

**STUDI TENTANG PELAKSANAAN KONSOLIDASI  
TANAH PERKOTAAN DI KELURAHAN BATANG BERUH  
KECAMATAN SIDIKALANG KABUPATEN DAIRI  
PROPINSI SUMATERA UTARA**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Menempuh Ujian Diploma IV  
Jurusan Manajemen Pertanahan**



**Diajukan oleh :**

**SURYA ALTER TARIGAN**  
**N I M : 9651115**

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

## INTISARI

Konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Batang Beruh Kecamatan Sidikalang Kabupaten Daerah Tingkat II Dairi merupakan kegiatan menata penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan.

Permasalahan dalam penulisan ini yaitu mengenai kesesuaian pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1991 dan hambatan atau kendala serta upaya penyelesaiannya. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kesesuaian antara kegiatan pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Batang Beruh Kecamatan Sidikalang Kabupaten Daerah Tingkat II Dairi Propinsi Sumatera Utara dengan ketentuan peraturan yang ada, untuk mengetahui gambaran yang jelas mengenai hambatan atau kendala yang dihadapi di dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan yang mengakibatkan terganggunya kelancaran proses pelaksanaan.

Metode yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah metode deskriptif, dimana dalam penelitian ini diambil data primer dan data sekunder yang bersumber dari responden peserta konsolidasi dan tim pelaksana konsolidasi tanah. Sedangkan pengambilan data tersebut digunakan teknik wawancara dengan menggunakan alat quisioner dan pedoman wawancara, dokumentasi dan observasi. Penyusun mengambil 55 sampel atau 22 % dari 250 populasi peserta konsolidasi tanah, dimana pengambilan sampel ini dilakukan dengan teknik simple random sampling yaitu dalam pengambilan sampel peneliti mencampur subjek-subjek dalam populasi sehingga subjek dalam populasi dianggap sama.

Hasil penelitian yang diperoleh bahwa : (1) Pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Batang Beruh Kecamatan Sidikalang Kabupaten Daerah Tingkat II Dairi telah sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1991. (2) Hambatan dan kendala dalam pelaksanaan konsolidasi tanah adalah masyarakat keberatan apabila tanahnya mengalami pergeseran tempat, adanya bangunan dan tidak adanya bukti pemilikan atas tanah sedangkan pengertian masyarakat mengenai konsolidasi tanah bukan merupakan penghambat, hal ini dilihat dari persentase persetujuan dilaksanakannya konsolidasi tanah.

# DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
INTISARI .....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	x
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
BAB I. PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Penelitian .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	5
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....	7
A. Tinjauan Pustaka .....	7
B. Kerangka Pemikiran .....	17
C. Anggapan Dasar .....	20
D. Batasan Operasional .....	20

BAB III. METODE PENELITIAN .....	22
A. Metode Penelitian .....	22
B. Daerah Penelitian .....	22
C. Populasi dan Sampel .....	22
D. Jenis dan Sumber Data .....	23
E. Teknik Pengumpulan Data .....	25
F. Analisis Data .....	26
BAB IV. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN .....	28
A. Keadaan Fisik Wilayah .....	28
B. Jumlah Penduduk .....	29
C. Penggunaan Tanah .....	30
D. Penguasaan Tanah .....	31
E. Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan .....	32
BAB V. PENYAJIAN DATA DAN PEMBAHASAN .....	34
A. Pelaksanaan Konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Batang Beruh .....	34
B. Kendala dan hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Kelurahan Batang Beruh .....	45
BAB VI. KESIMPULAN DAN SARAN .....	51
A. Kesimpulan .....	51
B. Saran .....	52

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Indonesia sebagai negara agraris yang sedang berkembang sampai sekarang masih giat-giatnya melaksanakan pembangunan di segala bidang baik pembangunan fisik maupun pembangunan non fisik. Dalam pembangunan fisik, tanah memegang peranan yang penting artinya, sebagai salah satu wadah bagi kegiatan-kegiatan pembangunan fasilitas bagi kepentingan masyarakat, disamping itu pembangunan non fisik adalah dalam rangka pengembangan mental spritual dan sumber daya masyarakat..

Hubungan manusia dengan tanah seperti dua sisi mata uang yang tidak dapat dipisahkan, keduanya saling mempengaruhi satu sama lain. Hal ini terlihat dari hubungan antara pertumbuhan penduduk dengan ketersediaan tanah.

Pertumbuhan penduduk yang relatif cepat di daerah perkotaan mengakibatkan kebutuhan akan tanah menjadi semakin sulit diperoleh karena luas tanah yang relatif tetap. Hal ini mengakibatkan terjadinya ketidakseimbangan antara kebutuhan akan tanah dengan luas tanah yang tersedia, dengan demikian akan muncul berbagai masalah baik yang bersifat fisik, sosial maupun ekonomi dan pada akhirnya dapat menimbulkan konflik penguasaan dan pemilikan tanah misalnya

Di daerah perkotaan, kebutuhan akan tanah dirasakan semakin tinggi seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk kota baik pertambahan dari dalam (kelahiran) maupun pertambahan penduduk dari luar (urbanisasi). Untuk menghadapi arus urbanisasi yang pesat serta semakin meningkatnya tingkat kesejahteraan masyarakat sebagai hasil pembangunan, Maka kebutuhan akan tanah dirasakan semakin sulit untuk dipenuhi, sehingga pembangunan perumahan di perkotaan telah mengarah ke pinggiran kota yang tanahnya masih relatif murah. Masalah pemukiman yang ada pada saat ini dapat dilihat dengan masih adanya daerah-daerah pemukiman kumuh yang tidak terjangkau prasarana pembangunan perkotaan. Hal ini apabila tidak segera diatasi akan dapat menimbulkan keresahan sosial karena adanya kesenjangan.

Masalah pemukiman di atas perlu diperhatikan secara seksama oleh pemerintah dan perlu segera diatasi. Selain masalah pemukiman atau perumahan, masalah sarana dan prasarana umum masih dirasakan sangat kurang untuk memenuhi kebutuhan masyarakat luas.

Pengadaan sarana dan prasarana umum oleh pemerintah memerlukan biaya relatif besar, sedangkan pemerintah sendiri pada saat sekarang ini, mempunyai dana yang terbatas untuk pembiayaan kegiatan tersebut.

Untuk mengatasi permasalahan di atas, diperlukan kebijaksanaan oleh pemerintah yakni kebijaksanaan pemerintah di bidang pertanahan untuk menata

jalan, rumah ibadah, taman dan sebagainya. Kebijakan yang dimaksud di atas yaitu Konsolidasi Tanah Perkotaan.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan sebutan UUPA, secara khusus tidak mengatur tentang ketentuan konsolidasi tanah namun pasal 2 ayat (2) UUPA memberikan wewenang kepada negara berdasarkan Hak Menguasai Negara untuk :

- a) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
- 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 dengan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Kewenangan untuk melaksanakan Hak Menguasai dari Negara sebagai dasar kebijaksanaan konsolidasi tanah. Selanjutnya di dalam pasal 14 UUPA ditentukan agar pemerintah membuat suatu rencana peruntukan, persediaan dan penggunaan tanah. Tugas untuk membuat rencana sebagai dimaksud pada pasal 14 tersebut dapat berupa penataan penguasaan dan pemilikan tanah melalui suatu kebijaksanaan tentang konsolidasi tanah dengan tetap memperhatikan aspek pemeliharaan lingkungan hidup sebagaimana dimaksud pada pasal 15 UUPA.

Secara operasional kebijaksanaan pemerintah tentang konsolidasi tanah diatur di dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah yang menjadi acuan dan pedoman dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan.

Konsolidasi tanah merupakan kegiatan terpadu yang memanfaatkan tanah secara optimal melalui efisiensi pemanfaatan tanah dengan sasaran terwujudnya suatu tatanan penguasaan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat. Dengan demikian dapat menghemat dana pemerintah karena dapat membangun tanpa harus menggusur dan memberikan ganti rugi.

Kegiatan konsolidasi tanah perkotaan telah dilakukan di beberapa daerah Tingkat II di Propinsi Sumatera Utara, diantaranya lokasi konsolidasi tanah di Kabupaten Dairi yang terletak di Kelurahan Batang Beruh, Kecamatan Sidikalang. Kelurahan Batang Beruh yang terletak di pinggiran kota Sidikalang, sebagai daerah yang terletak di pinggiran kota maka berbagai kegiatan yang dilaksanakan mengarah ke daerah tersebut. Secara teoritis kota akan selalu mengalami perubahan baik aspek fisik maupun aspek-aspek non fisik.

Perubahan aspek fisik dapat berupa pergeseran pola pemukiman dari pusat kota ke arah pinggiran kota. Hal tersebut juga terjadi pada pola pemukiman di kota Sidikalang yang telah bergeser ke arah daerah Batang Beruh. Untuk itu diperlukan



kegiatan konsolidasi tanah. Konsolidasi tanah yang dilaksanakan di Kelurahan Batang Beruh Kabupaten Dairi bila ditinjau dari sumber dananya merupakan konsolidasi tanah yang dananya berasal dari APBN 1995/1996 dan 1996/1997.

Kegiatan pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Batang Beruh, Kecamatan Sidikalang, Kabupaten Dairi yang dilaksanakan masih belum diketahui mengenai kesesuaian pelaksanaan dengan peraturan yang ada serta hambatan-hambatan yang terjadi dalam proses kegiatannya.

Berdasarkan alasan tersebut di atas maka penyusun tertarik mengambil judul “STUDI TENTANG PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN DI KELURAHAN BATANG BERUH, KECAMATAN SIDIKALANG, KABUPATEN DAIRI, PROPINSI SUMATERA UTARA”.

## **B. Rumusan Permasalahan**

Berdasarkan uraian yang telah penyusun sampaikan pada latar belakang di atas, maka untuk mengetahui masalah lebih lanjut mengenai Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kelurahan Batang Beruh, Kecamatan Sidikalang, Kabupaten Dairi, Propinsi Sumatera Utara, maka penyusun menentukan rumusan permasalahan yaitu :

1. Bagaimanakan kegiatan pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kelurahan Batang Beruh, Kecamatan Sidikalang, Kabupaten Dairi, Propinsi Sumatera Utara?

2. Apa yang menjadi kendala dalam proses pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kelurahan Batang Beruh, Kecamatan Sidikalang, Kabupaten Dairi, Propinsi Sumatera Utara?

### **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

#### **1. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui kesesuaian antara kegiatan pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kelurahan Batang Beruh, Kecamatan Sidikalang, Kabupaten Dairi, Propinsi Sumatera Utara dengan ketentuan peraturan yang ada.
- b. Untuk mengetahui gambaran yang jelas mengenai kendala yang mempengaruhi proses pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kelurahan Batang Beruh, Kecamatan Sidikalang, Kabupaten Dairi, Propinsi Sumatera Utara

#### **2. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan dari penelitian ini adalah :

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan pada masa yang akan datang khususnya di Kecamatan Sidikalang.
- b. Untuk menambah wawasan dan pengetahuan di bidang pertanahan, khususnya mengenai konsolidasi tanah perkotaan;

c. Sebagai bahan masukan kepada instansi terkait, khususnya instansi Badan Pertanahan Nasional, dan Pemerintah Daerah setempat, dalam rangka pengambilan kebijaksanaan lebih lanjut mengenai pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan.

## BAB VI

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, penyajian data dan pembahasan yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya mengenai konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Batang Beruh maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Bahwa pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Batang Beruh Kecamatan Sidikalang Kabupaten Daerah Tingkat II Dairi sudah sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah.
2. Kendala atau hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Batang Beruh Kecamatan Sidikalang Kabupaten Daerah Tingkat II Dairi adalah :
  - a. Adanya sebagian peserta pemilik tanah merasa keberatan apabila letak tanahnya mengalami pergeseran tempat.
  - b. Adanya bangunan di lokasi konsolidasi tanah, hal ini menjadi penghambat pada kegiatan pembuatan peta rincian, pembuatan blok plan dan pembuatan desain konsolidasi tanah.
  - c. Kurang lengkapnya bukti pemilikan, hal ini menjadi penghambat identifikasi subyek dan obyek konsolidasi tanah

3. Bahwa kurangnya pengertian peserta konsolidasi tanah perkotaan tentang konsolidasi tanah tidak menjadi kendala dalam pelaksanaan konsolidasi tanah di Kelurahan Batang Beruh.

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, penyusun mengemukakan beberapa saran sebagai berikut :

1. Agar dalam pelaksanaan konsolidasi tanah seyogyanya disusun terlebih dahulu suatu perencanaannya yang matang dengan memperhatikan hal-hal yang mungkin menjadi penghambat dalam pelaksanaan konsolidasi tanah tersebut, sehingga diharapkan pelaksanaan kegiatan konsolidasi tanah berikutnya tidak mengalami hambatan yang berarti atau pelaksanaannya akan menjadi lebih baik.
2. Berdasarkan pengamatan yang dilakukan pada lokasi konsolidasi tanah di Kelurahan Batang Beruh yang telah selesai tidak segera diikuti oleh pelaksanaan pembangunan fisik, sehingga lokasi konsolidasi tanah tersebut masih belum dirasakan manfaatnya. Dengan demikian penyusun memberikan saran agar seluruh pemilik tanah di lokasi segera mendirikan bangunan perumahan.
3. Dari hasil penelitian bahwa penggunaan Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan seluruhnya untuk jalan, dengan demikian penyusun menyarankan agar penggunaan Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan

## DAFTAR PUSTAKA

- anonim, (1988), Direktorat Landreform, Direktorat Jenderal Agraria, Departemen Dalam Negeri, Jakarta.
- Anonim, (1990), Kamus Besar Bahasa Indonesia, Deptemen Pendidikan dan Kebudayaan, Balai Pustaka.
- Anonim, (1990/1991), Direktorat Pengaturan Penguasaan Tanah, Badan Pertanahan Nasional.
- Anonim, (1996), Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Pedoman Penulisan Skripsi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.
- Arikunto Suharsimi, (1993), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Jakarta, PT. Rineka Cipta.
- Harsono, Boedi, (1997), Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta.
- Nawawi, Hadari, (1996), Metode Penelitian Bidang Sosial, Gajahmada University Press.
- Singarimbun, Masri, dan Effendi, Sofyan, (1987), Metode Penelitian Survai, Jakarta, LP3ES.
- Sitorus, Oloan, dan Sebayang, Balans, (1996), Konsolidasi Tanah Perkotaan Suatu Tinjauan Hukum, Yogyakarta, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.
- Soemadi, Herutomo, (1994), Kebijaksanaan Tata Ruang dan Tata Guna Tanah, Yogyakarta, STPN.
- Suryabrata, Sumadi, (1983), Metodologi Penelitian, Jakarta, Rajawali Pers.
- Sumarjono Maria, S.W., (1989), Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian, Yogyakarta.
- UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah.