

**PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH  
DI DESA GADINGSARI KECAMATAN SANDEN  
KABUPATEN BANTUL**

**Skripsi  
Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh  
Sebutan Sarjana Sains Terapan**



Disusun Oleh:

**Sulastri**  
**NIM. 07162324/ M**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2011**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
MOTTO.....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
INTISARI.....	xv
ABSTRACT.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Penelitian .....	1
B. Perumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Kegunaan Penelitian.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN.....	7
A. Tinjauan Pustaka.....	7
1. Pengertian Konsolidasi Tanah.....	7
2. Metode Pelaksanaan Konsolidasi Tanah.....	8
3. Pelaksanaan Kegiatan Konsolidasi Tanah.....	11
4. Lokasi Konsolidasi Tanah.....	16
5. Sasaran pelaksanaan Konsolidasi Tanah.....	18
6. Pelaksana Konsolidasi Tanah.....	19
7. Tahapan Pelaksanaan Konsolidasi tanah.....	24
a. Tahap Persiapan.....	24
b. Tahap Pendataan.....	28
c. Tahap Pelaksanaan.....	29

d. Tahap Pengelolaan Konstruksi.....	32
B. Kerangka Pemikiran.....	33
C. Definisi Operasional.....	37
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>38</b>
A. Format Penelitian.....	38
B. Lokasi Penelitian.....	39
C. Jenis-jenis Sumber Data.....	39
1. Data Primer.....	39
2. Data Sekunder.....	41
D. Penetapan Informan.....	42
E. Teknik Pengumpulan Data.....	43
1. Wawancara.....	43
2. Studi Dokumen.....	43
3. Observasi.....	44
F. Analisis Data.....	44
G. Waktu Pelaksanaan.....	45
H. Sistematika Penulisan.....	46
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....</b>	<b>47</b>
A. Kondisi Geografis Lokasi Penelitian.....	47
B. Keadaan Demografi Lokasi Penelitian.....	50
C. Kondisi Pertanahan di daerah Penelitian.....	52
D. Kajian Gempa dan Tsunami di Kabupaten Bantul.....	54
<b>BAB V PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH.....</b>	<b>59</b>
A. Dimensi Normatif Kebijakan.....	59
B. Realitas dan Implementasi Kebijakan.....	62
1. Tahap Persiapan.....	63
2. Tahap Pendataan.....	81
3. Tahap Pelaksanaan.....	82
4. Tahap Pengelolaan Konstruksi.....	103
C. Kendala dan Upaya.....	106
<b>BAB VI PENUTUP.....</b>	<b>107</b>

A. Kesimpulan.....	107
B. Saran.....	108

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP PENULIS

## **ABSTRACT**

Massive tectonic earthquake in May, 26, 2006 of 5.9 Richter scale situated in Bantul regency brought serious damages. When it occurred, residents were trying to rescue themselves and needed helps. Small streets and unmanaged housing obstructed evacuation way and transportation of earthquake victims. The government of Bantul regency will do efforts of development after disaster. One of them is Land Consolidation activity in Gadingsari; Sanden sub district in Bantul regency. The activity only rearranges land area including land possession right and land use completed with street facility without land use for environment facility and other supporting facility also Land Donation For Development (LDFD) only guaranteed by local people as members of Land Consolidation whose land is near the street. Land Donation For Development (LDFD) must have been the responsible of all members of Land Consolidation. This research is aimed at identifying the work of land Consolidation process and handling problem solving in Gadingsari; Sanden sub district in Bantul regency.

Research method used is through descriptive qualitative method. The data achieved is divided into primary and secondary. The data collecting technique is through interview, document study and observation while its analyzing technique uses qualitative analysis technique.

Land Consolidation process in Gadingsari; Sanden sub district in Bantul regency was completed in 2009 and has been achieved in 2010. The arrangement of land area and land possession right is completed with street facility. It can be concluded that Land Consolidation activity does not fulfill the purpose based on PMNA/KBPN No. 4 Year 1991. It is because the unachieved management of land possession, unmanageable land use to support area development also unachieved quality environment. The problems come from the lack of resident's knowledge of Land Consolidation. The effort to solve it is utilizing POKMASDARTIBNAH in Gadingsari village as the institution of BPN in Bantul regency to motivate and generate members of Land Consolidation in Gadingsari village.

Keywords : Land Consolidation, Gadingsari village

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Penelitian**

Gempa bumi tektonik kuat tanggal 26 Mei 2006 berkekuatan 5,9 skala richter di Yogyakarta dan Jawa Tengah yang berpusat di Kabupaten Bantul mengakibatkan banyak kerusakan. Ribuan rumah warga di Bantul rusak, gedung perkantoran rubuh, instalasi listrik dan komunikasi rusak, serta banyak korban tewas dan korban terluka. Pada saat kejadian gempa tersebut masyarakat setempat kesulitan untuk menyelamatkan diri dan cepat mendapatkan pertolongan. Hal ini karena jalan-jalan yang sempit dan perumahan yang tidak teratur sehingga menghambat jalur evakuasi dan jalur transportasi bantuan kepada korban bencana gempa tersebut.([www.butitik.blogspot.com](http://www.butitik.blogspot.com)).

Pemerintah Kabupaten Bantul pasca gempa tersebut melakukan berbagai upaya pembenahan pembangunan. Salah satunya dengan penyediaan tanah untuk kegiatan pembangunan untuk mewujudkan rencana tata ruang wilayah yang teratur, berwawasan lingkungan sebagai upaya pemeliharaan sumber daya alam dan sebagai jalur evakuasi gempa. Kegiatan penyediaan tanah tersebut dilakukan melalui kegiatan Konsolidasi Tanah. ([www.bantulkab.go.id](http://www.bantulkab.go.id))

Kegiatan Konsolidasi Tanah dilakukan karena dalam mewujudkan tata ruang wilayah yang teratur membutuhkan penyediaan tanah. Penyediaan tanah untuk kegiatan pembangunan konvensional pada umumnya sulit dilaksanakan karena terbatasnya dana untuk pembayaran ganti kerugian tanah

yang harganya terus meningkat dan nilai ganti kerugian dalam pengadaan tanah sering dirasakan masyarakat tidak adil karena para pemilik tanah yang tidak setuju terhadap besarnya ganti kerugian tersebut dikucilkan (enclave). Selain itu pengusuran dan pemindahan penduduk juga seringkali menimbulkan dampak sosial ekonomi yang merugikan masyarakat golongan ekonomi lemah. Sehingga Konsolidasi Tanah merupakan salah satu jawaban untuk mengatasi masalah tersebut karena mempunyai falsafah “membangun tanpa menggosur”.(Sundung Sitorus dkk, 2007:34).

Pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Kabupaten Bantul dilaksanakan di Desa Gadingsari Kecamatan Sanden Kabupaten Bantul. Pemilihan lokasi di Desa Gadingsari Kecamatan Sanden Kabupaten Bantul karena lokasi tersebut sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, disepakati oleh lebih dari 85% masyarakat pemilik tanah dan sebagai jalur evakuasi tsunami.

Pelaksanaan Konsolidasi Tanah tersebut berdasarkan pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan penjelasan pasal 33 UUD 1945 dinyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam dalam tubuh bumi adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat. Sehingga Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 ini menunjukkan bahwa hubungan negara dengan tanah adalah hubungan yang berwatak publik yang disebut sebagai Hak Menguasai Negara. Isi kewenangan Hak Menguasai Negara ini secara otentik dijabarkan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa Hak Menguasai dari Negara memberi wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang

angkasa, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.

Pelaksanaan pasal 2 ayat (2) UUPA antara lain pada Perpres No. 10 Tahun 2006 yang menyatakan bahwa pelaksanaan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI). Dengan keluarnya Perpres Nomor 10 Tahun 2006 tersebut, BPN RI berkewajiban mengatur urusan pertanahan di seluruh wilayah Indonesia termasuk dalam usaha penataan kembali penguasaan dan penatagunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam.

Badan Pertanahan Nasional RI untuk melaksanakan tugasnya mempunyai kebijakan empat prinsip pengelolaan pertanahan. Empat prinsip pengelolaan pertanahan tersebut dijabarkan dalam 11 agenda prioritas yang dibingkai dalam sebuah kebijakan yaitu Reforma Agraria. Reforma Agraria merupakan kegiatan menata kembali sistem politik dan hukum pertanahan berdasarkan Pancasila, UUD 1945 dan UUPA, dan di dalam implementasinya merupakan proses penyelenggaraan land reform atau asset reform secara bersama. Saat ini, instrumen pelaksanaan landreform dapat dikelompokkan menjadi 2 (dua) bagian besar, yakni redistribusi tanah dan konsolidasi tanah. Dasar pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Indonesia yaitu Peraturan Kepala BPN No. 4 tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah. (Joyo Winoto, Ph.D, 2007 dalam Orasi Ilmiah dalam rangka Dies Natalis ke-44 Institut Pertanian Bogor).



Pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Desa Gadingsari Kecamatan Sanden Kabupaten Bantul dilaksanakan pada tahun 2009 dan telah selesai dilaksanakan pada tahun 2010. Jumlah bidang yang ditata dalam pelaksanaan konsolidasi tanah ini adalah 300 bidang. Konsolidasi Tanah di Desa Gadingsari Kecamatan Sanden Kabupaten Bantul dalam pelaksanaannya hanya dilakukan penataan bidang-bidang tanah termasuk hak atas tanah dengan dilengkapi prasarana jalan tanpa melakukan usaha pengadaan tanah untuk fasilitas lingkungan dan fasilitas penunjang lainnya. Seharusnya menurut Pasal 3 ayat (2) PMNA/KBPN No.4 Tahun 1991 pelaksanaan Konsolidasi Tanah meliputi penataan kembali bidang-bidang tanah termasuk hak atas tanah dan atau penggunaan tanahnya dengan dilengkapi prasarana jalan, irigasi, fasilitas lingkungan dan atau serta fasilitas penunjang lainnya yang diperlukan dengan melibatkan partisipasi para pemilik tanah dan atau penggarap tanah. Selain itu, dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Desa Gadingsari Kecamatan Sanden Kabupaten Bantul, Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP) hanya ditanggung oleh warga masyarakat peserta Konsolidasi Tanah (KT) yang bidang tanahnya dekat dengan jalan. Seharusnya Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP) ditanggung oleh seluruh peserta Konsolidasi Tanah.

Menurut Oloan Sitorus (2006:216) pelaksanaan konsolidasi tanah yang tidak sesuai dengan konsep dasarnya akan mengganggu keberhasilan pelaksanaan konsolidasi tanah, terutama dalam peningkatan partisipasi masyarakat dalam penyelenggaraan konsolidasi tanah. Kekecewaan masyarakat terhadap pelaksanaan yang menyimpang itu menjadi awal sinisme masyarakat

terhadap penyelenggaraan konsolidasi tanah. Sehingga pelaksanaan konsolidasi tanah tersebut haruslah sesuai dengan konsep dasarnya yaitu penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumberdaya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat. Sehubungan dengan hal tersebut diatas maka penulis memberikan judul: **“PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH DI DESA GADINGSARI KECAMATAN SANDEN KABUPATEN BANTUL”**.

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

Berdasarkan latar belakang dan pemikiran tersebut diatas, maka yang menjadi perhatian dalam hal ini adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan tahapan Konsolidasi Tanah di Desa Gadingsari Kecamatan Sanden Kabupaten Bantul?
2. Apa kendala dan upaya dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Desa Gadingsari Kecamatan Sanden Kabupaten Bantul?

### **C. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan perumusan masalah, maka penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk:

1. Mengetahui bagaimana pelaksanaan tahapan Konsolidasi Tanah di Desa Gadingsari Kecamatan Sanden Kabupaten Bantul.
2. Mengetahui kendala dan upaya dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Desa Gadingsari Kecamatan Sanden Kabupaten Bantul.

### **D. Kegunaan Penelitian.**

1. Sebagai bahan ilmu pengetahuan tentang penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam melalui pelaksanaan Konsolidasi Tanah.
2. Sebagai bahan masukan bagi pihak-pihak yang berwenang untuk menentukan kebijakan dalam kegiatan Konsolidasi Tanah selanjutnya.

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Desa Gadingsari Kecamatan Sanden Kabupaten Bantul telah dilaksanakan pada tahun 2009 dan telah selesai dilaksanakan pada tahun 2010. Dalam kegiatan tersebut hanya dilakukan penataan bidang tanah dan status hak atas tanah dengan dilengkapi prasarana jalan. Sehingga dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah ini tidak memenuhi tujuan Konsolidasi Tanah menurut PMNA/KBPN No.4 Tahun 1991. Hal ini karena :
  - a. Tidak terwujud tatanan penguasaan, pemilikan, dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur karena bidang tanah yang ditata hanya bidang tanah yang dekat dengan jalan yaitu hanya 35% dari seluruh bidang tanah yang termasuk dalam Konsolidasi Tanah;
  - b. Tidak terwujud peningkatan daya guna dan hasil guna pemanfaatan tanah karena pemanfaatan tanah sebelum dan sesudah Konsolidasi Tanah sama yaitu pemukiman penduduk dengan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang belum lengkap;
  - c. Tidak terwujud keadilan dalam peran serta masyarakat dalam pembangunan pertanahan karena tidak semua peserta Konsolidasi Tanah menyerahkan Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP);

- d. Tidak terwujud lingkungan yang tertata dalam menunjang pembangunan wilayah karena tidak ada penataan bentuk bidang tanah dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah ini;
  - e. Tidak terwujud peningkatan kualitas lingkungan hidup karena tidak dibangun fasilitas umum dan fasilitas khusus yang mendukung peningkatan kualitas lingkungan hidup tetapi hanya dibangun prasarana jalan.
2. Kendala yang terjadi dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Desa Gadingsari Kecamatan Sanden Kabupaten Bantul adalah kurangnya pengetahuan masyarakat tentang Konsolidasi Tanah. Upaya yang dilakukan adalah dengan memanfaatkan POKMASDARTIBNAH yang ada di Desa Gadingsari Kecamatan Sanden Kabupaten Bantul sebagai wadah BPN Kabupaten Bantul untuk memotivasi dan mengerakkan peserta dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Desa Gadingsari.

## **B. Saran**

Agar pelaksanaan Konsolidasi Tanah sesuai dengan Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 maka:

1. Kewajiban masyarakat untuk membayar TPBP harus dilaksanakan sehingga tujuan pelaksanaan Konsolidasi Tanah ini dapat tercapai;
2. Peserta Konsolidasi Tanah yang tidak terkena Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP) tetapi diwajibkan membayar dalam bentuk uang

agar dapat digunakan untuk membangun fasilitas umum dan fasilitas sosial sehingga tercipta keadilan diantara peserta Konsolidasi Tanah;

3. Penyuluhan kepada para pelaksana Konsolidasi Tanah harus dilaksanakan sehingga dapat meningkatkan peran serta tanggung jawab para pelaksana Konsolidasi Tanah;
4. Surat pernyataan persetujuan dan surat pernyataan pelepasan hak atas tanah harus dibuat sendiri oleh peserta Konsolidasi Tanah. Apabila dibuat oleh POKMASDARTIBNAH harus ada surat kuasa dari pemilik tanah.
5. Dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah harus ada rencana tentang pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial.

## **Daftar Pustaka**

- Apriyani, Yuna Wahyu (2009) Studi Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Swadaya di Desa Jetis Kecamatan Klaten Selatan Kabupaten Klaten, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta
- Direktorat Pengaturan Penguasaan Tanah BPN (2001), Standarisasi Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan
- Kansil CST, (2002), Kitab Undang-undang Hukum Agraria Undang-undang No. 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pelaksanaan, Sinar Grafika, Jakarta.
- Idham.(2004).Konsolidasi Tanah Perkotaan dalam Perspektif Otonomi Daerah, PT. alumni, Bandung
- Moleong, Lexy Johan. (2008). Metodologi Penelitian Kualitatif. PT. Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Nugroho, Aristiono, (2007). Panduan Singkat Penggunaan Metode Kualitatif Dalam Penelitian, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. (2010). Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (tidak dipublikasikan). Yogyakarta.
- Sitorus, Oloan (2006).Keterbatasan Hukum Konsolidasi Tanah Perkotaan sebagai Instrumen Kebijakan Pertanahan Partisipatif dalam Penataan Ruang di Indonesia, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta.
- Sitorus, Sebayang. (1996). Konsolidasi Tanah Perkotaan Suatu Tinjauan Hukum, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta.
- Sitorus, Sundung dkk. (2007). Buku Materi Pokok Konsolidasi Tanah, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Winoto, Joyo(2007)Reforma Agraria dan Keadilan Sosial Orasi Ilmiah dalam rangka Dies Natalis ke-44 Institut Pertanian Bogor

### **Internet**

www.nasih.staff.ugm.ac.id, Reforma Agraria dan sector informal

[www.mudrajad.com](http://www.mudrajad.com), HUT Bantul ke-178

www.erestajaya.blogspot.com, Penataan Tanah dan Lingkungan melalui Konsolidasi Tanah

www.bantulkab.go.id/berita/673.html

[www.gagasanhukum.wordpress.com](http://www.gagasanhukum.wordpress.com), Tantangan dan Hambatan Konsolidasi tanah

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-undang Dasar Republik Indonesia 1945

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan No 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah

Surat Edaran No.410-1047 tentang Penggunaan Dana Kompensasi TPBP

Surat Edaran No.225.2/DII/VII/99 tentang Izin Perubahan Tanah dan Izin Lokasi dalam penyelenggaraan konsolidasi tanah

Surat Edaran No.410-2084 tentang Peningkatan pelayanan Konsolidasi Tanah

Surat Edaran No.410-55 tentang Organisasi Peserta Konsolidasi Tanah

Surat Edaran No. 462-3872 tentang Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah