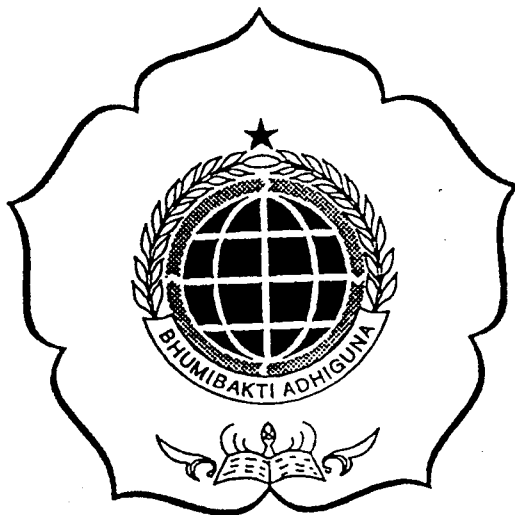


**STUDI PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN DI DESA
BANTUL KECAMATAN BANTUL KABUPATEN BANTUL PROPINSI
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA MENDUKUNG TERWUJUDNYA
CATUR TERTIB PERTANAHAN**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan
Jurusan Perpetaan**



Disusun oleh :

DAULAT DAVID SIHALOHO

NIM : 9650987

INTISARI

Dengan semakin meningkatnya kualitas dan kuantitas pembangunan, juga berpengaruh terhadap pola penggunaan dan persediaan tanah, khususnya pada daerah perkotaan. Demikian halnya dengan Desa Bantul yang merupakan pintu gerbang Kota Bantul mengalami banyak perkembangan, khususnya peningkatan penggunaan tanah, baik itu untuk sarana perdagangan, perkantoran dan perumahan. Khusus pada lokasi perumahan masih adanya tatanan kapling perumahan yang tidak teratur dan belum tersedianya sarana jalan, dan fasilitas umum lainnya, sehingga membuat lokasi permukiman kelihatan kumuh dan tidak teratur. Disamping itu pemilikan hak atas tanah masih banyak yang berupa letter C, girik, petuk dan tanda bukti hak lainnya yang belum dapat memberikan jaminan kepastian hukum pemilikan dan penguasaan hak atas tanah. Disamping itu pemerintah juga mengalami kendala-kendala, khususnya pada penyediaan tanah untuk pembangunan, misalnya untuk sarana jalan dan fasilitas umum, dikarenakan oleh keterbatasan dana yang dimiliki oleh pemerintah. Untuk mengatasi kendala-kendala tersebut, Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul telah melaksanakan kegiatan konsolidasi tanah perkotaan yang pada akhirnya berupaya untuk mewujudkan Catur Tertib Pertanahan. Dengan demikian penulis akhirnya tertarik untuk menulis skripsi ini dengan judul : “ Studi Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Bantul, Kecamatan Bantul, Kabupaten Bantul, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Mendukung Terwujudnya Catur Tertib Pertanahan.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode survai, yaitu penelitian yang mengambil sampel dari satu populasi dan menggunakan kuisioner sebagai alat pengumpul data yang pokok. Teknik analisa yang digunakan adalah deskriptip dan dengan menggunakan tabel. Adapun yang menjadi sampel dalam penelitian ini adalah sebanyak 20 responden dari 100 populasi.

Dari hasil pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan yang dilakukan di Desa Bantul cukup berhasil, hal itu terlihat dari adanya penambahan luas jalan, telah disertipikatkannya seluruh bidang tanah, telah diserahkannya seluruh sertipikat hak atas tanah kepada peserta, pembangunan kapling-kapling baru juga telah dilaksanakan, harga tanah juga mengalami kenaikan, dan tidak ada sengketa tanah yang terjadi. Dengan keberhasilan pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan tersebut turut juga mendukung terwujudnya catur tertib pertanahan.

DAFTAR ISI

Halaman Persetujuan	i
Motto	ii
Halaman Persembahan	iii
Kata Pengantar	iv
Intisari	vi
Daftar Isi	vii
Daftar Tabel	xi
Daftar Lampiran	xiii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian.....	6

BAB II TINJAUAN UMUM DAN KERANGKA PEMIKIRAN

A. Tinjauan Pustaka.....	8
1. Konsolidasi Tanah.....	10
2. Tahap Pelaksanaan Konsolidasi Tanah.....	14
a. Penjajagan Penetapan Lokasi / Pemilihan Lokasi.....	15
b. Penyuluhan.....	16
c. Perumusan Hasil Penjajagan Kesepakatan.....	17
d. Penetapan Lokasi.....	17
e. Pengajuan Daftar Usulan Rencana Kegiatan.....	18
f. Pendataan Subjek dan Objek.....	19
g. Pengukuran Dan Pemetaan Rincikan.....	20
h. Pemetaan Rincikan.....	20

i.	Pengukuran Tofografi Dan Pemetaan Penggunaan Tanah.....	21
j.	Penyusunan Draft Blok Plan/ Pra- Desain Konsolidasi Tanah Dan Perhitungan Luas Rencana Peruntukan.....	21
k.	Penyusunan Desain Konsolidasi Tanah Dan Perhitungan Luas Kapling Baru.....	22
l.	Musyawaharah Tentang Rencana Penetapan Kapling Baru....	23
m.	Pernyataan Pelepasan Hak.....	23
n.	Penegasan Tanah Objek Konsolidasi Tanah.....	24
o.	Staking Out/ Re-alokasi.....	27
p.	Pengelolaan Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan.....	27
q.	Penerbitan Surat Keputusan Hak Atas Tanah.....	28
r.	Sertifikasi.....	28
3.	Keberhasilan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan.....	29
4.	Catur Tertib Pertanahan.....	30
a)	Tertib Hukum Pertanahan.....	30
b)	Tertib Administrasi.....	31
c)	Tertib Penggunaan Tanah.....	31
d)	Tertib Pemeliharaan dan Lingkungan Hidup.....	32
B.	Kerangka Pemikiran.....	32
C.	Anggapan Dasar.....	35

BAB III METODE PENELITIAN

A.	Metode Penelitian.....	36
B.	Daerah Penelitian.....	36
C.	Populasi Dan Sampel.....	36
D.	Jenis Data Dan Teknik Pengumpulan Data.....	37
E.	Batasan Pengertian.....	39
F.	Teknik Analisa Data.....	40

BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

A. Gambaran Fisik Wilayah.....	41
1. Letak Geografis.....	41
2. Letak Lokasi.....	41
3. Jarak Lokasi.....	42
4. Kondisi Geografi.....	42
B. Penduduk.....	43
C. Gambaran Umum Penggunaan Tanah.....	44
D. Gambaran Penguasaan Dan Pemilikan Tanah di Dusun Bantul Warung	45

BAB V PENYAJIAN DATA DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan.....	46
1. Penjajagan Penetapan Lokasi/ Pemilikan Lokasi.....	46
2. Penyuluhan.....	46
3. Sumber Dana Dan Jumlah Biaya Pelaksanaan.....	47
4. Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah Perkotaan.....	48
5. Pengukuran, Pemetaan Keliling dan Pemetaan Rincikan.....	49
6. Pengukuran Topografi Dan Penggunaan Tanah.....	50
7. Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (TPBP).....	51
8. Pembuatan Block Plan/ Pra Desain Konsolidasi Tanah Dan Desain Konsolidasi Tanah Perkotaan.....	56
9. Musyawarah Tentang Rencana Penetapan Kapling Baru.....	56
10. Pelepasan Hak Atas Tanah Oleh Para Peserta.....	57
11. Penegasan Tanah Negara Sebagai Objek Konsolidasi Tanah.....	57
12. Staking Out/ Re-alokasi.....	58
13. Pengelolaan Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan (TPBP).....	59

14. Penerbitan SK. Hak Atas Tanah Objek Konsolidasi Tanah Perkotaan.....	59
15. Pensertipikatan Bidang Tanah.....	60
B. Keberhasilan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan.....	61
1. Penambahan Luas Jalan.....	61
2. Pensertipikatan Tanah.....	61
3. Penyerahan Sertipikat Hak Atas Tanah.....	62
4. Penggunaan Tanah Kapling Baru.....	63
5. Kenaikan Harga Tanah.....	63
6. Pemasangan Tanda Batas Tanah.....	64
7. Tidak Ada Sengketa.....	65
C. Konsolidasi Tanah Perkotaan Sebagai Upaya Mendukung Terwujudnya Catur Tertib Pertanahan.....	66
1. Upaya mendukung Tertib Hukum.....	69
2. Upaya mendukung Tertib Administrasi.....	72
3. Upaya mendukung Tertib Penggunaan Tanah.....	74
4. Upaya mendukung Tertib Pemeliharaan Dan Lingkungan Hidup.....	75

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.....	77
B. Saran.....	78

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan suatu wilayah selalu berangkat dari sumberdaya yang tersedia di wilayah tersebut. Tanah merupakan salah satu sumber daya yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat, untuk itu tanah harus digunakan seoptimal mungkin untuk kegiatan pembangunan.

Semakin pesatnya kegiatan pembangunan dan meningkatnya jumlah penduduk, menyebabkan pengadaan tanah sering menimbulkan permasalahan dan kerawanan. Tanah menjadi sumber daya yang sangat mahal, sementara persediaan tanah adalah terbatas, terutama pada kawasan perkotaan ataupun pada kawasan yang diperkirakan akan berkembang menjadi kawasan perkotaan.

“Bagi daerah-daerah yang masih kosong atau tidak padat penduduknya, permasalahan-permasalahan pengadaan tanah tidak begitu berat apabila dibandingkan daerah-daerah yang padat penduduknya/ daerah perkotaan, akan tetapi dengan semakin terbatasnya persediaan lahan/ tanah, maka masalah pertanahan dapat menimbulkan kerawanan-kerawanan”.
(Lokakarya Regional Konsolidasi Tanah Perkotaan, Tanggal 12-13 Desember 1990 di Semarang, 1990 : 103)

Disamping itu, pengadaan sarana transportasi dan fasilitas umum lainnya cenderung terabaikan. Pengadaan sarana transportasi yang kurang baik menyebabkan rendahnya mobilitas masyarakat setempat. Adakalanya

suatu kawasan pemukiman dengan jumlah penduduknya yang padat tidak memiliki sarana jalan yang cukup dan memadai. Dan keterbatasan jalan itu menyebabkan terisolasinya suatu wilayah sehingga kurang memacu kegiatan pembangunan pada daerah tersebut.

Terbaikannya penyediaan sarana transportasi dan fasilitas umum tersebut cenderung terjadi karena ketidakmampuan pemerintah dalam penyediaan tanah dan kurang tersedianya anggaran dana. Pemerintah sering tidak mampu untuk menyediakan tanah untuk penyediaan sarana jalan dan fasilitas umum, dan walaupun tanahnya tersedia pastilah dengan harga yang cukup tinggi, dan dilain pihak pemerintah, baik itu pemerintah pusat ataupun pemerintah daerah tidak memiliki anggaran dana yang cukup untuk membayar ganti rugi pembebasan tanah.

Dengan keterbatasan pemerintah, khususnya dibidang pembiayaan pelaksanaan pembangunan sering menyebabkan masyarakat memiliki inisiatif sendiri untuk membangun daerahnya dengan tidak mengindahkan masalah-masalah penataan bentuk bidang tanah yang teratur dan indah, juga tidak mengindahkan masalah-masalah kesehatan dan kelestarian lingkungan hidup.

Pada kawasan yang berkembang menjadi daerah perkotaan sering kita jumpai adanya tanah-tanah kosong tanpa digunakan sesuai dengan

fungsi dan pemanfaatannya. Areal yang dulunya dibebaskan untuk

akhirnya dibiarkan begitu saja. Adanya para spekulasi tanah yang cenderung memanfaatkan situasi untuk mencari keuntungan sendiri. Namun adakalanya keterbatasan dana para pengembang yang tidak memiliki cukup modal untuk melanjutkan kegiatan pembangunannya.

Perkembangan suatu wilayah juga sering menyebabkan penguasaan dan pemilikan tanah yang tidak tertib dan teratur. Sering kita dengar adanya sengketa batas dan pemilikan tanah antar warga masyarakat yang masing-masing pihak merasa bahwa merekalah yang lebih berhak atas bidang tanah tersebut tanpa dilengkapi dengan bukti pemilikan dan penguasaan yang benar dan sah, sementara tanda bukti hak yang benar dan sah itu baru akan diberikan setelah tanah tersebut didaftar dan kepadanya diberikan sertipikat hak atas tanah.

Demikian halnya pada Desa Bantul, masih banyak tanah-tanah yang belum didaftar dan memiliki tanda bukti yang sah. Kebanyakan tanda bukti kepemilikan tanah hanyalah berupa letter C, girik dan petuk yang dalam hukum tanah nasional tidak diakui sebagai tanda bukti hak yang benar dan sah dan belum memberikan jaminan kepastian hukum. Dengan demikian warga masyarakat tidak dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinyalah yang berhak atas suatu bidang tanah.

Tanda kepemilikan tanah yang seperti letter C, girik dan petuk dikemudian hari sering menimbulkan sengketa kepemilikan seiring dengan

kegiatan pembangunan, demikian halnya di Kabupaten Bantul khususnya

“Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdapat, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya”

Untuk menangani berbagai bentuk permasalahan dibidang pertanahan, pemerintah dalam kebijakan pertanahannya telah mengeluarkan peraturan yang bertujuan mewujudkan adanya tertib hukum hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah dan tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup. Adapun keempat tertib pertanahan tersebut ditetapkan dengan Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1979 tentang Catur Tertib Pertanahan.

Selain Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1979 tentang Catur Tertib Pertanahan, dalam mengatasi berbagai kendala dibidang pertanahan pemerintah juga mengeluarkan kebijakan dibidang pertanahana dengan model konsolidasi tanah. Konsolidasi tanah dianggap mampu membantu pemerintah, baik Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam penanganan berbagai kendala dibidang pertanahan. Menurut Nad Darga Talkulputra, 1997:8 pada lokakarya Penggunaan Konsolidasi Tanah Dalam Pembangunan Perkotaan, :

“Peranan konsolidasi tanah dalam pembangunan wilayah selama ini mulai dirasakan manfaatnya. Secara umum konsolidasi tanah tahap demi tahap telah mampu menerapkan Rencana Umum Tata Ruang Wilayah walau dalam skala kecil. Di beberapa kota, dengan disamping dapat menata wilayah

menyediakan tanah untuk kepentingan umum, sarana jalan, saluran sanitasi dan lain-lain”.

Dengan dilaksanakannya konsolidasi tanah perkotaan diberbagai daerah telah ikut membantu pelaksanaan kegiatan pembangunan, seperti yang dikemukakan oleh Nad Darga Talkulputra, 1997:12, pada lokakarya Penggunaan Konsolidasi Tanah Dalam Pembangunan Perkotaan, sebagai berikut:

“ Dibeberapa tempat konsolidasi tanah ini telah mampu menunjang kebijaksanaan pemerintah daerah/ kota untuk membangun jalan, seperti jalan lintas bandara Supadyo di Pontianak Kalimantan Barat, menunjang pembangunan prasarana dan sarana perkotaan seperti di Painan Sumatera Barat, Renon di Denpasar, Simpong dan hanga-hanga di Sulawesi Tengah, serta menunjang pembangunan pusat perdangan di Pandansari, Kotamadya Balikpapan dan tanah Grogot, Kaputen Pasir Kalimantan Timur”.

Demikian halnya dengan Desa Bantul yang merupakan pintu gerbang kota Bantul Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dimana dinamika pembangunan sangat cepat terjadi. Perkembangan wilayah permukiman pada Desa Bantul tumbuh dan berkembang seiring pertambahan penduduk. Sementara luas tanah adalah tetap, sehingga memerlukan penataan dengan baik sehingga tercipta penggunaan tanah yang seoptimal mungkin dengan tetap menjaga kelestarian lingkungan hidup dan menjamin kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah.

Dari uraian diatas maka penulis tertarik untuk mengadakan

**Perkotaan di Desa Bantul, Kecamatan Bantul, Kabupaten Bantul
Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Mendukung Terwujudnya
Catur Tertib Pertanahan.**

B. Rumusan Masalah

Bertitik tolak dari latar belakang diatas penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

- 1. Bagaimanakah pelaksanaan kegiatan Konsolidasi Tanah
Perkotaan di Desa Bantul , Kecamatan Bantul, Kabupaten
Bantul Propinsi Yogyakarta ?**
- 2. Apakah pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan tersebut
turut mendukung terwujudnya pelaksanaan Catur Tertib
Pertanahan ?**

C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian.

1. Tujuan penelitian:

Penelitian ini bertujuan untuk:

- a. Mengetahui pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di desa Bantul, Kecamatan Bantul, Kabupaten Bantul Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.
- b. Untuk mengetahui apakah pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan

2. Kegunaan penelitian

- a. Diharapkan penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dan masukan dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan, khususnya pada Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.
- b. Dengan penelitian ini diharapkan dapat diambil kebijaksanaan ataupun langkah-langkah untuk mendukung terwujudnya Catur Tertib Pertanahan, khususnya pada Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.
- c. Dengan penelitian ini dapat memberikan gambaran ataupun data-data pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan bagi pihak-pihak yang memerlukannya.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Bahwa pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Bantul, Kecamatan Bantul, Kabupaten Bantul, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta cukup berhasil, hal itu dilihat dari :
 - a. Telah diadakannya Pembentukan badan jalan/ penambahan luas jalan.
 - b. Telah disertipikatkannya seluruh bidang tanah.
 - c. Telah diserahkannya seluruh sertipikat hak atas tanah kepada peseta konsolidasi tanah perkotaan.
 - d. Telah adanya pembangunan pada tanah kapling baru untuk perumahan.
 - e. Telah terjadi kenaikan harga tanah.
 - f. Telah dilakukannya pemasangan tanda batas tanah oleh masyarakat pemilik tanah yang berbatasan.
 - g. Tidak ada sengketa tanah yang timbul.
2. Bahwa pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan tersebut turut mendukung terwujudnya catur tertib pertanahan, meliputi catur :
 1. Tertib Hukum Pertanahan.
 2. Tertib Administrasi Pertanahan.

3. Tertib Penggunaan Tanah.
4. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup.

B. SARAN

Dalam hal penggunaan tanah kapling untuk perumahan agar segera digunakan, dengan demikian penggunaan tanah kapling benar-benar untuk pemukiman segera terwujud. Untuk itu perlu kiranya Pemerintah Daerah setempat memberikan informasi kepada masyarakat yang akan mencari tanah sebagai lokasi permukiman/ tempat tinggal, untuk mengarahkan mencari lokasi tanah di Dusun Bantul Warung yang menjadi lokasi konsolidasi tanah perkotaan.

Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan yang sedianya akan dijual, agar segera direalisasikan secepatnya guna membiayai pengaspalan badan jalan, dan agar segera dapat dipergunakan sebagaimana mestinya

Daftar Pustaka

- Anonim, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1990
- Anonim, Badan Pertanahan Nasional, *Lokakarya Penggunaan Konsolidasi Tanah Dalam Pembangunan Perkotaan, 1997*
- Anonim, Direktorat Landreform, Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri, *Konsolidasi Tanah Perkotaan*, Jakarta, 1987
- Anonim, Direktorat Pengaturan Penguasaan Tanah, Badan Pertanahan Nasional, *Lokakarya Pertanahan Nasional, Konsolidasi Tanah Perkotaan Wilayah Sulawesi*, Palu, 10 s/d 12 Juli 1990
- Anonim, Direktorat Pengaturan Penguasaan Tanah, Badan Pertanahan Nasional, *Lokakarya Regional Konsolidasi Tanah Perkotaan*, Semarang 12 s/d 13 Desember 1990
- Anonim, Pusat Penelitian Dan Pengembangan Badan Pertanahan Nasional, *Penelitian Peranan Pemerintah Daerah Dalam Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan*, Jakarta, 1993.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1997.
- I Made Sandy, *Tanah Muka Bumi*, Indograph Bakti FMIPAUI, Jakarta, 1995
- Masri Singarimbun dan Efendi Sofian, *Metode Penelitian Survei*, LP3S, Jakarta, 1987.

Oloan Sitorus, Balans Sebayang, *Konsolidasi Tanah Perkotaan*, Mitra Kebijakan Tanah, Yogyakarta, 1996.

Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993