

**STUDI TENTANG PENENTUAN DAN PEMANFAATAN
STUP DALAM PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH
PERKOTAAN DI DESA PETOBO KECAMATAN PALU
SELATAN KOTA PALU PROVINSI SULAWESI TENGAH**

Skripsi

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan



Diajukan oleh :

LISDYAWATI
N I M : 9981567 / M

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

INTISARI

Untuk mengatasi masalah dalam pembangunan prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya dalam rangka penataan wilayah pemukiman di perkotaan, pemerintah melaksanakan suatu model pembangunan dengan mengajak dan melibatkan masyarakat untuk membangun lingkungan pemukiman yang dikenal dengan nama Konsolidasi Tanah. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional N0.4 Tahun 1994 menyebutkan bahwa Konsolidasi Tanah adalah kebijaksanaan pemerintah melalui penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah untuk kepentingan pembangunan. Melalui Konsolidasi Tanah diharapkan akan bisa diatasi kelemahan-kelemahan model pembangunan konvensional seperti upaya pembebasan tanah untuk kepentingan prasarana jalan dan fasilitas umum.

Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui antara penentuan dan pemanfaatan Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan Dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di kelurahan Petobo Kecamatan Palu Selatan Kota Palu Provinsi Sulawesi Tengah.

Untuk mencapai tujuan tersebut penyusun menggunakan metode deskriptif yaitu dengan mengumpulkan informasi dari beberapa informan dan menggunakan metode dokumentasi. Populasi dalam penelitian ini adalah 10% dari peserta KTP, tehnik pengumpulan data yaitu teknik deskriptif.

Dari hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penentuan STUP telah sesuai dengan peraturan yang berlaku namun pada pemanfaatan Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan dalam pelaksanaan KTP di Kelurahan Petobo Kecamatan Palu Selatan Kota Palu Provinsi Sulawesi Tengah Tidak sepenuhnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena pemanfaatan STUP belum optimal

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
KATA PENGANTAR	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
INTISARI	iv
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	vi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Penelitian	1
1. Permasalahan	4
2. Kegunaan Yang Diharapkan.....	5
B. Tujuan Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka	6
B. Kerangka Pemikiran	15
C. Definisi Operasional	19
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Metode Penelitian	21
B. Lokasi Penelitian	21
C. Populasi dan Sampel	22
D. Variabel	23
E. Jenis dan Sumber Data	24
F. Teknik Pengumpulan Data	25
G. Teknik Analisis Data	27
BAB IV GAMBARAN UMUM OBYEK PENELITIAN	
A. Keadaan Wilayah	28
1. Letak Geografis dan Administratif	28
2. Luas Wilayah	28

B. Tinjauan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di	
C. Kecamatan Palu Selatan	31
BAB V PEYAJIAN DAN ANALISIS DATA.....	35
A. Penentuan STUP	36
B. Pemanfaatan STUP	38
C. Peralihan TPBP	39
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan	46
B. Saran	47
LAMPIRAN	
DAFTAR PUSTAKA	iiiv

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Untuk mengatasi masalah dalam pembangunan prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya dalam rangka penataan wilayah permukiman di perkotaan, pemerintah melaksanakan suatu model pembangunan dengan mengajak dan melibatkan masyarakat untuk membangun lingkungan permukimannya sendiri yang dikenal dengan nama Konsolidasi Tanah Perkotaan (KTP). Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1991 menyebutkan bahwa konsolidasi tanah adalah kebijakan pertanahan melalui penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat untuk mencapai pemanfaatan tanah secara maksimal, melalui peningkatan efisiensi dan produktifitas penggunaan tanah dengan sasaran terwujudnya suatu tatanan penguasaan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur.

Melalui Konsolidasi Tanah Perkotaan diharapkan akan bisa diatasi kelemahan-kelemahan model pembangunan konvensional seperti pembebasan tanah dalam upaya untuk pengadaan tanah untuk kepentingan prasarana jalan dan fasilitas umum. Suatu hal yang

menumbuhkan peran serta masyarakat dalam membangun wilayah kotanya, yaitu melalui Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP) yang ditetapkan secara musyawarah dan mufakat.

Berdasarkan Pasal 7 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1991 menyatakan bahwa "pada dasarnya pembiayaan konsolidasi tanah ditanggung para peserta konsolidasi tanah melalui STUP dan atau berupa uang maupun bentuk lainnya. Hal ini sesuai dengan asas pembiayaan konsolidasi tanah yang ditanggung oleh peserta konsolidasi tanah, khususnya keinginan membangun dari masyarakat, oleh masyarakat dan untuk masyarakat.

Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan dibiayai melalui anggaran pemerintah baik daerah maupun pusat, masyarakat hanya menyumbangkan tanahnya untuk STUP tanpa pembiayaan pelaksanaan konsolidasi tanah.

Peran serta masyarakat terhadap kegiatan konsolidasi tanah berupa STUP di Indonesia masih lebih kecil dibandingkan dengan negara lain. Besarnya STUP dalam pelaksanaan KTP di Indonesia bervariasi, yaitu antara 15%-25% dari luas tanah masing-masing peserta konsolidasi, sementara di Jepang sudah mencapai 30%-40%. Kecilnya STUP yang diberikan oleh peserta konsolidasi tanah di Indonesia memerlukan upaya peningkatan antara lain melalui

merasakan bahwa STUP mendatangkan manfaat bagi peserta konsolidasi. (Oloan Sitorus dan Balans Sebayang 1996:44)

Pemanfaatan STUP pada pelaksanaan konsolidasi tanah dimanfaatkan untuk prasarana jalan dan fasilitas umum/sosial. STUP selain dipergunakan untuk kepentingan umum tetapi juga akan mempunyai dampak pada meningkatnya nilai ekonomi tanah yang cukup tinggi bagi tanah-tanah yang berada pada lokasi konsolidasi sehingga harus dikelola dan dimanfaatkan semaksimal mungkin.

Pada kenyataannya, pengelolaan dan pemanfaatan STUP belum maksimal seperti yang disampaikan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Surat Edaran No. 410-55 Tahun 1997, yang menyatakan:

“berdasarkan hasil evaluasi selama ini diketahui bahwa pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana peruntukannya seperti pembangunan rumah, konstruksi jalan dan lainnya pada lokasi Konsolidasi Tanah Perkotaan /dirasakan masih belum berjalan sebagaimana yang diharapkan.”

Pemanfaatan STUP yang tidak efektif tentunya akan berdampak negatif bagi peserta konsolidasi tanah dimana peserta konsolidasi tanah dapat beranggapan bahwa pelaksanaan konsolidasi tanah sebagai proyek pensertipikatan tanah, padahal peserta konsolidasi tanah sendiri harus menyumbangkan STUP yang dapat mengurangi luas tanahnya.

“ pembangunan prasarana jalan, fasilitas umum dan utilitas lingkungan di lokasi konsolidasi tanah sebagai kelanjutan dari optimalisasi penggunaan Sumbangan Tanah Untuk pembangunan (STUP) yang telah disumbangkan para peserta konsolidasi tanah perlu lebih intensif dilaksanakan. Jika pembangunan itu tidak segera ditindak lanjuti, para peserta konsolidasi tanah kurang dapat menikmati dampak positif konsolidasi tanah. Kondisi yang seperti itu dapat membuat para peserta konsolidasi tanah mempertanyakan eksistensi STUP, efektifitas penggunaannya.”

Pemanfaatan STUP pada pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan sangat penting mengingat pemanfaatan STUP yang optimal sangat bermanfaat bagi peserta konsolidasi tanah, dan STUP merupakan bagian terpenting dari konsolidasi tanah dan merupakan tolak ukur bagi keberhasilan pelaksanaan konsolidasi.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mengambil judul “STUDI TENTANG PENENTUAN DAN PEMANFAATAN STUP DALAM PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN DI DESA PETOBO, KECAMATAN PALU SELATAN, KOTA PALU, PROVINSI SULAWESI TENGAH.”

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas tampak jelas bahwa STUP memberikan peran yang sangat besar terhadap keberhasilan pelaksanaan konsolidasi tanah. Untuk itu, penelitian ini mengangkat dua permasalahan pokok yakni penentuan dan

Mengingat penelitian ini dilaksanakan di Desa Petobo Kecamatan Palu Selatan Kota Palu dengan pokok permasalahan di atas, maka penulis merumuskan permasalahan dalam dua pertanyaan berikut:

- a. Apakah penentuan STUP telah sesuai dengan peraturan yang berlaku?
- b. Bagaimana pemanfaatan STUP dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan tersebut?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian:

Dengan mengacu pada latar belakang penelitian dan permasalahan di atas, maka penelitian ini bertujuan untuk:

- a. Mendeskripsikan penentuan STUP dalam Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Petobo, Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah telah sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- b. Mendeskripsikan pemanfaatan STUP dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Petobo, Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah

khususnya penentuan dan pemanfaatan STUP di Desa Petobo, Kecamatan Palu selatan, kota Palu, provinsi Sulawesi Tengah.

- b. Sebagai bahan masukan bagi pemerintah dalam penentuan kebijaksanaan terutama yang berkaitan dengan penentuan dan pemanfaatan STUP pada pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan mengenai studi tentang penentuan dan pemanfaatan STUP di Kecamatan Palu Selatan Kota Palu, dapat ditarik dua kesimpulan :

1. Pelaksanaan penentuan STUP pada pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Petobo Kecamatan Palu Selatan Kota Palu (Pada saat pelaksanaan KTP merupakan Kabupaten Donggala) Provinsi Sulawesi Tengah telah sesuai dengan peraturan Perundang- undangan yang berlaku, karena pada tahapan kegiatan KTP penentuan STUP telah dilaksanakan seperti pada perencanaan Konsolidasi Tanah serta telah diadakan kesepakatan antara peserta Konsolidasi Tanah dengan Pelaksana Proyek KTP..
2. Pemanfaatan Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan dalam pelaksanaan KTP di Kelurahan Petobo belum sesuai dengan peraturan yang berlaku karena dalam pelaksanaan Kegiatan Konsolidasi Tanah tersebut masih ada fasilitas jalan dan fasilitas umum/sosial yang belum bisa dimanfaatkan secara optimal yang

tidak ada serta tidak ada tindak lanjut dari pemerintah dan partisipasi masyarakat peserta KTP tentang pembangunan prasarana dan fasilitas tersebut

B. Saran

1. Pemerintah Kota Palu, sebaiknya mempunyai komitmen untuk menyelesaikan proyek konsolidasi tanah di Desa Petobo Kecamatan Palu Selatan dengan menyelesaikan permasalahan yang terjadi pada lokasi KTP, sehingga manfaat dari KTP dapat dirasakan oleh masyarakat.
2. Perlunya tindak lanjut pembangunan prasaran jalan dan fasilitas umum/sosial yang sesuai dengan perencanaan Konsolidasi Tanah.
3. Perlunya koordinasi antara Pemerintah dan peserta Konsolidasi Tanah dalam menyelesaikan pembangunan jalan dan fasilitas umum sehingga fasilitas tersebut dapat dimanfaatkan.

DAFTAR PUSTAKA

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Jakarta.

Sistim dan Prosedur Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Lokakarya Konsolidasi Tanah Perkotaan Direktorat Pengaturan Penguasaan Tanah-BPN, di Palu, 10-11 Juli 1990, Palu.

Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 410-4245 Tahun 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah.

Ketetapan MPR RI No. II/MPR/1993 Tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara.

Himpunan Peraturan Konsolidasi Tanah Dan Pembangunan Perkotaan Bagian II, Direktorat Pengaturan Penguasaan Tanah BPN, Jakarta.

Pedoman Penulisan Skripsi, STPN Yogyakarta.

Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 410-1078 Tahun 1996 Tentang Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah.

arsono,(1968), **Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi Dan Pelaksanaannya**, Penerbit Djambatan, Cetakan II, Jakarta,

arsono,(1992), **Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan Hukum Tanah)**, Penerbit Djambatan, Cetakan XI, Jakarta, 1992.

ingarimbun, dan Sofyan Effendi, Eds, (1995), **Metode Penelitian Survai**, LP3ES, Jakarta.

Sitorus, dan Balans Sebayang, (1996) **Konsolidasi Tanah Perkotaan Suatu Tinjauan Hukum**, Mitra Kebijakan Tanah Indonesi, Yogyakarta.

ni Arikunto, (1998), **Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek**, Rineka Cipta, Jakarta,