

PRINSIP KEADILAN SOSIAL DALAM KONSOLIDASI TANAH

(Studi Kasus: Konsolidasi Tanah Di Kelurahan Petobo Kota Palu)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Penelitian Dalam Rangka Penyusunan
Skripsi Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

MUH. FAUZAN TRIYADI

NIT : 22313972

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN
PERTANAHAN NASIONAL SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN
NASIONAL YOGYAKARTA**

2026

ABSTRACT

This study aims to analyze the mechanism for resolving historical land conflicts through Land Consolidation in the development of permanent housing (Huntap) for post-disaster recovery in Petobo Village, Palu City, and to evaluate its effectiveness based on the principles of social justice and legal certainty. The 2018 earthquake and liquefaction disaster not only destroyed the physical spatial structure but also exacerbated long-standing land conflicts, thereby necessitating a more precise policy for the restructuring of land tenure and ownership. This research employed a descriptive qualitative method with a case study approach. Data were collected through in-depth interviews, field observations, and document analysis, and were subsequently analyzed using data triangulation techniques.

The findings (Das Sein) indicate that the resolution of land conflicts was implemented through the verification of land tenure history, the application of the Land Contribution for Development (Sumbangan Tanah untuk Pembangunan/STUP) mechanism, and the issuance of land title certificates. Administratively, the Land Consolidation program successfully secured land for permanent housing and provided legal certainty for the majority of participants. However, the gap analysis (Das Sollen versus Das Sein) reveals the persistence of legal positivism in the implementation of the policy. Disaster-affected residents who had de facto possession of land but lacked formal evidence of ownership were not adequately accommodated. In addition, differing perceptions regarding the proportion of STUP indicate that the principle of deliberation and consensus was not fully achieved.

To address these shortcomings, post-disaster land conflict resolution should not rely solely on formal legal mechanisms. Affirmative policy discretion is required by recognizing rights based on communal land tenure or social witness testimony to protect affected residents who are unable to provide formal legal evidence. Furthermore, the refinement of the Land Consolidation framework should place humanitarian values and social justice as fundamental prerequisites to ensure that the restoration of post-disaster civil property rights can be achieved comprehensively and sustainably.

Keywords: Land Consolidation, land conflict, social justice, legal certainty, permanent housing.

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	i
MOTTO.....	ii
KATA PENGANTAR	iii
ABSTRACT	iv
INTISARI.....	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR TABEL	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
A. Penelitian Terdahulu	10
B. Kerangka Teoritis.....	17
1. Pengertian Konsolidasi Tanah	17
2. Landasan Filosofis Konsolidasi Tanah.....	19
3. Teori Keadilan Bermartabat	20
4. Penanggulan Bencana.....	22
5. Tahapan Penyelenggaraan Konsolidasi Tanah	23
6. Hunian Tetap (Huntap).....	26
7. Definisi dan Pembahasan Faktor Penyebab Konsolidasi Tanah Pascabencana	29

C. Ruang Lingkup Penelitian	30
D. Kerangka Pemikiran	32
E. Pertanyaan Penelitian	35
BAB III METODE PENELITIAN	38
A. Format Penelitian	38
B. Fokus Penelitian	39
C. Lokasi Penelitian	39
C. Informan	40
D. Teknik Pengumpulan Data dan Jenis Data	41
E. Teknik Analisis Data dan Validitas Data	41
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI STUDI KASUS.....	45
A. Kondisi Geografis	45
B. Profil Kelurahan	47
C. Rencana Tata Ruang Wilayah	48
D. Program Pembangunan	48
E. Gambaran Umum Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Petobo.....	50
BAB V MEKANISME PENYELESAIAN KONFLIK PERTANAHAN HISTORIS ...	53
A. Tumpang Tindih Klaim Kepemilikan Tanah di Lokasi Konsolidasi Tanah	53
B. Pengaruh Batas Administratif Petobo dan Ngatabaru terhadap Konflik Tanah	54
C. Penyelesaian Konflik Kepemilikan Tanah dalam Program Konsolidasi Tanah	55
D. Proses Penertiban Sertipikat Hasil Konsolidasi Tanah.....	59
E. Kepastian Hukum Hak atas Tanah Pasca Konsolidasi Tanah	62
F. Kendala Terbesar dalam Penyelesaian Konflik Pertanahan	64
BAB VI RESISTENSI SOSIAL SUMBANGAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN TERHADAP EFEKTIVITAS PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH	66
A. Pemahaman Masyarakat terhadap Konsep STUP	66
B. Mekanisme Pengurangan/Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP)	67

C. Keberatan Peserta Konsolidasi Tanah Terhadap STUP	68
D. Keadilan Pelaksanaan STUP 25% Menurut Peserta Konsolidasi Tanah.....	70
E. Dampak STUP terhadap Hubungan Sosial Masyarakat	72
F. Keterlibatan Masyarakat dalam Perencanaan dan Pengambilan Keputusan Konsolidasi Tanah.....	74
G. Sosialisasi Program Konsolidasi Tanah dan STUP kepada Masyarakat.....	75
H. Keberhasilan Konsolidasi Tanah dalam Menyelesaikan Persoalan Pertanahan di Petobo.....	77
BAB VII KESIMPULAN DAN SARAN.....	81
A. Kesimpulan.....	81
B. Saran	82
LAMPIRAN	83
DAFTAR PUSTAKA	97

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah sumber daya alam yang ketersediaannya terbatas, namun keperluan terhadap tanah sebagai hak dasar manusia terus meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, pertumbuhan ekonomi, dan pesatnya pembangunan wilayah. Kondisi ini menyebabkan terjadinya perubahan dalam penggunaan tanah, alih fungsi lahan, serta semakin kecilnya luas tanah yang dikuasai atau dimiliki oleh masyarakat. Akibatnya, muncul permukiman kumuh di daerah perkotaan dan berkurangnya lahan pertanian di pedesaan. Jika hal ini dibiarkan, maka akan berdampak negatif terhadap kualitas hidup masyarakat. Oleh karena itu, diperlukan upaya penataan pertanahan yang terencana dan berkeadilan (Moliju 2023).

Secara filosofis, penguasaan atas tanah di Indonesia berakar pada amanat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Prinsip Hak Menguasai Negara (HMN) yang kemudian dijabarkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menempatkan tanah bukan semata sebagai objek ekonomi, melainkan sebagai amanat konstitusional yang harus dikelola secara adil demi kesejahteraan bersama. Nilai filosofis ini sejalan dengan Sila Kelima Pancasila, Keadilan Sosial bagi Seluruh Rakyat Indonesia, yang menjadi akar dari setiap kebijakan pertanahan, termasuk Konsolidasi Tanah, karena penataan ruang dan penguasaan tanah pada hakikatnya adalah instrumen untuk mewujudkan pemerataan kesejahteraan, bukan sekadar penataan fisik semata.

Perkembangan tersebut mendorong perubahan dalam sistem pengelolaan tanah dan tata ruang. Pengelolaan pertanahan saat ini tidak hanya menjadi tanggung jawab pemerintah, tetapi juga melibatkan partisipasi masyarakat. Pendekatan yang digunakan harus mampu menyeimbangkan kepentingan

pembangunan dengan perlindungan hak atas tanah. Dengan demikian, dibutuhkan kebijakan yang dapat menata kembali penguasaan dan penggunaan tanah secara tertib tanpa merugikan masyarakat.(Simamora and Gusti Ari Sarjono 2022).

Salah satu kebijakan yang digunakan untuk tujuan tersebut adalah Konsolidasi Tanah. Konsolidasi Tanah merupakan proses penataan kembali bidang-bidang tanah dengan cara mengatur ulang bentuk, luas, dan letaknya secara bersama-sama, sehingga tercipta lingkungan yang lebih tertata, efisien, dan memiliki nilai ekonomi yang lebih baik. Melalui mekanisme ini, pembangunan infrastruktur dan penataan kawasan dapat dilakukan tanpa menghilangkan hak kepemilikan masyarakat, bahkan justru memperkuat kepastian hukumnya.

Kebijakan pengelolaan tanah melalui program Konsolidasi Tanah masih perlu dilaksanakan guna mewujudkan penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang adil yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat sambil menjamin ketersediaan tanah untuk berbagai kebutuhan pembangunan dan mendukung pelaksanaan Reforma Agraria (Putraningtyas, Martini, and Rohayati 2024). Konsolidasi Tanah berdasarkan UU No. 1 Tahun 2011 tentang Kawasan Pemukiman dan Perumahan diharapkan sebagai tawaran solusi yang optimal. Tentunya juga dalam rangka menjamin kepastian hukum hak atas tanah dan memberikan perlindungan hukum bagi pemegang haknya. Hal ini sebagai mana dimaksud dalam Pasal 19 UU No. 5 Th. 1960 (UUPA). Pemerintah memperkuat hal ini melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah, yang menggantikan Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah. Dalam aturan tersebut, khususnya Pasal 21, Dijelaskan bahwa Tim Perencanaan atau Pelaksanaan Konsolidasi Tanah bertanggung jawab untuk melaksanakan konsolidasi tanah. Tugas-tugas yang terkait dengan penerapan Konsolidasi Tanah adalah meliputi beberapa tahapan berdasarkan ketentuan teknis pelaksanaan Konsolidasi Tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah, yaitu:

1. Pengumpulan data fisik dan yuridis terkait objek konsolidasi tanah;
2. Pengembangan rancangan serta rencana tindakan konsolidasi tanah;
3. Pelepasan hak atas tanah dan identifikasi tanah yang akan dikonsolidasikan;
4. Pelaksanaan di lapangan dari rencana konsolidasi tanah (staking out);
5. Memberikan sertifikat hak atas tanah dan hasil konsolidasi tanah kepada peserta.

Sebagai bentuk implementasi dari kerangka regulasi dan tahapan teknis Konsolidasi Tanah sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, penerapannya di Kelurahan Petobo, Kota Palu, memiliki karakteristik yang khusus dan kompleks. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah di wilayah ini berangkat dari kondisi pascabencana Gempa Bumi, Tsunami, dan Likuifaksi tahun 2018 yang menimbulkan perubahan drastis terhadap struktur fisik dan yuridis pertanahan. Peristiwa likuifaksi menyebabkan pergeseran tanah secara masif, hilangnya batas-batas kepemilikan, serta menjadikan sebagian besar lahan hunian tidak lagi layak ditempati, sehingga memerlukan penataan kembali melalui mekanisme Konsolidasi Tanah menjadi kebutuhan yang mendesak.

Dalam rangka memahami konteks spasial pelaksanaan Konsolidasi Tanah tersebut, penting untuk melihat posisi administratif dan geografis wilayah penelitian. Secara geografis, Kecamatan Palu Selatan merupakan salah satu dari delapan kecamatan di Kota Palu yang membentang dari barat ke timur, dengan Kelurahan Birobuli Selatan sebagai pusat pemerintahan kecamatan. Kecamatan ini terdiri atas lima kelurahan, yaitu Birobuli Selatan, Petobo, Birobuli Utara, Tatura Utara, dan Tatura Selatan, dengan luas wilayah sekitar 27,38 km². Dari kelima kelurahan tersebut, Kelurahan Petobo menjadi wilayah yang terdampak paling signifikan akibat peristiwa likuifaksi tahun 2018, sehingga secara geografis dan administratif memiliki relevansi strategis dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah pascabencana.

Adanya isu kompleksitas pascabencana yang dipadukan dengan faktor-faktor penyebab seperti konflik laten pertanahan, keharusan redesign kawasan, dan dampak STUP (Sumbangan Tanah untuk Pembangunan) menjadikan

pelaksanaan Konsolidasi Tanah (KT) Huntap Petobo sebagai persoalan kebijakan yang multidimensional yang dimaksud adalah tidak bisa dipandang hanya dengan satu sisi. Isu yang dimaksud dalam konteks ini adalah persoalan penataan ulang struktur penguasaan dan kepemilikan tanah bagi Warga Terdampak Bencana (WTB), potensi sengketa akibat hilangnya batas bidang tanah, resistensi masyarakat terhadap mekanisme STUP, serta kebutuhan penyediaan tanah untuk hunian tetap (Huntap) dan fasilitas umum secara bersamaan.

Dengan demikian, kondisi tersebut menempatkan Konsolidasi Tanah Huntap Petobo bukan sekadar sebagai kegiatan penataan fisik bidang-bidang tanah, melainkan sebagai studi kasus strategis mengenai penerapan kebijakan pertanahan yang bersifat fundamental, komprehensif, dan *high risk*. Pemerintah melalui program Konsolidasi Tanah berupaya menyelesaikan konflik pertanahan, menata kembali struktur ruang kawasan terdampak, serta menyediakan tanah untuk kepentingan publik dan pembangunan hunian tetap dalam satu skema kebijakan yang terintegrasi pada situasi pascabencana.

Untuk memahami secara komprehensif mengapa Konsolidasi Tanah Hunian Tetap (Huntap) Petobo menjadi kebijakan yang kompleks, perlu diidentifikasi terlebih dahulu faktor-faktor penyebab yang melatarbelakanginya. Identifikasi ini penting karena pelaksanaan Konsolidasi Tanah di wilayah pascabencana tidak berdiri dalam ruang kosong, melainkan dipengaruhi oleh kondisi fisik-geologis, persoalan yuridis-historis, serta dinamika sosial-politik yang telah berlangsung sebelum bencana. Dengan demikian, analisis terhadap faktor penyebab menjadi dasar untuk menjelaskan urgensi, desain kebijakan, serta potensi konflik dalam implementasi Konsolidasi Tanah di Huntap Petobo.

Faktor-faktor Penyebab yang melatarbelakangi Konsolidasi Tanah Hunian Tetap Petobo:

1. Faktor Bencana (Fisik-Geologis): Kerusakan tanah akibat likuifaksi yang parah, sehingga memerlukan penataan ulang Rekonstruksi kawasan permukiman untuk pembangunan Hunian Tetap (Huntap) yang aman,

sesuai peta zonasi bencana dan mikrozonasi baru.

2. Faktor Yuridis/Pertanahan (Historis Konflik): yaitu sebelum bencana pun, Petobo dikenal memiliki konflik penguasaan dan kepemilikan lahan yang sudah berlangsung lama (belasan hingga puluhan tahun), di mana tumpang tindih klaim (pemilik di atas pemilik) menjadi tantangan besar.
3. Faktor Sosial-Politik: Penataan kembali melalui Konsolidasi Tanah melibatkan Sumbangan Tanah untuk Pembangunan (STUP), di mana masyarakat pemilik tanah yang tidak terdampak likuifaksi bersedia merelakan sebagian tanahnya (25%) untuk Huntap maupun Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) bagi Warga Terdampak Bencana (WTB). Hal ini memicu masalah keadilan dan distribusi Huntap yang tidak merata, penolakan relokasi di beberapa kelompok, dan potensi konflik baru antara pemilik tanah lama (peserta KT) dengan penerima Huntap.

Penerapan Sumbangan Tanah untuk Pembangunan (STUP) sebesar 25% sejatinya merupakan manifestasi keadilan distributif dan kegotongroyongan, di mana warga yang tanahnya aman berkontribusi bagi Warga Terdampak Bencana (WTB) dengan timbal balik penataan infrastruktur yang lebih baik. Namun, secara yuridis dan logis, pelaksanaan STUP menjadi krisis keadilan ketika dipaksakan di atas bidang-bidang tanah yang alas haknya sendiri masih berstatus tumpang tindih (konflik historis). Meminta warga merelakan 25% tanahnya sementara kepastian atas 100% hak miliknya belum diselesaikan oleh negara adalah sebuah kesesatan urutan (*Hysteron Proteron*) yang mencederai nalar hukum dan prinsip keadilan sosial itu sendiri.

Dalam konteks pascabencana, Konsolidasi Tanah memiliki makna strategis karena berfungsi sebagai instrumen rekonstruksi dan penataan kembali wilayah terdampak bencana secara terencana dan berkelanjutan. Secara konseptual, Candrakirana et al. (2014) menjelaskan bahwa Konsolidasi Tanah merupakan proses penataan ulang suatu kawasan melalui pengaturan kembali pola penguasaan dan penggunaan tanah guna mendukung pembangunan yang tertib, efisien, dan berkeadilan. Melalui mekanisme tersebut, bidang-bidang tanah dikembangkan kembali agar memiliki bentuk, ukuran, dan lokasi yang lebih

optimal, serta dilengkapi dengan sarana prasarana umum seperti jalan, drainase, dan ruang konservasi. Selain memiliki landasan teoritis, pelaksanaan Konsolidasi Tanah juga memperoleh legitimasi kebijakan pada tingkat nasional. Hal ini tercermin dalam Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui dokumen Rencana Strategis Kementerian ATR/BPN 2020–2024 yang menegaskan bahwa Konsolidasi Tanah merupakan bagian dari agenda Good Land Governance, dengan menekankan prinsip transparansi, partisipasi masyarakat, dan kepastian hukum dalam pengelolaan pertanahan, termasuk di wilayah terdampak bencana. Dengan demikian, Konsolidasi Tanah tidak hanya dipahami sebagai instrumen teknis penataan ruang, tetapi juga sebagai bagian dari kebijakan strategis reformasi tata kelola pertanahan nasional.

Salah satu implementasi nyata dari kebijakan tersebut adalah Konsolidasi Tanah Hunian Tetap (Huntap) Petobo, di Kelurahan Petobo Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah, yang menjadi proyek penataan kembali wilayah pascabencana. Peristiwa gempa bumi dan likuifaksi pada 28 September 2018 menyebabkan kerusakan tanah yang sangat parah pergeseran, amblesan, dan hilangnya batas bidang tanah sehingga ribuan rumah dan infrastruktur hancur. sebagian besar wilayah Petobo dikategorikan sebagai zona merah, yaitu wilayah yang tidak lagi layak huni.

Kondisi tersebut menuntut adanya penataan ulang rekonstruksi kawasan permukiman dengan pendekatan sosial, teknis, dan hukum pertanahan. Pemerintah kemudian menetapkan pembangunan Hunian Tetap (Huntap) di lokasi yang sesuai dengan hasil mikrozonasi dan zonasi baru. Menurut (Meraldha 2025) melalui mekanisme Konsolidasi Tanah, dengan tujuan menata ulang tata letak bidang tanah, membangun kembali infrastruktur publik, dan menjamin kepastian hukum hak atas tanah bagi masyarakat terdampak bencana. Dalam pelaksanaannya, Tim Pelaksana Konsolidasi Tanah melakukan pengukuran ulang dan pemetaan bidang tanah, menetapkan subjek dan objek konsolidasi, serta menerbitkan sertifikat hak atas tanah baru sebagai bentuk pensertipikatan hasil penataan kembali.

Pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Huntap Petobo dihadapkan pada

tantangan multidimensional yang mencakup persoalan yuridis dan sosial politik. Secara yuridis, wilayah Petobo memiliki sejarah panjang konflik penguasaan tanah yang telah berlangsung selama puluhan tahun. Adapun perencanaan Konsolidasi Tanah tersebut telah dimulai sejak Tahun 2021 sampai dengan Tahun 2023 (Fahrul 2023). Berdasarkan Dokumen Konsolidasi Tanah Kota Palu (2022), ditemukan banyak kasus tumpang tindih klaim kepemilikan dan dualitas administratif antara Kelurahan Petobo (Kota Palu) dan Desa Ngatabaru (Kabupaten Sigi). Sejak tahun 1970-an, ketidaktegasan batas wilayah telah menimbulkan ketidakpastian hukum atas banyak bidang tanah. Sehingga proses verifikasi hak atas tanah menjadi sulit dilakukan (Antoni and Vic 2025).

Adapun dari sisi sosial-politik, pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Kelurahan Petobo juga melibatkan Masyarakat pemilik tanah yang tidak terdampak bencana bersedia menyumbangkan sebagian tanahnya sekitar 25% dari luas bidang untuk pembangunan Huntap bagi Warga Terdampak Bencana (WTB). Melalui peran serta masyarakat dalam program Konsolidasi Tanah mencerminkan semangat gotong royong dan solidaritas sosial masyarakat. Sebagian tanah yang disumbangkan untuk pembangunan hunian tetap untuk memperoleh fasilitas umum, fasilitas sosial dan infrastruktur bagi korban bencana, untuk memperoleh lingkungan yang lebih tertata.

Menurut (Syahri Nurrizki, Zulkarnain, and Yunus 2025) konflik sosial juga muncul akibat rendahnya partisipasi masyarakat dalam proses pengambilan keputusan. Banyak warga tidak memahami konsep konsolidasi tanah secara utuh, bahkan menganggapnya sebagai bentuk pengambilalihan tanah oleh pemerintah. Hal ini menunjukkan lemahnya sosialisasi dan komunikasi publik dari pihak pelaksana. Padahal, menurut (Alhafidh and Sunaryo 2015) Kesadaran dan kesediaan masyarakat pemilik tanah untuk mendukung inisiatif konsolidasi tanah sangat penting bagi pelaksanaannya dan keberhasilannya.

Berdasarkan isu serta faktor-faktor yang mempengaruhi penyelenggaraan konsolidasi tanah di kawasan Hunian Tetap (Huntap) di Kelurahan Petobo, Konsolidasi Tanah diharapkan mengikuti prinsip keadilan sosial dan asas

hukum pertanahan yang berlaku secara nasional. Namun pada level implementasi, terdapat berbagai tantangan seperti dinamika sosial, keterlibatan masyarakat, dan koordinasi antarlembaga yang memengaruhi keberhasilan pelaksanaannya.

Kadaan tersebut mengindikasikan bahwa konsolidasi tanah tidak hanya merupakan proses teknis penataan ruang, tetapi juga proses sosial dan kelembagaan yang kompleks. Oleh karena itu, dibutuhkan analisis kompherensif untuk menilai apakah pelaksanaan Konsolidasi Tanah Huntap Petobo telah memenuhi nilai-nilai keadilan dan prinsip hukum pertanahan. Berangkat dari kondisi tersebut, peneliti menetapkan penelitian ini dengan judul:

**”PRINSIP KEADILAN SOSIAL DALAM KONSOLIDASI TANAH
(Studi Kasus: Pascabencana Di Kelurahan Petobo Kota Palu).”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka peneliti merumuskan masalah yang diteliti adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme penyelesaian konflik pertanahan historis tersebut dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah Huntap di Kelurahan Petobo ditinjau dari prinsip keadilan sosial dan kepastian hukum?
2. Bagaimana resistensi masyarakat terhadap Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP) memengaruhi efektivitas Konsolidasi Tanah dalam mewujudkan keadilan sosial di Kelurahan Petobo?

C. Tujuan Penelitian

- a. Menganalisis mekanisme penyelesaian konflik pertanahan historis (tumpang tindih) dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah Huntap di Kelurahan Petobo, serta menilai efektivitasnya dalam menjamin keadilan dan kepastian hukum.
- b. Menganalisis resistensi sosial masyarakat terhadap Sumbangan Tanah untuk Pembangunan (STUP) serta implikasinya terhadap efektivitas pelaksanaan Konsolidasi Tanah, dengan menilai kesesuaiannya terhadap prinsip keadilan sosial dan ketentuan hukum pertanahan.

D. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis (Fundamental)

Menambah khazanah ilmu hukum pertanahan dan agraria, khususnya tentang penerapan Konsolidasi Tanah sebagai instrumen penyelesaian konflik agraria dan penataan ruang pasca-bencana, dengan menyoroti nilai-nilai filosofis Pancasila.

b. Manfaat Praktis (Komprehensif)

Memberikan rekomendasi kebijakan dan model solusi praktis bagi Pemerintah Kota Palu dan BPN/ATR dalam mengatasi sengketa dan masalah sosial yang timbul pasca- Konsolidasi Tanah di Petobo.

c. Normatif (Spekulatif Terkecil)

Memberi masukan ilmiah yang konstruktif bagi pembentukan Norma dan Hukum Positif (revisi Peraturan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah atau Juknis) yang lebih dan adaptif, jelas, dan adil dalam menangani kasus Konsolidasi Tanah di kawasan terdampak bencana alam.

BAB VII

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai prinsip keadilan sosial dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah Hunian Tetap (Huntap) di Kelurahan Petobo Kota Palu, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut.

1. Mekanisme penyelesaian konflik pertanahan historis dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah Huntap di Kelurahan Petobo telah dijalankan melalui dua belas tahapan baku, mulai dari penetapan lokasi, pembentukan tim pelaksana, pengumpulan data fisik dan yuridis, penyusunan desain, pelepasan hak, hingga penerbitan sertifikat. Meskipun tingkat keterlaksanaannya bervariasi pada tiap tahapan, mekanisme tersebut telah memenuhi prinsip keadilan sosial karena dijalankan melalui musyawarah dan memperoleh persetujuan masyarakat sebagai peserta, bukan penetapan sepihak oleh pemerintah. Situasi darurat pascabencana turut mempercepat penyelesaian konflik penguasaan tanah yang sebelumnya berlangsung bertahun-tahun, sehingga secara keseluruhan mekanisme ini dapat dinilai efektif dalam mewujudkan kepastian hukum sekaligus keadilan substantif bagi masyarakat terdampak.
2. Resistensi masyarakat terhadap Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP) di Kelurahan Petobo relatif rendah dan tidak menghambat efektivitas Konsolidasi Tanah, karena keraguan awal sebagian peserta berhasil diselesaikan melalui musyawarah berulang dan penjelasan mengenai dasar hukum serta manfaat pembangunan. Penerapan STUP sebesar 25% dipahami dan diterima masyarakat sebagai wujud gotong royong dan solidaritas pascabencana, bukan sebagai pengambilalihan tanah, sehingga sejalan dengan prinsip keadilan bermartabat yang menempatkan peserta sebagai subjek aktif yang menyetujui besaran kontribusinya sendiri. Dengan demikian, STUP terbukti efektif sebagai instrumen pembiayaan pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas tanpa mengorbankan rasa keadilan sosial masyarakat.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut, maka saran yang dapat diberikan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Terkait mekanisme penyelesaian konflik pertanahan historis, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, khususnya Kantor Pertanahan Kota Palu, perlu menjadikan pendekatan musyawarah yang telah terbukti efektif di Kelurahan Petobo sebagai standar baku pelaksanaan Konsolidasi Tanah pascabencana di wilayah lain, sekaligus memperkuat pemutakhiran data pertanahan dan penyelesaian titik-titik yang belum bebas sengketa agar keberhasilan penyelesaian konflik terjaga hingga tahap akhir program.
2. Rendahnya resistensi masyarakat terhadap STUP di Kelurahan Petobo merupakan capaian yang patut dipertahankan dan direplikasi. Tim Pelaksana Konsolidasi Tanah bersama Kantor Pertanahan Kota Palu disarankan untuk menjadikan pendekatan musyawarah berulang serta keterbukaan mengenai dasar hukum, besaran kontribusi, dan manfaat pembangunan sebagai praktik baik (best practice) yang terus dipertahankan sejak tahap sosialisasi awal, sekaligus dikembangkan lebih lanjut melalui penguatan partisipasi aktif masyarakat dalam pemeliharaan hasil Konsolidasi Tanah, sehingga keberhasilan ini dapat menjadi model bagi pelaksanaan program serupa di wilayah lain.

DAFTAR PUSTAKA

- Akinyode, Babatunde Femi. 2022. "A Critical Review of Land Pooling Technique for Sustainable Urban Renewal in Developing Countries." *GeoJournal* 87(4): 3265–75.
- Alhafidh, Muhamad Dhimas, and Broto Sunaryo. 2015. "Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Partisipasi Masyarakat Dalam Pelaksanaan Konsolidasi Lahan Di Kelurahan Kramas, Semarang." *Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Kota)* 4(4): 753–67.
- Antoni, Antoni, and Binsar Jon Vic. 2025. "Reconstructing Ownership and Legal Certainty of Land Experiencing Liquefaction to Protect Community Rights." *Devotion: Journal of Research and Community Service* 6(6): 520–34. doi:10.59188/devotion.v6i5.25480.
- Arnstein, Sherry R. 2024. "A Ladder of Citizen Participation." 20(1).
- Bilau, Abdulquadri Ade, Emlyn Witt, and Irene Lill. 2015. "A Framework for Managing Post-Disaster Housing Reconstruction." *Procedia Economics and Finance* 21(15): 313–20. doi:10.1016/s2212-5671(15)00182-3.
- Creswell, John W. 2009. "Research Designs. Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches."
- Fahrul. 2023. *Laporan Konsolidasi Tanah Petobo Tahun 2021, 2022 Dan 2023*. Palu.
- Gede Suacana, I Wayan, I Wayan Sudana, I Nyoman Wiratmaja, and Diah Rukmawati. 2024. "Urban Land Consolidation Policy in the Context of Creating a Good Environment According to Spatial Planning in Indonesia." *Journal of World Science* 3(2): 238–45. doi:10.58344/jws.v3i2.559.
- Grindle, Merilee S. 2017. "Politics and Policy Implementation in the Third World."
- Habitat, U N. 2010. "Land and Natural Disasters: Guidance for Practitioners." *Nairobi: UN Habitat and Global Land Tool Network*.
- Harsono, Budi. 2007. "Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya." (*No Title*).
- Hofmann, Sahar Zavareh. 2022. "Build Back Better and Long-Term Housing Recovery: Assessing Community Housing Resilience and the Role of

- Insurance Post Disaster.” *Sustainability (Switzerland)* 14(9). doi:10.3390/su14095623.
- Kvale, Steinar. 2006. “Dominance through Interviews and Dialogues.” *Qualitative Inquiry* 12(3): 480–500. doi:10.1177/1077800406286235.
- Lizarralde, Gonzalo, Cassidy Johnson, and Colin Davidson. 2009. *Rebuilding after Disasters: From Emergency to Sustainability*. Routledge.
- Meraldha, Arsha Riyantikha. 2025. “Pengadaan Tanah Dalam Pembangunan Hunian Tetap Pascabencana Di Kelurahan Talise, Kota Palu.” *COMSERVA : Jurnal Penelitian dan Pengabdian Masyarakat* 5(1): 408–18. doi:10.59141/comserva.v5i1.3125.
- Merapi, Mt, マリ・エリザベス Indonesia, 奈子, 井内加, Elizabeth Maly, Kanako Iuchi, and Ardhya Nareswari. 2015. “Community-Based Housing Reconstruction and Relocation: REKOMPAK Program after the 2010 Eruption Of.” 27(11): 205–14.
- Moliju, Wirda. 2023. “Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian Untuk Perumahan.” *ALADALAH: Jurnal Politik, Sosial, Hukum dan Humaniora* 1(3): 185–97.
- Neupane, Pujan. 2020. “Public Private Partnership in Land Readjustment Project: A Case Study of Nepal.” *Saudi Journal of Engineering and Technology* 5(10): 397–406. doi:10.36348/sjet.2020.v05i10.007.
- Nugroho, Rahman Hilmy. 2016. “Aplikasi ArcGIS Model Builder Untuk Analisis Intensitas Pemanfaatan Ruang.” *Jurnal Sebelas Maret*: 1–23.
- Nurfajriani, Wiyanda Vera, and Muhammad Wahyu Ilhami. 2024. “Data Triangulation in Qualitative Data Analysis.” *xJurnal Ilmiah Wahana Pendidikan* 10(17): 1–23.
- Pinuji, Sukmo, and Walter Timo De Vries. 2023. “Evaluating How Tenure Security in Disaster Management Depends on Land Governance Based on Indonesian Case Study.” *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan* 9(1): 1–30.
- Putraningtyas, Margaretha Elya Lim, Sri Martini, and Titin Rohayati. 2024. “Konsolidasi Tanah Untuk Penyelesaian Konflik Di Tutupan Jepang Dalam Kerangka Reforma Agraria: Studi Kasus Kalurahan Parangtritis, Bantul.”

- Tunas Agraria* 7(3): 343–67. doi:10.31292/jta.v7i3.350.
- Saleh. 2016. “Penerbit Pustaka Ramadhan, Bandung.” *Analisis Data Kualitatif*: 180.
- “Sendai Framework for Disaster Risk Reduction 2015 - 2030 1.” 2015.
- Simamora, Janpatar, and Andrie Gusti Ari Sarjono. 2022. “Urgensi Regulasi Penataan Ruang Dalam Rangka Perwujudan Pembangunan Berkelanjutan Di Indonesia.” *Jurnal Magister Hukum Program Pascasarjana Universitas HKBP Nommensen* 03(01): 59–73.
- Subekti, Rahayu, Purwono Sungkowo Raharjo, Sapto Hermawan, Asianto Nugroho, Universitas Sebelas, and Maret Surakarta. 2021. “Konsolidasi Tanah Perkotaan Dalam Rangka Penyediaan Tanah Untuk Penataan Perumahan Dan Pemukiman Kumuh.” 4(November): 773–83.
- Sugiyono. 2013. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*.
- Syahri Nurrizki, Zulkarnain, and Wan Muhammad Yunus. 2025. “Konsolidasi Tanah Berbasis Partisipasi Masyarakat Dengan Pendekatan Konsep Good Governance.” *Journal of Urban Regional Planning and Sustainable Environment* 4(01): 22–35. doi:10.25299/jurps.2025.22517.
- Yin, Robert K. 2018. *6 Case Study Research and Applications*. Sage Thousand Oaks, CA.
- Erwin, Muhammad, 2016, *Filsafat Hukum, Refleksi Kritis terhadap Hukum Indonesia (dalam Dimensi Ide dan Aplikasi)*, Depok: Rajagrafindo, Persada, Cetakan ke-5.
- Koeswidarbo, 2025. *Materi Kuliah Pembelajaran: Metodologi Refleksi Integral Empat Pilar. Bagian dari Buku "MISI PENDAFTARAN TANAH: Sertipikat Elektronik - Surat Tanda Bukti Hak Yang Kuat Menjadi Presisi Mutlak - Landasan Kesejahteraan Rakyat"* (Dalam Proses STPN Press, 2026). Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN).
- Badan Pusat Statistik Kota Palu. (2024). *Kecamatan Palu Selatan dalam angka 2024*. BPS Kota Palu. <https://palukota.bps.go.id>

Buku:

- Lizarralde, G., Johnson, C., & Davidson, C. (Eds.). (2009). *Rebuilding after disasters: From emergency to sustainability*. Routledge.
- Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, 2023. *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Kelima, KBBI VI, Daring* Jakarta: Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset dan Teknologi, Republik Indonesia.
- Anggito, A., & Setiawan, J. (2018). *Metodologi penelitian kualitatif*. CV Jejak (Jejak Publisher).
- Nugroho, A. (2020). *Metode Penelitian Kualitatif Untuk Riset Agraria*. Granasurya.
- Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D* (1st ed.).
- Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*.

Peraturan/Regulasi :

- Republik Indonesia. (1960). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2019). *Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah*. Direktorat Jenderal Penataan Agraria.
- Republik Indonesia. (1945). *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2019). *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah*. Jakarta: Kementerian ATR/BPN
- Badan Nasional Penanggulangan Bencana. (2012). *Peraturan Kepala Badan Nasional Penanggulangan Bencana Nomor 9 Tahun 2012 tentang*

Petunjuk Teknis Rehabilitasi dan Rekonstruksi Pascabencana Sektor Permukiman

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2021). Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 20 Tahun 2021 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi. Jakarta: Kementerian ATR/BPN.

Berita :

Redaksi Harian Mercusuar 2019, 'Lokasi Huntap Petobo akan ditetapkan Status Hukumnya', Mercusuar.web.id, 18 September 2019, diakses pada 29 Oktober 2025,

<https://mercusuar.web.id/kota-palu/lokasi-huntap-petobo-akan-ditetapkan-status-hukumnya/>

Mohammad Ridwan 2022, 'BPN dan Pemkot Palu tuntaskan konsolidasi lahan huntap Petobo', Sulteng.antaranews.com, 15 Desember 2022, diakses pada 29 Oktober 2025,

<https://sulteng.antaranews.com/berita/258483/bpn-dan-pemkot-palu-tuntaskan-konsolidasi-lahan-huntap-petobo>