Nomor: 793 Tahun 1998 tanggal 16 Oktober 1998, maka pusat pemerintahan Daerah Tingkat I Provinsi Sulawesi Tenggara yang semula berkedudukan di Kecamatan Mandonga dipindahkan ke Kecamatan Poasia yang akan diikuti dengan pemindahan kantor-kantor instansi vertikal dan otonom tingkat provinsi. Untuk mendukung rencana tersebut, melalui Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Provinsi Sulawesi Tenggara Nomor 755 Tahun 1998 (lampiran 4), telah dicadangkan lokasi pembangunan perkantoran Pemerintah Daerah Tingkat I Provinsi Sulawesi Tenggara berikut fasilitas penunjangnya pada areal seluas  $\pm 1.000$  Ha. di Kelurahan Mokoau Kecamatan Poasia Kota Kendari. Selanjutnya dengan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Provinsi Sulawesi Tenggara Nomor 793 Tahun 1998 tanggal 16 Oktober 1998, kawasan tersebut dinamakan kawasan bumi praja dan akan ditata melalui pola konsolidasi tanah yang dipadukan dengan kegiatan redistribusi tanah (lampiran 11).

Sejalan dengan itu, maka di Kelurahan Mokoau yang merupakan

perkantoran pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I dan instansi vertikal Provinsi Sulawesi Tenggara berikut fasilitas penunjangnya yang lokasinya terletak di pinggiran kota sangat diperlukan adanya penataan yang baik agar tercipta penguasaan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur. Penataan tersebut diperlukan juga untuk mengantisipasi perkembangannya yang cepat sebagai daerah permukiman, yang dikhawatirkan akan menjadi daerah kumuh apabila tidak dilakukan penataan sejak dini. Untuk itulah maka kegiatan konsolidasi tanah di Kelurahan Mokoau dirasakan sangat urgen untuk dilaksanakan. Dalam pelaksanaannya dihadapkan pada fakta masalah bahwa kegiatan yang dirintis sejak tahun 1998 tersebut belum terselesaikan hingga sekarang, hal ini disebabkan oleh adanya hambatan dalam proses penyusunan DKT.

Pemilihan masalah adanya hambatan dalam proses penyusunan DKT didasarkan pada 4 (empat) alasan berikut ini.

1. Kelancaran pelaksanaan KTP akan sangat ditentukan dari DKT yang telah disepakati (sudah final). Adanya hambatan dalam proses penyusunan DKT akan menimbulkan ketidakpastian dalam proses pelaksanaan tahapan selanjutnya, sehingga berpotensi menimbulkan masalah bagi pihak yang berkepentingan. Karena itu, dalam penyusunan DKT harus sesuai dengan keinginan para peserta dan peraturan yang berlaku;
2. DKT yang telah disetujui dalam musyawarah akan berimplikasi pada

yang telah ada, sebagai akibat dari pergeseran. Oleh karena itu, adanya hambatan dalam proses penyusunan DKT akan membingungkan dan mengecewakan peserta KTP, sehingga optimalisasi hasil pekerjaan akan sulit dicapai;

3. Adanya hambatan dalam proses penyusunan DKT mengindikasikan bahwa dalam penyusunannya kurang memperhatikan esensi, lingkup/isi dari DKT itu sendiri;
4. Dengan adanya hambatan dalam proses penyusunan DKT mengindikasikan bahwa tugas Tim Koordinasi dalam mengevaluasi dan mengarahkan penyusunan DKT belum optimal.

Dari uraian di atas, dan dengan timbulnya masalah di lapangan yang menurut penulis layak untuk dikaji lebih jauh, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai pelaksanaan program KTP di wilayah Kelurahan Mokoau sebagai bahan penulisan skripsi dengan judul:

“STUDI PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN DI KELURAHAN MOKOAU KECAMATAN POASIA KOTA KENDARI”.

## **B. Perumusan Masalah**

Kegiatan Konsolidasi Tanah di Kelurahan Mokoau dalam pelaksanaannya dihadapkan pada beberapa masalah. Masalah yang timbul di lapangan adalah

proses penyusunan DKT yang mengalami hambatan dan mengapa timbul hambatan dalam proses penyusunannya di Kelurahan Mokoau. Penelitian mengenai masalah tersebut sepanjang yang diketahui penulis, belum pernah dilakukan oleh kalangan akademisi. Kalaupun ada upaya penanganan masalah, hal itu baru pada tingkat birokrasi.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis merumuskan permasalahan dalam 2 (dua) pertanyaan berikut ini.

1. Bagaimana proses penyusunan Desain Konsolidasi Tanah di Kelurahan Mokoau Kecamatan Poasia Kota Kendari?
2. Mengapa timbul hambatan dalam proses penyusunan Desain Konsolidasi Tanah di Kelurahan Mokoau Kecamatan Poasia Kota Kendari?

### **C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian**

Tujuan yang diharapkan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui:

1. proses yang dilaksanakan dalam penyusunan Desain Konsolidasi Tanah di Kelurahan Mokoau Kecamatan Poasia Kota Kendari;
2. hambatan yang dihadapi dalam proses penyusunan Desain Konsolidasi Tanah di Kelurahan Mokoau Kecamatan Poasia Kota Kendari.

Adapun kegunaan yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

1. untuk memberikan bahan masukan berupa informasi kepada instansi terkait khususnya Badan Pertanahan Nasional dan Pemerintah Daerah Sulawesi



## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Dari hasil wawancara dengan responden serta dari analisa dokumen mengenai pelaksanaan konsolidasi tanah di Kelurahan Mokoau, peneliti menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Penataan Kawasan Bumi Praja dilaksanakan dengan tahapan kegiatan sebagai berikut:
  - a. Persetujuan Penetapan Lokasi;
  - b. Pembentukan Tim Koordinasi dan Satuan Tugas Pelaksana Konsolidasi Tanah;
  - c. Penyusunan/pembuatan peta blok plan dan pra Desain Konsolidasi Tanah;
  - d. Rapat Tim Pengendalian dan Tim Koordinasi;
  - e. Sosialisasi/Penyuluhan Kepada Peserta Konsolidasi Tanah;
  - f. Penyusunan Desain Konsolidasi Tanah;
  - g. Staking Out/Penerapan Desain di lapangan;
  - h. Pembersihan Badan Jalan.

Pada prinsipnya tahapan kegiatan tersebut sudah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Kecuali pada tahapan penyusunan DKT. Dalam

2. Hambatan yang timbul dalam pelaksanaan KTP di Kelurahan Mokoau antara lain:
  - a. Hambatan pendanaan;
  - b. Hambatan dalam proses penyusunan DKT;
  - c. Adanya blok plan BAPPEDA disamping DKT yang berbeda dalam alokasi penggunaan tanah pada masing-masing blok. Timbulnya dualisme ini menunjukkan bahwa pelaksanaan penataan kawasan bumi praja belum terkoordinasi dengan baik.
3. Pada proses Penyusunan/pembuatan peta Desain Konsolidasi Tanah belum sesuai dengan prosedur menurut aturan. DKT Kelurahan Mokoau telah dibuat meskipun belum mendapat persetujuan dari peserta, sedangkan seharusnya ada persetujuan dari peserta terlebih dahulu mengenai pra DKT kemudian dibuat DKT. Secara skematis, proses penyusunan desain tersebut sebagaimana digambarkan pada Gambar 2. Perbedaan lainnya terletak pada skala yang dipakai. Pada DKT digunakan skala 1:7.500, sedangkan menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 menggunakan skala 1:1.000. Hal ini dimungkinkan karena meliputi daerah yang cukup luas.
4. Timbulnya hambatan dalam proses penyusunan Desain Konsolidasi Tanah antara lain disebabkan oleh:

banyaknya peserta yang berdomisili di luar Kota Kendari, bahkan ada yang berdomisili di Provinsi Sulawesi Selatan.

- b) adanya perubahan/perbaikan pada pembuatan pra desain Konsolidasi Tanah untuk mengakomodasi masukan dari berbagai pihak pada saat dilakukan rapat koordinasi.
- c) adanya keberatan dari peserta KTP terhadap rencana dari pihak PEMDA mengenai penempatan kavling baru yang akan dilakukan dengan cara pengundian. Dengan cara ini, kemungkinan besar akan terjadi pergeseran yang cukup jauh dari lokasi semula.

## **B. Saran**

1. Agar pihak Pemerintah Daerah menggunakan cara yang lebih sesuai dengan peraturan mengenai konsolidasi tanah terutama mengenai penempatan kavling baru yang memperhatikan prinsip kedekatan dengan lokasi semula (pergeseran kavling secara proporsional) dan sedapat mungkin mengintensifkan kegiatan penyuluhan/sosialisasi kepada peserta dan mengusahakan untuk menghadirkan seluruh peserta dalam pertemuan tersebut.
2. Agar desain yang telah dibuat segera direalisasikan di lapangan, jangan hanya dalam bentuk peta. Karena dari pengamatan peneliti di lapangan, tampak bahwa kawasan dimaksud sebagian besar masih berupa hutan dan semak

3. Sedapat mungkin **diupayakan** agar DKT yang telah dibuat dan disetujui oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Tenggara dan Walikota Kendari, juga mendapat persetujuan dari seluruh peserta.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi, (1998), *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Direktorat Pengaturan Penguasaan Tanah Badan Pertanahan Nasional, (1993), *Lokakarya Konsolidasi Tanah Se Kalimantan di Pontianak Tanggal 2 s/d 3 Maret 1992*.
- \_\_\_\_\_, (1994), *Lokakarya Regional Konsolidasi Tanah Perkotaan Tanggal 12-13 Desember 1990 di Semarang*.
- \_\_\_\_\_, (2002), *Himpunan Peraturan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah*, Edisi Revisi, Jakarta.
- Nazir, Mohammad, (1988), *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Pa,o, Armenius, (2001), *Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Di Kelurahan Bungin Kecamatan Luwuk Kabupaten Banggai Provinsi Sulawesi Tengah*, Skripsi Program Diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Santiago, Romeli, (2002), *Evaluasi Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Di Kelurahan Kotamedan Kecamatan Kotamanna Kabupaten Bengkulu Selatan Provinsi Bengkulu*, Skripsi Program Diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (1996), *Pedoman Penulisan Skripsi*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Sihaloho, Daulat David, (2000), *Studi Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Di Desa Bantul Kecamatan Bantul Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Mendukung Terwujudnya Catur Tertib Pertanahan*, Skripsi Program Diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta..
- Singarimbun, Masri dan Effendi, Sofian (Editor), (1989), *Metode Penelitian Survai*, LP3ES, Jakarta.

Sitorus. Oloan dan Sebayang, Balans, (1996), *Konsolidasi Tanah Perkotaan. Suatu*

- Subur, (2001), *Pengelolaan Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan Pada Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Di Kabupaten Semarang Provinsi Jawa Tengah*, Skripsi Program Diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Sukandarrumidi, (2002), *Metodologi Penelitian, Petunjuk Praktis Untuk Peneliti Pemula*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Sumardjono, Maria S.W., (1996), *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian, Sebuah Pandian Dasar*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Suryadi, Muslim, (2001), *Kajian Terhadap Aspek Hukum Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Swadaya Di Kelurahan Beringin Raya Kecamatan Tanjung Karang Barat Kota Bandar Lampung Provinsi Lampung*, Skripsi Program Diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.

## DAFTAR PERATURAN

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2000 tentang Program Pembangunan Nasional.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tanggal 7 Desember 1991 tentang Konsolidasi Tanah.

Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-4245 tanggal 7 Desember 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah.

Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-1078 tanggal 18 April 1996 tentang Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah.

Surat Edaran Deputi Bidang Pengaturan Penguasaan dan Penatagunaan Tanah Nomor 410-1919-D.II tanggal 3 Juli 1996 tentang Petunjuk Laporan Monitoring Tindak Lanjut dan Kemajuan Pekerjaan Konsolidasi Tanah.

Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-55 tanggal 8 Januari 1997 tentang Organisasi Peserta Konsolidasi Tanah.

Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 462-3872 tanggal 22 Desember 1997 tentang Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah.

Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-2084 tanggal 30 Juni 1998 tentang Peningkatan Pelayanan Konsolidasi Tanah.

Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-1047 tanggal 23 Maret 1999 tentang Penggunaan Dana Kompensasi TPBP.

Surat Edaran Deputi Bidang Pengaturan Penguasaan dan Penatagunaan Tanah Nomor 225.2/DII/VII/99 tanggal 14 Juli 1999 tentang Izin Perubahan Penggunaan dan Izin Lokasi dalam Penyelenggaraan Konsolidasi Tanah.

Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-1150 tanggal 29 Mei