

**STUDI TENTANG PELAKSANAAN KONSOLIDASI  
TANAH PERKOTAAN DI KELURAHAN SUNGAI  
LULUT KECAMATAN BANJAR TIMUR  
KOTAMADYA BANJARMASIN**

Skripsi

Diajukan Untuk Menempuh Ujian Diploma IV  
Jurusan Manajemen Pertanahan



Oleh :

FERYADI  
NIM. 9540796

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
1999**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**STUDI TENTANG PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH  
PERKOTAAN DI KELURAHAN SUNGAI LULUT  
KECAMATAN BANJAR TIMUR  
KOTAMADYA BANJARMASIN**

**Skripsi**

**Yang Diajukan Oleh :**

**FERYADI**  
**NIM. 9540796**

**Diterima dan Disetujui Untuk Dipertahankan  
Didepan Tim Penguji**



**Yogyakarta, Oktober 1999.**

**Pembimbing I**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Sumardi'.

**Drs. SUMARDI**  
**NIP. 010 053 701**

**Pembimbing II**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Sanusi'.

**SANUSI, SH, M.Hum**  
**NIP. 010 090 208**

**Pembimbing III**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Sutaryono'.

**SUTARYONO, SSi**  
**NIP. 750 006 161**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**STUDI TENTANG PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH  
PERKOTAAN DI KELURAHAN SUNGAI LULUT  
KECAMATAN BANJAR TIMUR  
KOTAMADYA BANJARMASIN**

**Skripsi**

**Yang Diajukan Oleh :**

**FERYADI**

**NIM. 9540796**

**Telah Dipertahankan Di Hadapan Tim Penguji  
Pada Tanggal 15 Nopember 1999 Dan Dinyatakan  
Telah Memenuhi Syarat**

**SUSUNAN TIM PENGUJI**

**KETUA**

**Drs. SUMARDI**

**SEKRETARIS**

**HARYO BUDHIAWAN,SH**

**ANGGOTA**

**Ir. SUPONO**

**Yogyakarta, 25 Nopember 1999**

**SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL**

**Ketua,**



**PAULUS SURYO SUWARNO, MS**

**NIP. 010 033 597**

## **MOTTO**

Bagi manusia ada malaikat-malaikat yang mengikutinya bergiliran, didepan dan dibelakangnya. Mereka menjaganya atas perintah Allah. Sesungguhnya Allah tidak mengubah keadaan suatu kaum sehingga mereka mengubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri (Q.S. Ar-Ra'ad:11).

Sesungguhnya Allah tidak memandang kepada bentuk tubuh dan harta benda kalian, tetapi memandang kepada hati dan amal perbuatan kalian (H.R. Muslim dan Ibnu Majah).

Haram manyarah waja sampai kaputing.

## **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini kupersembahkan untuk :

- Ayahnda dan Ibunda serta seluruh keluarga yang selalu memberikan do'a dan restunya.
- Wiji Purwanti yang senantiasa membantu dan memberi semangat.
- Almamaterku Sekolah Tinggi Pertanian Nasional Yogyakarta yang memberikan sarana dan kesempatan untuk menimba ilmu pengetahuan.

## **KATA PENGANTAR**

Berkat rahmat dan bimbingan Allah SWT., akhirnya penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi dengan judul : **STUDI TENTANG PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN DI KELURAHAN SUNGAI LULUT KECAMATAN BANJAR TIMUR KOTAMADYA BANJARMASIN.**

Penyusunan skripsi ini merupakan salah satu syarat dalam menyelesaikan Program Studi Diploma IV pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis mendapat bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Ketua Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.
2. Bapak Pembantu Ketua pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.
3. Bapak Drs. Sumardi, Sanusi, SH,M.Hum, Sutaryono, Ssi, selaku Dosen Pembimbing I, II, dan III.
4. Seluruh Dosen dan Asisten Dosen pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.
5. Karyawan dan karyawan pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.

Pada kesempatan ini penulis juga mengucapkan terimakasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Selatan.
2. Bapak Kepala Bidang Pengaturan Penguasaan Tanah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Selatan.
3. Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Banjarmasin.
4. Bapak Kepala Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah Kantor Pertanahan Kotamadya Banjarmasin.
5. Bapak Lurah Kelurahan Sungai Lulut.
6. Seluruh pihak yang telah membantu penyusun dalam menyelesaikan penyusunan skripsi ini.

Ucapan setulus hati kepada Bapak/Ibu/Saudara sekalian atas segala bantuannya, semoga Allah Subhanhuwata'ala membalas dengan berlipat ganda.

Penulis menyadari skripsi ini masih jauh dari sempurna, untuk itu mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun demi kesempurnaannya tulisan ini.

Yogyakarta, Oktober 1999.

Penulis,

**FERYADI**

## INTI SARI

Penelitian ini merupakan studi deskriptif tentang pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Banjar Timur Kotamadya Banjarmasin, dalam hal ini mengenai *pertama* bagaimana mekanisme pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan yang dilakukan di Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Banjar Timur Kotamadya Banjarmasin, *kedua* apakah pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan mendukung tersedianya tanah untuk prasarana dan fasilitas umum/sosial, *ketiga* apakah dengan adanya konsolidasi tanah perkotaan dapat menciptakan penguasaan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur.

Data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data primer dan data sekunder yang diperoleh melalui pengumpulan data : studi dokumen, wawancara, observasi langsung dilapang. Metode ini digunakan untuk mengkaji pelaksanaan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur, serta ketersediaan tanah untuk pembangunan prasarana umum/sosial.

Hasil analisa tabulasi, pendekatan kuantitatif dan kualitatif terhadap pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Banjar Timur Kotamadya Banjarmasin membuktikan bahwa konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Sungai Lulut pada dasarnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku, dan dapat mendukung tersedianya tanah untuk pembangunan prasarana dan fasilitas umum/sosial seluas 90.360 m<sup>2</sup> atau 18% dari luas lokasi, serta dapat mewujudkan penguasaan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur. Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa konsolidasi tanah perkotaan dapat mewujudkan penguasaan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur, serta menunjang ketersediaan tanah untuk pembangunan prasarana dan fasilitas umum/sosial di Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Banjar Timur Kotamadya Banjarmasin.



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
INTI SARI .....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR TABEL .....	xii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiv
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah Penelitian .....	4
C. Batasan Pengertian .....	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	6
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN DAN ANGGAPAN DASAR	
A. Tinjauan Pustaka .....	7
B. Kerangka Pemikiran .....	16
C. Anggapan Dasar .....	19
BAB III. METODE PENELITIAN	
A. Daerah Penelitian .....	22
B. Populasi dan Sampel .....	22
C. Jenis Data .....	23
D. Teknik Pengumpulan Data .....	24
E. Analisis Data .....	26
BAB IV. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN	
A. Keadaan Wilayah .....	29
1. Letak Geografis dan Administrasi .....	29
2. Luas Wilayah .....	29
3. Topografi .....	32
4. Penggunaan Tanah .....	32
B. Sosial Ekonomi .....	33
1. Jumlah Penduduk .....	33
2. Kepadatan Penduduk .....	35
3. Tingkat Pendidikan .....	35
4. Mata Pencaharian Penduduk .....	36

<b>BAB</b>	<b>V. PENYAJIAN DATA DAN PEMBAHASAN</b>	
	<b>A. Mekanisme Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan .....</b>	<b>38</b>
	1. Penjajagan Penetapan Lokasi/Pemilihan Lokasi .....	38
	2. Penyuluhan .....	38
	3. Penjajagan Kesepakatan .....	39
	4. Penetapan Lokasi .....	39
	5. Pengajuan Daftar Usulan Rencana Kerja Konsolidasi Tanah Perkotaan .....	40
	6. Pendataan Subyek dan Obyek .....	41
	7. Pengukuran dan Pemetaan Keliling .....	41
	8. Pemetaan Rincikan .....	42
	9. Pengukuran Topografi dan Pemetaan Penggunaan Tanah ..	42
	10. Penyusunan Pra Desain Konsolidasi Tanah dan Perhitungan Luas Rencana Peruntukan .....	42
	11. Penyusunan Desain Konsolidasi Tanah dan Perhitungan Kapling Baru .....	43
	12. Musyawarah Rencana Kapling Baru .....	44
	13. Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah .....	44
	14. Penegasan Obyek Konsolidasi Tanah .....	44
	15. Realokasi .....	45
	16. Konstruksi .....	45
	17. Penerbitan Surat Keputusan Hak Atas Tanah .....	46
	18. Sertifikasi .....	46
	<b>B. Pengelolaan Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan .....</b>	<b>51</b>
	<b>C. Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan Prasarana dan     Fasilitas Umum/sosial .....</b>	<b>55</b>
<b>BAB</b>	<b>VI. PENUTUP</b>	
	A. Kesimpulan .....	57
	B. Saran .....	58

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

**DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

## DAFTAR TABEL

<b>Tabel 1. Sumber Data, Macam/Jenis Data, Bentuk Data, dan Teknik Pengumpulan Data .....</b>	<b>25</b>
<b>Tabel 2. Rincian Analisis .....</b>	<b>28</b>
<b>Tabel 3. Luas Wilayah Kotamadya Banjarmasin Dirinci Menurut Kecamatan Tahun 1998 .....</b>	<b>30</b>
<b>Tabel 4. Luas Penggunaan Tanah Di Wilayah Kelurahan Sungai Lulut Tahun 1998 .....</b>	<b>32</b>
<b>Tabel 5. Jumlah Penduduk Wilayah Kelurahan Sungai Lulut Dirinci Menurut Jenis Kelamin dan Kelompok Umur Tahun 1998 .....</b>	<b>33</b>
<b>Tabel 6. Tingkat Pendidikan Penduduk Di Wilayah Kelurahan Sungai Lulut Tahun 1998 .....</b>	<b>36</b>
<b>Tabel 7. Mata Pencarian Penduduk Di Wilayah Kelurahan Sungai Lulut Tahun 1998 .....</b>	<b>37</b>
<b>Tabel 8. Asal Status, Jumlah Bidang dan Luas Tanah Sebelum Konsolidasi Tanah Perkotaan .....</b>	<b>41</b>
<b>Tabel 9. Rincian peruntukan Blok .....</b>	<b>43</b>
<b>Tabel 10. Rincian Hasil Konstruksi .....</b>	<b>45</b>
<b>Tabel 11. Jumlah Bidang Tanah Yang Bersertipikat Sebelum dan Sesudah Konsolidasi Tanah Perkotaan .....</b>	<b>47</b>
<b>Tabel 12. Rincian Jumlah Bidang Tanah Sebelum dan Sesudah Konsolidasi Tanah .....</b>	<b>49</b>

<b>Tabel 13. Rincian Penggunaan Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan Sebelum Konsolidasi Tanah .....</b>	<b>52</b>
<b>Tabel 14. Rincian Penggunaan Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan Sesudah Konsolidasi Tanah .....</b>	<b>53</b>
<b>Tabel 15. Besarnya Sumbangan Tanah Sebelum dan Sesudah Konsolidasi Tanah Perkotaan .....</b>	<b>53</b>
<b>Tabel 16. Perhitungan Besarnya Sumbangan Tanah Tiap Bidang .....</b>	<b>54</b>

## **DAFTAR LAMPIRAN**

- 1. Peta Administrasi Wilayah Kecamatan Banjar Timur**
- 2. Peta Situasi Keliling**
- 3. Peta Penggunaan Tanah Lokasi Konsolidasi Tanah Perkotaan**
- 4. Peta Topografi Lokasi Konsolidasi Tanah Perkotaan**
- 5. Peta Pra Desain Konsolidasi Tanah Perkotaan**
- 6. Peta Desain Konsolidasi Tanah Perkotaan**
- 7. Peta Dasar Situasi Persil**
- 8. Daftar Pedoman Pertanyaan**
- 9. Surat Ijin Research/Penelitian dari Ketua STPN Yogyakarta**
- 10. Surat Keterangan/Pengantar dari Kantor Ditsospol  
Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta**
- 11. Surat Pemberitahuan Survey/Riset dari Kantor Ditsospol  
Propinsi Kalimantan Selatan**
- 12. Surat Keputusan Penetapan Lokasi Oleh Walikotamadya Banjarmasin**
- 13. Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah**
- 14. Surat Pernyataan/Persetujuan Tentang Rencana Konsolidasi Tanah  
Perkotaan**

# BAB I PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang Penelitian

Tanah mempunyai arti penting bagi kehidupan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari, baik kebutuhan untuk tempat tinggal, tempat usaha, industri maupun pertanian. Kebutuhan tersebut akan terpenuhi apabila cukup tersedianya tanah.

Masalah tanah menjadi bertambah penting karena luasnya tetap, sedangkan jumlah kebutuhannya bertambah. Tuntutan pembangunan mengakibatkan masalah pertanahan menjadi masalah lintas sektoral, yang didalamnya menyangkut masalah politik, ekonomi, sosial budaya dan pertahanan keamanan, serta kadang-kadang menyangkut masalah *magis religius* (Maryudi, 1993:1-2). Keadaan seperti ini sering terjadi di daerah perkotaan .

Kegiatan pembangunan berjalan dengan pesat, baik oleh Pemerintah, swasta, maupun masyarakat selalu memerlukan tanah. Dilain pihak penduduk terus bertambah yang mengakibatkan meningkatnya kebutuhan tanah untuk melangsungkan kehidupannya. Dengan adanya perbedaan antara kebutuhan dan ketersediaan tanah menyebabkan terjadinya permasalahan pertanahan. Secara umum masalah pertanahan menyangkut mengenai penguasaan dan penggunaan tanah. Usaha terus

dilakukan untuk penataan penguasaan dan penggunaan tanah, tetapi hasil yang dicapai belum seperti yang diharapkan.

Penguasaan tanah muncul menjadi permasalahan karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini dapat diketahui dari adanya spekulasi tanah, pendudukan liar, penggunaan tanpa ijin dari yang berwenang, serta belum adanya atau tidak jelasnya alat bukti penguasaan pemilikan. Penggunaan tanah yang dapat menimbulkan masalah diketahui dengan memperhatikan penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dan kemampuan atau daya dukung tanah, serta tidak dilengkapi dengan prasarana fisik dan fasilitas umum/sosial yang memadai.

Dalam rumusan Garis-garis Besar Haluan Negara 1993 disebutkan :

**Pembangunan perkotaan ditingkatkan dan diselenggarakan secara berencana dan terpadu dengan memperhatikan rencana umum tata ruang, lingkungan usaha, lingkungan kerja, kegiatan ekonomi dan kegiatan sosial lainnya agar terwujud pengelolaan perkotaan yang efisien dan tercipta lingkungan yang sehat, rapi, aman, dan nyaman. Perhatian khusus perlu diberikan pada peningkatan sarana dan prasarana umum yang layak (Kebijaksanaan Pembangunan Lima Tahun VI, Ekonomi butir 12e).**

Kegiatan pembangunan yang dilaksanakan oleh masyarakat diperkotaan lebih cepat dari rencana pembangunan kota yang dilaksanakan oleh Pemerintah, sebagai akibat terbatasnya dana pembangunan dari Pemerintah yang tidak mencukupi. Hal tersebut dapat menyebabkan kota tumbuh tanpa terkendali dengan pertumbuhan pemukiman yang tidak

teratur, kualitas lingkungan yang rendah, dan kurangnya prasarana dan fasilitas umum/sosial yang dibutuhkan.

Demikian juga halnya dengan pembangunan yang dilaksanakan di wilayah Kotamadya Banjarmasin, khususnya pembangunan pemukiman atau perumahan, serta pembangunan prasarana dan fasilitas umum masih dirasakan kurang memenuhi kebutuhan masyarakat luas. Pengadaan tanah untuk prasarana umum dengan cara penyerahan kepada real estate mengakibatkan hak azasi pemilik untuk menggunakan sendiri tanahnya sesuai dengan persyaratan pembangunan maupun hak untuk menawarkan kepada orang lain dari sipemilik tanah dalam lokasi real estate jadi hilang.

Salah satu upaya yang dilakukan untuk menyelesaikan masalah pembangunan prasarana dan fasilitas umum lainnya bagi penataan wilayah permukiman di perkotaan adalah dengan melaksanakan program konsolidasi tanah. Konsolidasi tanah merupakan suatu model pembangunan yang mengajak dan melibatkan masyarakat untuk membangun lingkungan pemukiman sekitarnya. Dengan demikian diharapkan agar masalah penyediaan tanah untuk pembangunan sarana transportasi dan penataan wilayah pemukiman di perkotaan dapat diatasi dengan berhasilnya program konsolidasi tanah perkotaan yang dilaksanakan.

Pembangunan prasarana dan fasilitas umum/sosial kota yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota (RTRK) lebih cepat diselesaikan dengan



program konsolidasi tanah perkotaan. Selain itu juga dapat menghemat pengeluaran Pemerintah untuk mengganti kerugian dan biaya pembangunan prasarana dan fasilitas umum/sosial, karena biaya tersebut menjadi tanggungan peserta.

Pelaksanaan program konsolidasi tanah perkotaan di wilayah Kelurahan Sungai Lulut merupakan program konsolidasi tanah perkotaan yang diprakarsai oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Selatan dengan melibatkan pihak lainnya yang terkait.

Dari uraian tersebut diatas, maka penulis berkeinginan untuk meneliti pelaksanaan program konsolidasi tanah perkotaan di wilayah Kelurahan Sungai Lulut dengan judul "STUDI TENTANG PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN DI KELURAHAN SUNGAI LULUT KECAMATAN BANJAR TIMUR KOTAMADYA BANJARMASIN".

#### **B. Perumusan Masalah Penelitian**

Dengan meningkatnya permintaan tanah untuk berbagai kegiatan dalam pembangunan, maka perlu penataan kembali terhadap penguasaan dan penggunaan tanah yang antara lain melalui program konsolidasi tanah. Kegiatan konsolidasi tanah perkotaan banyak melibatkan pihak dalam pelaksanaannya.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka penulis merumuskan masalah penelitian sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan program konsolidasi tanah perkotaan yang dilakukan di Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Banjar Timur Kotamadya Banjarmasin ?
2. Apakah pelaksanaan program konsolidasi tanah perkotaan mendukung tersedianya tanah untuk prasarana dan fasilitas umum/sosial ?
3. Apakah dengan adanya pelaksanaan program konsolidasi tanah perkotaan dapat menciptakan penguasaan pemilikan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur ?

### **C. Batasan Pengertian**

Untuk menghindari penafsiran yang beraneka ragam, maka penulis memberikan batasan pengertian dalam hal-hal yang diteliti pada pelaksanaan program konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Sungai Lulut Kotamadya Banjarmasin.

1. Konsolidasi tanah perkotaan adalah kegiatan penataan kembali bentuk, luas, letak, penguasaan dan penggunaan tanah, serta hak atas bidang tanah sehingga menjadi tertib dan teratur.
2. Peran serta masyarakat adalah dalam memberikan sumbangan tanah untuk pembangunan yang dipergunakan untuk biaya pelaksanaan, baik berupa tanah maupun uang.

3. Peserta konsolidasi tanah perkotaan adalah para pemilik tanah di lokasi penelitian dan beberapa aparat pelaksana, khususnya karyawan kantor Pertanahan Kotamadya Banjarmasin dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Selatan.

#### **D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

##### **1. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan program konsolidasi tanah dan kesesuaiannya dengan peraturan perundangan yang berlaku.
- b. Untuk mengetahui dukungan ketersediaan tanah bagi pembangunan prasarana dan fasilitas umum/sosial.
- c. Untuk mengetahui keteraturan dan ketertiban penguasaan pemilikan dan penggunaan tanah yang tercipta dari adanya program konsolidasi tanah perkotaan yang dilaksanakan.

##### **2. Kegunaan Penelitian**

- a. Untuk memberikan bahan yang bersifat informatif dalam penyelenggaraan kegiatan konsolidasi tanah perkotaan sebagai pertimbangan dalam merumuskan suatu kebijaksanaan bagi Penyelenggara program konsolidasi tanah perkotaan.
- b. Untuk menambah wawasan peneliti mengenai pelaksanaan program konsolidasi tanah perkotaan pada lokasi penelitian.
- c. Sebagai bahan pertimbangan bagi pelaksanaan program konsolidasi tanah perkotaan selanjutnya.