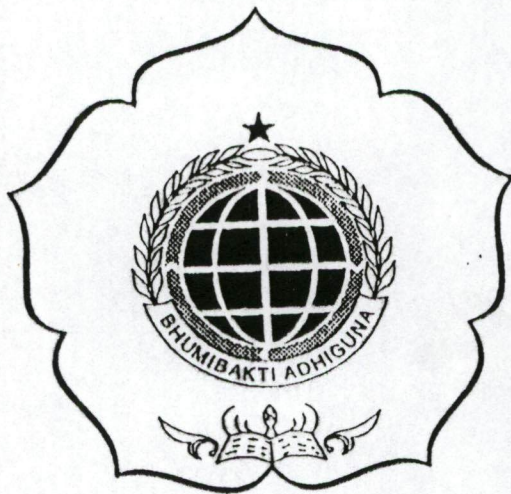


**EVALUASI PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH  
PERKOTAAN DI DESA BUNTALAN KECAMATAN  
KLATEN TENGAH KABUPATEN KLATEN  
PROPINSI JAWA TENGAH**

**SKRIPSI**

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



Oleh :

**S U L I N E M**

**NIM : 9871465**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL**



## INTISARI

Pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat di Desa Buntalan, Kecamatan Klaten Tengah, Kabupaten Klaten, membawa pengaruh terhadap perkembangan kota, karena itu kebutuhan sarana dan prasaranapun semakin meningkat. Untuk itu di Desa Buntalan telah dilaksanakan Konsolidasi Tanah Perkotaan, dengan tujuan agar tercipta penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur. Tujuan dari penelitian ini adalah : 1) untuk mengevaluasi pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Buntalan, Kecamatan Klaten Tengah, Kabupaten Klaten apakah sesuai Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991; 2) untuk mengetahui hambatan-hambatan yang dijumpai dalam pelaksanaan konsolidasi tersebut.

Metode yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah metode deskriptif, data yang diperlukan berupa data primer dan data sekunder yang bersumber dari responden peserta konsolidasi tanah perkotaan dan pejabat pelaksana, sedangkan pengambilan data tersebut digunakan teknik wawancara, dokumentasi dan observasi, dengan menggunakan alat kuesioner. Penelitian ini mengambil 35 responden sebagai sampel dari 115 peserta konsolidasi tanah perkotaan dengan luas tanah sebelum dilaksanakan konsolidasi tanah perkotaan seluas 42.831 M<sup>2</sup> dan sesudah dikonsolidasi seluas 36.657 M<sup>2</sup> serta Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan seluas 6.174 M<sup>2</sup>. Setelah data terkumpul, dipaparkan secara deskriptif kemudian dianalisis sehingga didapatkan suatu kesimpulan atau informasi tentang fenomena yang terjadi.

Hasil penelitian yang diperoleh menunjukkan bahwa : (1) Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Buntalan, Kecamatan Klaten Tengah, Kabupaten Klaten, sebagian besar sudah dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 dan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-4245 tanggal 7 Desember 1991 dan, (2) Hambatan mengenai kurang optimalnya partisipasi masyarakat adalah tidak terbukti, karena berdasar data penelitian diperoleh hasil bahwa partisipasi masyarakat di daerah penelitian tinggi. Hal ini disebabkan oleh karena konsolidasi tanah perkotaan di daerah tersebut memang benar-benar atas kemauan sendiri dari peserta konsolidasi tanah.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
INTISARI .....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL .....	xii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Penelitian .....	1
B. Rumusan Permasalahan .....	4
C. Pembatasan Masalah.....	5
D. Tujuan dan kegunaan penelitian.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka.....	6
1. Dasar Hukum .....	8
2. Pengertian .....	9
3. Maksud dan tujuan .....	11
4. Sasaran Konsolidasi Tanah Perkotaan .....	11

7. Pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan .....	14
B. Teori Partisipasi Masyarakat Dalam Konsolidasi Tanah .....	18
C. Kerangka Pemikiran .....	21
D. Hipotesis .....	24
E. Batasan Operasional .....	24

### BAB III METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian .....	27
B. Populasi dan Sampel Penelitian .....	28
C. Variabel .....	29
D. Jenis dan Sumber Data .....	31
E. Teknik Pengumpulan Data .....	32
F. Teknik Analisis Data .....	33

### BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH

A. Keadaan Fisik Wilayah .....	34
1. Letak Geografis .....	34
2. Luas dan Pembagian Wilayah .....	34
B. Lokasi Geografis dan luas wilayah Daerah Penelitian .....	35
C. Keadaan Penduduk .....	36
D. Mata Pencaharian .....	37
E. Pendidikan .....	37
F. Penggunaan Tanah Desa Buntalan .....	38



BAB V EVALUASI PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN

DI DESA BUNTALAN KECAMATAN KLATEN TENGAH

A. Konsolidasi Tanah Perkotaan Dalam Perspektif Hukum ..... 41

B. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Buntalan ..... 57

C. Hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan konsolidasi  
tanah tersebut ..... 92

BAB VI KESIMPULAN ..... 95

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Tanah mempunyai arti penting bagi kehidupan manusia. Kebutuhan manusia akan perumahan, tempat usaha, industri maupun pertanian semuanya memerlukan tanah. Kebutuhan tersebut dapat dipenuhi apabila masih cukup tanah.

Pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat di perkotaan baik secara alami maupun migrasi, akan membawa pengaruh terhadap perkembangan kota. Karena itu kebutuhan mengenai penyediaan sarana dan prasaranapun akan semakin meningkat, hal ini merupakan tekanan bagi penataan ruang kota khususnya dalam hal ketersediaan tanah.

Dengan berkembangnya suatu kota maka masalah tanah merupakan masalah yang sangat kompleks dan menjadi peran utama. Begitu besar dan kompleksnya peranan tanah dalam pembangunan dan kehidupan manusia, maka tidak heran apabila dari waktu ke waktu dirasakan bahwa masalah pertanahan merupakan masalah yang terpenting.

Kebutuhan tanah untuk pembangunan dan kehidupan manusia terus meningkat sedang luas tanah relatif tetap, disamping jumlah penduduk semakin bertambah mengakibatkan masalah pertanahan menjadi masalah lintas sektoral.

Disamping itu kebutuhan akan tanah dapat mengakibatkan terjadinya alih fungsi

dengan hal tersebut, maka faktor kebijaksanaan pembangunan, terutama pembangunan daerah sangat diperlukan.

Pertumbuhan penduduk yang sangat cepat cenderung terjadi di tempat-tempat yang letaknya sangat strategis dan daerah-daerah pinggiran kota akibat urbanisasi. Seperti halnya yang terjadi di Kecamatan Klaten Tengah Kabupaten Klaten, bahwa tingginya tingkat urbanisasi menyebabkan pertumbuhan perkampungan yang tidak teratur dengan kualitas lingkungan yang rendah (pemukiman kumuh), karena kurangnya prasarana dan rendahnya fasilitas lingkungan yang dibutuhkan. Kurangnya prasarana dan rendahnya fasilitas lingkungan ini disebabkan oleh keterlambatan pengadaan prasarana umum oleh Pemerintah, sehingga penduduk mengambil inisiatif untuk mengatur diri sendiri dalam pengadaan prasarana umum tanpa memperhatikan kepentingan wilayah/lingkungan secara lebih luas.

Pengadaan sarana dan prasarana umum oleh pemerintah memerlukan biaya yang relatif besar, sedangkan pemerintah sendiri pada saat sekarang ini tidak mempunyai dana cukup untuk pembiayaan kegiatan tersebut. Hal ini terjadi pula di Propinsi Jawa Tengah yaitu di Kecamatan Klaten Tengah Kabupaten Klaten yang merupakan salah satu kecamatan yang letaknya sangat strategis, karena terletak di dalam kota Klaten.

Untuk mengatasi permasalahan di atas, dilakukan kegiatan oleh pemerintah daerah Kabupaten Klaten yang merupakan kegiatan menata bidang-



prasarana umum antara lain berupa tanah dengan tidak mengeluarkan biaya relatif besar. Kegiatan yang dimaksud di atas yaitu 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 adanya program konsolidasi tanah dapat menghemat pengeluaran dana dari pemerintah untuk pembangunan, seperti biaya untuk pembangunan prasarana, biaya ganti rugi dan biaya operasional karena ada sebagian biaya yang dibebankan kepada masyarakat. Kegiatan konsolidasi tanah perkotaan dilakukan oleh pemerintah di wilayah negara Indonesia, dan salah satu propinsi yang telah melaksanakan konsolidasi tanah perkotaan yaitu Propinsi Jawa Tengah antara lain di Desa Buntalan Kecamatan Klaten Tengah Kabupaten Klaten.

Untuk keberhasilan pelaksanaan konsolidasi tanah, proses atau tahapan yang dilakukan akan sangat menentukan, terutama pada tahap pemilihan lokasi dan penyuluhan. Pada tahap selanjutnya, peranserta masyarakatnya juga sangat menentukan keberhasilan pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan. Oleh karena itu proses konsolidasi tanah perkotaan haruslah betul-betul mengacu pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 Jo. Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-4245.

Menurut Oloan Sitorus dan Balans Sebayang (1996 : 95), bahwa



partisipasi masyarakat”. Sehingga apabila partisipasi masyarakat rendah akan mempengaruhi keberhasilan dalam pelaksanaannya.

Kesesuaian pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Buntalan Kecamatan Klaten Tengah Kabupaten Klaten masih belum jelas diketahui dengan peraturan yang ada dan hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaannya.

Berdasarkan alasan tersebut di atas maka penyusun tertarik memilih judul skripsi “EVALUASI PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN DI DESA BUNTALAN KECAMATAN KLATEN TENGAH KABUPATEN KLATEN PROPINSI JAWA TENGAH”.

## **B. Rumusan Permasalahan**

Berdasarkan uraian pada latar belakang tersebut di atas, maka untuk mengetahui masalah lebih lanjut mengenai konsolidasi tanah perkotaan di Desa Buntalan Kecamatan Klaten Tengah Kabupaten Klaten maka penyusun menentukan rumusan permasalahan yaitu :

1. Apakah pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Buntalan Kecamatan Klaten Tengah Kabupaten Klaten Propinsi Jawa Tengah dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991?
2. Hambatan-hambatan apa saja yang dijumpai pada saat pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan tersebut?

### **C. Pembatasan masalah**

Dalam penelitian ini penyusun akan memberikan batasan masalah hanya pada pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Buntalan Kecamatan Klaten Tengah Kabupaten Klaten, khususnya evaluasi terhadap kesesuaian antara rencana Konsolidasi Tanah Perkotaan yang dilaksanakan dengan kenyataan yang ada pada saat ini.

### **D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

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

Berkaitan dengan uraian permasalahan di atas maka tujuan penelitian adalah :

1. Untuk mengevaluasi pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Buntalan Kecamatan Klaten Tengah Kabupaten Klaten apakah sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang dijumpai dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan tersebut.

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

Kegunaan dari penelitian ini adalah :

1. Sebagai bahan masukan dalam pengambilan keputusan yang berkaitan dengan pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di masa yang akan

## **BAB VI**

### **KESIMPULAN**

Berdasarkan data yang ada dan pembahasan yang telah penyusun uraikan dalam bab-bab sebelumnya mengenai konsolidasi tanah perkotaan di Desa Buntalan, akhirnya penyusun dapat menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Bahwa pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Buntalan, Kecamatan Klaten Tengah, Kabupaten Klaten sebagian besar sudah sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah. Hal ini dapat dilihat dari berbagai tahapan dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Buntalan telah dilaksanakan sesuai dengan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-4245 tanggal 7 Desember 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah dan sesuai dengan Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-1078 tanggal 18 April 1996 tentang Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah.
2. Hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Buntalan, Kecamatan Klaten Tengah, Kabupaten Klaten mengenai kurang optimalnya partisipasi masyarakat adalah tidak terbukti. Hal tersebut dapat dilihat dari data yang penyusun sampaikan pada Bab sebelumnya bahwa ternyata partisipasi masyarakat di lokasi konsolidasi tanah perkotaan



## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, 1991, Konsultasi Teknis Bidang Pengaturan Penguasaan dan Penatagunaan Tanah seluruh Indonesia di Cipayung tanggal 10 – 13 Desember 1991, Badan Pertanahan Nasional, Jakarta.
- , 1994, Lokakarya Regional Konsolidasi Tanah Perkotaan tanggal 12 – 13 Desember 1990 di Semarang, Direktorat Pengaturan Penguasaan Tanah, Badan Pertanahan Nasional.
- , 1993/1994, Peranan Pemda Dalam Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan, Puslitbang, Badan Pertanahan Nasional, Jakarta.
- , 1996, Pedoman Penulisan Skripsi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Arikunto Suharsimi, 1993, Prosedur Penelitian, Rineka Cipta, Jakarta.
- , 1996, Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Rineka Cipta, Jakarta.
- Harsono Boedi, 1986, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Edisi Revisi 1995, Djambatan, Jakarta.
- , 1991, Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Agraria, Djambatan, Jakarta.
- Jayadinata, J.T., 1992, Tata Guna tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah, Institut Tehnologi Bandung, Bandung.
- Masykur Riyadi Dedi M., 2001, Diskusi Terfokus : Konsolidasi Tanah dalam Penataan Ruang Kawasan Perkotaan, Bappenas.
- Nawawi, Hadari, 1983, Metode Penelitian Bidang Sosial, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Parlindungan, A.P., 1992, Beberapa Pelaksanaan Kegiatan Dari Undang-Undang Pokok Agraria. CV. Mandar Maju, Bandung.

Sitorus Oloan dan Balans Sebayang, 1996, Konsolidasi Tanah Perkotaan, Suatu Tinjauan Hukum, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah.

Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 7 Desember 1991 Nomor 410-4245 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah.

Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 18 April 1996 Nomor 410-1978 tentang Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah.