

**OPTIMALISASI HASIL KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN  
DI DESA SABRANG KECAMATAN DELANGGU  
KABUPATEN KLATEN PROVINSI JAWA TENGAH**

Skripsi  
Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk memperoleh  
Sebutan Sarjana Sains Terapan



Oleh:

**TRİYANTO WIBOWO**  
**NIM. 0101898/Manajemen**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
PROGRAM DIPLOMA IV PERTANAHAN  
YOGYAKARTA  
2005**

## INTISARI

Kegiatan KTP di Desa Sabrang Kecamatan Delanggu Kabupaten Klaten dilaksanakan tahun 2001 dan selesai pada tahun 2002. Hasil yang telah diperoleh dari kegiatan KTP tersebut berupa penataan penguasaan tanah dengan ditandai telah diserahkannya sertipikat hak atas tanah kepada masing-masing peserta. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan optimalisasi hasil pelaksanaan kegiatan KTP dan upaya apa yang telah dilaksanakan Pemerintah Daerah Kabupaten Klaten dan peserta KTP maupun pihak terkait dalam mendukung optimalisasi hasil kegiatan pelaksanaan KTP tersebut.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif. Data diperoleh dari responden peserta KTP dan petugas/pejabat pelaksana, dengan menggunakan teknik wawancara, studi dokumen dan observasi yaitu pengamatan langsung di lapangan. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh peserta KTP yang berjumlah 48 orang. Teknik analisis data yang digunakan adalah teknik deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Analisisnya dilakukan dengan memaparkan data hasil kegiatan KTP di Desa Sabrang Kecamatan Delanggu yaitu pelaksanaan kegiatan KTP yang telah dilaksanakan dan hasil kegiatan KTP tersebut untuk ditarik kesimpulan.

Hasil penelitian menunjukkan, bahwa pelaksanaan KTP di Desa Sabrang Kecamatan Delanggu Kabupaten Klaten telah sesuai dengan mekanisme urutan pelaksanaan yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah, namun hasil pelaksanaan KTP tersebut hanya pada tahap penataan penguasaan saja dengan telah diserahkannya sertipikat kepada masing-masing peserta dan tidak adanya sengketa yang timbul. Hasil pelaksanaan KTP tersebut belum optimal karena sarana jalan yang ada masih berupa jalan tanah, realisasi pembangunan permukiman baru 10 buah rumah, tidak direncanakannya pembangunan fasum/fasos. Seharusnya hasil KTP segera dilanjutkan dengan peningkatan pembangunan berupa pengaspalan jalan, pembangunan permukiman, pembangunan fasum/fasos bila dimungkinkan. Kendala yang dihadapi dalam optimalisasi hasil pelaksanaan KTP adalah keterbatasan dana, rendahnya koordinasi antara dinas/instansi terkait dan kurangnya peran aktif masyarakat dalam mensukseskan kegiatan KTP tersebut. Upaya yang telah dilakukan untuk meningkatkan optimalisasi hasil pelaksanaan KTP di Desa Sabrang, yaitu meningkatkan dan terus melanjutkan koordinasi antara peserta dengan dinas/instansi terkait, menjalin kerjasama dengan pihak ketiga yaitu Developer/Bank yang siap membantu dan pengajuan proposal bantuan pembangunan kepada pemerintah daerah untuk peningkatan pembangunan di lokasi KTP, namun semuanya itu belum mendapatkan tanggapan dari pihak-pihak terkait tersebut.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
INTISARI.....	v
DAFTAR ISI .....	vi
DAFTAR TABEL .....	viii
DAFTAR GAMBAR .....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Penelitian .....	1
B. Perumusan Masalah .....	6
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN.....</b>	<b>8</b>
A. Tinjauan Pustaka .....	8
B. Kerangka Pemikiran.....	23
C. Definisi Konsep dan Operasional.....	27
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>30</b>
A. Jenis Penelitian.....	30
B. Lokasi Penelitian.....	30
C. Populasi .....	31
D. Variabel atau Unsur Penelitian.....	32
E. Jenis dan Sumber Data.....	32
F. Teknik Pengumpulan Data.....	34
G. Analisis Data .....	35

<b>BAB IV GAMBARAN DAERAH PENELITIAN .....</b>	<b>37</b>
A. Letak Administrasi dan Geografis .....	37
B. Kondisi Masyarakat pada Lokasi KTP.....	39
C. Penguasaan dan Penggunaan Tanah.....	43
<b>BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>46</b>
A. Pelaksanaan Kegiatan KTP di Desa Sabrang dan Hasilnya.....	46
1. Pelaksanaan Kegiatan KTP di Desa Sabrang .....	46
2. Hasil Pelaksanaan Kegiatan KTP Desa Sabrang.....	52
B. Upaya Optimalisasi Hasil Kegiatan KTP di Desa Sabrang.....	62
<b>BAB VI PENUTUP.....</b>	<b>70</b>
A. Kesimpulan .....	70
B. Saran .....	71

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Konsolidasi tanah merupakan konsep pembangunan yang berpihak kepada masyarakat. Program ini dikembangkan dengan filosofi pembangunan dari, oleh dan untuk rakyat. Dalam program konsolidasi tanah, pembangunan dilakukan tanpa adanya pengusuran (*improve without remove*). Partisipasi masyarakat menjadi bagian utama dalam kerangka peningkatan kualitas dan kuantitas fungsi tanah sebagai permukiman dan perumahan yang menjadi lebih sehat, teratur, serasi, nyaman, indah dan bernilai ekonomis yang lebih tinggi.

Menurut lokasi pelaksanaannya, konsolidasi tanah diklasifikasikan dalam tiga jenis, yakni konsolidasi tanah perkotaan (*urban land consolidation*), konsolidasi tanah di daerah pinggiran kota (*urban fringe land consolidation*), dan konsolidasi tanah pertanian (*rural land consolidation*). (Sitorus, Oloan dan Sebayang, Balans. 1996: 30). Konsolidasi tanah di wilayah perkotaan dan di perdesaan dimaksudkan sebagai upaya peningkatan kualitas lingkungan dan menyediakan tanah untuk pembangunan prasarana dan fasilitas umum. Tujuan yang hendak diwujudkan dalam program konsolidasi tanah adalah mewujudkan tatanan penguasaan,

pemilikan, dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur disertai kepastian hukum.

Konsolidasi Tanah Perkotaan (selanjutnya disebut KTP) merupakan kegiatan pembangunan yang memadukan penataan penguasaan tanah (pembangunan aspek yuridis) dengan pembangunan penggunaan tanah (pembangunan fisik). Dalam pembangunan fisik, KTP menjadi sarana perwujudan pembangunan perkotaan terutama pembangunan permukiman yang serasi, seimbang, dan teratur. Menurut Sitorus dan Sebayang (1996:24), bahwa KTP memberi alternatif pemecahan masalah perkotaan tentang sulitnya pengadaan tanah lewat cara konvensional (melalui pembebasan tanah). Melalui KTP, penyediaan prasarana, fasilitas umum dan fasilitas sosial dibebankan kepada para pesertanya. Keunggulan lainnya, dalam penyediaan tanah untuk prasarana dan fasilitas tersebut tidak terjadi penggusuran tanah.

Keunggulan KTP dibanding pengadaan tanah secara konvensional (pembebasan tanah) terlihat dalam hal peran serta masyarakat dalam membangun wilayah tempat tinggalnya melalui Sumbangan Tanah Untuk Perkotaan (STUP). STUP tersebut ditetapkan berdasarkan hasil musyawarah dan mufakat antar masyarakat peserta KTP dengan panitia pelaksana kegiatan KTP. Hal ini sesuai dengan asas pembiayaan atau pendanaan KTP berupa

keinginan membangun dari masyarakat, oleh masyarakat, dan untuk masyarakat. Disamping itu hal tersebut juga sesuai dengan Peraturan Kepala BPN No. 4 tahun 1991 (Pasal 7 ayat 1) bahwa pada dasarnya pembiayaan konsolidasi tanah ditanggung para peserta konsolidasi melalui STUP atau berupa uang maupun bentuk lainnya.

Kegiatan KTP sebagaimana dijelaskan dalam Surat Edaran Kepala BPN No. 410-4245 Tahun 1991, produk akhir dari KTP adalah pensertipikatan tanah, lingkungan permukiman yang tertata rapi dan tiap persil menghadap kejalan. Hasil pelaksanaan KTP yang hanya berupa sertipikat pada dasarnya merupakan penataan penguasaan tanah saja, untuk itu harus dilanjutkan dengan kegiatan penataan penggunaan tanah untuk mewujudkan lingkungan permukiman yang tertata rapi. Kegiatan KTP yang hanya menghasilkan penataan penguasaan tanah dapat dikatakan belum optimal apabila belum ditindaklanjuti dengan pembangunan fisik seperti pengaspalan jalan, pembangunan fasilitas umum, dan fasilitas sosial.

Pemanfaatan hasil kegiatan KTP yang tidak optimal akan berdampak negatif bagi peserta KTP, di mana para peserta hanya merasakan bahwa kegiatan KTP sebatas pada proyek pensertipikatan tanah. Menurut Sahala Bistok Silalahi dan Oloan

Sitorus (1997: 5), pembangunan prasarana jalan, fasilitas umum dan sosial merupakan kelanjutan dari optimalisasi pemanfaatan STUP yang telah disumbangkan peserta KTP, perlu lebih intensif dilaksanakan. Apabila Kegiatan pembangunan tersebut tidak segera ditindaklanjuti, maka peserta kurang dapat menikmati dampak positif KTP.

Pengaturan lebih lanjut mengenai STUP telah ditegaskan dalam Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 bahwa dalam rangka pelaksanaan penataan penguasaan tanah obyek konsolidasi tanah, para peserta menyerahkan sebagian tanahnya sebagai STUP yang akan dipergunakan untuk pembangunan prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya dan pembiayaan pelaksanaan konsolidasi tanah. Namun dalam pelaksanaannya KTP bukanlah hal yang mudah. Selama ini kegiatan KTP banyak yang tidak diikuti dan dilanjutkan dengan pembangunan permukiman, fasilitas umum (Fasum) dan fasilitas sosial (Fasos) yang diperlukan sehingga banyak lokasi hasil konsolidasi tanah yang tidak dimanfaatkan dan digunakan. Hal inilah yang menjadikan KTP menjadi tidak optimal karena tidak sesuai dengan rencana peruntukannya sebagaimana diharapkan dan direncanakan.

Pelaksanaan KTP di Indonesia masih lebih cenderung pada penataan penguasaan tanah saja (pembangunan aspek yuridis)

belum pada tahap penataan penggunaan tanah (pembangunan fisik). Hasil penelitian Deny Lubis tahun 2003 menunjukkan bahwa hasil pelaksanaan kegiatan KTP di Kelurahan Simalingkar B Kecamatan Medan Tuntungan Kota Medan Provinsi Sumatera Utara belum ditindaklanjuti dengan kegiatan pemanfaatan STUP.

Pelaksanaan KTP yang dilaksanakan di Desa Sabrang Kecamatan Delanggu Kabupaten Klaten tahun 2001-2002, telah dilaksanakan sampai pada tahap penyerahan sertifikat tanah, namun hingga saat ini pembangunan fisik terutama pemanfaatan STUP untuk pembangunan sarana jalan, Fasum, dan Fasos, serta pembangunan permukiman yang tertata, serasi, dan seimbang belum dilaksanakan. Seharusnya pelaksanaan KTP di wilayah Kabupaten Klaten harus dikembangkan dalam kerangka pengoptimalan pemanfaatan tanah sebagai sumber daya yang semakin terbatas luas dan kualitasnya. Melalui program KTP diharapkan pemanfaatan tanah dapat terencana dengan sistematis. Berbagai Fasum, Fasos serta infrastruktur lainnya seperti jalan, jaringan listrik, air bersih, saluran air dan telepon dapat dibangun dalam kondisi tanah yang teratur penggunaan dan pemanfaatannya.

Pelaksanaan KTP di Desa Sabrang Kecamatan Delanggu Kabupaten Klaten yang dilaksanakan tahun 2001-2002, namun sampai saat ini kegiatan KTP tersebut belum diikuti dengan tindak

lanjut kegiatan penataan penggunaan tanah. Hal ini menjadikan pelaksanaan KTP tersebut belum optimal. Untuk mengoptimalkan hasil KTP tersebut seharusnya dilanjutkan dengan kegiatan pembangunan permukiman, sarana umum dan sosial lainnya, seperti jalan, jaringan listrik, air bersih, tempat peribadatan, tempat olahraga dan lainnya sehingga hasil pelaksanaan konsolidasi tanah tersebut menjadi optimal.

Berdasarkan uraian di atas maka penyusun tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **“OPTIMALISASI HASIL KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN DI DESA SABRANG KECAMATAN DELANGGU KABUPATEN KLATEN PROVINSI JAWA TENGAH”**.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis merumuskan permasalahan dalam 2 (dua) pertanyaan penelitian berikut ini.

1. Mengapa hasil pelaksanaan KTP di Desa Sabrang Kecamatan Delanggu Kabupaten Klaten belum optimal?
2. Apa yang telah dilakukan Pemerintah Daerah Kabupaten Klaten dan peserta KTP untuk mengoptimalkan hasil kegiatan tersebut ?

## **C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian**

### **1. Tujuan penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan mendeskripsikan:

- a. hasil pelaksanaan kegiatan KTP di Desa Sabrang Kecamatan Delanggu Kabupaten Klaten;
- b. upaya yang telah dilaksanakan Pemerintah Daerah Kabupaten Klaten dan peserta KTP dalam mendukung optimalisasi hasil kegiatan KTP.

### **2. Kegunaan penelitian**

Kegunaan dari penelitian ini:

- a. memberikan masukan bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten dan pihak-pihak terkait dalam merumuskan kebijakan KTP untuk mendapatkan hasil yang optimal;
- b. diharapkan dapat menambah kajian mengenai KTP sebagai obyek landreform di Indonesia.

## BAB VI

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

1. Hasil pelaksanaan kegiatan KTP di Desa Sabrang belum optimal, karena hasil yang diperoleh baru sampai pada tahap penataan penguasaan saja yaitu dengan telah diserahkannya sertipikat hak atas tanah kepada masing-masing peserta dan tidak adanya sengketa yang timbul, sedangkan penataan penggunaan tanah belum dilaksanakan secara optimal dimana:
  - a. pembangunan prasarana jalan yang masih berbentuk tanah belum dilanjutkan dengan pengaspalan;
  - b. tidak dilakukannya pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial;
  - c. pembangunan perumahan baru dilaksanakan 10 rumah dari 48 rumah (peserta) atau baru 20,83%.

Hal tersebut disebabkan adanya kendala dalam pelaksanaan optimalisasi hasil kegiatan KTP di Desa Sabrang Kecamatan Delanggu. Kendala tersebut adalah keterbatasan dana, rendahnya koordinasi antar instansi terkait maupun dengan peserta, dan kurangnya peran aktif masyarakat dalam mensukseskan kegiatan optimalisasi KTP.

2. Upaya yang telah dilakukan oleh peserta KTP melalui Pemerintah Desa Sabrang, Pemerintah Daerah Kabupaten Klaten maupun Instansi terkait dalam rangka optimalisasi hasil kegiatan KTP tersebut adalah:
  - a. melakukan koordinasi, terutama koordinasi antar instansi terkait untuk peningkatan pembangunan tindak lanjut konstruksi jalan, pembangunan permukiman, dan penyediaan fasilitas umum, serta fasilitas sosial namun hal ini terbentur pada masalah keterbatasan dana;
  - b. bekerjasama dengan pihak lain (Bank/Developer), dalam hal pemberian pinjaman (penyediaan dana) untuk melaksanakan kegiatan pembangunan permukiman tetapi belum mendapatkan tanggapan;
  - c. diajukan proposal bantuan pembangunan kepada Pemerintah Daerah (Bappeda) namun belum terealisasi karena menunggu hasil keputusan survei tim Kabupaten dan adanya skala prioritas dalam pembangunan daerah.

#### **B. Saran**

1. Dalam pelaksanaan kegiatan pembangunan fisik untuk waktu yang akan datang diusahakan terus bekerja sama dan berkoordinasi dengan dinas atau instansi terkait yaitu Bappeda, Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Klaten untuk merencanakan

dan melaksanakan pembangunan jalan sampai pada pengaspalan, parit/drainase, konstruksi bangunan permukiman/perumahan, dan desain fasum/fasos serta mencari Developer/Bank yang lain yang bersedia untuk membangun permukiman atau memberikan bantuan pinjaman dana.

2. Perlu adanya aktivitas monitoring pelaksanaan di area KTP untuk membantu kelancaran kegiatan, ketertiban dan keamanan jalannya kegiatan KTP, sehingga diharapkan dengan adanya kegiatan monitoring dan pengendalian tersebut, hasil pelaksanaan KTP dapat lebih optimal dengan adanya pengawasan dan pelaporan.
3. Diharapkan kepada peserta KTP untuk segera memanfaatkan penggunaan bidang tanahnya, yaitu untuk dibangun perumahan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Archer, Ray W (1998). Review of the PB Selayang Land Consolidation Project In Medan, Indonesia.
- Arikunto, Suharsimi. (1996). Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek. Rieneka Cipta, Yogyakarta.
- Atmadilaga, Didi. (1997). Panduan Skripsi, Tesis, Disertasi, Pionir Jaya, Bandung
- Harsono, Boedi. (2002) Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah Edisi Revisi Cetakan 15 Djembatan Jakarta.
- Hayashi, Masayuki. (1994) Center For Research and Development State Ministry of Agrarian Affairs/ National Land Agency. Jakarta.
- Hustiati. (1990) Agrarian Reform Di Philipina Dan Perbandingannya Dengan Landreform di Indonesia, Mandar Maju, 1990, Bandung
- Hsieh, Peter C. R. (2000) Management Aspect Of Urban Land Consolidation For Urban Readjusment And Development In Taiwan, 10<sup>th</sup> International Seminar on Land Readjusment and Urban Development. Bali
- Nawawi, Hadari. (1998). Metode Penelitian Bidang Sosial, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Pusat Penelitian dan Pengembangan Badan Pertanahan Nasional, (1993/1994) Peranan Pemerintah Daerah Dalam Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan, Badan Pertanahan Nasional
- Singarimbun, Masri dan Effendi, Sofyan (1998). 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 (2003). Dinamika Hukum Konsolidasi Tanah Perkotaan, Jurnal Pertanahan Artikel Widya Bhumi, Edisi 6,2003 Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta

Sitorus, Oloan (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

Sitorus, Sundung. (2000). Kebijakan Konsolidasi Tanah, Direktorat Pengaturan Penguasaan Tanah, BPN

Sriyono, Antonius. (2002). Konsolidasi Tanah Dan Pengembangan Kota Otonom, Jurnal Pertanahan Artikel Widya Bhumi, Edisi 8,2003 Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta

STPN. (2003). Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi Pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.

Sumardjono, Maria S.W (2001), Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta

Peraturan Perundang-undangan:

1. Undang – undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
2. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah
3. Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-4245 tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah
4. Surat Edaran Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 410-1078 tahun 1996 tentang Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah.