

**STUDI PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN
DI KELURAHAN PETOBO KECAMATAN PALU SELATAN
KOTAMADYA PALU PROPINSI SULAWESI TENGAH**

SKRIPSI

**Diajukan untuk menempuh ujian Diploma IV
Jurusan Manajemen Pertanahan**



Oleh :

MONICHA FLORENTINA

NIM : 9540841

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

1999

Diterima dan Disetujui Untuk Dipertahankan



Pembimbing Materi I

Pembimbing Materi II

Pembimbing Materi III


Drs. BAMBANG SUDRIO SUPRIANTO
NIP.010070328


Dra. VALENTINA ARMINAH, MSi
NIP.010164177


J. SEMBIRING, SH, MPA
NIP.750003167

SKRIPSI

**STUDI PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN
DI KELURAHAN PETOBO KECAMATAN PALU SELATAN
KOTAMADYA PALU PROPINSI SULAWESI TENGAH**

Disusun Oleh :

MONICHA FLORENTINA
NIM:9540841/Manajemen Pertanahan

Telah Dipertahankan di Hadapan Kelompok Penguji
pada Tanggal 29 Oktober 1999 dan Dinyatakan
Telah Memenuhi Syarat

SUSUNAN KELOMPOK PENGUJI
KETUA


Drs. SU RITO HARDOYO, MA

SEKRETARIS

ANGGOTA


Drs. BAMBANG SUDRIO SUPRIANTO


Dra. SETIOWATI

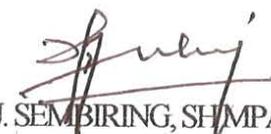
Pembimbing Materi I

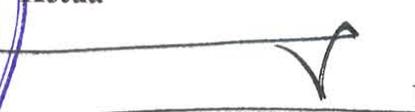
Pembimbing Materi II

Pembimbing Materi III


Drs. BAMBANG SUDRIO SUPRIANTO


Dra. VALENTINA ARMINAH, MSi


J. SEMBIRING, SHMPA

Yogyakarta, 01 NOV 1999
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
Ketua

RADAN PERTANAHAN NASIONAL
DR. Ir. S.B. SILALAH, M.S.
NIP. 010 043 692

MOTTO

Janganlah hendaknya kamu kuatir tetapi nyatakanlah dalam segala hal keinginanmu kepada Allah dalam doa dan permohonan dengan ucapan syukur. (Filipi 4 ayat 6)

Dengarkanlah nasehat dan terimalah didikan supaya engkau menjadi bijak dimasa depan.

PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan untuk :

- Ayah dan Ibuku serta seluruh keluarga yang selalu memberikan doa dan restunya.
- Mas Atmadi yang senantiasa membantu dan memberikan semangat.
- Almamaterku Sekolah Tinggi Pertanian Nasional Yogyakarta yang memberikan sarana dan kesempatan untuk menimba pengetahuan.

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan berkat dan rahmat-Nya, 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 PERKOTAAN DI KELURAHAN PETOBO KECAMATAN PALU SELATAN KOTAMADYA PALU PROPINSI SULAWESI TENGAH”.

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

1. Bapak DR.Ir.S.B. Silalahi, MS. selaku Ketua Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
2. Bapak Drs. Bambang Sudrio Suprianto selaku dosen pembimbing I dalam penyusunan skripsi ini.
3. Ibu Dra. Valentina Arminah,MSi selaku dosen pembimbing II dalam penyusunan skripsi ini.
4. Bapak J. Sembiring, SH. MPA. selaku dosen pembimbing III

dalam penyusunan skripsi ini.

5. Bapak/Ibu dosen dan asisten dosen serta karyawan/karyawati pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
6. Rekan-rekan mahasiswa Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional khususnya angkatan tahun 1995.

Tidak lupa pula penyusun juga mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Drs. Arif Aksa selaku Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Palu.
2. Bapak-bapak Kepala Seksi beserta seluruh staf di lingkungan Kantor Pertanahan Kotamadya Palu.
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 penyusunan maupun isinya, itu tiada lain karena keterbatasan kemampuan dari penyusun. Akan tetapi walaupun demikian penyusun berharap semoga skripsi ini akan bermanfaat bagi kita semua, khususnya di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.

Yogyakarta, September 1999
Penyusun

MONICHA FLORENTINA
NIM. 9540841.

INTISARI

Konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Petobo Kecamatan Palu Selatan Kotamadya Palu merupakan kegiatan menata penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan. Permasalahan dalam penulisan ini yaitu mengenai kesesuaian pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 dan penunjang, hambatan, serta upaya penyelesaiannya. Tujuan dari penelitian ini adalah: (a) untuk mengetahui kesesuaian antara kegiatan pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kelurahan Petobo Kecamatan Palu Selatan Kotamadya Palu Propinsi Sulawesi Tengah dengan ketentuan Peraturan yang ada; (b) untuk mendapatkan gambaran yang jelas mengenai unsur penunjang yang mengakibatkan kelancaran proses pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kelurahan Petobo Kecamatan Palu Selatan Kotamadya Palu Propinsi Sulawesi Tengah; (c) untuk mengetahui gambaran yang jelas mengenai hambatan yang mengakibatkan terganggunya kelancaran proses pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kelurahan Petobo Kecamatan Palu Selatan Kotamadya Palu Propinsi Sulawesi Tengah.

Metode yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah metode deskriptif, dalam penelitian ini diambil data primer dan data sekunder yang bersumber dari responden peserta konsolidasi tanah dan tim konsolidasi tanah, sedangkan pengambilan data tersebut digunakan teknik wawancara, dokumentasi dan observasi, dengan menggunakan alat kuesioner. Penyusun mengambil 60 sampel dari 460 populasi peserta konsolidasi tanah dan keseluruhan populasi pada tim konsolidasi tanah yang berjumlah 23. Pengambilan sampel tersebut diambil secara proposional dengan perincian sebagai berikut: 30 responden berdasarkan letak bidang tanah dan 30 responden berdasarkan perbedaan luas tanah, setelah didapatkan proporsi sampel kemudian sampel diambil secara acak.

Hasil penelitian yang diperoleh bahwa: (1). Pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Petobo sudah sesuai (100%) dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991; (2). Penunjang dalam pelaksanaan konsolidasi tanah adalah: (a). partisipasi masyarakat (83%); (b). koordinasi antar instansi (100%); (c). dedikasi petugas (57%). (3). Hambatan dalam pelaksanaan konsolidasi tanah adalah: (a). batas-batas tanah kurang jelas (100%); (b). kurangnya kelengkapan persyaratan (87%); (c). pemilik tanah berada di luar daerah (83); (d). adanya tanaman (78%); (e). pemilik tanah keberatan (70%); (f). adanya sengketa tanah (65%); (g). adanya bangunan (57%). Ketujuh hambatan tersebut tidak berpengaruh terhadap kelancaran pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Kelurahan Petobo.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
DAFTAR PETA	xiii
BAB I . PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Rumusan Permasalahan	3
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	4
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	6
A. Tinjauan Pustaka	6
B. Kerangka Pemikiran	14
C. Anggapan Dasar	18
D. Batasan Operasional	19
BAB III METODE PENELITIAN	21
A. Metode Penelitian	21
B. Lokasi Penelitian	21
C. Tahapan Penelitian	22
D. Jenis dan Sumber Data	23
E. Teknik Pengumpulan Data	25
F. Populasi dan Sampel	26
G. Teknik Analisis Data	28

BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH	29
A. Pembentukan Kotamadya Palu	29
B. Lokasi Geografi dan Luas Wilayah Kelurahan Petobo	30
C. Keadaan Penduduk Kelurahan Petobo	30
D. Penggunaan Tanah Kelurahan Petobo	30
E. Status Tanah Obyek Konsolidasi Tanah	31
F. Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan	31
BAB V PENYAJIAN DATA DAN PEMBAHASAN	34
A. Kesesuaian Kegiatan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Kelurahan Petobo Dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991	34
B. Unsur Penunjang Kegiatan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Kelurahan Petobo Kecamatan Palu Selatan Kotamadya Palu	45
C. Hambatan Dalam Kegiatan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Kelurahan Petobo Petobo Kecamatan Palu Selatan Kotamadya Palu	51
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	62
A. Kesimpulan	62
B. Saran	63
DAFTAR PUSTAKA	65
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

		Halaman
Tabel 1.	Jenis Penggunaan Tanah Kelurahan Petobo	31
Tabel 2.	Status Tanah Obyek Konsolidasi Tanah di Kelurahan Petobo.	32
Tabel 3.	STUP Pada Konsolidasi Tanah di Kelurahan Petobo.	33
Tabel 4.	Kesesuaian Pelaksanaan Kegiatan Konsolidasi Tanah di Kelurahan Petobo.	43
Tabel 5.	Unsur Penunjang Pelaksanaan Kegiatan Konsolidasi Tanah di Kelurahan Petobo.	46
Tabel 6.	Tanggapan Tim Tentang Unsur Penunjang Pelaksanaan Kegiatan Konsolidasi Tanah di Kelurahan Petobo.	51
Tabel 7.	Hambatan Pelaksanaan Kegiatan Konsolidasi Tanah di Kelurahan Petobo.	52
Tabel 8.	Tanggapan Tim Tentang Hambatan Pelaksanaan Kegiatan Konsolidasi Tanah di Kelurahan Petobo.	61

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Surat Pernyataan Setuju.
- Lampiran 2 Surat Keputusan Bupati tentang Penetapan Lokasi.
- Lampiran 3 Daftar Nama Peserta Konsolidasi Tanah Sebelum Penataan Kembali.
- Lampiran 4 Surat Usulan Penegasan Sebagai Obyek Konsolidasi Tanah.
- Lampiran 5 Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah.
- Lampiran 6 Kuesioner Untuk Peserta Konsolidasi Tanah.
- Lampiran 7 Kuesioner Untuk Tim Konsolidasi Tanah.

DAFTAR PETA

- Peta 1 . Peta Situasi.
- Peta 2 Peta Batas Kelurahan dan Lokasi Konsolidasi Tanah.
- Peta 3 Peta Pra Desain Tata Ruang.
- Peta 4 Peta Rincikan.
- Peta 5 Peta Administrasi.
- Peta 6 Peta Desain Tata Ruang.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah mempunyai arti penting bagi kehidupan manusia. Kebutuhan manusia akan perumahan, tempat usaha, industri maupun pertanian semuanya memerlukan tanah. Kebutuhan tersebut dapat dipenuhi apabila masih cukup tanah.

Pertumbuhan penduduk yang relatif cepat di daerah perkotaan, mengakibatkan kebutuhan akan tanah menjadi semakin sulit diperoleh karena luas tanah yang ada relatif tetap. Hal ini mengakibatkan terjadinya ketidakseimbangan antara kebutuhan akan tanah yang semakin tinggi dengan luas tanah yang tersedia, dengan demikian akan muncul berbagai masalah tanah baik yang bersifat fisik, sosial maupun ekonomi dan dapat menimbulkan konflik antara lain konflik harga tanah dan konflik penggunaan tanah.

Di daerah perkotaan, kebutuhan akan tanah dirasakan semakin tinggi, seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk kota baik penambahan dari dalam (kelahiran) maupun penambahan penduduk dari luar (urbanisasi).

Perkembangan penduduk perkotaan semakin cepat, terutama karena arus urbanisasi. Menghadapi arus urbanisasi yang pesat tersebut, serta semakin meningkatnya tingkat kesejahteraan masyarakat sebagai hasil pembangunan, kebutuhan sarana dan

prasarana di perkotaan akan semakin meningkat pula. Kebutuhan tanah telah dirasakan semakin sulit untuk dipenuhi, sehingga pembangunan perumahan di perkotaan telah mengarah ke pinggiran kota yang tanahnya masih relatif murah. Masalah pemukiman yang telah kita saksikan pada saat ini adalah masih adanya daerah-daerah pemukiman kumuh yang tidak terjangkau prasarana pembangunan perkotaan. Hal ini apabila tidak segera diatasi akan dapat menimbulkan keresahan sosial karena adanya kesenjangan (Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, 1997:2)".

Masalah pemukiman di atas perlu diperhatikan secara seksama oleh pemerintah dan perlu segera diatasi. Selain masalah pemukiman atau perumahan, masalah sarana dan prasarana umum masih dirasakan sangat kurang untuk memenuhi kebutuhan masyarakat luas.

Pengadaan sarana dan prasarana umum oleh pemerintah memerlukan biaya yang relatif besar, sedangkan pemerintah sendiri pada saat sekarang ini tidak mempunyai dana cukup untuk pembiayaan kegiatan tersebut.

Untuk mengatasi permasalahan di atas, dilakukan kegiatan oleh pemerintah yang merupakan kegiatan menata bidang-bidang tanah yang kurang efisien, serta melakukan pengadaan sarana dan prasarana umum antara lain berupa tanah dengan tidak mengeluarkan biaya relatif besar. Kegiatan yang dimaksud di atas yaitu konsolidasi tanah perkotaan.

Konsolidasi tanah merupakan kegiatan terpadu yang memanfaatkan tanah secara optimal melalui efisiensi pemanfaatan tanah dengan sasaran terwujudnya suatu tatanan penguasaan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur dengan melibatkan

pertisipasi aktif masyarakat. Dengan demikian dapat menghemat dana pemerintah karena dapat membangun tanpa harus menggusur dan memberikan ganti rugi.

Kegiatan konsolidasi tanah perkotaan dilakukan oleh pemerintah di wilayah negara Indonesia, dan salah satu propinsi yang telah melaksanakan konsolidasi tanah perkotaan yaitu Propinsi Sulawesi Tengah antara lain di Kelurahan Petobo Kecamatan Palu Selatan Kotamadya Palu.

Kegiatan pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Petobo Kecamatan Palu Selatan Kotamadya Palu yang dilaksanakan masih belum jelas diketahui mengenai kesesuaian pelaksanaan dengan peraturan yang ada serta unsur penunjang dan hambatan yang terjadi dalam proses kegiatannya.

Berdasarkan alasan tersebut di atas maka penyusun tertarik mengambil judul "STUDI PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN DI KELURAHAN PETOBO KECAMATAN PALU SELATAN KOTAMADYA PALU PROPINSI SULAWESI TENGAH".

B. Rumusan Permasalahan

Berdasarkan uraian yang telah pepyusun sampaikan pada latar belakang di atas, maka untuk mengetahui masalah lebih lanjut mengenai Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kelurahan Petobo

Kecamatan Palu Selatan Kotamadya Palu Propinsi Sulawesi Tengah maka penyusun menentukan rumusan permasalahan yaitu:

1. Apakah kegiatan pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kelurahan Petobo Kecamatan Palu Selatan Kotamadya Palu Propinsi Sulawesi Tengah sudah sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor.4 Tahun 1991?
2. Apa yang menjadi unsur penunjang dalam proses pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kelurahan Petobo Kecamatan Palu Selatan Kotamadya Palu Propinsi Sulawesi Tengah?
3. Apa yang menjadi hambatan dalam proses pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kelurahan Petobo Kecamatan Palu Selatan Kotamadya Palu Propinsi Sulawesi Tengah?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui kesesuaian antara kegiatan pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kelurahan Petobo Kecamatan Palu Selatan Kotamadya Palu Propinsi Sulawesi Tengah dengan ketentuan Peraturan yang ada.
- b. Untuk mendapatkan gambaran yang jelas mengenai unsur penunjang dalam kelancaran proses pelaksanaan Konsolidasi Tanah

Perkotaan di Kelurahan Petobo Kecamatan Palu Selatan Kotamadya Palu Propinsi Sulawesi Tengah.

- c. Untuk mengetahui gambaran yang jelas mengenai hambatan yang mempengaruhi proses pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kelurahan Petobo Kecamatan Palu Selatan Kotamadya Palu Propinsi Sulawesi Tengah.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan dari penelitian ini adalah:

- a. Untuk menambah wawasan dan pengetahuan di bidang pertanahan khususnya mengenai konsolidasi tanah perkotaan;
- b. Sebagai bahan masukan kepada instansi terkait khususnya Badan Pertanahan Nasional dalam rangka pengambilan kebijaksanaan lebih lanjut mengenai pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan.