

**PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN SECARA SWADAYA
DI KELURAHAN SIDODADI KECAMATAN KATOBU KABUPATEN MUNA
PROVINSI SULAWESI TENGGARA**

SKRIPSI

**Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan**



Oleh :

MUSADIA
NIM. 0101863

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2005**

INTISARI

Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan (selanjutnya disebut KTP) secara swadaya di Kelurahan Sidodadi Kecamatan Katobu Kabupaten Muna Provinsi Sulawesi Tenggara dalam rangka mengatasi kesenjangan antara pemenuhan kebutuhan tanah untuk pembangunan dengan ketersediaan tanah yang relatif terbatas. Berdasarkan latar belakang di atas, maka penelitian ini mencakup 2 (dua) permasalahan penelitian. Pertama, mengapa pelaksanaan KTP di Kelurahan Sidodadi tidak selesai sesuai waktu yang direncanakan? kedua, apa kendala yang ditemukan dan upaya penyelesaiannya? Tujuan penelitian yaitu untuk mendeskripsikan pelaksanaan KTP yang tidak selesai sesuai waktu yang direncanakan, kendala yang ditemukan dan upaya penyelesaiannya.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode deskriptif. Jenis data terdiri dari data primer dan data sekunder dengan sumber data berasal dari pelaksana KTP, Tim Koordinasi dan penggarap tanah di Kelurahan Sidodadi yang menolak tanah garapannya dijadikan obyek KTP dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara dan studi dokumen yang berhubungan dengan rumusan masalah penelitian. Teknik Analisis data yang dilakukan yaitu dengan mengumpulkan data primer dan data sekunder kemudian data tersebut dianalisis secara deskriptif dengan pendekatan kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan KTP di Kelurahan Sidodadi yang dimulai Tahun Anggaran 1998/1999 tidak selesai sesuai waktu yang direncanakan yaitu 2 (dua) tahun anggaran (Anggaran 1998/1999 s/d 1999/2000) karena Satgas pelaksana tidak membuat perencanaan waktu yang baik. Kendala dalam pelaksanaan KTP yaitu adanya masyarakat (La ode Abdul Fatah, S.Ag dan Drs. Laode Sefu) yang mengaku menggarap tanah di lokasi KTP dan menolak tanah garapannya dijadikan obyek KTP. Alasan penolakan penggarap karena merasa dirugikan jika tanah garapannya dijadikan obyek KTP sementara peserta KTP tidak sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh Satgas pelaksana dan Tim koordinasi KTP. Ketentuan dimaksud adalah peserta KTP diprioritaskan masyarakat yang belum memiliki tanah tetapi bekerja di kota. Upaya penyelesaian kendala telah dilaksanakan oleh Satgas dan Tim koordinasi KTP pada tanggal 8 Oktober 2002 namun tidak menghasilkan kesepakatan karena penggarap tidak menghadiri musyawarah tersebut. Penggarap tidak menghadiri musyawarah tersebut karena merasa tanah garapannya tidak dipermasalahkan lagi. Upaya penyelesaian kendala selanjutnya, diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Muna dan kegiatan KTP direncanakan akan dilanjutkan setelah penyelesaian kendala. Dana yang dibutuhkan akan dialokasikan melalui APBD Kabupaten Muna. Hasil pelaksanaan KTP yaitu telah diterbitkan 300 sertipikat hak atas tanah kepada peserta KTP dan 270 peserta tidak diselesaikan pada Tahun Anggaran 1999/2000 (52,63% selesai dan 47,37% tidak selesai).

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
INTISARI	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	7
A. Tinjauan Pustaka	7
1. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan (KTP)	7
2. Kendala pelaksanaan KTP dan upaya penyelesaiannya	22
B. Kerangka Pemikiran	29
C. Definisi Konseptual dan Operasional	32
BAB III METODE PENELITIAN	34
A. Jenis Penelitian	34
B. Lokasi Penelitian	34
C. Jenis dan Sumber Data	35
D. Teknik Pengumpulan Data	37
E. Teknik Analisis Data	39

BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN	40
A. Letak Daerah Penelitian	40
B. Luas Wilayah Kelurahan Sidodadi menurut Penggunaannya	40
C. Kependudukan	41
D. Status Penguasaan Tanah	42
 BAB V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	 44
A. Waktu Pelaksanaan KTP di Kelurahan Sidodadi	44
B. Kendala Pelaksanaan KTP dan Upaya Penyelesaiannya	56
 BAB VI PENUTUP	 67
A. Kesimpulan.....	67
B. Saran.....	68

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Pemenuhan kebutuhan tanah untuk pelaksanaan pembangunan perkotaan seperti permukiman dan pembangunan fasilitas umum dirasakan semakin sulit untuk dipenuhi mengingat luas tanah relatif tetap. Salah satu kebijakan Pemerintah Kabupaten Muna di bidang pertanahan untuk menciptakan suatu lingkungan permukiman yang tertib dan teratur dengan mengadakan kegiatan Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya yang selanjutnya (disebut KTP) disesuaikan dengan rencana pembangunan daerah. Sejalan dengan itu, maka Kelurahan Sidodadi sebagai lokasi terpilih untuk pelaksanaan KTP dan sebelumnya direncanakan untuk lokasi pengembangan perkotaan Kabupaten Muna yang terletak di pinggiran kota sehingga sangat diperlukan adanya penataan yang baik agar tercipta penguasaan dan penggunaan tanah yang teratur sesuai dengan arahan rencana pembangunan daerah.

Konsolidasi tanah adalah kebijaksanaan mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi masyarakat (Pasal 1 Butir 2 Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991). Pelaksanaan KTP secara swadaya di Kelurahan Sidodadi Kecamatan Katobu

(sekarang Kecamatan Batalaiworu) Kabupaten Muna merupakan konsolidasi tanah secara swadaya dalam rangka penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah untuk kepentingan pembangunan, meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat. Pelaksanaan KTP secara swadaya tersebut pembiayaannya bersumber dari peserta KTP.

Pelaksanaan KTP di Kelurahan Sidodadi Kecamatan Katobu Kabupaten Muna merupakan bagian dari Program Kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Muna Tahun Anggaran 1998/1999 atas dasar Surat Bupati Kepala Daerah Tingkat II Muna Nomor 593/725/ tanggal 25 Mei 1998 tentang Penunjukan Lokasi Konsolidasi Tanah. Untuk merealisasikan kegiatan tersebut kemudian ditindaklanjuti dengan Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Muna Nomor 243 Tahun 1998 tentang Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah dan pelaksanaannya dimulai Tahun Anggaran 1998/1999.

Berdasarkan program kerja kegiatan Proyek Kantor Pertanahan Kabupaten Muna dan Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Muna Nomor 243 Tahun 1998 tentang Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah seluas ± 400 Ha. di Kelurahan Sidodadi Kecamatan Katobu (sekarang Kecamatan Batalaiworu) Kabupaten Muna, diketahui areal tersebut telah direncanakan 21,375 Ha. untuk permukiman peserta KTP, dan selebihnya direncanakan untuk pembangunan prasarana jalan, perkantoran, gedung olah raga, puskesmas, dan fasilitas umum lainnya. Luas permukiman untuk setiap peserta KTP 375 M², dengan jumlah peserta seluruhnya yang telah terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Muna sebanyak 570 peserta.

Pelaksanaan KTP di Kelurahan Sidodadi Kecamatan Katobu Kabupaten Muna yang dimulai Tahun Anggaran 1998/1999 tersebut direncanakan selesai dalam 2 (dua) tahun anggaran, namun kenyataannya hingga tahun 2005 belum selesai. Hasil akhir setelah penelitian dilakukan, tahapan pelaksanaan KTP tersebut telah memasuki kegiatan sertifikasi dengan jumlah sertifikat yang diterbitkan 300 persil sesuai dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muna Nomor 232-5.201-21-04-2000 tanggal 28 Pebruari 2000 tentang Pemberian Hak Atas Tanah secara kolektif atas nama Rusli dkk 100 orang, Surat Keputusan Nomor 252-5.201-21-04-2000 atas nama Barlin dkk 100 orang, Surat Keputusan Nomor 258-5.201-21-04-2000 tanggal 17 Maret 2000 atas nama Ir. Sudarmin dkk 100 orang, dan masih tersisa 270 bidang tanah yang belum diterbitkan sertifikatnya karena adanya kendala di lapangan. Sertipikat yang telah diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Muna dalam pelaksanaan KTP di Kelurahan Sidodadi Kecamatan Katobu Kabupaten Muna belum diserahkan sertipikat hak atas tanahnya kepada peserta karena adanya kendala di lapangan dan masih dalam proses penyelesaian kendala tersebut dengan harapan dapat diterbitkan sertipikat seluruhnya kemudian akan dan diserahkan secara bersamaan.

Hal mendasar yang menjadi kendala pelaksanaan KTP di Kelurahan Sidodadi Kecamatan Katobu Kabupaten Muna adalah adanya penggarap tanah yang menolak tanahnya dijadikan obyek konsolidasi seluas 25 Ha. penggarap tanah dimaksud yaitu La Ode Abdul Fatah dan Drs. Laode Sefu, bentuk penolakan dengan melakukan pembersihan hutan bakau

kemudian menanamkan pohon kelapa di lokasi KTP yang telah di ukur oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Muna. Alasan penolakan penggarap karena tanah tersebut telah digarapnya sejak tahun 1986 tetapi tidak ada bukti penggarapan ketika dilakukan pengukuran (Kepala Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah).

Jika pelaksanaan KTP tidak selesai sesuai waktu yang direncanakan, bagi pemerintah daerah harapan untuk mewujudkan tujuan KTP dalam rangka memperlancar pembangunan perkotaan sesuai dengan Rencana Tata Kota yang ada tidak terealisasi. Pemerintah sebagai pelaksana tidak dapat merealisasikan program kerjanya merupakan ukuran untuk sebuah prestasi. Pemilik tanah cenderung dirugikan dengan adanya proyek KTP tersebut, adanya pemiskinan karena lambatnya dan tidak terealisasinya kegiatan KTP tersebut mengakibatkan tanah tidak dapat dimanfaatkan sebagai salah satu sumber penghasilan, dan dapat mengurangi minat masyarakat dalam pelaksanaan KTP (Yudhi Setiawan, 2004 : 17-21).

Dengan mengetahui pelaksanaan KTP di Kelurahan Sidodadi Kecamatan Katobu Kabupaten Muna yang tidak selesai sesuai waktu yang direncanakan, kendala-kendala, dan upaya penyelesaiannya akan memberikan masukan berarti bagi pemerintah sebagai pelaksana dan pemilik/penggarap tanah. Hal tersebut diharapkan tidak terjadi lagi dalam pelaksanaan KTP selanjutnya, khususnya di Kabupaten Muna. Penolakan pihak penggarap di lokasi KTP tersebut perlu diupayakan penyelesaiannya mengingat pihak penggarap tidak memiliki bukti penguasaan secara fisik di lokasi pada saat dilakukan pengukuran oleh petugas dari Kantor Pertanahan

Kabupaten Muna. Satgas pelaksana dan Tim koordinasi KTP berkesimpulan pengakuan penggarap adalah tindakan sepihak yang tidak sesuai dengan sistem dan prosedur dalam menguasai tanah tersebut. Bertitik tolak dari uraian di atas dan hal tersebut belum pernah diteliti, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul: **“Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya di Kelurahan Sidodadi Kecamatan Katobu Kabupaten Muna Provinsi Sulawesi Tenggara”**.

B. Perumusan masalah

Berdasarkan uraian tersebut di atas, penulis menyusun rumusan masalah penelitian dalam 2 (dua) pertanyaan penelitian berikut ini.

1. Mengapa pelaksanaan KTP secara swadaya di Kelurahan Sidodadi Kecamatan Katobu Kabupaten Muna tidak selesai sesuai waktu yang direncanakan?
2. Apa kendala yang ditemukan dalam pelaksanaan KTP secara swadaya di Kelurahan Sidodadi Kecamatan Katobu Kabupaten Muna dan apa upaya penyelesaian terhadap kendala tersebut

C. Tujuan dan kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan:

- a. pelaksanaan KTP secara swadaya di Kelurahan Sidodadi Kecamatan Katobu Kabupaten Muna yang tidak selesai sesuai waktu yang direncanakan;

- b. kendala-kendala yang ditemukan dalam pelaksanaan KTP secara swadaya di Kelurahan Sidodadi Kecamatan Katobu Kabupaten Muna dan upaya penyelesaian terhadap kendala tersebut.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan dari penelitian ini:

- a. memberi masukan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Muna dan pemilik tanah yang menolak tanahnya dijadikan obyek konsolidasi serta upaya penyelesaian kendala;
- b. untuk menambah wawasan studi tentang pelaksanaan KTP.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan KTP secara swadaya di Kelurahan Sidodadi yang dimulai Tahun Anggaran 1998/1999 tidak selesai sesuai waktu yang direncanakan karena Satgas pelaksana dan Tim koordinasi KTP tidak membuat perencanaan waktu yang baik dalam pelaksanaan KTP tersebut, sehingga akhir Tahun Anggaran 1999/2000 hasil pelaksanaan KTP yaitu telah diselesaikan berjumlah 300 sertipikat peserta KTP dari 570 peserta yang terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Muna (52,63% selesai dan 47,37% tidak selesai). Adanya seleksi calon peserta, pengadaan STUP dan TPBP yang ditentukan oleh satgas pelaksana dan Tim koordinasi KTP, maka pelaksanaan KTP di Kelurahan Sidodadi tidak sesuai dengan prinsip konsolidasi yaitu dari, oleh, dan untuk pemilik tanah.
2. Kendala dalam pelaksanaan KTP di Kelurahan Sidodadi yaitu adanya penggarap yang menolak tanah garapannya dijadikan obyek KTP dengan alasan penggarap dirugikan tanah garapannya dijadikan obyek KTP mengingat di lokasi tersebut telah ditanami pohon kelapa dan dibuatkan tambak ikan yang hasil telah dinikmati oleh penggarap. Kendala tersebut telah diupayakan penyelesaiannya oleh Satgas pelaksana dan Tim koordinasi melalui musyawarah yang dilaksanakan pada tanggal 8 Oktober 2002 namun tidak menghasilkan kesepakatan mengingat

penggarap tanah tidak menghadiri musyawarah tersebut. Penggarap menguasai tanah di lokasi KTP tidak sesuai dengan mekanisme dan prosedur yang benar sehingga kendala tersebut direncanakan akan diselesaikan oleh pemerintah daerah dan pelaksanaan kegiatan KTP akan dilanjutkan melalui dana APBD.

