

**IDENTIFIKASI KECAMATAN POTENSIAL
UNTUK LOKASI KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN
DI KABUPATEN KENDAL PROVINSI JAWA TENGAH**

SKRIPSI

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



Oleh :

PURNOMO WIDODO

NIM : 9761262

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi kecamatan potensial dan arahan penetapan lokasi konsolidasi tanah perkotaan yang potensial di Kabupaten Kendal. Penetapan lokasi konsolidasi tanah perkotaan yang potensial dipengaruhi oleh kriteria-kriteria pemanfaatan ruang, kependudukan, fasilitas dan utilitas, aksesibilitas, dan harga tanah.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik dokumentasi dan teknik wawancara dengan metode penelitian telaah data sekunder dengan analisisnya bersifat deskriptif. Adapun populasi dalam penelitian ini adalah seluruh kecamatan yang ada di Kabupaten Kendal. Untuk memperoleh datanya digunakan alat berupa review dokumen.

Berdasarkan hasil analisis Rank Spearman menunjukkan bahwa prioritas tinggi untuk lokasi konsolidasi tanah perkotaan meliputi : Kecamatan Kaliwungu, Kecamatan Boja, Kecamatan Weleri, Kecamatan Gemuh, Kecamatan Sukorejo, Kecamatan Kota Kendal, Kecamatan Pegandon dan Kecamatan Patebon. Prioritas sedang meliputi : Kecamatan Cepiring, Kecamatan Patean, Kecamatan Brangsong, Kecamatan Rowosari, Kecamatan Singorojo dan Kecamatan Kangkung. Sedangkan untuk prioritas rendah meliputi : Kecamatan Limbangan, Kecamatan Pageruyung dan Kecamatan Plantungan.

Hasil yang diperoleh dari penelitian ini dapat diketahui kecamatan-kecamatan yang potensial untuk lokasi konsolidasi tanah perkotaan di Kabupaten Kendal. Perlu diadakan penelitian lanjutan dalam kriteria pemilihan lokasi konsolidasi tanah perkotaan dengan tinjauan secara mikro.

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul	i
Lembar Persetujuan.....	ii
Lembar Pengesahan.....	iii
Halaman Motto	iv
Halaman Persembahan	v
Kata Pengantar	vi
Intisari	viii
Daftar Isi	ix
Daftar Tabel	xii
Daftar Lampiran	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Pembatasan Masalah	6
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
BAB II TINJUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka.....	8
1. Pengertian Konsolidasi Tanah.....	8
2. Tujuan, Sasaran dan Manfaat Konsolidasi Tanah Perkotaan	9

4. Akseibilitas	52
5. Harga Tanah	53
B. Analisis Data Penelitian	54

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	66
B. Saran	68

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Masalah tanah perkotaan pada umumnya hampir sama di semua negara. Permasalahan ini timbul karena pertumbuhan penduduk perkotaan yang cukup tinggi, sementara persediaan tanah sebagai tempat berbagai kegiatan penduduk relatif tetap. Pertumbuhan penduduk yang begitu cepat tentunya menimbulkan berbagai tekanan pada kebutuhan tanah perkotaan, baik untuk kepentingan perumahan, prasarana, fasilitas umum dan sebagainya.

Sekitar tahun 1970 jumlah penduduk yang tinggal di daerah Perkotaan di Indonesia sebesar 24 juta orang atau 20 % dari seluruh penduduk Indonesia, dan pada tahun 1990 menjadi sebesar 53 juta orang atau 30 % dari seluruh penduduk Indonesia. Diperkirakan pada tahun 2020 jumlah penduduk Indonesia yang tinggal di daerah perkotaan menjadi sebesar 140 juta orang atau 50 % dari jumlah penduduk Indonesia (Oloan Sitorus dan Balans Sebayang, 1996: 1).

Konsekuensi dari peningkatan jumlah penduduk kota di Indonesia itu akan membutuhkan pemikiran pemerintah untuk menyediakan tanah, untuk dijadikan sebagai areal permukiman yang layak di masa mendatang. Apalagi sejarah perkembangan kota-kota di Indonesia selama ini

Keadaan ini apabila tidak segera mendapat penanganan, khususnya dalam penataan penguasaan dan pemanfaatan tanah perkotaan, maka akan mempercepat tumbuhnya permukiman padat yang tidak teratur dengan kondisi prasarana dan fasilitas umum yang rendah (*slums*). Masyarakat pemilik tanah akan berusaha membangun sendiri-sendiri, baik permukiman maupun untuk keperluan prasarana jalan tanpa memperhatikan tata ruang wilayah secara luas. Keadaan ini perlu diantisipasi, karena pada perkembangan selanjutnya akan banyak menimbulkan permasalahan yang sangat kompleks, tidak saja menyangkut masalah fisik namun juga akan menyangkut masalah sosial, ekonomi, politik, pertanahan dan keamanan.

Disadari pula bahwa selama ini pengadaan tanah untuk prasarana dan fasilitas umum lainnya, Pemerintah selalu terbentur pada keterbatasan dana dalam pengadaan tanah. Bahkan banyak pula rencana kota sulit dilaksanakan karena meskipun suatu wilayah sudah dialokasikan untuk prasarana dan fasilitas umum lingkungan perkotaan misalnya, namun perolehan tanah tersebut sangat sulit terealisasi karena keterbatasan dana pemerintah untuk membebaskan tanah dari masyarakat.

Untuk menghindari kemungkinan tumbuhnya permukiman yang kurang teratur dan mengantisipasi dampak negatif dari cara pembebasan tanah untuk permukiman tersebut, perlu diadakan penataan wilayah sedini mungkin, khususnya bagi tanah-tanah di perkotaan atau pinggiran kota yang

ditempuh dengan model pembangunan yang disebut konsolidasi tanah perkotaan.

Perintisan penerapan konsep konsolidasi tanah di Indonesia dimulai pada saat diberlakukan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) atau Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Di dalam pasal 6 UUPA dijelaskan semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial artinya hak atas tanah apapun pada seseorang atau badan hukum tidak dibenarkan, jika tanahnya semata-mata hanya digunakan untuk kepentingan pribadi. Dengan demikian setiap penggunaan tanah harus disesuaikan dengan fungsinya dan dapat bermanfaat bagi masyarakat umum maupun pribadi atau dengan kata lain, sebaiknya saling mengimbangi antara kepentingan umum dan pribadi. Atas dasar prinsip tersebut sejak tahun 1979 Pemerintah Indonesia mulai menjajagi konsep konsolidasi tanah.

Konsolidasi tanah perkotaan di Indonesia merupakan suatu perangkat untuk menata kembali suatu wilayah sehingga menjadi teratur melalui penggeseran, penggabungan, pemisahan, penukaran, penataan, penghapusan dan perubahan pemilik tanah. Dalam penataan tanah dilengkapi dengan prasarana dan fasilitas umum lingkungan permukiman serta penyediaan tanah untuk sarana sosial yang sesuai dengan persyaratan lain rencana kota, sehingga tercipta suatu lingkungan yang teratur. Adapun prinsip utamanya adalah semua kebutuhan tanah baik untuk prasarana dan

tanah perkotaan, tanah tersebut akan didistribusikan kembali kepada pemilik semula. Dengan demikian, keuntungan yang didapat dari hasil konsolidasi tanah dapat dinikmati oleh pemilik tanah semula tanpa harus memindahkan kepemilikan kepada orang lain.

Salah satu tahapan terpenting dalam prosedur pembangunan konsolidasi tanah perkotaan adalah penetapan lokasi konsolidasi tanah. Dalam penetapan lokasi konsolidasi tanah dimaksudkan untuk mengadakan identifikasi ke lapangan dalam rangka pemilihan lokasi yang memenuhi syarat untuk ditetapkan sebagai lokasi konsolidasi tanah. Dari hasil evaluasi selama ini diketahui bahwa tahap penetapan lokasi ini merupakan tahap yang sangat menentukan keberhasilan pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan. Umumnya kegagalan dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan disebabkan adanya kesalahan dalam tahap penetapan lokasi sebelumnya. Penetapan lokasi dimaksudkan agar (SE. MNA/KBPN No.410-1078,1996: 4):

1. lokasi terpilih untuk ditata melalui konsolidasi tanah perkotaan tersebut dapat disepakati oleh pemilik tanah minimal 85 % dari jumlah pemilik yang meliputi minimal 85 % dari luas rencana lokasi;
2. lokasi terpilih tersebut sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah/Rencana Pembangunan Daerah dan dapat tumbuh berkembang selaras dengan perkembangan pembangunan wilayah sekitarnya;
3. memperoleh gambaran data lokasi secara umum dan rencana

untuk calon lokasi. Dengan demikian pada tahap penyuluhan dan perumusan hasil peninjauan kesepakatan, para calon peserta yang akan diminta persetujuannya sudah memperoleh gambaran yang jelas tentang rencana konsolidasi tanah dari petugas, serta dapat diperkirakan berapa besar sumbangan tanah untuk pembangunan (STUP).

Kabupaten Kendal telah melaksanakan konsolidasi tanah perkotaan dengan cara swadaya. Konsolidasi tanah perkotaan tersebut dilaksanakan di Kecamatan Weleri, Kecamatan Kendal dan Kecamatan Kaliwungu. Tetapi sasaran lokasi yang telah ditetapkan ini terkadang dalam perkembangannya belum sesuai dengan yang diharapkan dari konsolidasi tanah. Ternyata wilayah ini perkembangan lambat atau bahkan perkembangannya terhenti. Hal ini disebabkan karena tidak didukung dengan penentuan lokasi yang baik dan benar sesuai dengan kriteria-kriteria yang telah ditetapkan.

Atas dasar latar belakang yang telah diuraikan di atas maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul : **“Identifikasi Kecamatan Potensial Untuk Lokasi Konsolidasi Tanah Perkotaan Di Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah”**.

B. Rumusan Masalah

Masalah pertanahan dalam perkembangan daerah perkotaan merupakan masalah yang sangat penting untuk segera diatasi, terutama dalam

tanah perkotaan sebagai salah satu pendekatan pemecahan masalah pertanahan di perkotaan.

Masalah utama dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan adalah pemilihan lokasi. Pemilihan lokasi ini terkadang tidak sesuai dengan kriteria-kriteria yang ditentukan misalnya sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991. Dari uraian tersebut, maka timbul permasalahan penelitian yang dapat dirumuskan sebagai berikut :
“Apakah lokasi konsolidasi tanah yang akan ditetapkan telah sesuai dengan kriteria-kriteria yang ditentukan dalam pemilihan lokasi konsolidasi tanah perkotaan ?”.

C. Pembatasan Masalah

Pemilihan lokasi merupakan tahap terpenting dalam pelaksanaan konsolidasi tanah. Lokasi dipilih menentukan berhasil tidaknya pelaksanaan konsolidasi tanah, meskipun aspek-aspek lain menentukan keberhasilan proyek konsolidasi tanah. Agar penelitian ini tidak meluas dari permasalahan, maka penulis memberikan pembatasan masalah pada penetapan lokasi konsolidasi tanah perkotaan dipengaruhi antara lain pemanfaatan ruang, kependudukan, fasilitas dan utilitas, aksesibilitas, dan harga tanah.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian tentang indentifikasi kecamatan

Kegunaan dari penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai:

1. informasi dan bahan pertimbangan dalam menentukan kebijaksanaan dalam pemilihan lokasi konsolidasi tanah perkotaan yang potensial;
2. bahan acuan yang dapat dikembangkan dalam penelitian-penelitian selanjutnya dalam bidang konsolidasi tanah perkotaan.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Kabupaten Kendal telah melaksanakan Konsolidasi Tanah Perkotaan di tiga lokasi yaitu Kecamatan Kaliwungu, Kecamatan Kota Kendal dan Kecamatan Weleri. Lokasi yang telah dilaksanakan sebagai wilayah konsolidasi tanah perkotaan di Kabupaten Kendal mengacu kepada rencana tata ruang masing-masing wilayah sesuai dengan prinsip konsolidasi tanah yang disesuaikan dengan pembangunan daerah dan rencana tata ruang. Hasil analisis dalam penelitian ini menyatakan bahwa wilayah prioritas utama untuk lokasi konsolidasi mempunyai kecenderungan perkembangan yang tinggi. Wilayah sebagai prioritas utama untuk lokasi konsolidasi tanah perkotaan dari hasil analisis dalam penelitian ini merupakan wilayah yang berbatasan langsung dengan pusat Wilayah Pembangunan I dan sebagai pusat Sub Wilayah Pembangunan di Kabupaten Kendal.

Berdasarkan hasil analisis Rank Spearman, maka dapat dihasilkan nilai skor tiap-tiap kecamatan dapat digunakan untuk menentukan skala prioritas untuk lokasi konsolidasi tanah perkotaan. Dari total nilai skor tiap-tiap kecamatan dapat digunakan untuk mengelompokkan lokasi-lokasi yang perlu diadakan konsolidasi tanah perkotaan. Berdasarkan pengelompokan

berpotensi untuk lokasi konsolidasi tanah perkotaan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Skor 48 – 95, prioritas rendah meliputi : Kecamatan Limbangan, Kecamatan Pageruyung dan Kecamatan Plantungan;
2. Skor 96 – 143, Prioritas sedang meliputi : Kecamatan Cepiring, Kecamatan Patean, Kecamatan Brangsong, Kecamatan Rowosari, Kecamatan Singorojo dan Kecamatan Kangkung;
3. Skor 144 – 191, Prioritas tinggi meliputi : Kecamatan Kaliwungu, Kecamatan Boja, Kecamatan Weleri, Kecamatan Gemuh, Kecamatan Sukorejo, Kecamatan Kota Kendal, Kecamatan Pegandon dan Kecamatan Patebon.

B. Saran

Berdasarkan hasil analisis dalam Penelitian ini, yang berkaitan dengan penentuan lokasi konsolidasi tanah perkotaan di Kabupaten Kendal maka dapat disarankan :

“Perlu diadakan Penelitian lanjutan dalam kriteria pemilihan lokasi konsolidasi tanah perkotaan dengan tinjauan secara mikro (ruang lingkup kawasan yang akan dilaksanakan konsolidasi tanah perkotaan)”.

DAFTAR PUSTAKA

- _____, 1996, *Pedoman Penulisan Skripsi*, Yogyakarta, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- _____, 1988, *Konsolidasi Tanah Perkotaan*, Direktorat Landreform.
- _____, 1990/1991, *Konsolidasi Tanah*, Direktorat Pengaturan Penguasaan Tanah.
- _____, 1993, *Konsolidasi Tanah Perkotaan*, Direktorat Pengaturan Penguasaan Tanah.
- _____, 1999, *Data dan Fakta Daerah Kabupaten Kendal Tahun 1999*, Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal.
- _____, 1999, *Kabupaten Kendal Dalam Angka Tahun 1999*, Kantor Statistik Kabupaten Kendal.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1990, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka.
- Hadari Nawawi, 1998, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta, Gadjah Mada University Press.
- Kurdinato Sarah, 1992, *Pemilihan Lokasi Salah Satu Aspek Manajemen Konsolidasi Tanah*, Lokakarya Konsolidasi Tanah se – Kalimantan di Pontianak.
- Maria S.W. Sumardjono, 1989, *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama.
- Moh. Nazir, 1988, *Metodologi Penelitian*, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Oloan Sitorus dan Balans Sebayang, 1996, *Konsolidasi Tanah Perkotaan*, Yogyakarta, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang