

**STUDI KEBUTUHAN TANAH
UNTUK KEPENTINGAN PEMBANGUNAN
DI KABUPATEN SUKOHARJO**

S K R I P S I

Diajukan sebagai salah satu syarat
untuk memperoleh sebutan Sarjana Sain Terapan
pada Program Diploma IV Pertanahan
Jurusan Manajemen



Oleh :
IKA LESTARI
NIM. 05142170

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2009**

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
MOTTO.....	iii
PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
INTISARI.....	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR LAMPIRAN	xi
DAFTAR TABEL	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Pembatasan Masalah.....	8
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka	10
1. Pengertian Tanah Sebagai Tempat Kegiatan	10
2. Perkembangan Wilayah.....	11
3. Arti Pembangunan	12
4. Penataan Ruang.....	13

5. Kebutuhan Tanah dan Faktor-Faktor yang mempengaruhi	14
B. Anggapan Dasar	15
C. Kerangka Pemikiran	15
D. Definisi Operasional	21
1. Tanah.....	21
2. Pembangunan.....	21
3. Ijin Lokasi.....	21
4. Ijin Perubahan Penggunaan Tanah	22
5. Pengadaan Tanah	22
8. Kebutuhan Tanah	23

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Metode Penelitian	24
B. Lokasi Penelitian	24
C. Variabel	25
D. Jenis dan Sumber Data	25
E. Teknik Pengumpulan Data	27
F. Teknik Analisis Data	28

BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

A. Letak wilayah Provinsi Jawa Tengah	29
B. Tinjauan Umum Wilayah Kabupaten Sukoharjo.....	30
1. Letak Geografis.....	30
2. Wilayah Administratif.....	30

3.Aspek Fisik Dasar	32
4.Kependudukan	35
5.Infrastruktur	38
6.Kegiatan Pembangunan.....	46

BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kegiatan Pembangunan Di Kabupaten Sukoharjo	52
1. Kegiatan Pembangunan yang dilaksanakan oleh Swasta melalui proses Ijin Lokasi	54
2. Kegiatan Pembangunan yang dilaksanakan oleh masyarakat perorangan melalui proses Ijin Perubahan Status Penggunaan Tanah	60
3. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	66
B. Kendala-Kendala Pelaksanaan.....	72
1.Ijin Lokasi	72
2. Ijin Perubahan Status Penggunaan Tanah.....	74
3. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	76

BAB VI. PENUTUP

A.Kesimpulan	78
B.Saran	79

Daftar Pustaka

Lampiran

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah mempunyai peranan yang sangat strategis untuk kehidupan manusia. Sebagai salah satu sumberdaya alam tanah dapat dipandang sebagai : 1) hasil, 2) penghasil, dan 3) tempat (I Made Sandy, 1995:1 dalam M.Sochib Lutfi 2008). Tanah digunakan untuk tempat tinggal dan tempat berusaha untuk mencukupi kebutuhan hidup. Tanah sebagai sumberdaya alam dan unsur ruang, disamping menjadi modal utama pembangunan juga merupakan kebutuhan pokok yang menyangkut hajat hidup orang banyak.

Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Artinya bumi, air dan semua kekayaan alam yang terdapat di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam

masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, bersatu, berdaulat, adil dan makmur maka pemerintah perlu mengadakan program pembangunan di segala bidang kehidupan.

Pembangunan yang semakin meningkat dewasa ini, juga membawa pengaruh terhadap perkembangan wilayah di Indonesia. Adapun beberapa hal yang memicu adanya perkembangan wilayah antara lain adalah pesatnya perkembangan penduduk, tingginya angka kepadatan penduduk akibat terbatasnya luas wilayah dalam mengakomodasi kepesatan perkembangan penduduk dan aktivitasnya, serta pesatnya perkembangan daerah terbangun yang pada gilirannya menimbulkan tingginya kebutuhan masyarakat.

Kabupaten Sukoharjo, yang merupakan wilayah yang berbatasan langsung dengan Kota Surakarta merupakan salah satu contoh wilayah yang mengalami peningkatan pembangunan yang cukup pesat sebagai akibat dari perkembangan wilayah Kota Surakarta yang merupakan daerah industri dan pusat perdagangan wilayah sekitarnya. Hal tersebut terjadi karena tingkat kepadatan penduduk yang semakin tinggi sehingga mengakibatkan meningkatnya kebutuhan masyarakat.

Kebutuhan masyarakat tersebut diantaranya kebutuhan akan tempat tinggal dan pekerjaan yang layak, kebutuhan akan pelayanan sosial seperti rumah sakit, sekolah, tempat ibadah, pasar, pusat perdagangan, pertokoan, serta kebutuhan akan kebersihan dan

kesehatan yang kesemuanya memerlukan sarana fisik yang akan dibangun diatas tanah. Pembangunan fisik tersebut kesemuanya membutuhkan tanah sebagai sarannya, dalam hal persediaan tanah masih luas maka pembangunan tersebut tidak menemui masalah. Namun persoalannya tanah merupakan sumberdaya alam yang sifatnya terbatas dan tidak pernah bertambah luasnya. Tanah yang tersedia sebagian besar sudah ada yang memiliki atau sudah ada haknya, sehingga harus diatur mengenai letak dan penyebarannya.

Hal tersebut diatas membawa konsekuensi diperlukannya kesiapan yang terencana dalam menata dan mengatur Kabupaten Sukoharjo, dengan demikian pengelolaannya harus dapat menjamin tersedianya kebutuhan tanah untuk pembangunan yang terencana sesuai dengan rencana tata ruang yang ada.

Kegiatan manusia diatas tanah senantiasa berkembang mengikuti gerak pertumbuhan penduduk dan pembangunan yang semakin meningkat, sehingga mengakibatkan terjadinya perubahan atau pengalihan penggunaan tanah dari satu jenis ke jenis penggunaan tanah lainnya, baik secara terencana maupun karena kebutuhan yang mendesak. Dalam rangka memenuhi kebutuhan tanah untuk pembangunan oleh berbagai pihak maka dalam pelaksanaannya adalah melalui proses perijinan. Dalam proses pemenuhan kebutuhan tanah untuk pembangunan maka perijinan adalah merupakan tahapan yang

sangat penting, karena dengan adanya proses perijinan maka kegiatan pembangunan tersebut akan menjadi sah dan legal sehingga tidak akan digugat oleh pihak lain. Pada saat ini secara umum pihak-pihak yang melaksanakan pembangunan dapat dibagi menjadi tiga yaitu pihak pemerintah, pihak swasta dan perseorangan.

Pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah yang berupa pembangunan kepentingan umum maka penyediaan kebutuhan tanahnya adalah melalui proses pengadaan tanah, untuk pembangunan yang dilaksanakan oleh pihak swasta maka proses penyediaan tanahnya adalah melalui ijin lokasi, sedangkan pembangunan yang dilaksanakan oleh masyarakat secara perorangan maka perolehan tanahnya dapat dilaksanakan melalui proses ijin perubahan penggunaan tanah. Sebagian besar wilayah Kabupaten Sukoharjo masih berupa tanah pertanian, sehingga apabila akan dilaksanakan pembangunan di tanah pertanian maka harus melalui ijin perubahan penggunaan tanah. Dari data awal yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo bahwa permohonan ijin perubahan penggunaan tanah di Kabupaten Sukoharjo volumenya cukup besar yaitu sekitar 150 bidang tanah tiap tahunnya dan yang dikeluarkan Ijinnya sekitar 110 bidang tanah, jadi permohonan Ijin perubahan penggunaan tanah yang ditolak per tahunnya sekitar 26,66 %. Sebagai satu contoh dari data tersebut terlihat bahwa tidak semua kebutuhan tanah untuk kepentingan pembangunan untuk masyarakat

secara perorangan di Kabupaten Sukoharjo dapat terpenuhi, sedangkan untuk pembangunan yang dilaksanakan oleh swasta dan pemerintah belum ada data yang dapat kami sampaikan.

Berdasarkan hal tersebut dengan memperhatikan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional, Bab I Permasalahan Dan Agenda Pembangunan Nasional Tahun 2004 – 2009, Huruf B Prioritas Pembangunan Nasional Tahun 2004–2009, Agenda Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat, Sasaran Kedua, menegaskan bahwa :

“Berkurangnya Kesenjangan Antar Wilayah Yang Tercermin Dari meningkatnya peran pedesaan sebagai basis pertumbuhan ekonomi agar mampu meningkatkan kesejahteraan masyarakat di pedesaan: meningkatnya pembangunan pada daerah-daerah terbelakang dan tertinggal: meningkatnya pengembangan wilayah yang didorong oleh daya saing kawasan dan produk-produk unggulan daerah: serta meningkatnya keseimbangan pertumbuhan pembangunan antar kota-kota metropolitan, besar, menengah, dan kecil dengan memperhatikan keserasian pemanfaatan ruang dan penatagunaan tanah”.

Dalam menindaklanjuti Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional dan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Sukoharjo telah menyusun Pola Dasar Pembangunan Daerah yang dijabarkan dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kabupaten Sukoharjo yang berisi tentang rencana pembangunan, baik fisik maupun non fisik yang akan dilaksanakan dalam kurun waktu lima tahun dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat yang semakin meningkat.

Berdasarkan hal tersebut diatas, Pemerintah Daerah Kabupaten Sukoharjo telah menetapkan Rencana Tata Ruang Wilayah (yang selanjutnya disebut RTRW) Kabupaten Sukoharjo Tahun 2004-2009 dengan tujuan untuk menampung semua kegiatan pembangunan serta untuk mengantisipasi terjadinya peningkatan kegiatan manusia dan pembangunan, agar lebih terarah dalam mewujudkan kualitas lingkungan kehidupan dan penghidupan masyarakat serta meningkatkan kesejahteraannya.

Untuk mengetahui seberapa besar kebutuhan tanah untuk kepentingan pembangunan, maka berdasarkan uraian latar belakang diatas kami tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : **STUDI KEBUTUHAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN PEMBANGUNAN DI KABUPATEN SUKOHARJO.**

B. Rumusan masalah

Dengan ditetapkannya Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kabupaten Sukoharjo, maka akan diketahui rencana dan program tiap-tiap sektor yang akan membutuhkan tanah untuk kepentingan pembangunan sarana fisiknya, yang dalam pelaksanaannya dapat dilaksanakan oleh pemerintah, swasta, maupun masyarakat.

Wadah atau tempat untuk pembangunan tersebut telah disediakan yaitu dengan RTRW Kabupaten Sukoharjo. Rencana Tata Ruang Wilayah

Kabupaten Sukoharjo pada dasarnya berisi tentang strategi dan kebijaksanaan pembangunan daerah. Pembangunan tersebut terutama adalah pembangunan fisik dalam jangka waktu 5 tahun mendatang, dengan demikian kedudukan rencana ini sangat penting artinya dalam strategi dan kebijaksanaan pembangunan daerah secara keseluruhan. Kebijakan pembangunan fisik sebagaimana diarahkan oleh RTRW pada dasarnya memberikan arahan lokasi tempat kegiatan pembangunan sebagaimana digariskan oleh kebijaksanaan sektoral.

Setelah melihat uraian diatas, maka yang menjadi pokok permasalahan adalah mampukah RTRW menampung semua kegiatan pembangunan yang telah direncanakan tanpa adanya gejolak atau keresahan, sehingga pembangunan yang adil dan merata serta berkesinambungan dapat dicapai.

Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas, maka kami merumuskan permasalahan tersebut menjadi:

1. apakah kebutuhan tanah untuk kepentingan pembangunan di Kabupaten Sukoharjo pada tahun 2007 dan 2008 dapat terealisasi?
2. kendala apa yang dihadapi dalam memenuhi kebutuhan tanah untuk kepentingan pembangunan di Kabupaten Sukoharjo?

C. Pembatasan Masalah

Dalam rangka pengambilan data penelitian perlu kiranya diberikan batasan masalah agar sasaran penelitian dapat tercapai secara efektif dan efisien. Sehubungan dengan penelitian ini penulis membatasi ruang lingkup penelitian yang pertama yaitu mengenai kebutuhan tanah untuk kepentingan pembangunan di Kabupaten Sukoharjo pada tahun 2007 dan 2008, baik oleh pemerintah, swasta atau masyarakat yang telah dilaksanakan. Kedua dibatasi pada perijinan yang telah dikeluarkan yang berupa Ijin Lokasi, Ijin Perubahan Status Penggunaan Tanah (IPSPT), dan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (PTUP), serta kendala yang dihadapi dalam memenuhi kebutuhan tanah untuk kepentingan pembangunan di Kabupaten Sukoharjo.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berkenaan dengan judul yang telah kami kemukakan sebelumnya, maka tujuan penelitian ini adalah:

- a. untuk mengetahui realisasi kebutuhan tanah untuk kepentingan pembangunan di Kabupaten Sukoharjo tahun 2007 dan 2008.
- b. untuk mengetahui kendala atau masalah yang dihadapi dalam penyediaan kebutuhan tanah untuk kepentingan pembangunan di Kabupaten Sukoharjo.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Memberikan bahan pertimbangan kepada pemerintah daerah dalam penyusunan kebijakan pertanahan khususnya mengenai penyusunan RTRW dalam rangka mewujudkan penggunaan tanah yang berwawasan lingkungan.
- b. Penelitian ini berguna untuk menambah ilmu pengetahuan penulis tentang pemenuhan kebutuhan akan tanah untuk kepentingan pembangunan yang sangat berguna ketika penulis kembali ke kantor dalam mengemban tugas di daerah.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dari Bab IV sampai dengan Bab V maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Kebutuhan tanah untuk kepentingan pembangunan di Kabupaten Sukoharjo dapat terealisasi, hal tersebut dapat dilihat dari perijinan yang diterbitkan. Pertama yaitu Ijin Lokasi, permohonan Ijin Lokasi di Kabupaten Sukoharjo tahun 2007 dan 2008 terdapat 168 permohonan, dan sebagian besar diterbitkan yaitu 146 buah Ijin Lokasi. Kedua adalah IPSPT, permohonan IPSPT tahun 2007 dan 2008 sebanyak 514 permohonan dan sebagian besar diterima dan dikeluarkan IPSPT yaitu 370 buah, selanjutnya pengadaan tanah yang dilaksanakan di Kabupaten Sukoharjo sebanyak 3 buah dan kesemuanya telah diselesaikan.
2. Kendala-kendala yang muncul dalam proses pemenuhan kebutuhan tanah untuk kepentingan pembangunan tersebut antara lain:

a. Kendala administrasi:

- 1) berkas-berkas permohonan Ijin lokasi yang kurang lengkap sehingga menghambat proses pemberian Ijin lokasi.
- 2) adanya kendala administrasi dari tanah-tanah yang dibutuhkan

b. Kendala teknis:

- 1) adanya permohonan Ijin lokasi yang pada saat dilakukan pengecekan lapangan ternyata sudah dilaksanakan pembangunan;
- 2) Adanya harga tanah yang dinamis sehingga sulit untuk membuat standar harga tanah;
- 3) adanya kelemahan koordinasi antara instansi terkait;
- 4) tidak adanya pilihan lokasi lain dikarenakan untuk penggunaan tanah yang khusus.

c. Kendala Sosial

- 1) adanya ketidaktahuan masyarakat tentang pentingnya perijinan.
- 2) adanya permohonan Ijin lokasi yang masih bermasalah dengan lingkungan atau masyarakat;

B. Saran

1. Perlu diadakannya sosialisasi secara rutin tentang kebutuhan tanah untuk kepentingan pembangunan di Kabupaten Sukoharjo
2. Perlunya pemberdayaan masyarakat, agar bersedia berpartisipasi dalam kegiatan pemenuhan kebutuhan tanah.
3. Untuk Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo perlu dibuat suatu peta penggunaan tanah yang menyeluruh di seluruh Kabupaten Sukoharjo agar terlihat dengan jelas mengenai kesesuaian penggunaan tanah dengan RTRW.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi (1998), *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Budihardjo (1995), *Pendekatan Sistem Dalam Tata Ruang dan Pembangunan Daerah Untuk Meningkatkan Ketahanan Nasional*, Gadjah Mada Press, Yogyakarta.
- Coleridge, Peter (1997), *Pembebasan dan Pembangunan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Harsono, Boedi (1999), *Hukum Agraria Indonesia :Sejarah pembentukan Undang-Undang pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta.
- Jayadinata, Johara. T. (1999) *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah*, ITB, Bandung.
- Moleong, Lexy J (2007), *Metodologi Penelitian Kualitatif* , Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Salim, Emil (1986), *Pembangunan Berwawasan Lingkungan*, LP3ES, Jakarta.
- Sandy, I Made, (1995), *Tanah Muka Bumi*, Indograph Bhakti, Jakarta.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasioanal, (1996), *Pedoman Penulisan Skripsi*, Yogyakarta.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasioanal, (2003), *Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi*, Yogyakarta.
- Silalahi, S.B. (1982), *Penggunaan Tanah dan Faktor-faktor yang mempengaruhi di Daerah Propinsi Sumatera Utara*, Direktorat Tata Guna Tanah, Direktorat Jendral Agraria Departemen Dalam Negeri.
- Skripsi. Lutfi, M. Sochib (2008), *Efektivitas Pelaksanaan Pemberian Izin Lokasi Oleh Badan Pengendalian Pertanahan Daerah Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta*, STPN, Yogyakarta.

Skripsi. Mudasih, C.H. (2008) *Respon Masyarakat Terhadap Kegiatan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Museum Karst Dunia di Desa Gebangharjo, Kecamatan Pracimantoro, Kabupaten Wonogiri*, STPN, Yogyakarta.

Skripsi. Mulyanto, Andi, *Evaluasi Kesesuaian Pembangunan Terminal Bahurekso Dengan Rencana Umum Tata Ruang Daerah Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah*, STPN, Yogyakarta.

Soemarwoto, Otto (1991), *Ekologi Lingkungan Hidup dan Pembangunan*, Djambatan, Jakarta.

Sutaryono, 2004, *Dinamika Perkembangan Wilayah dan Dampaknya Terhadap Nilai Tanah*, Widya Bhumi Nomor 15 Tahun 5, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

Tjokrowinoto, Moeljarto, (2004), *Pembangunan Dilema dan Tantangan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

www.Wikipedia.com. (by masri). tanggal 19 maret 2009 jam 13.30

Peraturan-Peraturan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.

Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 Tentang Pemerintahan Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 Tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, Dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota.

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2003 Tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1999 Tentang Izin Lokasi