B. Saran

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Muna sebagai pelaksana KTP, hendaknya sebelum melaksanakan program KTP terlebih dahulu membuat perencanaan yang baik dari setiap jenis kegiatan KTP tersebut. Hal ini bertujuan agar pelaksanaan KTP dapat selesai sesuai tahun anggaran yang telah ditentukan;
2. Pemerintah daerah melalui instansi terkait, khususnya Satgas pelaksana dan Tim koordinasi KTP, agar dapat meningkatkan peranan dan fungsi masing-masing berdasarkan kewenangan yang dimiliki untuk kelancaran pelaksanaan KTP.

DAFTAR PUSTAKA

- Al Barry, M. Dahlan dan A. Partanto, Pius (2001) Kamus Ilmiah Populer, Arlokas, Surabaya.
- Archer, Ray W,(1998) Review Of The PB Selayang Land Consolidation Project In Medan, Indonesia.
- Arikunto, Suharsimi (1993). Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, suatu Pendekatan Praktek, Rineka cipta, Jakarta.
- Harsono, Boedi. (1997). Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria dan Pelaksanaannya). Djambatan, Jakarta.
- (1997). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Isi dan Penjelasannya), Bahan Seminar Nasional, (tidak dipublikasikan), Jakarta.
- (2002). Himpunan Peraturan Hukum Tanah Nasional. Djambatan, Jakarta.
- Katsumijun, (1995) The land Readjustment manual, Pelangi Beach Resort Langkuni, JICA Expert.
- Parlindungan A.P (1989) Hukum Agraria serta Landreform, bagian I, Mandar Maju, Bandung.
- Sarjita.(2002) Urgensi Pengaturan Konsolidasi Tanah dalam Bentuk Peraturan Pemerintah, suatu Kajian dari Segi Hukum Agraria, Unit Penelitian dan pengabdian Masyarakat , Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. (2003). Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (tidak dipublikasikan). Yogyakarta
- Setiawan Yudhi. (2004). Beberapa Faktor yang mempengaruhi Keberhasilan Implementasi Kebijakan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kawasan Bukit Jati Gianjar Bali, Jurnal Penelitian
- (2004). Pola Interaksi Dalam Implementasi Kebijakan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kawasan Bukit Jati Gianjar Bali, Jurnal Penelitian.
- (2004) Analisis Implementasi Kebijakan Publik (suatu studi tentang siapa yang diuntungkan dan siapa yang dirugikan dalam implementasi kebijakan Konsolidasi tanah Perkotaan di kawasan Bukit Jati Gianyar Bali), Jurnal Penelitain
- Singarimbun, Masri dan Effendi, Sofyan (1987). Metode Penelitian Survei, Lembaga Pendidikan dan Penerangan ekonomi Sosial.

Sitorus, Oloan dan Sebayang, Balans. (1996). Konsolidasi Tanah Perkotaan (Suatu Tinjauan Hukum). Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta.

Sitorus Oloan. (2002). Karakter Hukum Konsolidasi Tanah Perkotaan, Jurnal Pertanahan, Artikel Widya Bhumi, Edisi 8, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional 2002, Yogyakarta

----- (2003). Dinamika Hukum Konsolidasi Tanah Perkotaan, Jurnal Pertanahan Artikel Widya Bhumi, Edisi 6, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2003, Yogyakarta

----- (2003). Keterbatasan Hukum Konsolidasi Tanah Perkotaan Sebagai Instrumen Kebijakan Pertanahan Partisipatif di Indonesia, Jurnal Pertanahan, Artikel Widya Bhumi, Edisi 5, 2003 Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.

----- (2004). Keterbatasan Hukum Konsolidasi Tanah Perkotaan Sebagai Instrumen Kebijakan Pertanahan Partisipatif di Indonesia, Seminar Pengelolaan Sumber Daya Daerah, Yayasan Pengembangan Keterampilan dan Mutu Kehidupan, diselenggarakan, di Hotel *Atlit Century Park*, Jakarta.

Sitorus, Sundung (2000) Kebijaksanaan Konsolidasi Tanah, Direktorat Penataan Penguasaan Tanah, Badan Pertanahan Nasional, Materi Kursus Konsolidasi Tanah Perkotaan, Jakarta.