

**STUDI PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN
DI DESA AMAHAI KECAMATAN AMAHAI
KABUPATEN DATI II MALUKU TENGAH**

Skripsi

*Diajukan Untuk memenuhi sebagian persyaratan
Dalam menyelesaikan pendidikan
Program Diploma – IV Pertanahan Jurusan Manajemen*



Disusun Oleh :

LAMBERTHUS JULIS
NIM : 9540831

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

LEMBAR PERSETUJUAN

Diterima dan disetujui untuk dipertahankan

Pembimbing I

Pembimbing II


Drs. BAMBANG SUDRIO SUPRIANTO


Dra. VALENTINA ARMINAH,MSi

Pembimbing III


J. SEMBIRING, SH MPA

SKRIPSI

STUDI PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN DI DESA AMAHAI KECAMATAN AMAHAI KABUPATEN DATI II MALUKU TENGAH

Disusun Oleh :

LAMBERTHUS JULIS
NIM. 9540831

Telah Dipertahankan Di hadapan Kelompok Penguji
Pada Tanggal 30 Nopember 1999 dan Dinyatakan
Telah Memenuhi Syarat

SUSUNAN KELOMPOK PENGUJI

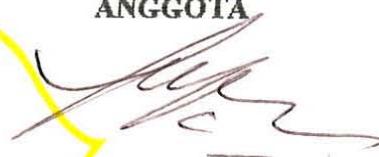
KETUA


Ir. SOEGIHARTO

SEKRETARIS


J. SEMBIRING SH, MPA

ANGGOTA


SRI KISTIYAH, SH MSI

PEMBIMBING I


Drs. BAMBANG SUDRIO SUPRIANTO

PEMBIMBING II


J. SEMBIRING SH, MPA

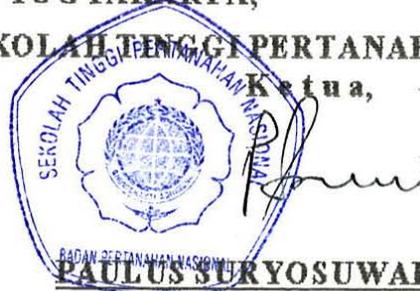
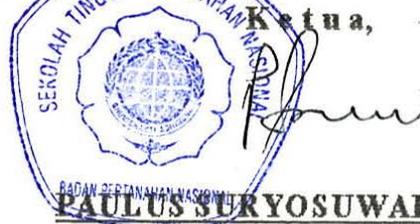
PEMBIMBING III


Dra. VALENTINA ARMINAH, MSI

YOGYAKARTA,

1999

SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL


Ketua,

PAULUS SURYOSUWARNO, MS

NIP. 010 033 597

MOTTO

Orang bijaksana mengikuti jalan mendaki yang menuju kehidupan ; bukan jalan menurun yang menuju kematian.

(Amsal 15 : 24)

Siapa senantiasa memperhatikan angin tidak akan menabur ; dan siapa senantiasa melihat awan tidak akan menuai.

(Penghotbah 11 : 4)

PERSEMBAHAN

Tiada yang terindah selain
kesuksesan yang dianugerahkan Tuhan
dalam hidupku.

Dengan rasa syukur dan penuh
kebahagiaan Skripsi ini kupersembah-
kan kepada :

- Bapak dan adik-adikku yang tercinta
yang selalu memberi motivasi serta
Doa setiap saat.
- Agama dan Negaraku
- Almamater

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahNya, sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini yang merupakan salah satu persyaratan akademik yang harus dipenuhi untuk mencapai jenjang program Diploma IV pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional di Yogyakarta.

Skripsi ini berjudul "STUDI PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH DI DESA AMAHAI KECAMATAN AMAHAI KABUPATEN DATI II MALUKU TENGAH".

Penyusunan skripsi ini tidak akan terlaksana tanpa bantuan, dukungan dan bimbingan dari berbagai pihak, oleh karena itu penyusun meyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang saya hormati :

1. Bapak Paulus Suryo Suwarno, MS selaku Ketua Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional;
2. Bapak Pembantu Ketua I, II, dan III Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional;
3. Bapak Drs. Bambang Sudrio Suprianto selaku dosen pembimbing I dalam penyusunan skripsi ini;
4. Ibu Dra. Valentina Arminah, MSi selaku dosen pembimbing II dalam penyusunan skripsi ini;
5. Bapak J Sembiring, SH.MPA. selaku dosen pembimbing III dalam penyusunan skripsi ini;
6. Rekan-rekan Mahasiswa Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional;

Tidak lupa pula penyusun mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Ir. Makhsus selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Tengah;
2. Bapak-bapak Kepala Seksi beserta seluruh staf dilingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Tengah;
3. Semua pihak yang tidak bisa penyusun sebutkan satu persatu yang telah banyak membantu dalam penyelesaian skripsi ini;

Penyusun menyadari bahwa skripsi ini tentu masih terdapat kekurangan ataupun kesalahan baik penyusunannya maupun isinya. Akan tetapi penyusun berharap semoga skripsi ini akan bermanfaat bagi kita semua, khususnya dilingkungan Badan Pertanahan Nasional.

Yogyakarta, 1999

Penyusun,

LAMBERTHUS JULIS

NIM. 9540831

INTISARI

Indonesia sebagai negara yang sedang berkembang sedang giatnya melaksanakan pembangunan. Dalam melaksanakan pembangunan, tanah memegang peranan yang sangat penting dan menjadi peran utama sehingga timbul permasalahan akibat dari tanah yang luasnya relatif tetap tidak diikuti dengan laju pertumbuhan penduduk di daerah perkotaan yang sangat cepat mengakibatkan masalah pertanahan menjadi masalah lintas sektoral yang didalamnya menyangkut masalah ekonomi, sosial budaya, politik dan pertahanan keamanan. Untuk mengatasi hal ini maka salah satu cara untuk melaksanakan pembangunan yang berwawasan lingkungan adalah dengan cara konsolidasi tanah perkotaan. Kebijakan mengenai pelaksanaan Konsolidasi Tanah perkotaan dilaksanakan di desa Amahai Kecamatan Amahai Kabupaten Daerah Tingkat II Maluku Tengah Propinsi Maluku.

Metode yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah metode deskriptif dengan menggunakan pendekatan secara kualitatif. Untuk mendapatkan data dilakukan dengan wawancara, studi dokumentasi dan observasi, penelitian ini mengambil 75 responden sebagai sampel dari 316 peserta konsolidasi tanah dengan luas tanah sebelum dilaksanakan konsolidasi tanah seluas 359.308 M² dan sesudah dikonsolidasi tanah seluas 267.442 M² serta Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP) seluas 91.866 M². Setelah data terkumpul dipaparkan secara deskriptif kemudian dianalisis dengan menggunakan tabel sehingga didapatkan suatu kesimpulan atau informasi tentang fenomena yang terjadi.

Hasil penelitian yang diperoleh menunjukkan bahwa pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di desa Amahai sudah sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1991 dan Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Ka. BPN No. 410-1978 Tanggal 18 April 1996, namun dalam pelaksanaannya masih terdapat beberapa kendala antara lain (1). pemilik tanah keberatan (2). adanya bangunan dan (3). adanya tanaman. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa untuk pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan berikutnya perlu ditingkatkan penyuluhan dan adanya perencanaan yang matang dalam menyusun rencana kegiatan konsolidasi tanah perkotaan.

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Halaman Persetujuan	ii
Halaman Pengesahan	iii
Halaman Motto	iv
Halaman Persembahan	v
Kata Pengantar	vi
Intisari	vii
Daftar Isi.....	viii
Daftar Tabel	x
Daftar Lampiran	

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Perumusan Masalah.....	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
1. Tujuan Penelitian	6
2. Kegunaan Penelitian	6

BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN

A. Tinjauan Pustaka	7
B. Kerangka Pemikiran.....	12
C. Anggapan Dasar.....	14
D. Batasan Operasional	15

BAB III METODE PENELITIAN

A. Sifat Penelitian	17
B. Daerah Penelitian	17
C. Tahapan Penelitian	18
D. Variabel Penelitian	19
E. Populasi dan Sampel	20
F. Jenis dan Sumber Data	22

G. Teknik Pengumpulan Data	24
H. Analisis Data	25
BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN	
A. Keadaan Fisik Wilayah	27
B. Jumlah Penduduk	29
C. Penggunaan Tanah	29
D. Penguasaan Tanah	30
E. Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan	31
F. Tinjauan Umum Konsolidasi Tanah Perkotaan ..	33
BAB V PENYAJIAN DATA DAN PEMBAHASAN	
A. Penyajian Data	43
B. Pembahasan	55
1. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan .	55
2. Kendala atau hambatan yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan .	66
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan	71
B. Saran	72

Daftar Pustaka

Riwayat Hidup Penulis

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1 : Jenis data sekunder dan sumber datanya;	23
Tabel 2 : Luas dan Pembagian Wilayah Kecamatan Amahai;	28
Tabel 3 : Luas dan Jenis Penggunaan Tanah;	30
Tabel 4 : Status penguasaan Tanah pada Lokasi Konsolidasi Tanah Perkotaan;	31
Tabel 5 : STUP pada Lokasi Konsolidasi Tanah di Desa Amahai Kecamatan Amahai;	32
Tabel 6 : Jenis Kegiatan dan Petugas Pelaksana dalam Kegiatan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Amahai, Kecamatan Amahai, Kabupaten Dati II Maluku Tengah;	46
Tabel 7 : Tanggapan Masyarakat Tentang Pelaksanaan Konsolidasi Tanah;	50

DAFTAR LAMPIRAN

1. Peta Administrasi Kecamatan Amahai;
2. Peta Desa Amahai dan Lokasi Konsolidasi Tanah;
3. Peta Penggunaan Tanah lokasi Konsolidasi Tanah;
4. Peta Rencana Blok Konsolidasi Tanah;
5. Peta Keliling lokasi Konsolidasi Tanah;
6. Peta Rincikan lokasi Konsolidasi Tanah;
7. Peta Desain Konsolidasi Tanah;
8. Daftar nama peserta sebelum dan sesudah Konsolidasi Tanah;
9. Surat keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Maluku Tengah tentang Penetapan lokasi Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kabupaten Maluku Tengah;
10. Daftar Kuesioner

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Indonesia sebagai negara yang sedang berkembang sampai sekarang masih giat-giatnya melaksanakan pembangunan disegala bidang baik itu pembangunan fisik maupun pembangunan non fisik. Dalam pelaksanaan pembangunan, tanah memegang peranan yang sangat penting artinya tanah sebagai salah satu unsur modal dasar pembangunan nasional memegang peranan yang sangat strategis.

Dengan berkembangnya suatu kota maka masalah tanah merupakan masalah yang sangat kompleks dan menjadi peran utama. Begitu besar dan kompleksnya peranan tanah dalam pembangunan dan kehidupan manusia, maka tidak heran apabila dari waktu ke waktu dirasakan bahwa masalah pertanahan merupakan masalah yang terpenting. Kebutuhan tanah untuk pembangunan dan kehidupan manusia terus meningkat sedang luas tanah relatif tetap, disamping jumlah penduduk semakin bertambah mengakibatkan masalah pertanahan menjadi masalah lintas sektoral yang didalamnya menyangkut masalah ekonomi, sosial budaya, politik dan pertahanan keamanan. Disamping itu kebutuhan akan tanah dapat mengakibatkan terjadinya alih fungsi tanah

pertanian, walaupun disisi lain sudah ada ketentuan-ketentuan yang membatasi dan bahkan melarang melaksanakan perubahan tanah tersebut. Berkaitan dengan hal tersebut, maka faktor kebijaksanaan pembangunan, terutama pembangunan daerah sangat diperlukan.

Kota sebagai pusat pelayanan kehidupan selalu mengalami perubahan dari waktu ke waktu. Hal ini akan menyebabkan meningkatnya tuntutan pelayanan kebutuhan manusia seperti perumahan, pusat perdagangan, jasa pelayanan, perkantoran dan lain-lain.

Dari waktu ke waktu kota selalu mengalami perubahan, baik aspek fisik maupun aspek non fisik. Dengan terkaitnya semua aspek kehidupan manusia dengan aspek fisik dan non fisik dari pada kota, maka setiap perubahan aspek kehidupan akan selalu berakibat pada perubahan aspek fisik dan non fisik kota (Hadi Sabari, 1987:1).

Pertumbuhan penduduk perkotaan di Indonesia hingga tahun 2000 diperkirakan mencapai 5 persen, sementara laju pertumbuhan penduduk secara nasional adalah 1,8 persen pertahun. Angka-angka statistik menunjukkan bahwa penduduk perkotaan dibandingkan dengan penduduk pedesaan adalah 1 : 2. Pada akhir pelita V penduduk perkotaan mencapai 64,4 juta jiwa atau 34 persen dari total penduduk Indonesia. Pada akhir pelita VI apabila trendnya seperti sekarang ini atau tidak ada kebijaksanaan lain untuk menghambat urbanisasi, maka diperkirakan akan mencapai 82,4 juta jiwa atau 40,3 persen. Dengan melihat pertumbuhan penduduk kota yang semakin besar, maka untuk dapat memenuhi fungsinya yang harmonis sebagai suatu kesatuan maka kota perlu dikembangkan (Soni Harsono, 1994:10).

Pertumbuhan penduduk yang sangat cepat ini cenderung terjadi ditempat-tempat yang letaknya sangat strategis dan daerah-daerah pinggiran kota akibat dari urbanisasi. Keadaan tersebut perlu ada penanganan jika tidak ada penanganan dari pemerintah maka akan terbentuk pembangunan pemukiman dan prasarana umum secara alami yang tidak memenuhi asas ATLAS (Aman, Tertib, Lancar dan Sehat) dan juga tidak sesuai dengan arah pemanfaatan tanah yang LOSS (Lestari, Optimal, Serasi dan Seimbang).

Pelaksanaan pembangunan membutuhkan banyak biaya dan dilain pihak dana yang tersedia sangat terbatas, sehingga pembangunan yang dilaksanakan sering terlambat/tertinggal. Hal ini terjadi pula di Propinsi Maluku yaitu di Kecamatan Amahai Kabupaten Daerah Tingkat II Maluku Tengah yang merupakan salah satu Kecamatan yang letaknya sangat strategis yaitu dilihat dari segi transportasi Wilayah Kecamatan Amahai merupakan pusat perhubungan yang menghubungkan pulau Ambon dan Pulau Seram serta pulau-pulau lain yang ada dalam Kabupaten Daerah Tingkat II Maluku Tengah.

Kondisi fisik dan letak kecamatan Amahai yang sangat strategis ini menyebabkan peningkatan pertumbuhan jumlah penduduk yang sangat cepat. Hal ini mengakibatkan timbulnya pembangunan perumahan yang dilakukan secara perorangan menurut keinginan dan

kepentingan pemilik sendiri-sendiri yang akan mengakibatkan terbentuknya pola pemukiman yang tidak teratur yang menyebabkan nilai tanah menjadi rendah baik dari segi penggunaan pemanfaatannya maupun dari segi estetikanya.

Untuk mengantisipasi masalah tersebut, maka salah satu cara untuk melaksanakan pembangunan yang berwawasan lingkungan adalah dengan cara Konsolidasi Tanah Perkotaan.

Kebijakan mengenai pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan ini mulai dilaksanakan pada tahun anggaran 1996/1997 di Kecamatan Amahai Kabupaten Daerah Tingkat II Maluku Tengah Propinsi Maluku.

Tujuan dari pelaksanaan Konsolidasi tanah ini agar terwujud suatu kawasan yang dilengkapi dengan prasarana dan fasilitas umum yang diperlukan sesuai dengan kriteria dan standar perencanaan tata ruang yang ditetapkan pada lokasi tersebut serta untuk menyelaraskan kepentingan individu dengan fungsi sosial tanah dalam rangka pembangunan perkotaan dan untuk menciptakan suasana kota yang sesuai dengan asas penggunaan tanah perkotaan yaitu aman dari segala gangguan yang menimbulkan keresahan masyarakat, tertib yaitu bentuk persil yang teratur dimana semua tanah menghadap jalan, lancar dalam hal transportasi dan sehat dengan lingkungan yang telah tertata teratur

dengan fasilitas pendukungnya.

Keuntungan yang diperoleh dari kegiatan Konsolidasi Tanah Perkotaan dapat meningkatkan kualitas tanah dari segi harga tanah karena tanah-tanah yang telah ditata sedemikian rupa bentuk dan letak yang teratur dapat meningkatkan harga tanah. Disamping itu dengan adanya sarana dan prasarana jalan dapat meningkatkan kestabilan ekonomi masyarakat.

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan diatas maka penulis berminat mengadakan penelitian dengan judul :

" STUDI PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN
DI DESA AMAHAI KECAMATAN AMAHAI KABUPATEN DATI
II MALUKU TENGAH"

Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang tersebut diatas maka dalam penelitian ini yang penulis jadikan rumusan permasalahan adalah sebagai berikut :

- a. Apakah pelaksanaan Konsolidasi tanah Perkotaan di Kecamatan Amahai Kabupaten Maluku Tengah sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Ka.BPN No. 410-1978 Tanggal 18 April 1996 ?

- b. Kendala-kendala apa yang dihadapi dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kecamatan Amahai Kabupaten Dati II Maluku Tengah

C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui :

- a. Tata cara pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Di Kecamatan Amahai Kabupaten Daerah Tingkat II Maluku Tengah.
- b. Kendala atau hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kecamatan Amahai Kabupaten Dati II Maluku Tengah.

2. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini kegunaannya adalah ;

- a. Diharapkan dapat Memberikan masukan bagi pelaksana pembangunan untuk lebih mempertimbangkan pelaksanaan konsolidasi tanah sebagai sarana pembangunan kawasan pemukiman sekaligus meningkatkan pemanfaatan tanah dan kualitas tanah dengan pembangunan fasilitas pelayanan umum dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat.
- b. Untuk memperkaya kajian dalam bidang pertanahan khususnya mengenai pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan serta menambah pengetahuan bagi penulis.