

**PENATAGUNAAN TANAH DALAM PERENCANAAN  
PERKOTAAN PADA KANTOR WILAYAH PERTANAHAN  
PROPINSI SULAWESI SELATAN**

*Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas  
Dalam Memenuhi Syarat-syarat untuk  
Mencapai Gelar Ahli Madya Ilmu Pemerintahan  
Spesialisasi Keagrariaan*



	06 - 9 - 2004
Uraian	Fak. D3 Sospol
Banyaknya	1 ekv
Harga	Andian
No. Invent.	01090672
No.	22878

Oleh :

**ANDI SRIGUSTIANA  
E 120 01 033**

**PROGRAM DIPLOMA III ILMU PEMERINTAHAN  
KONSENTRASI KEAGRARIAAN  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2004**

## LEMBAR PENGESAHAN

Tugas akhir ini diajukan untuk memenuhi persyaratan kurikulum pada Jurusan Politik Pemerintahan Program Diploma III Ilmu Pemerintahan Konsentrasi Keagrariaan Universitas Hasanuddin.

### **Penatagunaan Tanah dalam Perencanaan Perkotaan pada Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Selatan**


Disusun Oleh :

Nama : ANDI SRIGUSTIANA

Nim : E 120 01 033

Telah diperiksa dan disetujui oleh  
Tim Dosen Pembimbing

Pembimbing Pertama


  
Drs. A. Syamsu Alam, M.Si  
NIP. 131 864 112

Pembimbing Kedua

  
Dra. Nurlina M, M.Si  
NIP. 131 658 086

Mengetahui

Ketua Jurusan  
Politik Pemerintahan

  
Drs. A. SYAMSUDDIN, MS.  
NIP. 130 785 086

Ketua Program Diploma III,  
Ilmu Pemerintahan  
Konsentrasi Keagrariaan

  
Dra. NURLINA M, M.Si  
NIP. 131 658 086



## HALAMAN PENERIMAAN

JUDUL : PENATAGUNAAN TANAH DALAM PERENCANAAN  
PERKOTAAN PADA KANTOR WILAYAH  
PERTANAHAN PROPINSI SULAWESI SELATAN

NAMA : ANDI SRIGUSTIANA

NO. POKOK : E 120 01 033

JUR'USAN : ILMU POLITIK PEMERINTAHAN

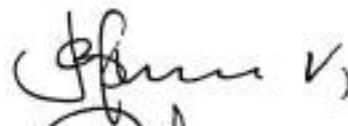
PROGRAM STUDI : DIPLOMA III KEAGRARIAAN

Telah diperiksa dan disahkan oleh tim evaluasi Laporan Program D III Ilmu Pemerintahan Konsentrasi Keagrariaan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu politik Universitas Hasanuddin Makassar pada hari Rabu, 19 Mei 2004 dan memenuhi syarat-syarat memperoleh Gelar Ahli Madya.

Makassar, 19 Mei 2004

### Tim Evaluasi

Ketua : Drs. Syamsuddin, MS

(  )

Sekretaris : Drs. A. M. Rusli, M.Si

(  )

Anggota :

Drs. H. A. Gau Kadir, MA

(  )

Drs. H. A. Syamsu Alam, M.Si

(  )

Dra. Nurlinah M, M.Si

(  )

## KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim...


AlhamduLillahi Rabbil Alamin, Puji dan Syukur senantiasa penyusun panjatkan Kehadirat Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa yang selalu memberikan anugrah dan karunia baik lahir batin sehingga penyusun dapat menyelesaikan penyusunan laporan ini dengan judul PENATAGUNAAN TANAH DALAM PERENCANAAN PERKOTAAN DI KANTOR WILAYAH PERTANAHAN PROPINSI SULAWESI SELATAN.

Penyusun menyadari sepenuhnya bahwa dalam laporan ini masih banyak terdapat kelemahan dan kekurangan, oleh karena itu diharapkan saran dan kritik yang sifatnya membangun untuk lebih menyempumakan laporan ini.

Tujuan dari penulis bukanlah semata-mata untuk memenuhi syarat akademis dalam rangka menyelesaikan studi program diploma III pada Ilmu Pemerintahan Spesialisasi Keagrariaan di Universitas Hasanuddin, namun diharapkan semoga laporan ini mempunyai bobot sehingga dapat memberikan sumbangan pemikiran yang berguna dalam setiap pelaksanaan penggunaan tanah.

Dengan selesainya laporan ini, perkenankanlah saya sebagai penyusun untuk menyampaikan penghargaan dan ucapan terimah kasih yang tak terhingga kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Radi A. Gani selaku Rektor Universitas Hasanuddin.
2. Bapak Prof.Dr. Hafied Cangara, MSc selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Hasanuddin.
3. Bapak Drs. Andi Syamsuddin, MS selaku Ketua Jurusan Ilmu Pemerintahan Universitas Hasanuddin.
4. Ibu Dra. Nurlina M,MSi selaku Ketua Program D3 Keagrariaan dan dosen pembimbing yang telah banyak membantu dan memberikan dorongan serta bimbingan kepada penulis.

- 
5. Bapak Drs. A. Syamsu Alam MSi selaku pembimbing, yang telah memberikan bantuan/pengarahan-pengarahan kepada penulis.
  6. Teruntuk Ibunda dan Ayahanda tercinta yang telah banyak berkorban dan memberi bantuan serta dukungan kepada penulis.
  7. Buat sahabat juga sebagai kakak tercinta, Kak Didin, yang telah banyak membantu dan membimbing serta memberikan dorongan hingga dapat menyelesaikan studi ini.
  8. Rekan-rekan Mahasiswa DIII Agraria serta semua pihak yang telah banyak membantu dalam penyusunan laporan ini yang tidak dapat disebut satu per satu.

Akhir kata penyusun berharap semoga laporan yang sederhana ini dapat bermanfaat bagi para pembaca dan bagi pihak yang membutuhkannya.

Amin Yaa Rabbal Alamin...

Makassar, April 2004

Penyusun

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMA PENGESAHAN .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
DAFTAR ISI .....	v
DAFTAR TABEL.....	vii
DAFTAR GAMBAR.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN.....	ix
<b>BAB I      PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Tujuan dan Kegunaan.....	4
1.3.1 Tujuan Penelitian.....	4
1.3.2 Kegunaan Penelitian.....	5
1.4 Definisi Operasional .....	5
1.5 Metode Penelitian .....	6
1.6 Analisa Data.....	8
<b>BAB II     TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>9</b>
2.1 Pengertian Penatagunaan Tanah .....	9
2.2 Pengertian Perencanaan.....	11
2.3 Pengertian Tanah dan Nilai Tanah .....	16

2.8 Pembentukan Kota .....	18
<b>BAB III GAMBARAN UMUM LOKASI .....</b>	<b>20</b>
3.1 Gambaran Umum Kantor Wilayah Pertanahan Propinsi	
Sulawesi Selatan .....	20
3.1.1 Kondisi Geografis .....	20
3.1.2 Kondisi Administratif .....	21
3.1.3 Jumlah Penduduk .....	23
3.2 Sejarah Perkembangan Lembaga Keagrariaan .....	26
3.3 Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan .....	30
3.4 Struktur Organisasi .....	31
3.5 Uraian Tugas dan Wewenang .....	32
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>31</b>
4.1 Pelaksanaan Penatagunaan Tanah .....	37
4.2 Pola Tata Guna tanah Perkotaan .....	46
4.3 Hal-Hal Penentu dalam Tata Guna Tanah .....	49
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>52</b>
5.1 Kesimpulan .....	52
5.2 Saran .....	53

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

## DAFTAR TABEL

Tabel	Keterangan	Halaman
1.	Luas Wilayah Kecamatan Kota Makassar	22
2.	Jumlah Pegawai Berdasarkan Tingkat Pendidikan Kantor Wilayah Pertanahan Propinsi Sulawesi Selatan	36



## DAFTAR GAMBAR

Gambar Teori Mengenal Pola Penggunaan Tanah di Kota.....	48
--	----

## DAFTAR LAMPIRAN

1. Struktur Organisasi Kantor Wilayah Pertanahan Propinsi Sulawesi Selatan.
2. Peta Administrasi Kota Makassar
3. Peta Penggunaan Lahan Kota Makassar

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Tanah (*Land*) adalah sumber daya alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Dari seluruh permukaan bumi yang dihuni oleh kira-kira 4 milyar jiwa hanya sekitar 25% merupakan daratan tempat manusia dapat hidup, dan sisanya adalah permukaan samudra. Sebetulnya tidak seluruh daratan merupakan tanah yang dapat dihuni manusia karena ada bagian yang terlalu kering, atau terlalu dingin. Karena Indonesia merupakan negara pertanian, maka tanah itu merupakan sumber daya yang utama bagi seluruh penduduk.

Dalam Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar pokok-pokok Agraria (UUPA) Bab I pasal 1, ayat (2) dan (3) tercantum: "Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional". Tanah sebagai harta yang tidak ternilai harganya baik dalam kehidupan ekonomi maupun dalam kehidupan sosial.

Landasan kebijakan politik pertanahan di Indonesia adalah pasal 33 ayat 3 UUD 1945 dan UU No.5 tahun 1960 (UUPA) yang mengamanatkan bahwa negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat pada tingkatan tertinggi diberi wewenang untuk mengelola pertanahan bagi kesejahteraan Bangsa

Indonesia. Hal tersebut dimaksudkan agar tanah dapat memberikan manfaat bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

Untuk mewujudkan amanat UUD 1945 dan UUPA, wewenang yang diberikan kepada negara meliputi: 1) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa ; 2) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa ; 3) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Dalam rangka menunjang pembangunan kebijaksanaan pertanahan tertuang dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara (GBHN) 1978 yang antara lain menyatakan bahwa :

“Agar pemanfaatan tanah sungguh-sungguh membantu usaha meningkatkan kesejahteraan rakyat serta dalam rangka mewujudkan keadilan sosial maka disamping menjaga kelestariannya perlu dilaksanakan penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah”.

Untuk dapat mewujudkan pemanfaatan tanah yang sesuai dengan potensi wilayah serta sesuai dengan arahan tata ruang, maka perlu adanya perencanaan penggunaan tanah yang baik, sedangkan perencanaan yang baik adalah perencanaan yang didukung oleh data yang akurat dan faktual. Oleh

karena itu sebelum mengambil keputusan sebaiknya terlebih dahulu melaksanakan pengumpulan/ inventarisasi data sebagai *input* dasar dalam memformulasikan kebijakan pembangunan di suatu wilayah, termasuk di dalamnya perencanaan pengembangan kota.

Secara fisik rencana pembangunan kota antara lain mengatur rencana struktur penggunaan tanah di kota, yang berarti menyangkut lokasi. Pengembangan penggunaan tanah di kota ditentukan dan dipengaruhi oleh penggunaan tanah di wilayah yang sudah, dan akan merupakan wilayah pengaruh dan wilayah yang dilayaninya. Bertolak dari pemikiran ini, maka rencana pengembangan kota harus merupakan bagian dari rencana tata guna tanah di wilayah yang bersangkutan. Rencana tata guna tanah adalah salah satu bentuk rencana tata ruang yang langsung berkaitan dengan penggunaan tanah, yang berfungsi sebagai kerangka acuan dalam penentuan lokasi berbagai kegiatan pembangunan, dan sebagai sarana kontrol bagi penggunaan tanah dalam pelaksanaan pembangunan.

Prosedur pengembangan penggunaan tanah di kota harus didukung oleh fakta dan penjelasan baik aspek fisik maupun sosial, ekonomi serta interaksi antar faktor-faktor tersebut. Sehingga dapat diidentifikasi masalah-masalah yang ada. Berdasarkan masalah yang mendeteksi selanjutnya dapat dijadikan sebagai acuan dalam merumuskan kebijakan pembangunan baik sektoral maupun lintas sektoral. Dengan demikian diharapkan terwujudnya suatu pola pengembangan kota yang menjamin terpeliharanya pemanfaatan tanah yang

sesuai dengan syarat kehidupan kota yang aman, tertib, lancar dan sehat. Serta selaras dengan pola tata guna tanah yang seimbang dengan manfaat optimal dalam rangka mendukung pembangunan yang berkelanjutan.

Dari uraian di atas, maka penulis tertarik untuk membuat laporan dengan judul : "Penatagunaan Tanah Dalam Perencanaan Perkotaan di Kantor Wilayah Pertanahan Propinsi Sulawesi Selatan."

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian-uraian latar belakang di atas, maka dapatlah dikemukakan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan penatagunaan tanah pada Kantor Wilayah Pertanahan Propinsi Sulawesi Selatan
2. Bagaimanakah pola tata guna tanah perkotaan di Kantor Wilayah Pertanahan Propinsi Sulawesi Selatan
3. Hal-hal apa yang menjadi penentu dalam tata guna tanah di Kantor Wilayah Pertanahan Propinsi Sulawesi Selatan

## **1.3 Tujuan dan Kegunaan**

### **1.3.1 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan laporan hasil ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pola penatagunaan tanah perkotaan dalam rencana pengembangan kota.

2. Untuk menjadikan bahan atau referensi hukum pertanahan utamanya dikalangan akademisi.

### **1.3.2 Kegunaan Penelitian**

1. Untuk mendapatkan solusi terbaik secara ilmiah berupa pemikiran-pemikiran, apa yang bisa diberikan kepada pemerintah untuk hukum masyarakat dalam penatagunaan tanah.
2. Juga diharapkan hasil laporan ini dapat memberikan sumbangan bagi hukum pertanahan dalam rangka penyempurnaan bidang hukum pertanahan untuk masa kini dan masa akan datang.

## **1.4 Definisi Operasional**

Penatagunaan tanah merupakan bagian proses kegiatan yang paling dominan, karena tanah merupakan komponen ruang yang sangat menentukan bagi penghidupan dan kehidupan. Di mana dalam pemanfaatan ruang dikembangkan pola pengelolaan tata guna tanah, tata guna air, tata guna udara, dan tata guna sumber daya alam lainnya sesuai dengan azas tata ruang, maka perlu adanya rencana mengenai peruntukan, persediaan, penggunaan tanah untuk berbagai kepentingan hidup rakyat dan negara.

Pengelolaan tata guna tanah dalam rangka pemanfaatan ruang untuk mendukung operasional UU penataan ruang perlu diatur dengan peraturan pemerintah, terutama dalam upaya penjabaran dari Pasal 16 dan penjelasan Pasal 30 UU penataan ruang, penyelenggaraan penatagunaan tanah mencakup

proses kegiatan, perencanaan penggunaan tanah dimana dalam penyusunannya diintegrasikan kedalam rencana tata ruang, baik dalam perencanaan nasional, propinsi maupun kabupaten/kota, dilanjutkan dengan pelaksanaan penggunaan tanah meliputi tahap survey dan inventarisasi data pertanahan serta data penunjangnya, penyediaan tanah bagi pembangunan dan kegiatan selanjutnya adalah pengendalian penggunaan tanah yang meliputi pemantauan penggunaan tanah.

## **1.5 Metode Penelitian**

Untuk memperoleh data guna pembahasan hasil kerja praktek penulis melakukan penelitian dengan menetapkan hal-hal sebagai berikut :

### **1. Lokasi Penelitian**

Penelitian dilakukan dengan Kuliah Kerja Lapang (KKL) di Kantor Wilayah (Kanwil) Pertanahan Jl. Cendrawasih No. 438 Makassar. Tempat ini dipilih untuk mempermudah penelitian dan berkaitan, dengan disiplin ilmu penulis.

### **2. Jenis dan Sumber Data**

#### **a. Jenis dan sumber data**

Jenis dan sumber data yang dipilih penulis dalam penyusunan laporan ini adalah :

- Data primer

Adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber data yang



dianggap sebagai data utama dari penelitian.

- Data sekunder

Adalah data yang didapatkan melalui kajian kepustakaan serta hal-hal lain yang dianggap mendukung dan menguatkan data.

**b. Cara pengumpulan data**

Dalam memperoleh data yang dianggap berkompeten dan memenuhi syarat untuk dijadikan sumber data, maka cara pengumpulan data yang digunakan adalah :

- Pengumpulan data secara kepustakaan (*Library Reseach*) yaitu pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data-data yang merupakan suatu landasan teoritis dari sumber-sumber bacaan, karya ilmiah serta refrensi-refrensi lainnya yang erat kaitannya dan saling berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas.
- Pengumpulan data secara lapangan (*Field reseach*) yaitu mencari data dilapangan sebagai suatu fakta hukum dengan cara melakukan wawancara dengan pihak terkait dalam penulisan ini, sekaligus mempelajari berkas-berkas yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas.

## 1.6 Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pembahasan ini maka penulis menyusun dalam beberapa bab, yaitu :

### Bab Pertama : Pendahuluan

Menguraikan tentang Latar Belakang masalah, Rumusan Masalah, Tujuan dan Kegunaan Penelitian, Definisi Operasional, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

### Bab Kedua : Tinjauan Pustaka

Menguraikan tentang teori atau konsep yang berkenaan dengan masalah pelaksanaan penatagunaan tanah dalam perencanaan perkotaan serta yang berkaitan dengan pokok bahasan tersebut.

### Bab Ketiga : Gambaran Umum lokasi

Menguraikan tentang gambaran Kota Makassar sebagai lokasi praktek dalam hal ini Kanwil Propinsi Sulawesi Selatan, struktur organisasi dan fungsi dari masing-masing seksi.

### Bab Keempat : Hasil dan Pembahasan

Menguraikan tentang pelaksanaan penatagunaan tanah, pola-pola tata guna tanah, hal-hal penentu dalam penatagunaan tanah.

### Bab Kelima : Penutup

Menguraikan tentang inti keseluruhan penulisan berbentuk kesimpulan dan saran dari penulis.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Pengertian Penatagunaan Tanah

Tata guna tanah (*Land Use*) adalah pengaturan penggunaan tanah (tata-pengaturan). Dalam tata guna dibicarakan bukan saja mengenai penggunaan tanah/permukaan bumi didaratan, tetapi juga mengenal penggunaan permukaan bumi dilautan. (Walker, 1978). Dalam tata guna tanah terdapat istilah-istilah: penggunaan, aguna (tidak digunakan), Wyaguna (Penggunaan yang salah), dan tuna guna (pengguna yang kurang benar) yang harus dipelajari dalam tata guna tanah adalah tanah dengan unsur alam lain, yaitu: tubuh tanah (*soil*), air, iklim, dan sebagainya juga kegiatan manusia penting untuk dipelajari, baik dalam kehidupanm sosial, maupun dalam kehidupan ekonomi. Jadi dalam tata guna tanah itu diperlukan sumber daya alam lainnya dan sumber daya manusia. Dalam tata guna tanah itu diperlukan pilihan yang terbaik, dan keputusan untuk menggunakan tanah bagi maksud tertentu dapat dicapai.

Tata guna tanah terjadi dari: (1) tata guna, yang berarti penataan atau pengaturan penggunaan. Hal ini merupakan sumber daya manusia (2) tanah yang berarti ruang (permukaan tanah serta lapisan batuan dibawahnya dan lapisan udara di atasnya) yang merupakan sumber daya alam serta memerlukan dukungan berbagai unsur alam lain, seperti : air, iklim, tanah, hewan, vegetasi,

mineral dan sebagainya. Jadi dalam tata guna tanah itu diperhitungkan faktor geografi budaya, faktor geografi sosial dan faktor geografi alam serta relasinya.

Tata guna tanah dapat ditinjau dari suatu wilayah (*regional land use*) dalam keseluruhan, karena wilayah terdiri atas pedesaan dan perkotaan, maka tata guna tanah dapat dibagi menjadi :

- a. Tata guna tanah pedesaan (*rural land use*) dan
- b. Tata guna tanah perkotaan (*urban land use*)

Kegiatan penduduk terdiri atas : kegiatan sosial (kegiatan dalam berkeluarga, kesehatan, pendidikan, agama, rekreasi, dan sebagainya). Dan kegiatan ekonomi (kegiatan dalam mata pencaharian, cara berkonsumsi, pertukaran barang dan jasa dan sebagainya). Kegiatan sosial tersebut dilakukan penduduk untuk merencanakan hidupnya dalam mempertahankan hidupnya sebagai perseorangan dan sebagai kelompok secara naluri (*instinctive*), manusia mempunyai kebutuhan dan keinginan. Kebutuhan seseorang harus dipenuhi untuk mempertahankan hidupnya, dan keinginannya dapat dipenuhi untuk memuaskan hasratnya atau seleranya. Dalam memenuhi kebutuhan dan keinginan manusia itulah manusia melakukan kegiatan sosial dan kegiatan ekonomi.

## 2.2 Pengertian Perencanaan

Pengertian mengenai perencanaan adalah macam-macam, bergantung kepada keahlian orang yang menggunakan istilah tersebut. Bagi ahli ekonomi, perencanaan itu mengatur sumber-sumber yang langka secara bijaksana. Untuk

seorang Arsitek, perencanaan itu berhubungan dengan pengembangan fisik. Bagi seorang perencana-perencana itu meliputi pengaturan dan penyesuaian (mungkin dengan mengubah) hubungan manusia dengan lingkungan. Dalam istilah perencanaan terdapat pengertian bahwa pengaturan itu dilakukan untuk waktu yang akan datang yang dimaksud dalam pembicaraan selanjutnya adalah terutama dengan tekanan pada pengertian yang terakhir itu, yakni pengertian perencanaan bagi seorang perencana.

Menurut Wilson, perencanaan itu adalah suatu proses yang mengubah proses lain, atau mengubah suatu keadaan untuk mencapai maksud yang dituju oleh perencana atau oleh orang/badan yang diwakili oleh perencana itu.

Perencanaan itu meliputi :

1. Analisis, yaitu kupasan data
2. Kebijaksanaan (*policy*), yakni pemilihan rencana yang baik untuk pelaksanaan, yang meliputi pengetahuan mengenai maksud dan kriteria untuk menelaah alternatif-alternatif rencana.
3. Rancangan atau desain (*design*), yaitu rumusan dan sajian rencana.

Karena memerlukan kupasan data, proses perencanaan itu harus didahului dengan pengumpulan data lewat telaah dan *survey*. Perencanaan itu mendapat bantuan dari berbagai ilmu lainnya dan memberi bantuan pula kepada berbagai ilmu.

Steigenga pernah menulis bahwa sering terjadi kekacauan antara istilah perencanaan (*planning*) dan tata ruang. Tata ruang, yang berarti pengaturan

geografis, selain dari pembuatan rencana, yang penting adalah pelaksanaan rencana tersebut oleh masyarakat. Pelaksanaan rencana baru dapat dilakukan setelah rencana itu disahkan oleh badan yang berwenang. Berhubungan dengan pembangunan yang dilakukan, perencanaannya pun dapat merupakan rencana nasional, regional atau lokal perencanaan rasional berkenaan pada perekonomian atau perencanaan ekonomi (di Indonesia perencanaan nasional meliputi : rencana ekonomi untuk pembangunan ekonomi, dan rencana sosial untuk pengembangan sosial spiritual yaitu pembinaan watak). Perencanaan regional bertekanan pertama pada perekonomian, dan kedua pada soal fisik. Perencanaan lokal berkenaan pada soal fisik, atau disebut perencanaan fisik perencanaan fisik bertekanan pada rencana tata ruang.

Steigenga mengemukakan pula dalam bukunya, bahwa urutan tingkat perencanaan menurut skala tersebut berhubungan dengan hal-hal yang harus dibangun/dikembangkan :

1. Perencanaan lokal terdiri dari dua macam, yaitu :
  - a) Perencanaan lokal (lokal terbatas), yang meliputi kampung, kota kecil, sebagian dari kota besar.
  - b) Perencanaan mandala (lokal yang lebih luas), yaitu mengenal sekelompok kampung atau kota sedang.
2. Perencanaan wilayah, yang meliputi : kota-kota besar dan pemusatan penduduk di perkotaan, wilayah pedesaan dalam suatu daerah, himpunan kota, dan sebagainya.

3. Menurut administrasi perencanaan daerah, yaitu mengenai bagian-bagian suatu negara.
4. Perencana nasional, yakni mengenai negara dan bagian-bagiannya, dimana diperlukan penanaman modal nasional.
5. Perencanaan sebagian benua, yaitu mengenai hubungan negara dengan negara lain disekitarnya, misalnya dalam hubungan Indonesia dengan Asia Tenggara.

Beberapa hal yang direncanakan berhubungan dengan tingkat perencanaan itu adalah :

1. Dalam Perencanaan Nasional
  - a. Pola penyebaran penduduk merupakan hal yang penting sekali.
  - b. Pola urbanisasi fisik
  - c. Struktur Wilayah Pedesaan
  - d. Prasarana lalu lintas nasional dan sebagian benua
  - e. Perencanaan pelabuhan penting dan kawasan industri
  - f. Penyediaan kawasan rekreasi internasional
  - g. Pemecahan masalah bagi beberapa wilayah antar lain wilayah sekitar pemusatan penduduk dikota.
2. Dalam perencanaan lokal terbatas
  - a. Besar minimal dari suatu kampung atau suatu kota kecil
  - b. Besar yang sesuai dari suatu bagian kota



- c. Susunan bagian kota besar yang meliputi beberapa bagian kota kecil (misalnya di Indonesia RW yang terjadi dari beberapa RT, atau kelurahan yang terdiri dari beberapa RW).
  - d. Prasarana yang diperlukan oleh kampung, kota kecil, bagian kota
  - e. Hubungan antara bagian-bagian kota dan pusat kota
  - f. Susunan bagian kota dalam suatu kota
  - g. Kekhususan suatu bagian kota atau kampung
  - h. Hubungan sosial dan susunan sosial di dalam bagian kota atau kampung.
3. Perencanaan menurut wilayah dan menurut jangka waktu

Di Indonesia terdapat perencanaan nasional untuk seluruh wilayah negara republik Indonesia, perencanaan regional untuk wilayah yang lebih kecil. Di samping hal tersebut, ditinjau menurut waktu terdapat perencanaan jangka panjang (25-30) tahun, perencanaan jangka menengah (misalnya Rencana pembangunan lima tahun yang disesuaikan dengan pengertian pemerintah berkala dengan diadakan pemilihan umum dan sidang (Majelis Permusyawaratan Rakyat) dan perencanaan jangka pendek yaitu satu atau beberapa tahun.

Pendekatan yang dipergunakan dalam perencanaan adalah :

1. Pendekatan teritorial, untuk perencanaan suatu wilayah formal, menurut Friedmann dan Weaver, perencanaan semacam itu memperhitungkan mobilisasi terpadu dari semua sumber daya manusia



dan sumber daya alam dari suatu wilayah tertentu yang terciptakan oleh perkembangan sejarahnya (sejarah adalah salah satu hal yang dapat mengikat anggota masyarakat dalam suatu wilayah teritorial sehingga dapat terbentuk beberapa kelompok sosial. Perencanaan semacam itu dapat disebut perencanaan wilayah teritorial atau perencanaan wilayah formal.

Friedmann mengemukakan bahwa perencanaan wilayah teritorial adalah peningkatan perkembangan dengan melayani aspirasi masyarakat.

2. Pendekatan fungsional, yaitu suatu perencanaan wilayah, yang menurut Friedmann dan Weaver, memperhitungkan lokasi berbagai kegiatan ekonomi dan pengatur secara ruang dari sistem perkotaan mengenai berbagai pusat dan jaringan. Hal tersebut banyak berhubungan dengan beberapa model, seperti : model gravitasi, analisis masukan, dan sebagainya. Perencanaan semacam itu dapat disebut perencanaan wilayah fungsional.

Kedua pendekatan perencanaan tersebut berguna bagi perkembangan dalam memilih pendekatan perencanaan untuk satu wilayah tertentu, Friedman cenderung memilih perencanaan wilayah karena menurut dia, sekarang telah tiba waktunya mekanisme/ kekuatan fungsional melayani suatu aspirasi teritorial.

dan sumber daya alam dari suatu wilayah tertentu yang terciptakan oleh perkembangan sejarahnya (sejarah adalah salah satu hal yang dapat mengikat anggota masyarakat dalam suatu wilayah teritorial sehingga dapat terbentuk beberapa kelompok sosial. Perencanaan semacam itu dapat disebut perencanaan wilayah teritorial atau perencanaan wilayah formal.

Friedmann mengemukakan bahwa perencanaan wilayah teritorial adalah peningkatan perkembangan dengan melayani aspirasi masyarakat.

2. Pendekatan fungsional, yaitu suatu perencanaan wilayah, yang menurut Friedmann dan Weaver, memperhitungkan lokasi berbagai kegiatan ekonomi dan pengatur secara ruang dari sistem perkotaan mengenai berbagai pusat dan jaringan. Hal tersebut banyak berhubungan dengan beberapa model, seperti : model gravitasi, analisis masukan, dan sebagainya. Perencanaan semacam itu dapat disebut perencanaan wilayah fungsional.

Kedua pendekatan perencanaan tersebut berguna bagi perkembangan dalam memilih pendekatan perencanaan untuk satu wilayah tertentu, Friedman cenderung memilih perencanaan wilayah karena menurut dia, sekarang telah tiba waktunya mekanisme/ kekuatan fungsional melayani suatu aspirasi teritorial.

### 2.3 Pengertian Tanah dan Nilai Tanah

Sebutan tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti, maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar diketahui dalam arti apa istilah-istilah tersebut digunakan. Dalam hukum tanah kata sebutan tanah dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA.

Dalam pasal 4 dinyatakan, bahwa atas dasar hak menguasai dari negara ..... ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang ..... Dengan demikian, jelaslah tanah dalam pengertian Yuridis adalah permukaan bumi (Ayat 1). Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna. Jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya. Oleh karena itu, dalam ayat (2) dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya diberikan kewenangan untuk memberikan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut "Tanah", tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.

Dengan demikian, maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang dengan menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya. Sedalam berapa tubuh bumi itu boleh digunakan dan setinggi berapa ruang yang ada di atasnya boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh bumi sendiri, kemampuan pemegang hak atas ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Menurut kamus besar bahasa Indonesia (1994) tanah adalah :

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali
2. Keadaan bumi disuatu tempat
3. Permukaan bumi yang diberi batas
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya)

Menurut Steigenga, dalam penggunaan tanah Firey menunjukkan pengaruh budaya yang besar dalam adaptasi ruang, dan ia berkesimpulan bahwa: ruang dapat merupakan lambang bagi nilai-nilai sosial (Misalannya: Penduduk sering memberikan nilai sejarah yang besar kepada sebidang tanah). Berhubung dengan pendapat Firey itu, Chapin menggolongkan tanah dalam tiga kelompok, yaitu mempunyai :

- a. Nilai keuntungan, yang dihubungkan dengan tujuan ekonomi, dan yang dapat dicapai dengan jual beli tanah dipasaran bebas
- b. Nilai kepentingan umum, yang berhubungan dengan pengaturan untuk masyarakat umum dalam perbaikan kehidupan masyarakat
- c. Nilai sosial, yang merupakan hal yang mendasar bagi kehidupan (misalnya sebidang tanah yang dipelihara, peninggalan, pusaka dan sebagainya) dan yang dinyatakan oleh penduduk dengan perilaku yang berhubungan dengan pelestarian, tradisi, kepercayaan dan sebagainya

Pertimbangan dalam kepentingan tanah diberbagai wilayah mungkin berbeda: bergantung kepada struktur sosial penduduk tertentu akan diberikan prioritas bagi fungsi tertentu kepada tanah. Kalau hal itu tidak terpenuhi, maka kehidupan masyarakat tersebut akan dirugikan.

#### **2.4 Pembentukan Kota**

Menurut Smailes, keadaan alam tertentu memberikan pengaruh baik untuk kedudukan atau suasana suatu kota pada permulaan perkembangan, dan pada proses perkembangan selanjutnya posisi itu makin menjadi luas, maka terdapatlah klasifikasi tentang posisi kota, seperti : posisi kota yang disebabkan oleh alur lalu lintas yang berkesimpangan, oleh lembah, oleh kondisi sungai yang berkesimpangan, oleh pertemuan laut dan sungai (muara), oleh morfologi yang dapat berguna sebagai pelindung (misalnya air sungai/danau, atau pantai yang terjal), dan sebagainya. Mungkin pada perkembangan kota selanjutnya

terjadi perubahan/modifikasi bagi posisi itu. Posisi kota menunjukkan macam dan kualitas tempat, dimana suatu kota berdiri misalnya pada lembah, kaki gunung, pantai dan pulau.

Selain dari itu keadaan morfologi, misalnya pola alur-alur lalu lintas dapat dengan jelas mempengaruhi situasi (hubungan) dengan wilayah yang lebih luas. Sehingga suatu tempat dapat menjadi berpotensi bagi pemusatan penduduk. Suatu kota dapat menjadi besar dan makmur disebabkan karena baiknya situasi, walaupun terdapat kekurangan dalam hal tertentu.

## BAB III

### GAMBARAN UMUM LOKASI

#### 3.1 Gambaran Umum Kantor Wilayah Pertanahan Propinsi Sulawesi

##### Selatan

##### 3.1.1 Kondisi Geografis

Kota Makassar terletak di pesisir pantai barat bagian selatan pulau Sulawesi. Secara geografis Kota Makassar berada pada garis lintang antara  $05^{\circ}31'30''$  –  $05^{\circ}14'16''$  LS dan garis bujur  $119^{\circ}29'09''$ - $119^{\circ}32'31''$  BT dengan batas-batas wilayah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Pangkajene Kepulauan
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Maros
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Gowa
- Sebelah Barat berbatasan dengan selat Makassar

Wilayah Kota Makassar yang berbatasan dengan Selat Makassar mempunyai garis pantai sepanjang 32 km yang membentang dari arah selatan ke utara, membujur ke arah timur laut, luas wilayah kota Makassar adalah 17.577 Ha, secara umum konfigurasi bentuk wilayah kota Makassar datar dan menurut morfologi regional merupakan deretan pegunungan Lompobattang yang berrelief rendah. Kondisi topografinya datar hingga berombak dengan ketinggian

berkisar antara 0 – 25 m di atas permukaan laut. Satuan relief di Kota Makassar pada umumnya ditutupi aluvium hasil sedimentasi rawah, pantai dan sungai serta material hasil gunung api dengan kemiringan lereng antara 0 – 2 %. Bentuk lahan adalah hasil bentukan asal aluvial di beberapa tempat memiliki ketinggian yang sangat rendah dari permukaan laut sehingga sering tergenang dan merupakan daerah rawa-rawa. Bentuk lahan tersebut dijumpai disekitar muara sungai Tallo dan sungai Jeneberang secara geomorfologi dikategorikan sebagai daratan banjir, daerah yang bentuk topografi berombak hanya dijumpai di wilayah utara dan timur yang secara administratif termasuk Kecamatan Biringkanaya.

### **3.1.2 Kondisi Administratif**

Secara administrasi Kota Makassar Daerah Tingkat II sebagai Ibukota Sulawesi Selatan mempunyai luas wilayah sekitar 175,77 kl atau 0,28% dan luas wilayah Sulawesi Selatan. Kota Makassar terdiri atas 14 kecamatan. Setelah pembentukan kecamatan pembantu berdasarkan surat keputusan gubernur KDH Tingkat II Sulawesi Selatan tanggal 27 Juni 1996 dan telah menjadi kecamatan definitif tahun 2000 dan 142 kelurahan. gambaran luas wilayah perkecamatan di dalam Kantor Wilayah Pertanahan Propinsi Sulawesi Selatan dapat dilihat pada tabel 1 :

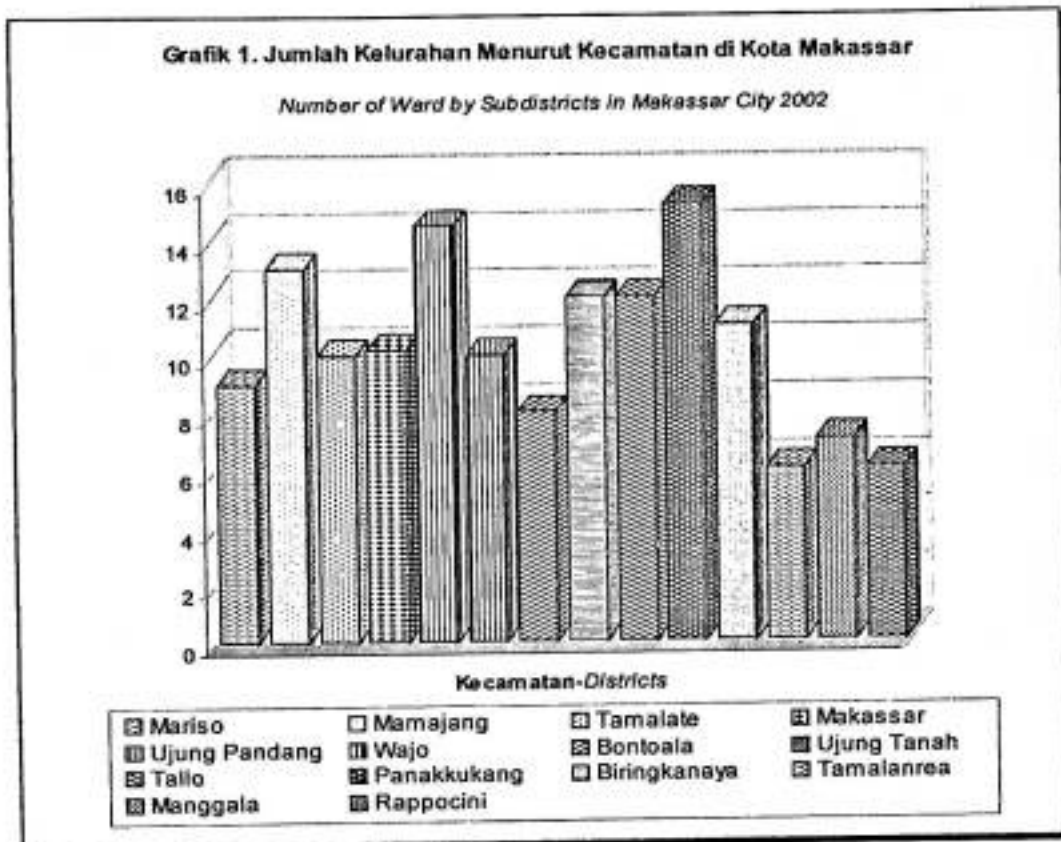


Tabel I  
Luas Wilayah Kecamatan Di Kota Makassar

No.	Nama Kecamatan	Luas Wilayah
1.	Mariso	182.000
2.	Mamajang	542.000
3.	Temate	1.997.000
4.	Makassar	251.000
5.	Ujung Pandang	263.000
6.	Wajo	199.000
7.	Bontoala	209.000
8.	Ujung Tanah	593.000
9.	Tallo	1.686.000
10.	Panakkukang	4.659.000
11.	Biringkanaya	3.352.000
12.	Tamalanrea	2.433.000
13.	Manggala	262.000
14.	Rappocini	947.000
	Jumlah	17.577.000

Sumber data : Badan Pusat Statistik Kantor Wilayah Pertanahan  
Propinsi Sulawesi Selatan

Gambaran jumlah kelurahan menurut kecamatan di kota Makassar dapat dilihat pada grafik 1:

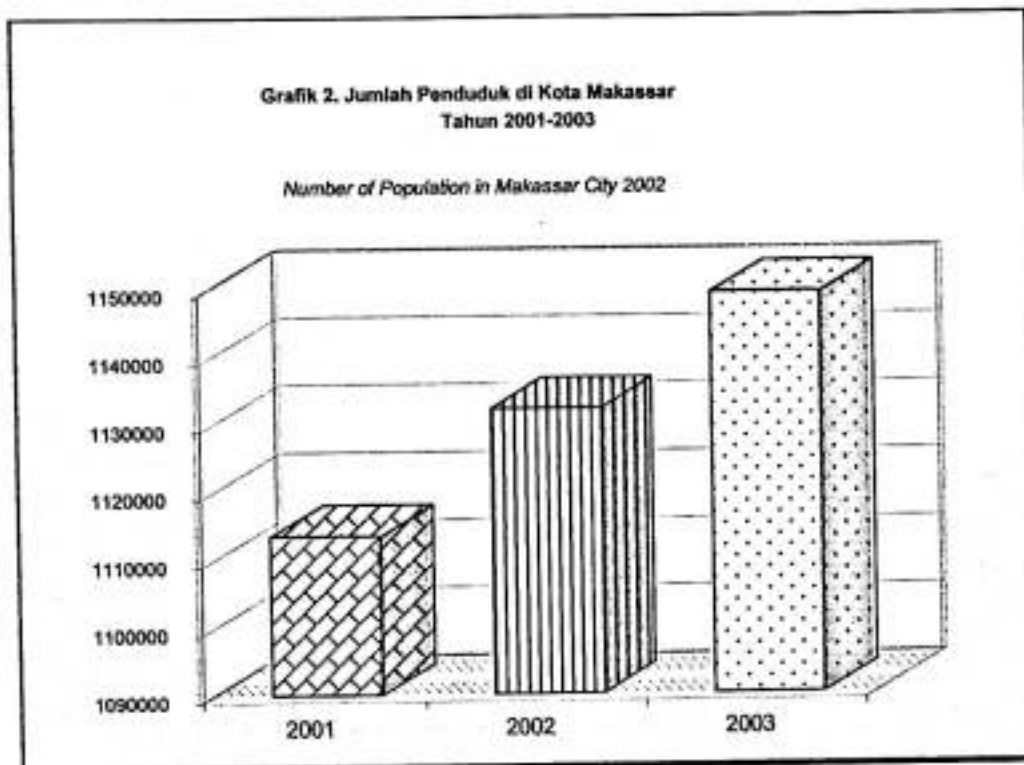


Sumber : badan Statistik Kota Makassar

### 3.1.3 Jumlah Penduduk

Pendudukan kota Makassar tahun 2002 tercatat sebanyak 1.148.312 jiwa yang terdiri dari 565 882 laki-laki dan 582 430 perempuan. Jumlah penduduk kota Makassar tahun 2001 tercatat sebanyak 1.130.384 jiwa.

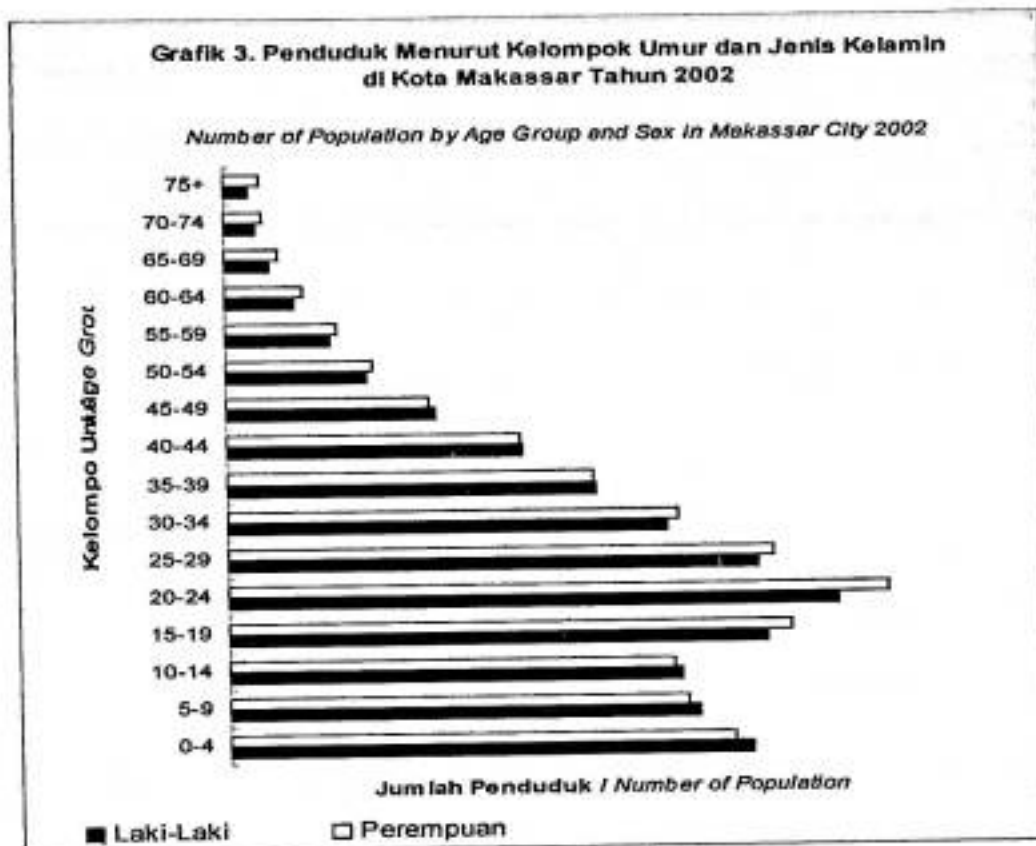
Gambaran jumlah penduduk di kota Makassar tahun 2001 – 2003 dapat dilihat pada grafik 2 :



Sumber : badan Statistik Kota Makassar

Komposisi penduduk menurut jenis kelamin dapat ditunjukkan dengan rasio jenis kelamin. Rasio jenis kelamin penduduk kota Makassar yaitu sekitar 97 persen, yang berarti setiap 100 penduduk wanita terdapat 97 penduduk laki-laki.

Gambaran penduduk menurut kelompok umur dan kelamin di kota Makassar tahun 2002 dapat dilihat pada grafik 3 :



Sumber : badan Statistik Kota Makassar

Penyebaran penduduk kota Makassar dirinci menurut kecamatan, menunjukkan bahwa penduduk masih terkonsentrasi di wilayah kecamatan Tamalate, yaitu sebanyak 133 199 atau sekitar 11,59 persen dari total penduduk, disusul kecamatan Panakkukang sebanyak 129 651 jiwa (11,29 persen). Kecamatan Rappocini sebanyak 428 855 jiwa (11,22 persen), dan yang terendah adalah kecamatan Wajo sebanyak 35 402 jiwa (3,08 persen).

Ditinjau dari kepadatan penduduk per km persegi, kecamatan Makassar yang terdapat yaitu 33 375 jiwa per km persegi, disusul kecamatan Mariso

- a. Nilai keuntungan, yang dihubungkan dengan tujuan ekonomi, dan yang dapat dicapai dengan jual beli tanah dipasaran bebas
- b. Nilai kepentingan umum, yang berhubungan dengan pengaturan untuk masyarakat umum dalam perbaikan kehidupan masyarakat
- c. Nilai sosial, yang merupakan hal yang mendasar bagi kehidupan (misalnya sebidang tanah yang dipelihara, peninggalan, pusaka dan sebagainya) dan yang dinyatakan oleh penduduk dengan perilaku yang berhubungan dengan pelestarian, tradisi, kepercayaan dan sebagainya

Pertimbangan dalam kepentingan tanah diberbagai wilayah mungkin berbeda: bergantung kepada struktur sosial penduduk tertentu akan diberikan prioritas bagi fungsi tertentu kepada tanah. Kalau hal itu tidak terpenuhi, maka kehidupan masyarakat tersebut akan dirugikan.

#### **2.4 Pembentukan Kota**

Menurut Smailes, keadaan alam tertentu memberikan pengaruh baik untuk kedudukan atau suasana suatu kota pada permulaan perkembangan, dan pada proses perkembangan selanjutnya posisi itu makin menjadi luas, maka terdapatlah klasifikasi tentang posisi kota, seperti : posisi kota yang disebabkan oleh alur lalu lintas yang berkesimpangan, oleh lembah, oleh kondisi sungai yang berkesimpangan, oleh pertemuan laut dan sungai (muara), oleh morfologi yang dapat berguna sebagai pelindung (misalnya air sungai/danau, atau pantai yang terjal), dan sebagainya. Mungkin pada perkembangan kota selanjutnya

terjadi perubahan/modifikasi bagi posisi itu. Posisi kota menunjukkan macam dan kualitas tempat, dimana suatu kota berdiri misalnya pada lembah, kaki gunung, pantai dan pulau.

Selain dari itu keadaan morfologi, misalnya pola alur-alur lalu lintas dapat dengan jelas mempengaruhi situasi (hubungan) dengan wilayah yang lebih luas. Sehingga suatu tempat dapat menjadi berpotensi bagi pemusatan penduduk. Suatu kota dapat menjadi besar dan makmur disebabkan karena baiknya situasi, walaupun terdapat kekurangan dalam hal tertentu.

## BAB III

### GAMBARAN UMUM LOKASI

#### 3.1 Gambaran Umum Kantor Wilayah Pertanahan Propinsi Sulawesi

##### Selatan

##### 3.1.1 Kondisi Geografis

Kota Makassar terletak di pesisir pantai barat bagian selatan pulau Sulawesi. Secara geografis Kota Makassar berada pada garis lintang antara  $05^{\circ}31'30''$  –  $05^{\circ}14'16''$  LS dan garis bujur  $119^{\circ}29'09''$ - $119^{\circ}32'31''$  BT dengan batas-batas wilayah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Pangkajene Kepulauan
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Maros
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Gowa
- Sebelah Barat berbatasan dengan selat Makassar

Wilayah Kota Makassar yang berbatasan dengan Selat Makassar mempunyai garis pantai sepanjang 32 km yang membentang dari arah selatan ke utara, membujur ke arah timur laut, luas wilayah kota Makassar adalah 17.577 Ha, secara umum konfigurasi bentuk wilayah kota Makassar datar dan menurut morfologi regional merupakan deretan pegunungan Lompobattang yang ber relief rendah. Kondisi topografinya datar hingga berombak dengan ketinggian

berkisar antara 0 – 25 m di atas permukaan laut. Satuan relief di Kota Makassar pada umumnya ditutupi aluvium hasil sedimentasi rawah, pantai dan sungai serta material hasil gunung api dengan kemiringan lereng antara 0 – 2 %. Bentuk lahan adalah hasil bentukan asal aluvial di beberapa tempat memiliki ketinggian yang sangat rendah dari permukaan laut sehingga sering tergenang dan merupakan daerah rawa-rawa. Bentuk lahan tersebut dijumpai disekitar muara sungai Tallo dan sungai Jeneberang secara geomorfologi dikategorikan sebagai daratan banjir, daerah yang bentuk topografi berombak hanya dijumpai di wilayah utara dan timur yang secara administratif termasuk Kecamatan Biringkanaya.

### **3.1.2 Kondisi Administratif**

Secara administrasi Kota Makassar Daerah Tingkat II sebagai Ibukota Sulawesi Selatan mempunyai luas wilayah sekitar 175,77 kl atau 0,28% dan luas wilayah Sulawesi Selatan. Kota Makassar terdiri atas 14 kecamatan. Setelah pembentukan kecamatan pembantu berdasarkan surat keputusan gubernur KDH Tingkat II Sulawesi Selatan tanggal 27 Juni 1996 dan telah menjadi kecamatan definitif tahun 2000 dan 142 kelurahan. gambaran luas wilayah perkecamatan di dalam Kantor Wilayah Pertanahan Propinsi Sulawesi Selatan dapat dilihat pada tabel I :

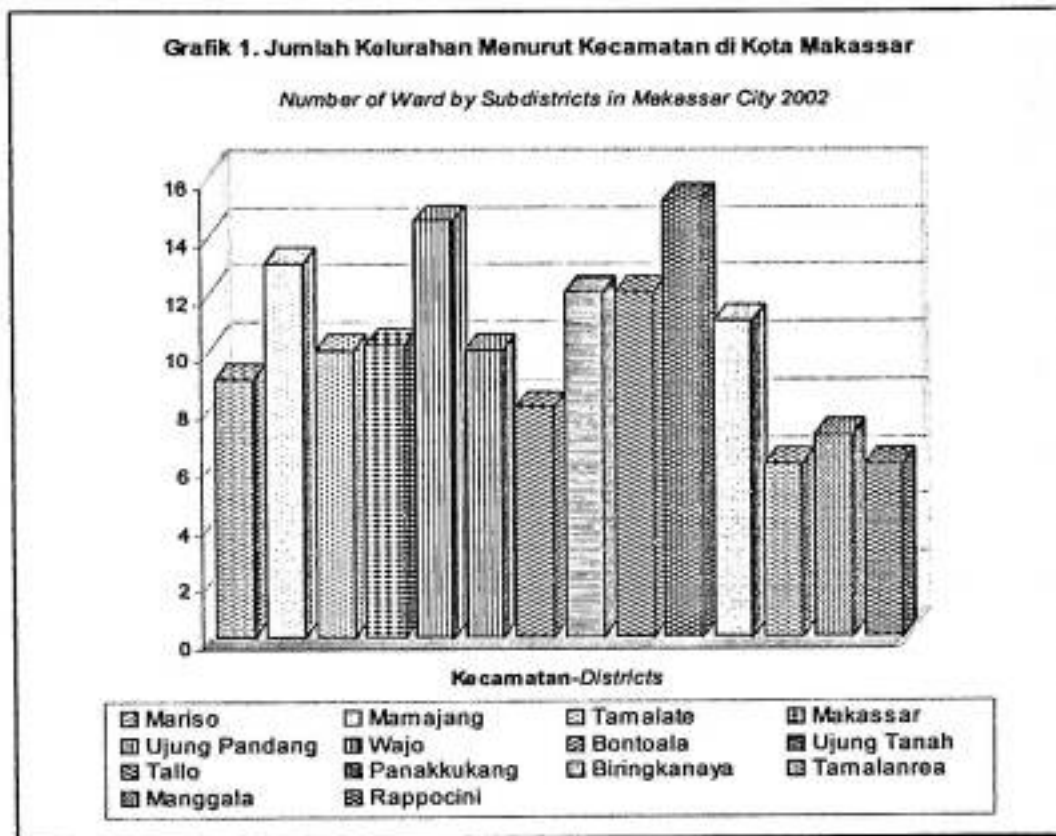


Tabel I  
Luas Wilayah Kecamatan Di Kota Makassar

No.	Nama Kecamatan	Luas Wilayah
1.	Mariso	182.000
2.	Mamajang	542.000
3.	Temate	1.997.000
4.	Makassar	251.000
5.	Ujung Pandang	263.000
6.	Wajo	199.000
7.	Bontoala	209.000
8.	Ujung Tanah	593.000
9.	Tallo	1.686.000
10.	Panakkukang	4.659.000
11.	Biringkanaya	3.352.000
12.	Tamalanrea	2.433.000
13.	Manggala	262.000
14.	Rappocini	947.000
	Jumlah	17.577.000

Sumber data : Badan Pusat Statistik Kantor Wilayah Pertanahan  
Propinsi Sulawesi Selatan

Gambaran jumlah kelurahan menurut kecamatan di kota Makassar dapat dilihat pada grafik 1:

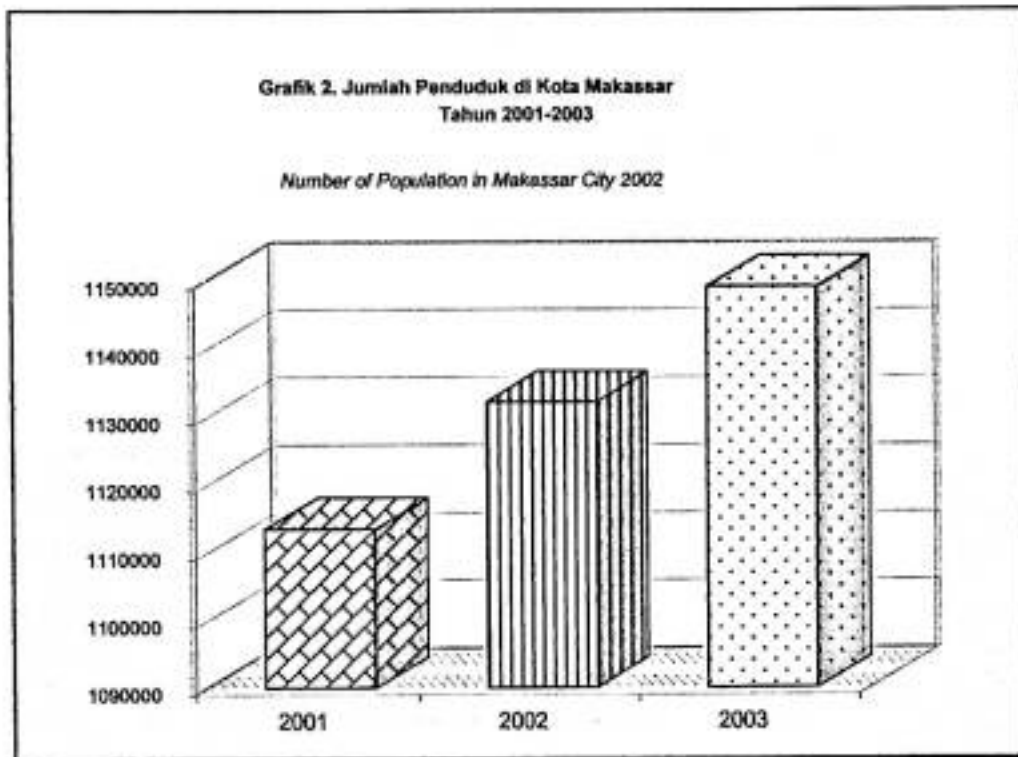


Sumber : badan Statistik Kota Makassar

### 3.1.3 Jumlah Penduduk

Pendudukan kota Makassar tahun 2002 tercatat sebanyak 1.148.312 jiwa yang terdiri dari 565 882 laki-laki dan 582 430 perempuan. Jumlah penduduk kota Makassar tahun 2001 tercatat sebanyak 1.130.384 jiwa.

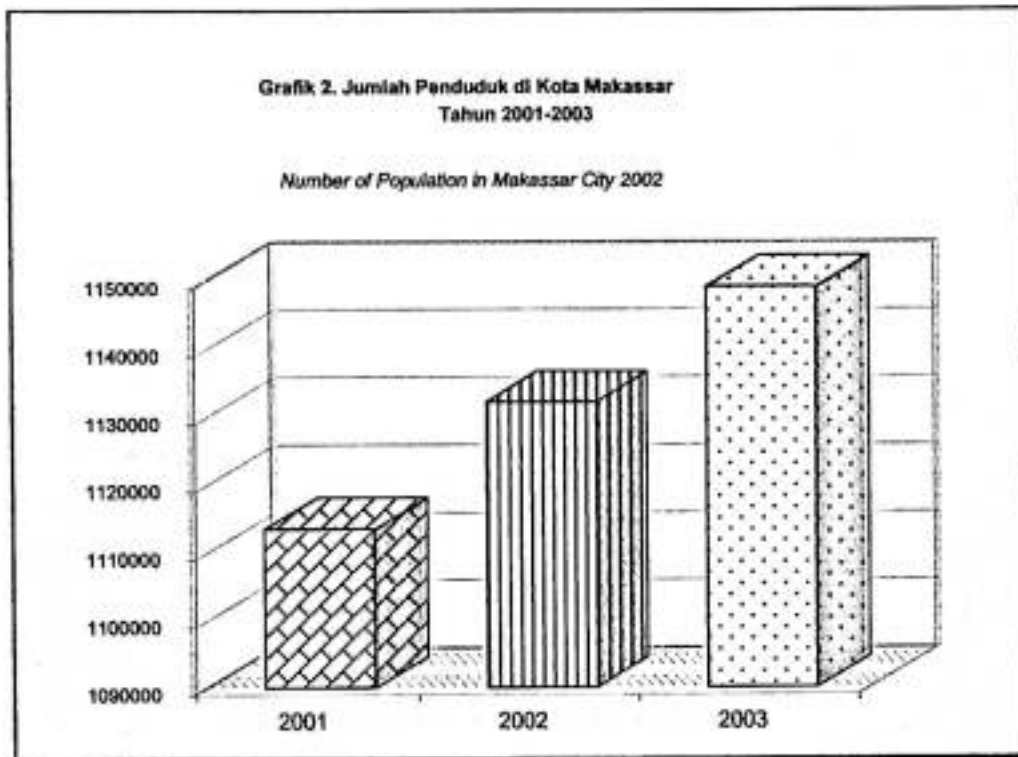
Gambaran jumlah penduduk di kota Makassar tahun 2001 – 2003 dapat dilihat pada grafik 2 :



Sumber : badan Statistik Kota Makassar

Komposisi penduduk menurut jenis kelamin dapat ditunjukkan dengan rasio jenis kelamin. Rasio jenis kelamin penduduk kota Makassar yaitu sekitar 97 persen, yang berarti setiap 100 penduduk wanita terdapat 97 penduduk laki-laki.

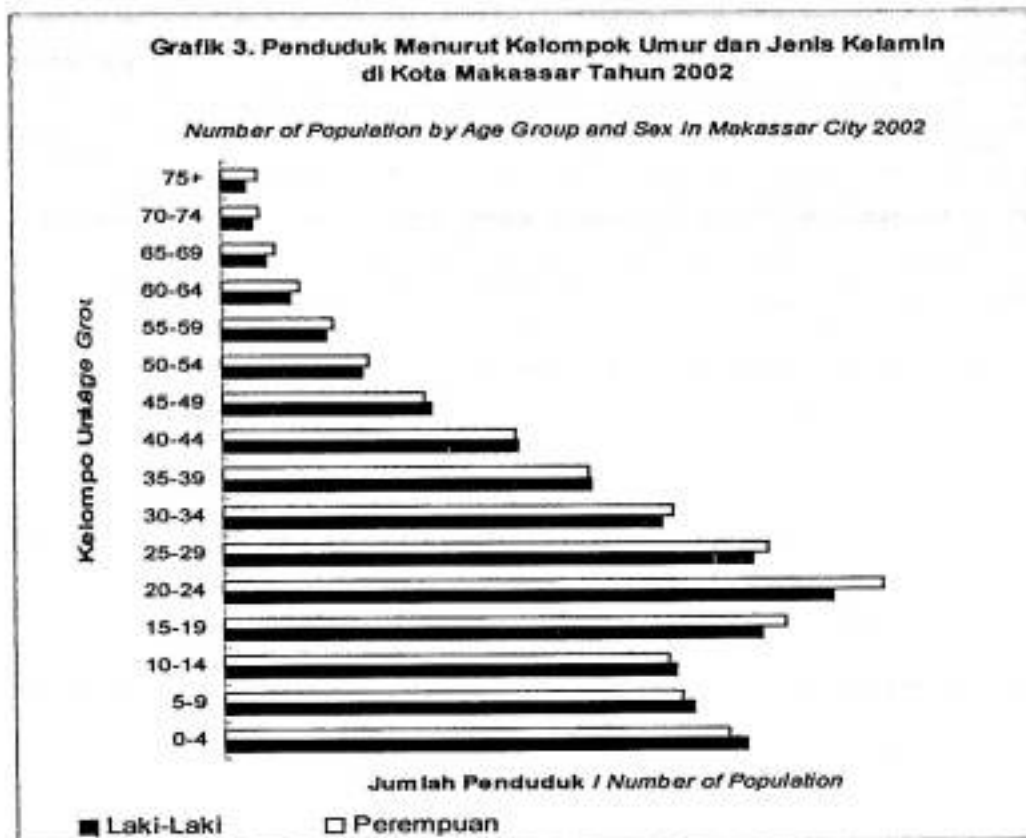
Gambaran jumlah penduduk di kota Makassar tahun 2001 – 2003 dapat dilihat pada grafik 2 :



Sumber : badan Statistik Kota Makassar

Komposisi penduduk menurut jenis kelamin dapat ditunjukkan dengan rasio jenis kelamin. Rasio jenis kelamin penduduk kota Makassar yaitu sekitar 97 persen, yang berarti setiap 100 penduduk wanita terdapat 97 penduduk laki-laki.

Gambaran penduduk menurut kelompok umur dan kelamin di kota Makassar tahun 2002 dapat dilihat pada grafik 3 :



Sumber : badan Statistik Kota Makassar

Penyebaran penduduk kota Makassar dirinci menurut kecamatan, menunjukkan bahwa penduduk masih terkonsentrasi di wilayah kecamatan Tamalate, yaitu sebanyak 133 199 atau sekitar 11,59 persen dari total penduduk, disusul kecamatan Panakkukang sebanyak 129 651 jiwa (11,29 persen). Kecamatan Rappocini sebanyak 428 855 jiwa (11,22 persen), dan yang terendah adalah kecamatan Wajo sebanyak 35 402 jiwa (3,08 persen).

Ditinjau dari kepadatan penduduk per km persegi, kecamatan Makassar yang terdapat yaitu 33 375 jiwa per km persegi, disusul kecamatan Mariso

(29 276 jiwa per km persegi), kecamatan Bontoala (28 375 jiwa per km persegi). Sedang kecamatan Biringkanaya merupakan kecamatan dengan kepadatan penduduk terendah yaitu sekitar 2 074 jiwa per km persegi kemudian kecamatan Tamalanrea 2 674 jiwa per km persegi. Manggala (3 360 jiwa persegi). Wilayah-wilayah yang kepadatan penduduknya masih rendah tersebut masih memungkinkan untuk pengembangan daerah pemukiman terutama di 5 (lima) kecamatan yaitu Biringkanaya, Manggala, Panakkukang dan kecamatan Tamalate.

### **3.2 Sejarah Perkembangan Lembaga Keagrarian**

Secara singkat perkembangan lembaga keagrarian sebagai wadah yang mengelolah urusan keagrarian sangat dibutuhkan oleh masyarakat. Setelah kemerdekaan, sebagai warisan dari zaman Hindia Belanda urusan agraria tetap berada dilingkungan Departemen (Kementerian) Dalam Negeri, hal ini berlaku sampai tahun 1955, saat dibentuknya kementerian Agraria.

Baru pada tahun 1955, yaitu berdasarkan keputusan Agraria yang berdiri sendiri terpisah dari kementrian dalam negeri. Dalam keputusan presiden tersebut ditetapkan tugas kementerian agraria adalah sebagai berikut:

1. Mempersiapkan pembentukan perundang-undangan agraria nasional yang sesuai dengan ketelitian yang telah ditetapkan.
2. Melaksanakan dan mengawasi perundang-undangan agraria pada umumnya serta memberikan pinjaman dan petunjuk-petunjuk tentang pelaksanaan pada khususnya.

3. Menjalankan segala usaha untuk menyempurnakan kehidupan dan kepastian hak tanah bagi negara.

Dengan keputusan presiden No. 190 Tahun 1957 ditetapkan bahwa jawatan pendaftaran tanah (semula masuk dalam lingkungan kementerian kehakiman), dialihkan dalam lingkungan tugas kementerian agraria, maka tugas ketiga tersebut di atas ditambah menjadi :

- Pengukuran, pemetaan dan pembukuan semua tanah dalam RI
- Pembukuan hak-hak atas tanah serta pencatatan pemindahan hak-hak tersebut.

Selanjutnya berdasarkan undang-undang No. 7 tahun 1958 (LN 17/1958) telah ditetapkan pengalihan tugas dan wewenang agraria dari Menteri Dalam Negeri (Pamong Praja) kepada Menteri Agraria serta pejabat-pejabat di daerah.

Dalam keluarnya undang-undang tersebut, maka lambat laun terbentuklah aparat agraria ditingkat propinsi, keresidenan dan kabupaten/kotamadya. Setelah lebih kurang 11 tahun menjadi kementerian/departemen agraria yang berdiri sendiri, maka dalam rangka usaha penyederhanaan dan efisiensi yang dilakukan oleh orde baru, pada tahun 1966 Organisasi Departemen Agraria selanjutnya dirubah menjadi direktorat jenderal dan transmigrasi yang bernaung dalam lingkungan departemen dalam negeri, yang dituangkan dalam kepres No. 63 Tahun 1966 No. 64 Tahun 1966.

Pada tahun itu juga terjadi perubahan direktorat jenderal agraria tetap menjadi salah satu komponen dari Departemen dalam negeri (berstatus sebagai direktorat jenderal agraria), sedangkan urusan transmigrasi di tarik ke dalam lingkungan veteran, transmigrasi dan koperasi.

Menjelang pelaksanaan Pelita I susunan organisasi Direktorat Jenderal Agraria mengalami perubahan berdasarkan Keputusan Menteri Tanggal 6 Novembr 1968 No. UP.1/1/11-4186 dan Tanggal 15 November 1968 No. 1/2/22-5381. Berdasarkan keputusan Jenderal Agraria adalah merupakan salah satu tugas pokok departemen dalam negeri. Perubahan tersebut sampai ketingkat daerah, sehingga untuk daerah-daerah susunan organisasi masih terdiri dari tiga eselon/untuk yang berdiri sendiri-sendiri yaitu kantor inspeksi agraria, kantor inspeksi pendaftaran tata guna tanah (untuk tingkat kabupaten/kotamadya) dengan belum diintegrasinya kantor-kantor tersebut jelas dirasakan sulitnya untuk melakukan tugas secara terkoordinasi karena tidak terdapatnya kesatuan pimpinan dan tidak adanya kesatuan bahasa di dalam melaksanakan tugas

Dengan keputusan presiden No. 54 Tahun 1974, Direktorat Jenderal Agraria dilengkapi dengan satu komponen baru yaitu Direktorat Penelitian dan pengembangan pertanian. Selanjutnya berdasarkan keputusan Menteri Dalam Negeri No. 187 dan 188 tahun 1972 susunan organisasi Direktorat Jenderal Agraria mengalami penyempurnaan. Adapun tugas pokoknya adalah



merencanakan dan menyelenggarakan segala usaha dan kegiatan di bidang keagrarian.

Sementara itu untuk tingkat daerah diadakan perubahan struktur organisasi berdasarkan keputusan Menteri Dalam Negeri No. 145 tahun 1969, akan tetapi keputusan tersebut pelaksanaannya ditangguhkan dan selanjutnya dicabut serta diganti dengan keputusan Menteri Dalam Negeri No. 88 Tahun 1972. Berdasarkan keputusan ini, maka instansi agraria di daerah disatukan dalam satu wadah dan dalam satu pimpinan. Untuk tingkat propinsi dibentuk Kantor Direktorat Agraria propinsi sedang untuk tingkat kabupaten/kotamadya dibentuk Kantor Sub Direktorat Agraria/Kotamadya Kantor Direktorat Agraria propinsi taktis operasional bertanggung jawab kepada gubernur kepala daerah dalam kedudukan selaku wakil pemerintah pusat sedang teknis administratif tetap bertanggung jawab kepada menteri dalam negeri, melalui gubernur kepada daerah.

Adanya perubahan susunan organisasi tersebut di atas, ternyata membawa pengaruh positif, karena dengan adanya integrasi tiga kantor menjadi satu kantor, maka koordinasi lebih terjamin dan di dalam pelaksanaan tugas sudah terdapa adanya kesatuan tindak dan kesatuan pimpinan serta kesatuan bahasa. Selanjutnya berdasarkan Keputusan Presiden No. 44 dan 45 Tahun 1974 Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 94 Tahun 1975 Struktur Organisasi Direktorat Jenderal Penelitian dan Pengembangan Pertanian sehingga susunannya terdiri dari :

1. Direktorat tata guna tanah
2. Direktorat landreform
3. Direktorat pengurusan hak-hak tanah
4. Direktorat pendaftaran tanah
5. Sekretariat direktorat jenderal agraria

Berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 72 tahun 1982 tentang susunan organisasi tersebut di atas masih tetap tidak mengalami perubahan. Ditingkat daerah berdasarkan, Keputusan Menteri Dalam Negeri no. 133 tahun 1978 di adakan sedikit perubahan dari struktur organisasi berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 88 Tahun 1972, tersebut di muka. Berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 133 Tahun 1978 ditingkat propinsi disebut direktorat agraria propinsi sedang ditingkat kabupaten/kotamadya disebut kantor agraria kabupaten/kotamadya yang sekarang berganti nama dengan nama Badan Pentanahan Nasional (BPN) Kepres No. 26 Tahun 1988 pada Tk. I Kantor Badan Pentanahan Nasional dan pada Tk. II Kantor Kabupaten/Kotamadya.

### **3.3 Tugas dan Fungsi Kantor Wilayah Pertanahan Propinsi Sulawesi Selatan**

Menurut Surat Keputusan Badan Pentanahan Nasional No. 1 Tahun 1989 bahwa bahwa Kanwil BPN dipropinsi yang selanjutnya dalam keputusan ini disebut Kantor Wilayah Pentanahan, dan merupakan instansi vertikal dari

BPN yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada pada pertanahan nasional.

Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi BPN di Propinsi Sulawesi Selatan. Dalam melaksanakan tugasnya kantor wilayah BPN mempunyai fungsi adalah sebagai berikut :

1. Melaksanakan penyusunan program pelaksanaan tugas di bidang pertanahan.
2. Mengkoordinasikan pengaturan penguasaan dan pemilikan tanah, penatagunaan tanah, penguasaan hak-hak atas tanah, serta pengukuran dan pendaftar tanah.
3. Melaksanakan bimbingan dan pengendalian serta melakukan tugas di bidang pengaturan dan pemilikan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengurusan hak-hak atas tanah serta pengukuran dan pendaftaran tanah.
4. Melaksanakan urusan tata usaha dan perundang undangan.

### **3.4 Struktur Organisasi**

Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1989, tentang Organisaasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Pertanahan di Propinsi dan Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kotamadya.

BPN yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada pada pertanahan nasional.

Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi BPN di Propinsi Sulawesi Selatan. Dalam melaksanakan tugasnya kantor wilayah BPN mempunyai fungsi adalah sebagai berikut :

1. Melaksanakan penyusunan program pelaksanaan tugas di bidang pertanahan.
2. Mengkoordinasikan pengaturan penguasaan dan pemilikan tanah, penatagunaan tanah, penguasaan hak-hak atas tanah, serta pengukuran dan pendaftar tanah.
3. Melaksanakan bimbingan dan pengendalian serta melakukan tugas di bidang pengaturan dan pemilikan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengurusan hak-hak atas tanah serta pengukuran dan pendaftaran tanah.
4. Melaksanakan urusan tata usaha dan perundang undangan.

### **3.4 Struktur Organisasi**

Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1989, tentang Organisaasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Pertanahan di Propinsi dan Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kotamadya.



Maka, struktur organisasinya dikantor wilayah (Kanwil) pertanahan dapat dilihat pada lampiran.

### **3.5 Uraian Tugas dan Wewenang**

A. Uraian tugas masing-masing bagian pada kantor Wilayah Pertanahan Propinsi Sulawesi Selatan adalah sebagai berikut :

#### **1. Bagian Tata Usaha Negara**

Bagian tata usaha terdiri dari 3 sub bagian, yaitu :

##### **a. Sub bagian kepegawaian (Sub bagian kepegawaian)**

Mempunyai tugas melakukan urusan kepegawaian

##### **b. Sub bagian keuangan (Sub bagian keuangan)**

Mempunyai tugas melakukan urusan keuangan

##### **c. Sub bagian umum dan perundang-undangan**

Mempunyai tugas melakukan urusan surat menyurat, perlengkapan dan rumah tanga, serta melakukan urusan perundang-undangan.

#### **2. Bidang Pengaturan Penguasaan Tanah**

Mempunyai tugas menyiapkan koordinasi dan menyusun program serta memberikan bimbingan, pengendalian dan pelayanan di bidang pengaturan, pengawasan dan penatagunaan tanah.

Bidang pengaturan penguasaan tanah terdiri dari :

##### **a. Seksi penataan penguasaan pemilikan tanah pertanian dan perkotaan.**



Maka, struktur organisasinya dikantor wilayah (Kanwil) pertanahan dapat dilihat pada lampiran.

### **3.5 Uraian Tugas dan Wewenang**

A. Uraian tugas masing-masing bagian pada kantor Wilayah Pertanahan Propinsi Sulawesi Selatan adalah sebagai berikut :

#### **1. Bagian Tata Usaha Negara**

Bagian tata usaha terdiri dari 3 sub bagian, yaitu :

##### **a. Sub bagian kepegawaian (Sub bagian kepegawaian)**

Mempunyai tugas melakukan urusan kepegawaian

##### **b. Sub bagian keuangan (Sub bagian keuangan)**

Mempunyai tugas melakukan urusan keuangan

##### **c. Sub bagian umum dan perundang-undangan**

Mempunyai tugas melakukan urusan surat menyurat, perlengkapan dan rumah tanga, serta melakukan urusan perundang-undangan.

#### **2. Bidang Pengaturan Penguasaan Tanah**

Mempunyai tugas menyiapkan koordinasi dan menyusun program serta memberikan bimbingan, pengendalian dan pelayanan di bidang pengaturan, pengawasan dan penatagunaan tanah.

Bidang pengaturan penguasaan tanah terdiri dari :

##### **a. Seksi penataan penguasaan pemilikan tanah pertanian dan perkotaan.**

Mempunyai tugas menyiapkan usul penegasan objek pengaturan penguasaan tanah dan melakukan redistribusi objek pengaturan penguasaan tanah.

b. Seksi konsolidasi dan pemanfaatan tanah.

Mempunyai tugas menyiapkan dan melakukan konsolidasi tanah perkotaan dan pedesaan, pengaturan pemanfaatan bersama atas tanah, serta pengaturan batas maksimum dan minimum luas penguasaan pemilikan tanah.

c. Seksi ganti rugi dan penyelesaian masalah

Mempunyai tugas menyiapkan dan melakukan pembayaran ganti rugi tanah kelebihan batas maksimum, tanah absente dan tanah partikelir, serta penyelesaian masalah penguasaan dan pemilikan tanah.

d. Seksi pengendalian penguasaan dan pemilikan tanah, mempunyai tugas menyiapkan pengembangan dan pengendalian pengaturan penguasaan tanah, pemilikan tanah, serta peralihan hak.

3. Bidang Penatagunaan Tanah

Mempunyai tugas menyiapkan data, mengkoordinasikan dan menyusun rencana, memberikan bimbingan serta mengatur pengaturan/pengarahannya lokasi dan pengendalian dibidang penatagunaan tanah.

a. Seksi Data Penatagunaan Tanah

Mempunyai tugas menghimpun, mengolah dan menyajikan data-data penatagunaan tanah.

b. Seksi perencanaan penatagunaan tanah

Mempunyai tugas menyiapkan rencana dan koordinasi penatagunaan tanah.

c. Seksi perpetaan penatagunaan tanah

Mempunyai tugas melakukan urusan perpetaan penatagunaan tanah.

d. Seksi bimbingan penatagunaan tanah

Mempunyai tugas menyiapkan dan melakukan bimbingan serta mengatur pengarahannya lokasi dan pengendalian perubahan penggunaan tanah.

4. Bidang Hak-hak atas tanah

Mempunyai tugas menyiapkan koordinasi, menyusun program, dan memberikan bimbingan pengendalian dan pelayanan di bidang pengurusan hak-hak atas tanah.

Bidang Hak-hak atas tanah terdiri dari :

a. Seksi pengurusan hak tanah perorangan

Mempunyai tugas menyiapkan dan melakukan kegiatan pemberian, pembaharuan, perpanjangan jangka waktu,



Mempunyai tugas menyiapkan usul penegasan objek pengaturan penguasaan tanah dan melakukan redistribusi objek pengaturan penguasaan tanah.

b. Seksi konsolidasi dan pemanfaatan tanah.

Mempunyai tugas menyiapkan dan melakukan konsolidasi tanah perkotaan dan pedesaan, pengaturan pemanfaatan bersama atas tanah, serta pengaturan batas maksimum dan minimum luas penguasaan pemilikan tanah.

c. Seksi ganti rugi dan penyelesaian masalah

Mempunyai tugas menyiapkan dan melakukan pembayaran ganti rugi tanah kelebihan batas maksimum, tanah absente dan tanah partikelir, serta penyelesaian masalah penguasaan dan pemilikan tanah.

d. Seksi pengendalian penguasaan dan pemilikan tanah, mempunyai tugas menyiapkan pengembangan dan pengendalian pengaturan penguasaan tanah, pemilikan tanah, serta peralihan hak.

3. Bidang Penatagunaan Tanah

Mempunyai tugas menyiapkan data, mengkoordinasikan dan menyusun rencana, memberikan bimbingan serta mengatur pengaturan/pengarahannya lokasi dan pengendalian dibidang penatagunaan tanah.

a. Seksi Data Penatagunaan Tanah

Mempunyai tugas menghimpun, mengolah dan menyajikan data-data penatagunaan tanah.

b. Seksi perencanaan penatagunaan tanah

Mempunyai tugas menyiapkan rencana dan koordinasi penatagunaan tanah.

c. Seksi perpetaan penatagunaan tanah

Mempunyai tugas melakukan urusan perpetaan penatagunaan tanah.

d. Seksi bimbingan penatagunaan tanah

Mempunyai tugas menyiapkan dan melakukan bimbingan serta mengatur pengarahannya lokasi dan pengendalian perubahan penggunaan tanah.

4. Bidang Hak-hak atas tanah

Mempunyai tugas menyiapkan koordinasi, menyusun program, dan memberikan bimbingan pengendalian dan pelayanan di bidang pengurusan hak-hak atas tanah.

Bidang Hak-hak atas tanah terdiri dari :

a. Seksi pengurusan hak tanah perorangan

Mempunyai tugas menyiapkan dan melakukan kegiatan pemberian, pembaharuan, perpanjangan jangka waktu,

penghentian dan pembatalan hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai perorangan.

b. Seksi pengurusan hak tanah badan hukum

Mempunyai tugas menyiapkan dan melakukan kegiatan pemberian, pembaharuan, perpanjangan jangka waktu, penghentian dan pembatalan HGB, HM, Hak Pakai, HGU, dan hak pengelolaan keadaan badan hukum pemerintah dan swasta.

c. Seksi pengadaan tanah instansi pemerintah

Mempunyai tugas menyiapkan telaahan dan melakukan kegiatan pengadaan tanah sebagai instansi pemerintah.

d. Seksi penyeleksian masalah pertanahan

Mempunyai tugas menyiapkan telaahan dan melakukan kegiatan penyelesaian masalah pertanahan.

B. Kepegawaian dikantor Pertanahan

Pegawai yang bekerja di Kantor Wilayah Pertanahan Propinsi Sulawesi Selatan berasal dari berbagai daerah yang ada di Indonesia. Mereka tersebut disemua bagian dan bidang-bidang dikanwil, pertanahan, guna menjalankan tugas yang diamanatkan kepada mereka masing-masing, pegawai-pegawai yang bekerja di kanwil memiliki tingkat pendidikan yang berbeda-beda. Jumlah pegawai dikanwil berdasarkan tingkat pendidikan dapat dilihat pada Tabel 2

Tabel 2.  
Jumlah pegawai berdasarkan tingkat pendidikan di Kantor Wilayah  
Pertanahan Propinsi Sulawesi Selatan

No	Tingkat Pendidikan	Jumlah
1.	S2	5 orang
2.	S1	48 orang
3.	D3	7 orang
4.	SLTA	89 orang
5.	SLTP	7 orang
6.	SD	5 orang
	Jumlah	161 orang

Sumber data : Kantor Wilayah Pertanahan Propinsi Sulawesi Selatan

## **BAB IV**

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1 Kebijakan dan Pelaksanaan Penatagunaan Tanah**

##### **4.1.1 Kebijakan dalam Penatagunaan Tanah**

Penatagunaan tanah atau Pengelolaan tata guna tanah merupakan usaha pemerintah dalam rangka mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, persediaan, dan penggunaan tanah serta pengendaliannya guna mewujudkan tata guna tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah. Tata guna tanah yang dimaksud adalah yang dapat menjamin :

1. Terwujudnya tertib penggunaan tanah dan tertib pemeliharaan tanah serta lingkungan hidup.
2. Terarahnya peruntukan tanah sesuai rencana tata ruang wilayah dan adanya kepastian penggunaan tanah bagi setiap orang dan badan hukum yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah.
3. Terarahnya penyediaan tanah bagi berbagai kebutuhan kegiatan pembangunan yang diselenggarakan baik oleh pemerintah maupun masyarakat sesuai dengan rencana data ruang wilayah.

Ruang lingkup yang merupakan sasaran penatagunaan tanah, dibedakan berdasarkan objek, tujuan penggunaan tanah, penguasaan tanah dan fungsi geografisnya.

Berdasarkan objeknya, meliputi :

- a. Penatagunaan tanah permukaan bumi, termasuk tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya.
  - b. Penatagunaan tanah tubuh bumi dan ruang di atas tanah yang berpengaruh dan atau membatasi penggunaan tanah.
2. Berdasarkan tujuan penggunaan tarahnya meliputi :
- a. Keperluan negara
  - b. Keperluan fasilitas umum
  - c. Keperluan perumahan dan pemukiman, pusat-pusat kehidupan masyarakat, kehutanan, sosial, kebudayaan, dan lain-lain
  - d. Keperluan pengembangan produksi pertanian, peternakan, perikanan, kehutanan, serta kegiatan-kegiatan yang sejalan dengan itu.
  - e. Keperluan pengembangan kegiatan industri, transmigrasi dan pertambangan..
3. Berdasarkan penguasannya, meliputi tanah yang telah dilekati hak atas tanah maupun yang belum dilekati hak atas tanah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Berdasarkan fungsi geografisnya, meliputi penatagunaan tanah wilayah pedesaan (rural) dan perkotaan (urban).

#### **Dasar – Dasar Pernetagunaan Tanah**

Untuk mewujudkan maksud dan tujuan diatas penyelenggaraan penatagunaan tanah didasarkan atas :

a. Kewenangan Negara

Kewenangan penatagunaan tanah oleh Negara bersumber kepada hak menguasai dari Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Berdasarkan hak menguasai tersebut, pada tingkatan tertinggi Negara mempunyai wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, persediaan, penggunaan tanah dan pemeliharannya sebagaimana di maksud dalam pasal 2 UUPA dan penjelasannya, untuk sebesar-besarnya kamakmuran rakyat dalam rangka masyarakat adil dan makmur. Hak menguasai oleh negara yang dimaksud adalah kewenangan untuk mengatur semua tanah, yang telah dan belum dikuasai dan dimiliki oleh orang-orang dan badan hukum, termasuk instansi pemerintah.

b. Kewenangan pemegang hak atas tanah

Menurut Pasal 4 UUPA, hak atas tanah memberi wewenang kepada pemegang hak untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batasnya menurut UUPA dan peraturan hukum yang lebih tinggi.

c. Fungsi sosial hak atas tanah

Ketentuan ini memberi makna bahwa Negara mengakui hak seseorang atau badan hukum untuk menggunakan tanahnya bagi

kesejahteraan dirinya beserta keluarganya baik sendiri-sendiri atau bersama-sama. Oleh sebab itu penatagunaan tanah harus mewujudkan fungsi sosial hak atas tanah sebagaimana Pasal 6 UUPA. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari hak atas tanahnya sehingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang menguasai tanah/ pemiliknya maupun bagi masyarakat dan negara.

d. Perlindungan terhadap pihak ekonomi tanah

Pasal 4 UUPA memberi makna bahwa pada akhirnya pemegang hak atas tanahlah yang menjadi pelaksanaan dari pada kebijaksanaan pemerintah tentang penatagunaan tanah dan tata ruang wilayah. Pada kenyataannya pemegang hak atas tanah sangat berbeda-beda keadaan dan kemampuan sosial ekonominya, sehingga kemampuan dalam memenuhi kewajiban untuk melaksanakan kebijaksanaan dalam rangka pengelolaan tata guna akan berbeda-beda pula.

e. Penatagunaan tanah tidak dapat dilepaskan dari pengaturan penguasaan dan pemilikan tanah.

Pada kenyataannya hampir seluruh bidang tanah dalam negara Republik Indonesia telah dikuasai dan atau dimiliki oleh orang-orang dan badan hukum dalam berbagai bentuk hubungan hukum berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku maupun ketentuan-ketentuan hukum adat atau ulayat. Dengan demikian penatagunaan





tanah, baik atas tanah-tanah yang telah ada pemilik maupun belum ada pemiliknya tidak dilepaskan dari pengaturan penguasaan pemilikan tanah.

#### **4.1.2. Pelaksanaan Penatagunaan Tanah**

Pelaksanaan penatagunaan tanah mencakup proses kegiatan perencanaan penatagunaan tanah, pelaksanaan penatagunaan tanah, pengendalian penatagunaan tanah, seperti berikut ini :

##### **1. Perencanaan penatagunaa tanah**

Pada hakekatnya ada 2 (dua) kelompok yang harus dirumuskan dalam perencanaan penatagunaan tanah, yaitu :

- ❖ Merumuskan arahan kebijakan tata guna tanah yang menjadi salah satu isi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) propinsi dan penatagunaan tanah sebagai salah satu isi Rencana Tata Ruang Kabupaten/kota.

Rumusan ajaran kebijaksanaan penatagunaan tanah dijabarkan dalam pelaksanaan penatagunaaan tanah kepada 3 hal yaitu :

- Lokasi yang pengembangannya diprioritaskan.
- Kebijaksanaan pembatasan dan penutupan kegiatan pada lokasi tertentu.
- Lokasi dan kegiatan konservasi tanah dan air.

Persediaan tanah secara rinci dinyatakan dalam bentuk peta dan uraian yang terdiri dari bagian-bagian wilayah yang berpotensi untuk dikembangkan sebagai kawasan lindung, kawasan budidaya, kawasan perkotaan, kawasan pedesaan dan kawasan tertentu. Rumusan arahan ini harus pula dikoordinasikan dengan instansi terkait karena tanah menyangkut berbagai kepentingan yang dilandasi dengan berbagai peraturan perundang-undangan. Demikian juga pedoman penggunaan tanah akan mengkait ketentuan-ketentuan apapun kriteria-kriteria dari sektor-sektor.

- ❖ Dalam rangka mengisi kegiatan penyerasian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang yaitu mempersiapkan program penyerasian penggunaan tanah sekarang dengan rencana ruang. Kegiatan ini mempersiapkan kebutuhan tanah bagi pembangunan sesuai dengan rencana tata ruang. Untuk menyusun suatu sistem perencanaan tata guna tanah yang baik disiapkan sarana dan prasarana teknis penatagunaan tanah yang lengkap dan sistematis dan selalu segar, meliputi : data penggunaan tanah, kemampuan tanah, penguasaan dan pemilikan tanah serta data penunjang lainnya. Semua data tata guna tanah tersebut disajikan dalam bentuk data pokok pembangunan. Pengadaan data informasi tersebut

diselenggarakan melalui survey. Untuk mempercepat pengadaan data/informasi pertanahan dikembangkan pula pada saat ini menggunakan citra satelit, photo udara melalui pengembangan System Informasi Geografis (GIS) sesuai dengan tingkat teknologi. Disamping sarana berupa data tata guna tanah juga disusun kriteria yang jelas dari setiap jenis penggunaan tanah sehingga setiap kegiatan pembangunan dapat digiring pada lokasi yang sesuai.

Sarana yang digunakan untuk perencanaan ataupun dalam pelaksanaan dan pelaporan digunakan peta yang dilengkapi dengan beberapa kemudahan seperti :

- Mempermudah penunjukan letak atau penanaman letak suatu tempat atau wilayah.
- Mempermudah untuk penaksiran luas suatu wilayah.
- Penyeragaman sebutan letak
- Mempermudah penaksiran jarak suatu tempat dengan tempat dengan tempat lain.

## 2. Pelaksanaan Penggunaan Tanah

Kegiatan pelaksanaan penatagunaan tanah meliputi tahap-tahap kegiatan : survey dan inventarisasi data pertanahan serta data penunjang, penyediaan tanah bagi pembangunan. Mengingat kegiatan penatagunaan tanah merupakan kegiatan yang bersifat

multisektoral, maka dalam proses pelaksanaannya perlu koordinasi dan kerjasama secara terpadu dengan instansi terkait guna mendukung penyerasian antara penatagunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah.

### 3. Pengendalian Penggunaan Tanah

Dalam rangka pengendalian penggunaan tanah ditempuh langkah-langkah sebagai berikut :

- ❖ Pemantauan penggunaan tanah diselenggarakan dalam kaitannya dengan pelaksanaan bimbingan penatagunaan tanah yang digunakan sebagai bahan perumusan kebijakan perencanaan penggunaan tanah. Kegiatan pemantauan penggunaan tanah mencakup :
  - Penggunaan tanah sebagian atau seluruh bagian wilayah;
  - Penggunaan bidang-bidang tanah yang telah dikuasai dan atau dimiliki pihak lain (perorangan/badan hukum) dengan atau dimiliki pihak lain (perorangan/badan hukum) dengan sesuatu hak atas tanah.
- ❖ Pertimbangan tata guna tanah yang diberikan di dalam rangka proses pemberian hak atas tanah dan perubahan penggunaan tanah. Prosedur pemberian pertimbangan tata guna tanah pada prinsipnya merupakan satu paket dalam pelayanan pertanahan. Dalam hal ini setiap bidang tanah yang dikuasai/dimiliki oleh

perorangan atau badan hukum dengan sesuatu hak atas tanahnya, apabila mengajukan perubahan hak atas tanah dan atau perubahan penggunaan tanah, pelaksanaannya harus melalui pemberian pertimbangan tata guna tanah.

- ❖ Pertimbangan perubahan penggunaan tanah yang tidak tercakup di dalam prosedur pelayanan pertanahan sebagaimana tersebut di atas, pengendaliannya dilakukan melalui pemberian pertimbangan tata guna tanah dalam rangka pemberian rekomendasi penggunaan tanah bagi penyediaan tanah untuk pembangunan

- ❖ Melalui proses perijinan

Proses perijinan lokasi yang tuangkan dalam peraturan Menteri Negara Agraria/kepala BPN No. 2 tahun 1999 tentang cara memperoleh izin lokasi dan hak atas tanah bagi perusahaan dalam rangka penanaman modal yang pada prinsipnya merupakan perijinan untuk memperoleh dan menggunakan tanah bagi badan hukum untuk kegiatan pembangunan. Pemberian izin lokasi merupakan pengendalian pembangunan yang cukup efektif dalam rangka pelaksanaan rencana tata ruang wilayah, karena di dalam proses pemberian perijinan mengacu pada data tata guna tanah serta melalui koordinasi antar instansi pemerintah daerah.

## 4.2 Pola Tata Guna Tanah Perkotaan

Dalam pola tata guna tanah perkotaan yang berhubungan dengan nilai ekonomi, terdapat beberapa teori antara lain :

### b. Teori Jalur Terpusat (Jalur Konsentrik)

- Pada lingkaran dalam terletak pusat kota (Central Business District atau CBD). Yang terdiri atas : gangguan-gangguan kantor, hotel, bank, bioskop, pasar dan toko pusat perbelanjaan (1)
- Pada lingkaran tengah pertama terdapat jalur alih : rumah-rumah sawaan, kawasan industri, perumahan guruh (2)
- Pada lingkaran tengah kedua terletak pada jalur wisma buruh, yakni kawasan perumahan untuk tenaga kerja pabrik (3)
- Pada lingkaran luas terdapat jalur madyawisma, yakni kawasan perumahan yang luas untuk tenaga kerja halus dan kaum madya (*Middle class*) (4)
- Diluar lingkaran terdapat jalur / sepanjang jalan besar terdapat rapat golongan atas atau masyarakat upakota (5)

### c. Teori Sektor

Teori sektor (*sector theory*) menurut Humer Hoyt yang menyatakan bahwa kota tersusun sebagai berikut :

- Pada lingkaran pusat terdapat pusat kota atau CBD (1)
- Pada sektor tertentu terdapat kawasan industri dan kawasan perdagangan (2)

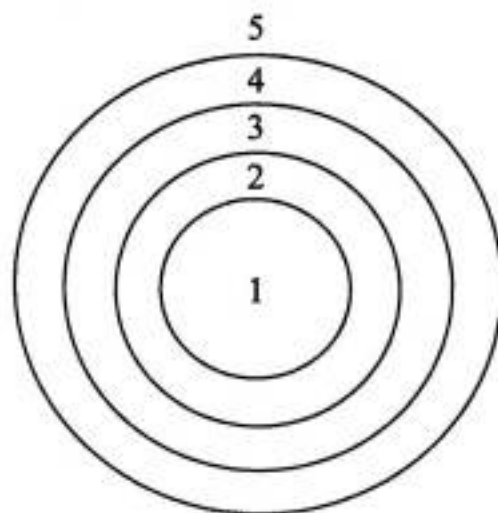
- Dekat pusat kota dan dekat sektor tersebut di atas, pada bagian sebelum menyebelahnya, terdapat kawasan tempat tinggal kaum buruh (3).
- Agar jauh dari pusat kota dan sektor industri serta perdagangan, terletak sektor madyawisma (4)
- Lebih jauh lagi terdapat sektor adiwisma, kawasan tempat tinggal golongan atas (5)

d. Teori Pusat Lipatganda

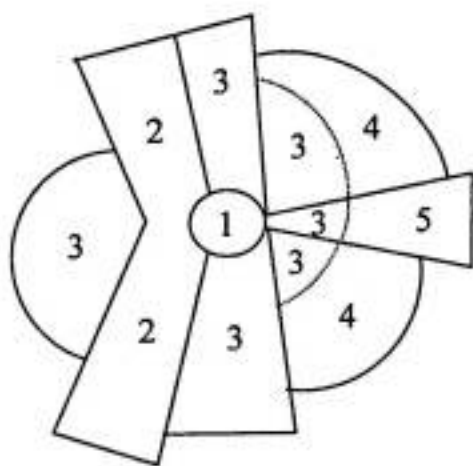
Teori pusat lipat ganda (*Multiple Nuclei Concept*) menurut R.D. Mekeuzie menerangkan bahwa kota meliputi : pusat kota, kawasan, kegiatan ekonomi, kawasan hunian, dan pusat lainnya. Teori ini umumnya berlaku di kota-kota yang agak besar, kota terdiri atas :

- Pusat kota atau CBD (1)
- Kawasan niaga dan industri ringan (2)
- Kawasan murbawisma, tempat tinggal berkualita rendah (3)
- Kawasan madyawisma, tempat tinggal berkualita menengah (4)
- Kawasan Adiwisma, tempat tinggal berkualita tinggi (5)
- Pusat industri berat (6)
- Pusat niaga/perbelanjaan lain dipinggiran (7)
- Upakota, untuk kawasan madyawisma dan adiwisma (8)
- Upakota (subur) kawasan industri (9)

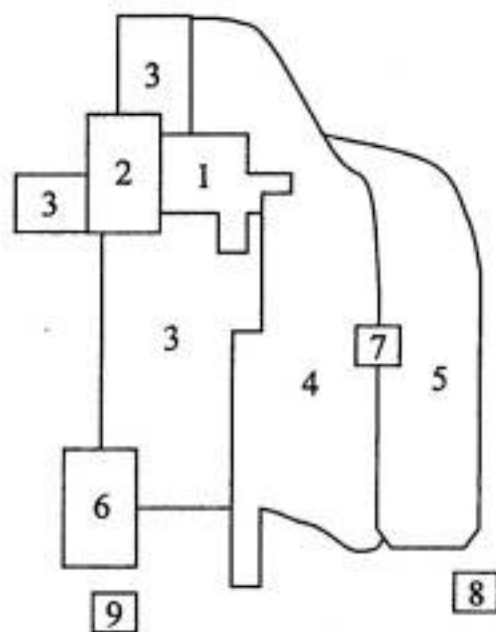
**GAMBAR TEORI MENGENAL  
POLA PENGGUNAAN TANAH DI KOTA**



**TEORI JALUR TERPUSAT**



**Teori Sektor**



**Teori Pusat Lipat ganda**

**Sumber : Chapin, 1979**



### 4.3 Hal – hal Penentu Dalam Tata Guna Tanah

Penentu dalam tata guna bersifat sosial, ekonomi dan kepentingan umum, antara lain sebagai berikut :

a. Perilaku Masyarakat (*Sosial Behaviour*) sebagai penentu

Firey mengemukakan bahwa terdapat nilai-nilai sosial dalam hubungan dengan penggunaan tanah, yang dapat berhubungan dengan kebiasaan, sikap, moral, pantangan, pengaturan pemerintah, peninggalan kebudayaan, pola tradisional dan sebagainya.

Tingkah laku atau tindakan manusia menunjukkan cara bagaimana manusia atau masyarakat bertindak dalam hubungan dengan nilai-nilai dan cita-cita mereka, nilai-nilai dan cita-cita itu baik yang terungkap maupun yang tidak terungkap adalah hasil dari pengalaman manusia dalam perekonomian dan kebudayaan tertentu dan dalam keadaan alam tertentu, dan merupakan pelengkap dari naluri-naluri dasar dalam kehidupan manusia. Tingkah laku dan tindakan manusia mempunyai sebab dan tujuan yang dipengaruhi oleh hal yang tidak disadari dan yang disadari yaitu nilai-nilai.

Tingkah laku dan tindakan manusia dalam tata guna tanah disebabkan oleh kebutuhan dan keinginan manusia yang berlaku baik dalam kehidupan sosial maupun dalam kehidupan ekonomi.

Dalam lokasi tempat tinggal, tempat bekerja, dan tempat rekreasi adalah untuk kemudahan itu.

Hal yang menentukan nilai tanah secara sosial dapat diterangkan dengan proses ekologi yang berhubungan dengan sifat fisik tanah dan dengan proses organisasi yang berhubungan dengan masyarakat, yang semuanya mempunyai kaitan dengan tingkah laku dan perbuatan kelompok masyarakat. Tingkah laku tersebut dipengaruhi oleh nilai-nilai sosial dan proses sosial, seperti :

1. Konsentrasi penduduk (dalam wilayah yang luas)
  2. Pemusatan (sentralisasi) dan pemencaran (desentralisasi) terkumpulnya penduduk disebabkan oleh prasarana sosial ekonomi.
  3. Segregasi penduduk (terkumpulnya kelompok yang sejenis sehingga terpisah dari kelompok yang lain.
  4. Dominasi penduduk, atau hal yang menonjol (misalnya, prestise) untuk tinggal dibagian kota tertentu.
  5. Invasi dari kelompok lain yang berbeda dalam keadaan sosial, ekonomi, budaya. Jika kelompok guru mengalahkan kelompok lama, hal itu disebut suksesi (penggantian).
- b. Penentu yang berhubungan dengan kehidupan ekonomi

Dalam kehidupan ekonomi, daya guna dan biaya adalah penting, maka diadakan pengaturan tempat sekolah supaya ekonomis, program lalita (rekreasi) yang ekonomis berhubungan dengan pendapatan perkapita dan sebagainya. Pola tata guna tanah perkotaan yang diterangkan dalam teori

jalur terpusat, teori sektor, dan teori pusat lipat ganda dihubungkan dengan kehidupan ekonomi.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1 Kesimpulan**

Berdasarkan uraian dan pembahasan bab-bab terdahulu maka berikut ini dapat dikemukakan beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Penatagunaan tanah merupakan penataan, pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemanfaatan tanah yang merupakan sumber daya alam serta diperlukannya dukungan sumber daya alam lainnya.
2. Tujuan penatagunaan tanah adalah untuk mencapai terwujudnya tertib penggunaan tanah, tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, juga memberikan arahan penuntukan dan penggunaan tanah bagi setiap orang/badan hukum yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah, serta penyediaannya bagi berbagai kebutuhan pembangunan baik yang diselenggarakan oleh pemerintah, masyarakat, maupun swasta agar dapat diselenggarakan secara terarah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.
3. Penatagunaan tanah dalam hal ini tanah diperhitungkan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan bumi, air, dan ruang angkasa, yang pemanfaatannya harus dapat menjamin terwujudnya cita-cita bangsa Indonesia. Sejalan dengan amanat yang tertuang dalam Pasal 2 UUPA dalam rangka mewujudkan pemanfaatan tanah bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat, maka pengaturan, penggunaan dan pemanfaatan

tanah merupakan faktor yang sangat menentukan bagi perumusan substansi penatagunaan tanah.

## 5.2 Saran

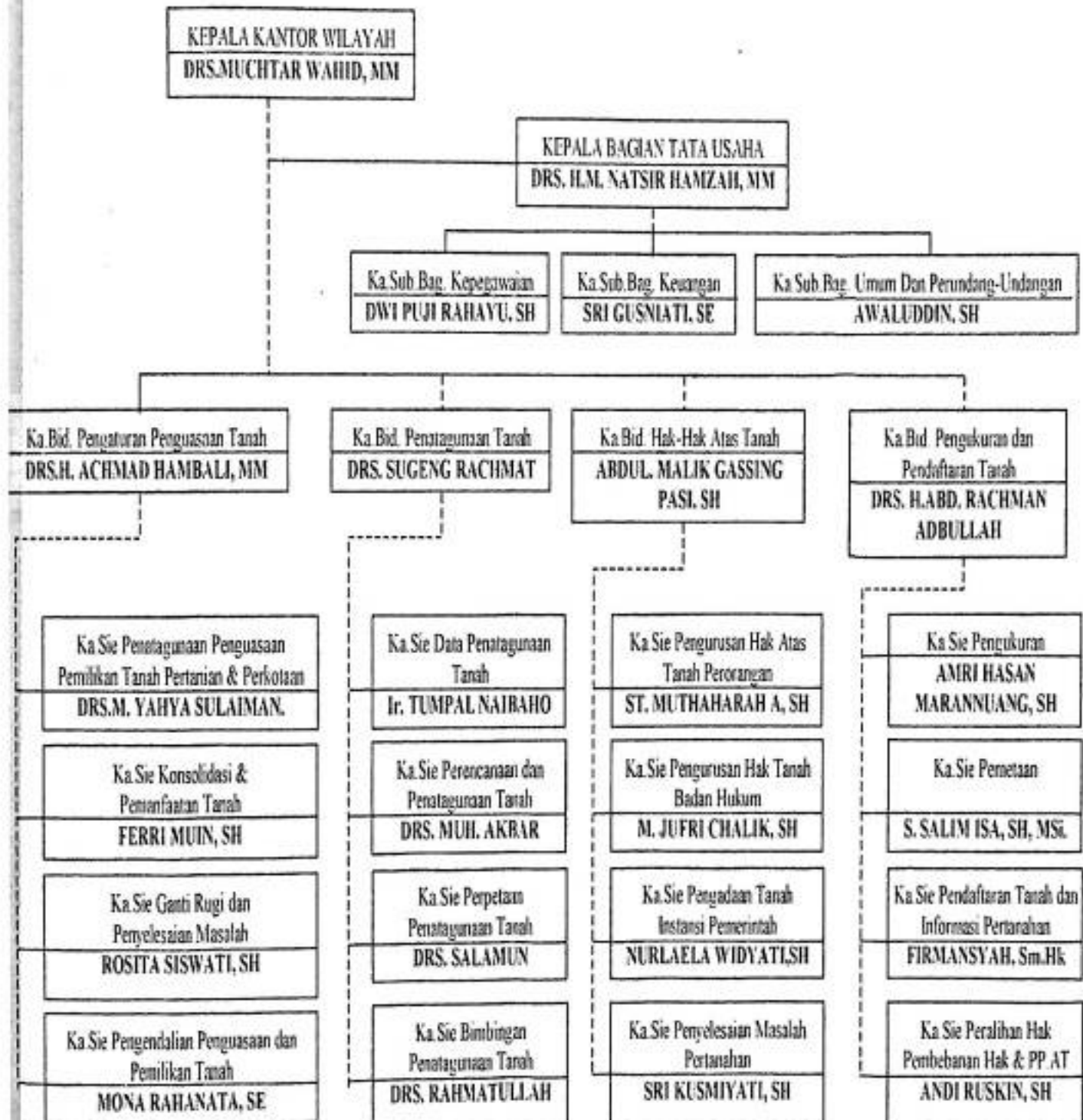
Saran yang dapat dikemukakan dalam penulisan laporan ini adalah sebagai berikut :

1. Sebelum melakukan panatagunaan tanah dalam perencanaan perkotaan sebaiknya pihak pemerintah. Dalam hal ini kantor pertanahan harus mengadakan terlebih dahulu penelitian dalam hal tanah kota untuk mendapatkan keterangan mengenai penggunaan tanah, tanah yang tidak digunakan, tanah yang penggunaannya kurang benar, dan sebagainya.
2. Pihak pemerintah dalam hal ini kantor pertanahan harus terus melaksanakan tertib penguasaan tanah dalam pemilikan dan penggunaannya yang terdapat dalam usaha penatagunaan tanah sehingga dapat ikut menunjang program nasional yaitu *landreform* dan dapat menciptakan tertib pertanahan.
3. Dalam rencana kota yang telah ada jika terjadi penurunan kualitas fisik dari suatu bagian kota akibat berbagai perubahan sosial, ekonomi, dan sebagainya. Maka harus diperbaiki dengan perbaikan pemugaran kota.

## DAFTAR PUSTAKA

- Boedi Harsono. 1986. *Undang-Undang Pokok Agraria (Sejarah Penyusunan Isi dan Pelaksanannya)*. Bagian Pertama. Jilid Pertama. Djambatan. Jakarta.
- Boedi Harsono. 1986. *Hukum Agraria Indonesia*. Djambatan. Jakarta.
- Jayadinata. 1986. *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Perkotaan dan Wilayah*. ITB Bandung.
- Mr. Soedargo Gautama. 1960. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. Keng Po. Jakarta.
- Peraturan Direktur Jenderal Agraria No. 2 Tahun 1968 *Tentang Fatwa Tata Guna Tanah*.
- Surbekti dan R. Teitrosodibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Pradnya Paramita. Jakarta.

**STRUKTUR ORGANISASI KANWIL PERTANAHAN  
PROPINSI SULAWESI SELATAN**





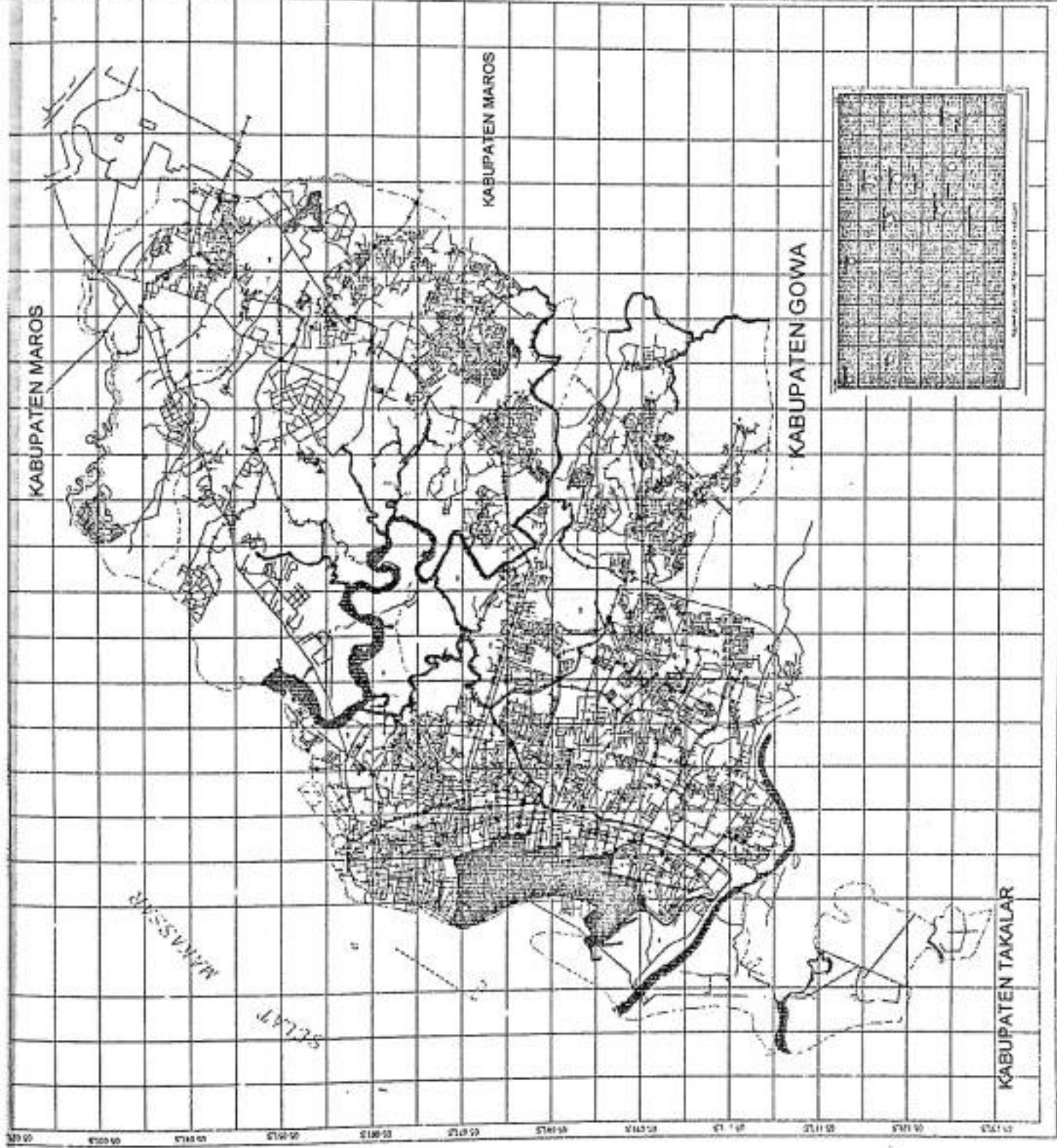


SKALA 1 : 75.000



**KETERANGAN**

- Kecamatan Birungkanya
- Kecamatan Tallo
- Kecamatan Tamalate
- Kecamatan Rappocini
- Kecamatan Manggala
- Kecamatan Panakukang
- Kecamatan Marnajirg
- Kecamatan Mariso
- Kecamatan Ujung Pandang
- Kecamatan Makassar
- Kecamatan Bontocala
- Kecamatan Wajo
- Kecamatan Ujung Tanah
- Kecamatan Tallo
- Sungai
- Jalan
- Batas Kota
- Kecamatan Tamalate
- Batas Kelurahan

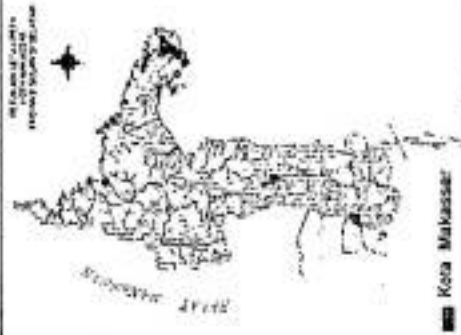


04 02 00 04 06 08 10 12 14 16 18 20 22 24 26 28 30 32 34 36 38 40 42 44 46 48 50 52 54 56 58 60 62 64 66 68 70 72 74 76 78 80 82 84 86 88 90 92 94 96 98 100





SKALA 1 : 100.000



Kota Makassar

**KETERANGAN**

- Perumahan
- Industri
- Perdagangan
- Jasa
- Sawah
- Kebun Campuran
- Tegalan
- Tambak
- Hutan Nipa
- Pasir
- Tanah Kosong
- Rawa
- Sungai
- Jalan
- Batas Kota
- Kecamatan Tamalate
- Batas Kelurahan

