

PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN SECARA SWADAYA DI KABUPATEN KLATEN

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk
Memperoleh Sebutan Sarjana Sains Terapan
Pada Program Diploma IV Pertanahan
Jurusan Manajemen



Oleh :

TONNY PARDOMUAN PURBA

NIM : 07162327

BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA

SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL

YOGYAKARTA

2011

ABSTRACT

Conforming to the time progress, the independently program of Urban Land Consolidation (KTP) tends to increase. However, there are deficient indications in the implementation of Urban Land Consolidation (KTP) in the field. The implementation of Urban Land Consolidation in the field is not completely suitable with the fundamental concepts of KTP. In order to observe whether the implementation of Urban Land Consolidation (KTP) in the research area is completely suitable or not with the fundamental concepts of KTP, therefore it is formulated in the statement of problems. Those statement of problems are: first, how is the independently implementation of the fundamental concepts of Urban Land Consolidation (KTP) in the district of Klaten in the field. Second, What is the effect of The implementation of Urban Land Consolidation in the field which is not completely suitable with the fundamental concepts of KT.

This research uses descriptive qualitative method. The quantities of informants/respondents are determined by some considerations of the information needed. The aim of this method is to extend the information. Therefore, if there are no more information obtained, the gathering of samples can be terminated. The data collected is the primary data, which are gathered from observations and interviews, and secondary data which are gathered from documents investigation. Subsequently, the data obtained are analyzed and presented in descriptive form by means of several steps, they are; first viewing the four fundamental elements of KT (KT as a policy of Land Office to arrange the authorizing/ownership and functional arrangement of land, establish the residence land as a road infrastructure, public and social facilities, participation of the society within form of land contribution (STUP) and the improvement of the environment quality), second, viewing the effect of the implementation of Urban Land Consolidation in the field which is not completely suitable with the fundamental concepts of KT for the importance of the authority of land (BPN), for the KT participants, and for the residence area.

According to the result of data processing, the research adduces that first, the implementation of Urban Land Consolidation (KTP) in the research area has not entirely accomplished, particularly in the physical development phase in the field. The physical development refers to the development of housing, road infrastructure, and the development of public and social facilities. All of these physical developments derive from the participation of KTP participant within form of land contribution (STUP). In fact, KTP program in every area is merely for consolidating the title deed (a land ownership title). Second, there is an effect emerged from the discrepancy between the independent implementation of KT and the fundamental concepts of KT; that is, in the further this program is merely for consolidating the title deed (a land ownership title) and only a kind of strategy to avoid permission to the conversion of land usage without any subsequent physical developments in the field. When KTP program is merely for consolidating the title deed (a land ownership title), there won't be any contribution regarding to the development of the area. Therefore, the good quality of the environment will not well-developed conforming to the lay-out conception, there will be misconception, so that they perceive that KTP program is established only as an authentication of title deed (a land ownership title), the implementation of KTP in every area is merely as a ratification of title deed (a land ownership title).

Key words: Land Consolidation and Ratification of title deed (a land ownership title).

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
INTISARI.....	ix
<i>ABSTRACT</i>	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xv
DAFTAR GAMBAR.....	xvii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xviii
BAB. I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
BAB. II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Kerangka Teoretis.....	11
1. Konsolidasi Tanah Perkotaan (KTP) Sebagai Kebijakan Pertanahan Dalam Penataan Wilayah.....	11
2. Pelaksanaan KTP di Indonesia.....	16
a. Tahapan Pelaksanaan KTP.....	16
b. Permasalahan Dalam Pelaksanaan KTP.....	18
c. Solusi Permasalahan Pelaksanaan KTP.....	22
3. Partisipasi Masyarakat Dalam Konsolidasi Tanah (KT).....	23
a. Karakteristik KT Swadaya.....	23
b. Permasalahan KT Swadaya Masyarakat.....	25
B. Kerangka Pemikiran.....	27
C. Anggapan Dasar.....	31
BAB. III METODOLOGI PENELITIAN	
A. Metode Penelitian.....	32
B. Model Pendekatan Penelitian.....	32
C. Lokasi Penelitian.....	33
D. Penetapan Informan.....	33
E. Jenis dan Sumber Data.....	34

F. Teknik Pengumpulan Data.....	35
G. Teknik Analisis Data.....	36
BAB. IV	GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN
1. Tujuan Umum Wilayah Penelitian di Desa Krecek Kecamatan Delanggu.....	39
2. Tinjauan Umum Wilayah Penelitian di Desa Mayungan Kecamatan Ngawen.....	43
3. Tinjauan Umum Wilayah Penelitian di Desa Somopuro Kecamatan Jogonalan.....	46
4. Tinjauan Umum Wilayah Penelitian di Kecamatan Klaten Selatan Desa Trunuh, Desa Sumberejo, dan Desa Tegalyoso.....	49
BAB. V	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN
A. Konsep Dasar Pelaksanaan KT.....	52
1. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan (KTP) di Desa Krecek Kecamatan Delanggu.....	52
a. Gambaran Umum Pelaksanaan.....	52
1) Posisi Lokasi.....	52
2) Uraian Lokasi.....	52
3) Organisasi Pelaksana.....	53
4) Penggunaan Tanah.....	53
b. Tahapan Pelaksanaan KTP di Desa Krecek.....	53
1) Tahapan Persiapan.....	55
2) Tahapan Pendataan.....	58
3) Tahapan Penataan.....	59
4) Rekonstruksi.....	62
c. Penerapan Konsep Dasar KTP di Desa Krecek Kecamatan Delanggu.....	63
2. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan (KTP) di Desa Mayungan Kecamatan Ngawen.....	76
a. Gambaran Umum Pelaksanaan.....	76
1) Posisi Lokasi.....	76
2) Uraian Lokasi.....	77
3) Organisasi Pelaksana.....	77
4) Penggunaan Tanah.....	77
b. Tahapan Pelaksanaan KTP di Desa Mayungan.....	77
1) Tahapan Persiapan.....	79
2) Tahapan Pendataan.....	82
3) Tahapan Penataan.....	83
4) Rekonstruksi.....	86

c.	Penerapan Konsep Dasar KTP di Desa Mayungan Kecamatan Ngawen.....	87
3.	Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan (KTP) di Desa Somopuro Kecamatan Jogonalan.....	92
a.	Gambaran Umum Pelaksanaan.....	92
1)	Posisi Lokasi.....	92
2)	Uraian Lokasi.....	93
3)	Organisasi Pelaksana.....	93
4)	Penggunaan Tanah.....	93
b.	Tahapan Pelaksanaan KTP di Desa Somopuro.....	94
1)	Tahapan Persiapan.....	96
2)	Tahapan Pendataan.....	98
3)	Tahapan Penataan.....	99
4)	Rekonstruksi.....	102
c.	Penerapan Konsep Dasar KTP di Desa Somopuro Kecamatan Jogonalan.....	103
4.	Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan (KTP) di Desa Trunuh Kecamatan Klaten Selatan.....	109
a.	Gambaran Umum Pelaksanaan.....	109
1)	Posisi Lokasi.....	109
2)	Uraian Lokasi.....	110
3)	Organisasi Pelaksana.....	110
4)	Penggunaan Tanah.....	111
b.	Tahapan Pelaksanaan KTP di Desa Trunuh	111
1)	Tahapan Persiapan.....	113
2)	Tahapan Pendataan.....	115
3)	Tahapan Penataan.....	116
4)	Rekonstruksi.....	121
c.	Penerapan Konsep Dasar KTP di Desa Trunuh Kecamatan Klaten Selatan.....	121
5.	Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan (KTP) di Desa Sumberejo Kecamatan Klaten Selatan.....	127
a.	Gambaran Umum Pelaksanaan.....	127
1)	Posisi Lokasi.....	127
2)	Uraian Lokasi.....	128
3)	Organisasi Pelaksana.....	128
4)	Penggunaan Tanah.....	128
b.	Tahapan Pelaksanaan KTP di Desa Sumberejo.....	128
1)	Tahapan Persiapan.....	130
2)	Tahapan Pendataan.....	132
3)	Tahapan Penataan.....	133

4) Rekonstruksi.....	136
c. Penerapan Konsep Dasar KTP di Desa Sumberejo Kecamatan Klaten Selatan.....	136
6. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan (KTP) di Desa Tegalyoso Kecamatan Klaten Selatan.....	139
a. Gambaran Umum Pelaksanaan.....	139
1) Posisi Lokasi.....	139
2) Uraian Lokasi.....	140
3) Organisasi Pelaksana.....	140
4) Penggunaan Tanah.....	140
b. Prosedur Pelaksanaan KTP di Desa Tegalyoso	141
1) Tahapan Persiapan.....	143
2) Tahapan Pendataan.....	145
3) Tahapan Penataan.....	146
4) Rekonstruksi.....	150
c. Penerapan Konsep Dasar KTP di Tegalyoso Kecamatan Klaten Selatan.....	150
B. Akibat Dari Pelaksanaan KTP Secara Swadaya Bila Tidak Sesuai Dengan Konsep Dasar	
KT.....	160
1. Desa Krecek Kecamatan Delanggu.....	160
2. Desa Mayungan Kecamatan Ngawen.....	165
3. Desa Somopuro Kecamatan Jogonalan.....	169
4. Desa Trunuh Kecamatan Klaten Selatan.....	173
5. Desa Sumberejo Kecamatan Klaten Selatan.....	177
6. Desa Tegalyoso Kecamatan Klaten Selatan.....	180
 BAB. VI PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	188
B. Saran.....	190
 DAFTAR PUSTAKA.....	191
 LAMPIRAN.....	196

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Kekayaan alam Negara Indonesia merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.¹ Kekayaan alam dikuasai oleh negara dalam arti sesuai dengan Hak Menguasai Negara sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).² Dalam hal pengelolaan kekayaan alam berupa tanah dilaksanakan oleh Instansi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang BPN RI.

BPN RI mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan baik secara nasional, regional dan sektoral. Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 menyebutkan bahwa dalam melaksanakan tugasnya BPN menyelenggarakan beberapa fungsi yang salah satunya adalah

¹ Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

² Hak menguasai dari Negara, memberi wewenang untuk :

(a) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;(b). menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;(c). menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan. Salah satu Direktorat yang menyelenggarakan perumusan kebijakan tersebut adalah Direktorat Konsolidasi Tanah (KT).

Direktorat Konsolidasi Tanah adalah suatu direktorat yang berada di bawah Deputi III yang mempunyai tugas menyiapkan perumusan kebijakan teknis dan melaksanakan Konsolidasi Tanah (KT)³ baik Konsolidasi Tanah Perkotaan (KTP) maupun Konsolidasi Tanah Pertanian/Perdesaan (KT Pertanian). Implementasi perumusan kebijakan teknis yang dilakukan oleh Direktorat KT adalah merumuskan wilayah yang berpotensi untuk dilaksanakan KT. Adapun wilayah yang berpotensi tersebut antara lain:

1. wilayah yang direncanakan menjadi kota/permukiman baru;
2. wilayah yang sudah tumbuh;
3. wilayah permukiman yang tumbuh pesat (daerah pinggiran kota dan sepanjang jalan-jalan kota besar);
4. wilayah bagian pinggir kota yang telah ada atau direncanakan jalan penghubung;
5. wilayah yang relatif kosong;
6. wilayah yang belum teratur/kumuh (permukiman padat);
7. wilayah yang perlu renovasi/rekonstruksi;
8. wilayah pengembangan industri;
9. wilayah lain yang bercirikan perkotaan;
10. di daerah-daerah yang berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) direncanakan untuk pengembangan permukiman baru dan juga perkampungan/permukiman yang akan dilalui oleh jalan tol atau jalan arteri antar provinsi/kabupaten;
11. permukiman di pinggiran kota yang penduduknya jarang dan memiliki akses ke jalan utama serta diperkirakan akan berkembang menjadi wilayah permukiman baru.

³ Konsolidasi tanah (KT) adalah kebijaksanaan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam (SDA) dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat (Peraturan Kepala BPN Nomor 4 tahun 1991 Pasal 1 ayat (1))

Selain wilayah pelaksanaan KT di atas, KT merupakan salah satu kebijakan dalam mengatasi masalah penyediaan tanah perkotaan dengan tujuan untuk mengatur kembali bidang tanah dalam bentuk serasi dan dibangun perumahan yang dilengkapi dengan fasilitas umum.⁴

Menurut Oloan Sitorus⁵ pelaksanaan KT mempunyai konsep dasar sebagai kebijakan pertanahan di wilayah perkotaan (*urban*) dan pinggiran kota (*urban fringe*), melakukan penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah yang tidak teratur menjadi teratur sesuai dengan Rencana Tata Ruang serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan guna peningkatan kualitas lingkungan hidup dengan partisipasi masyarakat. Program KT dalam kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan pemukiman dilengkapi dengan sarana dan prasarana berupa fasilitas sosial dan fasilitas umum.

Salah satu program KT yang dilaksanakan pada umumnya adalah KTP untuk di kawasan permukiman. Melalui KTP akan dihasilkan kaveling- kaveling⁶ yang telah tertata rapi dengan memperhatikan kesesuaian dengan rencana tata ruang dan rencana wilayah kota yang dilengkapi dengan fasilitas umum dan fasilitas sosial. Selain itu, implementasi dari kegiatan KTP ini mengatur semua bentuk tanah yang semula tidak teratur dalam hal bentuk, luas atau letak melalui

⁴ **Maria S.W. Sumardjono**, "*Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*", Edisi Revisi, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2006, hlm. 32

⁵ **Oloan Sitorus**, "*Keterbatasan Hukum Konsolidasi Tanah Perkotaan Sebagai Instrumen Kebijakan Pertanahan Partisipatif Dalam Penataan Ruang Di Indonesia*", Penerbit Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2006, hlm. 1-2.

⁶ **Kaveling adalah bagian tanah yang sudah dipetak-petak dengan ukuran tertentu untuk bangunan atau tempat tinggal.** Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa, Edisi Keempat, Departemen Pendidikan Nasional. PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2008, hal 638

pergeseran letak, penggabungan, pemecahan, pertukaran, penataan letak, penghapusan atau pengubahan serta disempurnakan dengan adanya pembangunan fasilitas umum. Fasilitas umum yang dibangun seperti jalan, saluran, jalur hijau dan sebagainya, sehingga menghasilkan pola penguasaan dan rencana penggunaan atau penyelenggaraan pemanfaatan tanah yang lebih baik dan melibatkan partisipasi aktif dari masyarakat peserta KTP.

Program KTP ini sangat bermanfaat bagi masyarakat dan pemerintah, maka pada Tahun 1983 dilakukan uji coba pelaksanaan KTP di kawasan Renon Denpasar di Provinsi Bali. Kegiatan ini memberi keuntungan serta manfaat bagi pemilik tanah dan pemerintah.⁷ Keuntungan bagi pemilik tanah disamping tertatanya pemilikan tanah juga peningkatan nilai tanah. Demikian juga bagi pemerintah tidak mengeluarkan biaya dalam hal penyediaan tanah untuk pembebasan tanah pembangunan jalan.

Kegiatan KTP juga dilaksanakan di Provinsi Jawa Tengah tepatnya di Kabupaten Klaten. Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten telah melaksanakan program KTP pada Tahun 2000, yakni di Desa Buntalan, Kecamatan Klaten Tengah dengan jumlah peserta 97 orang disertai 114 bidang/persil tanah.⁸ Kegiatan ini pendanaannya dari peserta KTP sendiri secara swadaya. Masyarakat

⁷ **Yudhi Setiawan**, *“Instrumen Hukum Campuran (gemeenschapelijkrecht) Dalam Konsolidasi Tanah”*, Penerbit PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009. hlm 4

⁸ Sumber Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten.

(peserta) KTP dilibatkan untuk berpartisipasi secara aktif, sehingga sangat menunjang terhadap keberhasilan kegiatan KTP.⁹

Wilayah Klaten umumnya merupakan daerah pertanian yang sangat subur, sehingga wilayah tersebut dijuluki sebagai daerah lumbung padi. Hal ini dapat terbukti dari adanya beras Delanggu. Namun, seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk (termasuk pendatang) yang secara otomatis membutuhkan tanah sebagai tempat tinggal (permukiman), maka tanah yang digunakan sebagai lahan pertanian akan berubah penggunaan menjadi nonpertanian (permukiman). Perubahan penggunaan tanah tersebut hendaknya tetap memperhatikan kesesuaian Rencana Umum Tata Ruang Kota/Pola Tata Ruang Desa (RUTRK/PTRD) untuk permukiman. Disamping itu juga, pemerintah daerah Kabupaten Klaten harus memberikan pengawasan (kontrol) terhadap perubahan penggunaan tanah tersebut, agar jumlah tanah pertanian tidak semakin berkurang.

Untuk mengontrol dan mengantisipasi serta menjaga agar tidak maraknya perubahan penggunaan tanah secara liar, maka pemerintah daerah (Pemda) Kabupaten Klaten mengeluarkan Peraturan Daerah (Perda) Nomor 20 Tahun 2003 tentang Izin Perubahan Pemanfaatan lahan Perkotaan Di Kabupaten Klaten. Maksud dan tujuan dikeluarkannya peraturan tersebut sebagaimana

⁹ Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-4245 tanggal 7 Desember 1991 perihal Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah, bahwa KT sebagai perwujudan keinginan membangun “dari masyarakat, oleh masyarakat, dan untuk masyarakat

dinyatakan dalam Pasal 2 dan Pasal 3 Perda tersebut.¹⁰ Intinya adalah sebagai arahan dan pedoman bagi masyarakat dan Pemerintah Kabupaten Klaten dalam pemanfaatan ruang serta mengendalikan pemanfaatan lahan (tanah) yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang (RTR) untuk dapat menghasilkan dan mendorong laju pertumbuhan pembangunan daerah dengan mengingat Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang dan sekarang menjadi Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Demikian juga dinyatakan dalam Pasal 4 butir 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 bahwa lokasi konsolidasi tanah (KT) ditetapkan oleh Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II dengan mengacu kepada Rencana Tata Ruang dan Rencana Pembangunan Daerah. Jadi, di samping kegiatan KT itu merupakan penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah dari yang tidak teratur menjadi teratur, kegiatan KT juga harus tetap memperhatikan rencana tata ruang agar terciptanya suatu lingkungan yang berkualitas serta kondusif.

¹⁰ Peraturan Daerah Kabupaten Klaten Nomor 20 Tahun 2003 **Pasal 2** berbunyi “ Maksud ditetapkannya Peraturan daerah ini adalah untuk dapat memberikan arahan dan pedoman bagi Pemerintah Kabupaten dan masyarakat dalam pemanfaatan ruang yang melaksanakan perubahan pemanfaatan lahan di wilayah perkotaan”. Selanjutnya bunyi **Pasal 3** “Tujuan, ditetapkannya Peraturan Daerah ini adalah agar setiap kegiatan yang merubah fungsi dan pemanfaatan lahan yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang dapat dikendalikan, sehingga dapat menghasilkan dan mendorong laju pertumbuhan pembangunan daerah yang berazaskan: a. Setiap perubahan lahan harus dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kesejahteraan masyarakat; b. tidak merugikan masyarakat, khususnya golongan ekonomi lemah; c. tidak merugikan Pemerintah Kabupaten, baik saat terjadinya perubahan pemanfaatan lahan maupun di masa yang akan datang; d. mendorong pertumbuhan kegiatan ekonomi di wilayah Kabupaten Klaten; e. mendorong terlaksananya pembangunan yang berkesinambungan dan berwawasan lingkungan hidup.

Pelaksanaan konsolidasi tanah (KT) di Kabupaten Klaten telah mengacu pada tata ruang wilayah yang ada. Lokasi KT harus masuk dalam kawasan permukiman baik itu sesuai Pola Tata Ruang Desa¹¹ maupun Rencana Umum Tata Ruang Kota Kabupaten Klaten agar tidak menyalahi tata ruang yang ada. Bila lokasi yang dimohonkan oleh calon peserta KT tidak masuk dalam kawasan permukiman, maka kegiatan KT tersebut tidak dapat dilaksanakan. Hal tersebut dinyatakan oleh Kepala Sub Seksi Landreform dan Kepala Sub Bidang Tata Ruang, Tata Guna Tanah dan Lingkungan Hidup.

Kegiatan KT yang telah dilaksanakan di Kabupaten Klaten Tahun 2009 dan 2010 adalah KT untuk permukiman atau yang biasa disebut konsolidasi tanah perkotaan (KTP). Kegiatan tersebut dilaksanakan secara swadaya, artinya seluruh biaya yang terkait dalam pelaksanaan KTP ditanggung oleh seluruh peserta KTP. Biaya tersebut digunakan untuk operasional pelaksana sampai dengan terbitnya sertipikat hak atas tanah atas nama masing-masing peserta.

Konsolidasi Tanah Perkotaan yang biayanya utuh dari peserta (swadaya) berbeda dengan APBN/APBD. Letak perbedaannya yakni dari segi pendanaannya, bila pelaksanaan KTP atas inisiatif dari pemerintah maka biaya kegiatan tersebut sudah masuk dalam anggaran pemerintah baik pusat maupun daerah. Disamping itu juga, hasil akhir dari pelaksanaan KTP tersebut bukan hanya sebatas terbitnya sertipikat hak atas tanah saja melainkan juga adanya

¹¹ PTRD di Kabupaten Klaten adalah bagian dari pertimbangan dalam memberikan IPPT dan juga dalam penetapan lokasi KTP. Kabupaten Klaten adalah satu-satunya kabupaten di Indonesia yang memberlakukan PTRD.

tindaklanjut pembangunan fisik seperti pembangunan prasarana jalan, pembangunan fasilitas umum/sosial serta kepentingan lain. Salah satu contoh di Provinsi Sumatera Barat yang telah melaksanakan KTP yang dananya berasal dari APBN.

Namun, pelaksanaan KTP swadaya di Kabupaten Klaten Tahun 2009 dan 2010 belum seluruhnya ditindaklanjuti dengan pembangunan prasarana jalan, fasilitas umum/sosial sampai pembangunan rumah. Hasil akhir dari kegiatan tersebut hanya sampai terbit sertipikat hak atas tanah secara individu. Disamping terbitnya sertipikat hak atas tanah, juga terjadi perubahan penggunaan tanah dari tanah pertanian menjadi tanah pekarangan. Jadi, hasil yang dirasakan oleh peserta KTP hanya berupa sertipikat hak milik atas nama masing-masing peserta disertai dengan perubahan penggunaan tanah dari tanah pertanian menjadi tanah pekarangan.

Sesungguhnya kegiatan KT bukan hanya semata sebagai proses pensertipikatan tanah saja, melainkan juga adanya tindaklanjut pembangunan infrastruktur oleh pemerintah dan para peserta seperti pembangunan prasarana jalan, fasilitas umum dan sosial. Adanya pembangunan tersebut dimaksudkan agar lokasi KT dapat berkembang mengikuti tata ruang wilayah yang ada dan akan timbul lingkungan baru yang baik dan berkualitas. Unsur-unsur yang demikian adalah bagian dari konsep dasar konsolidasi tanah untuk permukiman (KTP).

Pelaksanaan KTP seharusnya mengikuti konsep dasar dari KT agar kegiatan KTP bermanfaat bagi peserta dan masyarakat di sekitar lokasi. Menurut Oloan Sitorus konsep dasar KTP itu adalah:

“sebagai kebijakan pertanahan di wilayah perkotaan (*urban*) dan pinggiran kota (*urban fringe*), melakukan penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah yang tidak teratur menjadi teratur sesuai dengan Rencana Tata Ruang serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan guna peningkatan kualitas lingkungan hidup dengan partisipasi masyarakat”.

Yudhi Setiawan juga berpendapat bahwa konsep dasar KTP itu adalah:

“kegiatan untuk menata letak dan bentuk tanah dari yang tidak teratur menjadi teratur melalui pergeseran, penggabungan, pemecahan, penghapusan, dan perubahan hak atas tanah di kawasan pinggiran kota dan/atau di kawasan perkotaan dalam rangka pemekaran dan penataan permukiman termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh pemilik tanah yang disesuaikan dengan RUTR”.

Dari kedua pendapat sarjana di atas jelas dikatakan bahwa kegiatan KTP itu bukan hanya sebagai program pensertipikatan tanah melainkan juga penataan pembangunan infrastruktur di lokasi KTP. Menurut Wiyarto¹², pembangunan infrastruktur prasarana jalan, pembangunan fasilitas umum/sosial dan lain sebagainya belum sepenuhnya ditindaklanjuti oleh peserta setelah terbit sertipikat hak atas tanah. Alasan dari peserta bahwa biaya yang disediakan hanya sampai proses sertifikasi tanah saja. Hal ini hendaknya perlu disikapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, agar kegiatan KTP bukan saja sebagai program pensertipikatan tanah melainkan kegiatan KTP juga harus memberikan kontribusi terhadap pengembangan wilayah di Kabupaten Klaten sesuai RTRW.

¹² Kepala Sub Seksi Landreform dan Konsolidasi Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten.

Dari uraian di atas, maka penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul **“PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN SECARA SWADAYA DI KABUPATEN KLATEN”**.

B. Rumusan Masalah

Bertitik tolak dari judul dan latar belakang masalah di atas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan konsep dasar Konsolidasi Tanah Perkotaan (KTP) pada pelaksanaan KTP secara swadaya di Kabupaten Klaten?
2. Bagaimana akibat dari pelaksanaan KTP secara swadaya yang tidak sesuai dengan konsep dasar KT?

C. Tujuan Penelitian

Dari kegiatan penelitian yang dilakukan, tentulah memiliki tujuan yang akan dicapai. Tujuan penelitian tersebut meliputi:

1. untuk mengetahui penerapan konsep dasar KT pada pelaksanaan KTP secara swadaya di Kabupaten Klaten;
2. untuk mengetahui akibat bila pelaksanaan KTP secara swadaya yang tidak sesuai dengan konsep dasar KT.

D. Manfaat Penelitian

Ditinjau dari kegunaannya, penelitian ini memiliki kegunaan antara lain:

1. manfaat praktis penelitian ini adalah untuk memberikan kontribusi pemikiran terhadap pelaksanaan program KTP di Kabupaten Klaten secara khusus dan di Indonesia pada umumnya;
2. manfaat ilmiah dari penelitian ini untuk menambah khasanah pengetahuan dan wawasan tentang pelaksanaan KTP di Indonesia khususnya di Kabupaten Klaten.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Penerapan konsep dasar pelaksanaan KTP swadaya di Kabupaten Klaten tahun 2009 dan 2010 adalah sebagai kegiatan untuk penataan pertanahan yaitu penataan penguasaan/pemilikan, penggunaan dan penguatan hak atas tanah (sertipikat) saja tanpa adanya pembangunan konstruksi jaringan jalan, pemanfaatan fasilitas umum dan sosial sehingga belum meningkatkan kualitas lingkungan yang baik sesuai dengan tujuan semula. Kegiatan KTP swadaya di Kabupaten Klaten tahun 2009 dan 2010 belum dapat dikatakan sebagai KTP swadaya murni, karena disamping memperoleh sertipikat hak atas tanah juga kegiatan KTP tersebut dijadikan sebagai instrument/alat untuk menghindari kewajiban ijin perubahan penggunaan tanah dari tanah pertanian ke non pertanian (IPPT).
2. Akibat dari pelaksanaan KTP secara swadaya yang tidak sesuai dengan konsep dasar KT di tiap-tiap desa akan mengakibatkan beberapa hal:
 - a. Konsep dasar KT tidak secara utuh dilaksanakan dengan baik. Faktanya di lapangan pembangunan fisik belum direalisasikan oleh peserta seperti belum adanya pengerasan jalan, fasilitas umum yang sudah didesain tidak dimanfaatkan dengan baik sehingga lokasi ini masih sama sebelum dilaksanakan KTP.

b. Wilayah permukiman

Bahwa kegiatan KTP ditiap-tiap desa belum dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan wilayah permukiman. Keadaan fisik di lapangan masih merupakan tanah matang yang tidak dimanfaatkan oleh peserta, sehingga belum meningkatkan kualitas lingkungan di lokasi KTP.

c. Bagi peserta KTP, program KTP yang merupakan kebijakan pertanahan akan dijadikan alat untuk melakukan kegiatan pensertipikatan tanah. Dalam kegiatan ini peserta tidak perlu mengurus ijin perubahan penggunaan tanah (IPPT) sehingga tidak mengeluarkan biaya lagi.

d. Bagi otoritas pertanahan, sesuai dengan kewenangannya kegiatan KT adalah bagian dari kebijakan pemerintah di bidang pertanahan. Hal tersebut dapat ditemukan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi tanah. Dalam peraturan dirumuskan bahwa tujuan dilaksanakan KT adalah untuk penataan penguasaan/pemilikan dan penatagunaan tanah, pengadaan tanah untuk fasilitas umum/sosial dan jalan, adanya partisipasi masyarakat agar tercipta peningkatan lingkungan dan SDA yang baik. Akan tetapi, penerapan pelaksanaan di lapangan kegiatan KTP secara swadaya hanya sampai pada penerbitan sertipikat saja. Pembangunan fisik mulai dari jalan, rumah, fasilitas umum yang telah didesain belum dilaksanakan.

B. Saran

1. Memberikan arahan dan penyuluhan yang jelas mulai dari awal kegiatan hingga tahap akhir (konstruksi) kepada masyarakat atau kepada peserta KTP swadaya dan instansi pemerintah setempat oleh Kantor Pertanahan atau Kantor Wilayah Badan Pertanaha Nasional mengenai tujuan kegiatan KT dan konsep dasarnya agar tidak terjadi pemahaman yang keliru.
2. KTP swadaya yang telah dilaksanakan di Kabupaten Klaten masih terhitung skala kecil. Untuk itu, diperlukan adanya peraturan atau kebijakan yang mengatur ketentuan jumlah bidang dalam pelaksanaan KTP, agar adanya pemerataan di tiap-tiap kecamatan dan desa.

DAFTAR PUSTAKA

- Departemen Pendidikan Nasional. (2008). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Penerbit PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- Harahap, Syafaruddin. (2003). *Konsolidasi Tanah Perkotaan (KTP) Dalam Menunjang Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok (P2BPK)*, Tesis, Jakarta.
- Idham, (2004). *Konsolidasi Tanah Perkotaan Dalam Perspektif Otonomi Daerah*, Alumni, Bandung.
- Jayadinata, Johara T. (1996). *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*, ITB, Bandung.
- Moleong, Lexy J. (2008). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Monografi *Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten*, Tahun 2010.
- Monografi *Desa Krecek, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten*, Tahun 2010.
- Monografi *Kecamatan Ngawen, Kabupaten Klaten*, Tahun 2010.
- Monografi *Kecamatan Jogonalan, kabupaten Klaten*, Tahun 2009.
- Monografi *Desa Somopuro, Kecamatan Jogonalan, Kabupaten Klaten*, Tahun 2011.
- Monografi *Desa Mayungan, Kecamatan Ngawen, Kabupaten Klaten*, Tahun 2010.
- Monografi *Kecamatan Klaten Selatan, Kabupaten Klaten*, Tahun 2009.
- Monografi *Desa Trunuh, Kecamatan Klaten Selatan, Kabupaten Klaten*, Tahun 2010.

- Monografi *Desa Sumberejo, Kecamatan Klaten Selatan, Kabupaten Klaten*, Tahun 2010
- Monografi *Desa Tealyoso, Kecamatan Klaten Selatan, Kabupaten Klaten*, Tahun 2011.
- Nawawi, Hadari. (2005). *Penelitian Terapan*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Nugroho, Aristiono. (2007). *Panduan Singkat Penggunaan Metode Kualitatif Dalam Penelitian*, Sekolah Tinggi Pertanahan Yogyakarta.
- Setiawan, Yudhi. (2009). *Instrumen Hukum Campuran (gemeenschapelijkrecht) Dalam Konsolidasi tanah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sitorus, Oloan. (2006). *Keterbatasan Hukum Konsolidasi Tanah Perkotaan Sebagai Instrumen Kebijakan Pertanahan Partisipatif Dalam Penataan Ruang Di Indonesia*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta.
- Sitorus, Sundung dkk. (2007). *Konsolidasi Tanah*. Buku Materi Pokok MKK 73529/3 SKS/ Modul I-IX, Yogyakarta.
- . (2006) *Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Untuk Pembangunan Wilayah Kota*. Widya Bhumi (Majalah Ilmiah Triwulan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional), Yogyakarta.
- Suardi, (2002). *Aspek Hukum Pelaksanaan Konsolidasi Tanah*, Bahan Diklat Konsolidasi Tanah Angkatan VII, Badan Pertanahan Nasional.

Sugiyama, Masahide. (1993). *7th International Seminar on Land Readjustment and Urban Development Proceedings*, Bali Province, Indonesia.

Sumardjono, Maria S.W. (2006). "*Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*", Edisi Revisi, Buku Kompas, Jakarta.

Sutaryono, (2006). *Pola Penyesuaian Penguasaan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah* (Sebuah Instrumen Pengendalian Pemanfaatan Ruang), Widya Bhumi (Majalah Ilmiah Triwulan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional). Yogyakarta.

<http://www.bpn.go.id>, diunduh 18 Maret 2011, 4 (empat) Prinsip Pertanahan Nasional

DAFTAR ATURAN HUKUM

UNDANG-UNDANG DASAR 1945

Undang-Undang Dasar 1945.

UNDANG-UNDANG

Undang-Undang *Land Readjustment* Nomor 119 tanggal 20 Mei 1954 atau *Japanese Land Readjustment Law*;

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian;

Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1988 tentang Koordinasi Kegiatan Instansi Vertikal Di Daerah;

Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah;

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah;

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

PERATURAN PEMERINTAH

Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah No. 26 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada BPN.

PERATURAN PRESIDEN

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tanggal 11 April 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

KEPUTUSAN PRESIDEN

Keputusan Presiden R.I. Nomor 55 Tahun 1980 tentang Organisasi dan Tata Kerja Penyelenggaraan Landreform;

Keputusan Presiden R.I. Nomor 10 Tahun 2001 tentang Pelaksanaan Otonomi Daerah di Bidang Pertanahan;

Keputusan Presiden R.I. Nomor 309/M Tahun 2001 tentang Pengangkatan Kepala Badan Pertanahan Nasional;

Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan.

PERATURAN MENTERI/KEPALA LEMBAGA PEMERINTAH NON DEPARTEMEN

Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 38 Tahun 1981 tentang Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1980;

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah;

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara;

Keputusan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2003 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Keputusan Penegasan Tanah Sebagai Obyek KT;

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional R.I.;

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.

SURAT EDARAN

Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-4245 Tanggal 7 Desember 1991 perihal Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah;

Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-1078 tanggal 18 April 1996 perihal Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah;

Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-1637 Tanggal 7 Juni 1996 perihal Pengelolaan TPBP Konsolidasi Tanah;

Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 410-2084 tanggal 30 Juni 1998 Perihal Peningkatan Pelayanan KT;

Surat Edaran Deputi Bidang Pengaturan Penguasaan Dan Penatagunaan Tanah Nomor 225.2/DII/VII/99 tentang Izin Perubahan Penggunaan Tanah Dan Izin Lokasi Dalam Penyelenggaraan KT.

PERATURAN DAERAH

Peraturan Daerah Nomor 20 Tahun 2003 tentang Izin Perubahan Pemanfaatan lahan Perkotaan Di Kabupaten Klaten;

Peraturan Daerah Kabupaten Klaten Nomor: 4 Tahun 2006 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Klaten Tahun 2006-2015.

KEPUTUSAN BUPATI KLATEN

Keputusan Bupati Klaten Nomor:410/610/2007 tanggal 8 Maret 2007 tentang Pembentukan Tim Koordinasi Dan Satuan Tugas Pelaksana Konsolidasi Tanah Kabupaten Klaten;

Surat Bupati Klaten Nomor 144/1562/00 perihal Persetujuan Perubahan PTRD Desa Somopuro Kecamatan Jogonalan Kabupaten Klaten Tanggal 24 Maret 2009.

KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KLATEN

Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten Nomor 410/01/2009 tentang Penetapan Lokasi KT Di Desa Krecek Kecamatan Delanggu, Desa Mayungan Kecamatan Ngawen dan Desa Sumberejo Kecamatan Klaten Selatan Tanggal 24 Maret 2009;

Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kab. Klaten Nomor: 410/03/KTP/2009 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Negara Obyek KTP Swadaya Desa Mayungan Tanggal 25 Mei 2009;

Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten Nomor: 410/02/KTP/2009 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Negara Obyek KTP Swadaya Desa Krecek Tanggal 28 Juli 2009;

Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kab. Klaten Nomor: 410/01/KTP/2009 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Negara Obyek KTP Swadaya Desa Sumberejo Tanggal 28 Juli 2009;

Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten Nomor 410/02/2009 tentang Penetapan Lokasi KT di Desa Somopuro Kecamatan Jogonalan Tanggal 25 Agustus 2009;

Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten Nomor 410/03/2009 tentang Penetapan Lokasi KT di Desa Trunuh Kecamatan Klaten Selatan Tanggal 27 Agustus 2009;

Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kab. Klaten Nomor: 410/04/KTP/2009 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Negara Obyek KTP Swadaya Desa Somopuro Tanggal 14 Desember 2009;

Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten Nomor: 410/05/KTP/2009 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Negara Obyek KTP Swadaya Desa Trunuh Tanggal 14 Desember 2009;

Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten Nomor 410/01/2010 tentang Penetapan Lokasi KT di Desa Tegalyoso Kecamatan Klaten Selatan Tanggal 15 September 2010;

Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kab. Klaten Nomor: 410/01/KTP/2010 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Negara Obyek KTP Swadaya Desa Tegalyoso Tanggal 4 Oktober 2010.

KEPUTUSAN KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI JAWA TENGAH

Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor: 03/Peneg/DIPA/KTP/2009 tentang Penegasan Tanah Negara Sebagai Obyek KTP di Desa Krecek Kecamatan Delanggu, Desa Mayungan Kecamatan Ngawen dan Desa Sumberejo Kecamatan Klaten Selatan Tanggal 18 Mei 2009;

Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor: 20/Peneg/DIPA/KTP/2009 tentang Penegasan Tanah Negara Sebagai Obyek KTP di Desa Somopuro Kecamatan Jogonalan dan Desa Trunuh Kecamatan Klaten Selatan Tanggal 9 Desember 2009;

Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor: 15/Peneg/DIPA/KTP/2010 tentang Penegasan Tanah Negara Sebagai Obyek KTP di Desa Tegalyoso Kecamatan Klaten Selatan Tanggal 01 Oktober 2010.