

**STUDI TENTANG PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH  
PERKOTAAN DI DESA PEMBATAAN KECAMATAN  
MURUNG PUDAK KABUPATEN TABALONG  
PROVINSI KALIMANTAN SELATAN**

*SKRIPSI*

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



Oleh :

**ARIYADI RIFANI**  
9871330

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

2002

## INTISARI

Jumlah penduduk semakin lama makin meningkat, diikuti semakin bertambahnya kegiatan pembangunan yang dilaksanakan diatas tanah. Disisi lain luas tanah relatif tetap dan sangatlah terbatas, tetapi kebutuhan akan tanah terus meningkat. Kegiatan pembangunan yang dilaksanakan oleh masyarakat, khususnya masyarakat perkotaan lebih cepat dari rencana pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah, hal tersebut dapat meyebabkan kota tumbuh tanpa terkendali, pertumbuhan permukiman yang tidak teratur, kualitas lingkungan yang rendah dan kurangnya prasarana dan fasilitas umum/sosial. Demikian juga halnya dengan pembangunan yang dilaksanakan di Wilayah Kabupaten Tabalong, khususnya pembangunan permukiman atau perumahan, prasarana dan fasilitas umum/sosial dirasakan masih kurang memadai. Salah satu upaya yang dilakukan untuk penataan dan penggunaan tanah adalah dengan melaksanakan konsolidasi tanah. Untuk itu Pemerintah Kabupaten Tabalong menetapkan lokasi konsolidasi tanah di Desa Pembataan Kecamatan Murung Pudak dengan alasan daerah tersebut direncanakan menjadi daerah permukiman baru dan perluasan Kota Tanjung sebagai ibukota Kabupaten Tabalong.

Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah penyusun ingin mengetahui kesesuaian antara pelaksanaan program konsolidasi tanah perkotaan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tingkat partisipasi masyarakat dalam program konsolidasi tanah perkotaan di Desa Pembataan Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan.

Metode yang digunakan dalam penulisan skripsi adalah metode deskriptif yang bersifat developmental, dengan informasi yang dikumpulkan dari responden menggunakan kuesioner. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh peserta konsolidasi tanah di Desa Pembataan. Teknik pengambilan sampel menggunakan *stratified proportional random sampling*, sedangkan teknik pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan dan studi lapangan (wawancara, studi dokumen, observasi dan kuesioner). Teknik analisis yang dipakai adalah teknik deskriptif komparatif dan analisis tabulasi.

Dari hasil penelitian ini menunjukkan bahwa mekanisme pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Pembataan tidak sepenuhnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tingkat partisipasi peserta konsolidasi tanah adalah tinggi.

## DAFTAR ISI

|   | Hal. |
|---|------|
| HALAMAN JUDUL .....                                   | i    |
| HALAMAN PENGESAHAN .....                              | ii   |
| HALAMAN PERSETUJUAN .....                             | iii  |
| HALAMAN MOTTO.....                                    | iv   |
| HALAMAN PERSEMBAHAN .....                             | v    |
| KATA PENGANTAR.....                                   | vi   |
| INTISARI.....   | viii |
| DAFTAR ISI .....                                      | ix   |
| DAFTAR TABEL .....                                    | xii  |
| DAFTAR LAMPIRAN .....                                 | xiii |
| DAFTAR GAMBAR.....                                    | xiv  |
| BAB I. PENDAHULUAN.....                               | 1    |
| A. Latar Belakang.....                                | 1    |
| B. Perumusan Masalah .....                            | 4    |
| C. Pembatasan Masalah.....                            | 4    |
| D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....               | 6    |
| 1. Tujuan Penelitian.....                             | 6    |
| 2. Kegunaan Penelitian.....                           | 6    |
| BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN ..... | 7    |
| A. Tinjauan Pustaka.....                              | 7    |
| 1. Konsolidasi Tanah Perkotaan.....                   | 8    |
| 2. Partisipasi Masyarakat dalam KTP .....             | 13   |
| B. Kerangka Pemikiran .....                           | 17   |
| C. Anggapan Dasar .....                               | 20   |
| D. Batasan Operasional .....                          | 20   |
| BAB III. METODE PENELITIAN.....                       | 22   |
| A. Daerah Penelitian.....                             | 22   |
| B. Pendekatan dan Sampel .....                        | 23   |

|  |           |
|--|-----------|
| D. Jenis dan Sumber Data .....   | 26        |
| E. Teknik Pengumpulan Data .....   | 27        |
| F. Teknik Analisis Data.....   | 29        |
| <b>BAB IV. GAMBARAN UMUM OBYEK PENELITIAN .....</b>                        | <b>35</b> |
| A. Keadaan Wilayah .....   | 35        |
| 1. Letak Geografis dan Administratif.....                                  | 35        |
| 2. Luas Wilayah.....   | 36        |
| 3. Topografi.....  | 38        |
| 4. Penggunaan Tanah.....   | 38        |
| B. Keadaan Penduduk .....  | 39        |
| 1. Jumlah Penduduk.....  | 39        |
| 2. Kepadatan Penduduk.....   | 40        |
| C. Status Tanah .....  | 40        |
| <b>BAB V. PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA PENELITIAN.....</b>                  | <b>42</b> |
| A. Penyajian Data.....   | 42        |
| 1). Mekanisme Pelaksanaan Program KTP .....                                | 42        |
| 1. Penjajagan Penetapan Lokasi / Pemilihan Lokasi .....                    | 42        |
| 2. Penyuluhan .....  | 44        |
| 3. Penjajagan Kesepakatan .....  | 44        |
| 4. Penetapan Lokasi.....   | 45        |
| 5. Pengajuan Daftar Usulan Rencana Kegiatan KTP.....                       | 46        |
| 6. Identifikasi Subyek dan Obyek .....                                     | 46        |
| 7. Pengukuran dan Pemetaan Keliling.....                                   | 48        |
| 8. Pengukuran dan Pemetaan Rincikan .....                                  | 49        |
| 9. Pengukuran Topografi dan Pemetaan Penggunaan Tanah .....                | 50        |
| 10. Penyusunan Pra Desain KTP dan Perhitungan Luas Rencana Peruntukan..... | 50        |
| 11. Penyusunan Desain dan Perhitungan Kapling Baru.....                    | 51        |
| 12. Musyawarah Tentang Rencana Kapling Baru.....                           | 52        |
| 13. Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah .....                              | 53        |
| 14. Penegasan Obyek Konsolidasi Tanah .....                                | 53        |
| 15. Realokasi .....  | 54        |
| 16. Konstruksi.....  | 55        |
| 17. Penerbitan Surat Keputusan Hak Atas tanah.....                         | 56        |
| 18. Sertipikasi.....   | 56        |
| 2). Hasil – Hasil yang diperoleh dari Pelaksanaan KTP .....                | 60        |

|   |    |
|---|----|
| 3). Partisipasi Peserta Konsolidasi Tanah Perkotaan .....               | 63 |
| 1. Partisipasi mengikuti penyuluhan.....                                | 64 |
| 2. Pemahaman Tentang Isi Penyuluhan.....                                | 66 |
| 3. Partisipasi menjadi peserta KTP.....                                 | 67 |
| 4. Pengetahuan Responden Tentang Tujuan dan<br>Manfaat KTP .....        | 69 |
| 5. Partisipasi dalam Pelaksanaan Pengukuran Persil<br>KTP.....          | 70 |
| 6. Partisipasi mengikuti musyawarah KTP .....                           | 71 |
| 7. Persetujuan desain KTP.....  | 72 |
| 8. Kesiediaan melepaskan HAT .....                                      | 74 |
| 9. Kesiediaan Responden Memberikan STUP .....                           | 75 |
| 10. Tanggapan hasil dan manfaat KTP .....                               | 76 |
| B. Analisis Data.....   | 77 |
| 1. Tahapan Pelaksanaan KTP di Desa Pembataan .....                      | 77 |
| 2. Hasil Pelaksanaan KTP di Desa Pembataan.....                         | 80 |
| 3. Partisipasi Peserta Dalam Pelaksanaan KTP<br>di Desa Pembataan ..... | 82 |
| BAB VI. PENUTUP .....   | 84 |
| A. Kesimpulan.....  | 84 |
| B. Saran.....   | 85 |
| DAFTAR PUSTAKA .....  | 87 |
| LAMPIRAN.....   | 89 |
| RIWAYAT HIDUP   |    |

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah mempunyai arti penting bagi kehidupan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari, baik kebutuhan untuk tempat tinggal, tempat usaha, industri maupun pertanian. Kegiatan pembangunan berjalan dengan pesat, baik oleh pemerintah, swasta maupun masyarakat yang semua kegiatannya selalu memerlukan tanah. Di lain pihak penduduk terus bertambah yang mengakibatkan meningkatnya kebutuhan tanah untuk pembangunan, sedangkan luas atau persediaan tanah terbatas dan tetap, sehingga terjadi ketidak seimbangannya antara jumlah permintaan akan tanah dengan persediaan tanahnya.

Dengan adanya perbedaan antara kebutuhan dan ketersediaan tanah menyebabkan terjadinya permasalahan pertanahan. Secara umum masalah pertanahan menyangkut penguasaan pemilikan dan penggunaan tanah di perkotaan.

Kegiatan pembangunan yang dilaksanakan oleh masyarakat, khususnya masyarakat perkotaan lebih cepat dari rencana pembangunan kota yang dilaksanakan oleh pemerintah, hal ini diakibatkan terbatasnya dana pembangunan dari pemerintah. Selain itu ciri masyarakat perkotaan adalah

terkendali, pertumbuhan permukiman yang tidak teratur, kualitas lingkungan yang rendah, dan kurangnya prasarana dan fasilitas umum / sosial yang dibutuhkan.

Dalam rumusan Garis-garis Besar Haluan Negara 1993 disebutkan :

**Pembangunan perkotaan ditingkatkan dan dikembangkan secara berencana dan terpadu dengan memperhatikan rencana umum tata ruang, lingkungan usaha, lingkungan kerja, kegiatan ekonomi dan kegiatan sosial lainnya agar terwujud pengelolaan perkotaan yang efisien dan tercipta lingkungan yang sehat, rapi, aman, dan nyaman. Perhatian khusus perlu diberikan pada peningkatan sarana dan prasarana umum yang layak (Kebijaksanaan Pembanguna Lima Tahun VI, Ekonomi butir 12e).**

Demikian juga halnya dengan pembangunan yang dilaksanakan di wilayah Kabupaten Tabalong, Khususnya pembangunan pemukiman atau perumahan, serta pembangunan prasarana dan fasilitas umum dirasakan masih kurang memadai.

Kota Tanjung sebagai ibukota Kabupaten Tabalong merupakan jalur lintas Kalimantan (Jalur Trans Kalimantan) yang Menghubungkan tiga Propinsi yaitu propinsi Kalimantan Timur, Kalimantan Tengah dan Kalimantan Selatan sehingga perkembangan Kota Tanjung khususnya di Kecamatan Murung Pudak berkembang dengan cepat. Maka perlu adanya upaya penataan dan penggunaan tanah perkotaan yang tertib dan teratur yang sesuai dengan rencana Tata Ruang.

Salah satu upaya yang dilakukan untuk penataan dan penggunaan

*Konsolidasi Tanah.* Untuk itu Pemerintah Daerah Kabupaten Tabalong menetapkan lokasi Konsolidasi Tanah di Desa Pembataan Kecamatan Murung Pudak dengan alasan daerah tersebut direncanakan menjadi daerah permukiman baru dan perkembangan Kota Tanjung. Dengan berhasilnya konsolidasi tanah perkotaan diharapkan masalah penyediaan tanah untuk pembangunan sarana transportasi dan penataan wilayah permukiman di Kota Tanjung dapat di atasi

Pembangunan prasarana dan fasilitas umum / sosial kota yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota (RTRK) lebih cepat diselesaikan dengan program konsolidasi tanah perkotaan. Selain itu juga dapat menghemat pengeluaran Pemerintah untuk mengganti kerugian dan biaya pembangunan prasarana dan fasilitas umum/sosial, karena biaya tersebut menjadi tanggungan peserta.

Atas dasar uraian tersebut diatas, maka Penyusun tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul ***“Studi Tentang Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Pembataan Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Propinsi Kalimantan Selatan”***

## **B. Perumusan masalah**

Dengan meningkatnya permintaan tanah untuk berbagai kegiatan dalam pembangunan perumahan dengan prasarana dan fasilitas umum/sosial, maka perlu penataan kembali terhadap penguasaan pemilikan dan penggunaan tanah yang antara lain melalui program konsolidasi tanah.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka Penyusun merumuskan masalah penelitian sebagai berikut :

1. Apakah pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan yang dilakukan di Desa Pembataan Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan sudah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku ?
2. Bagaimanakah partisipasi masyarakat terhadap pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan yang dilaksanakan di Desa Pembataan Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan ?

## **C. Pembatasan Masalah**

Mengingat keterbatasan waktu, biaya dan tenaga Penyusun dalam melaksanakan penelitian ini serta untuk memperkecil terjadinya kekeliruan dalam penafsiran yang Penyusun kemukakan maka dilakukan pembatasan masalah, yaitu :

1. Studi tentang mekanisme pelaksanaan program konsolidasi tanah perkotaan dan kesesuaian pelaksanaan Konsolidasi Tanah dengan Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah  
jo. Surat Edaran Kepala BPN tanggal 7 Desember 1991 Nomor 410-4245 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah
2. Partisipasi masyarakat peserta konsolidasi tanah perkotaan berupa :
  - a. Keikutsertaan masyarakat dalam mengikuti penyuluhan
  - b. Pemahaman Masyarakat terhadap isi penyuluhan
  - c. Kesiediaan masyarakat menjadi peserta KTP.
  - d. Pengetahuan tentang tujuan dan manfaat KTP
  - e. Partisipasi masyarakat dalam pelaksanaan pengukuran persil
  - f. Keikutsertaan masyarakat dalam mengikuti musyawarah mengenai Desain Konsolidasi Tanah (DKT)
  - g. Tanggapan masyarakat mengenai Desain Konsolidasi Tanah
  - h. Kesiediaan masyarakat melepaskan Hak Atas Tanah
  - i. Kesiediaan masyarakat dalam memberikan sebagian tanahnya untuk STUP.
  - j. Tanggapan masyarakat mengenai hasil dan manfaat diselenggarakannya Konsolidasi Tanah.
3. Pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan dilaksanakan pada Tahun Anggaran 1993/1994 dan 1994/1995.

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

### **1. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang diharapkan dari peneliti ini adalah :

- a. Untuk mengetahui kesesuaian pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan dengan peraturan perundang - undangan yang berlaku.
- b. Untuk mengetahui tingkat partisipasi masyarakat dalam konsolidasi tanah perkotaan.

### **2. Kegunaan Penelitian**

- a. Untuk memberikan bahan yang bersifat informatif dalam penyelenggaraan kegiatan konsolidasi tanah perkotaan sebagai pertimbangan dalam merumuskan suatu kebijaksanaan bagi penyelenggaraan konsolidasi tanah perkotaan.
- b. Untuk menjadikan masukan atau pertimbangan kebijakan pembangunan bagi Pemerintah Daerah khususnya Pemerintah Daerah Kabupaten Tabalong dalam hal pelaksanaan konsolidasi tanah.

## **BAB VI P E N U T U P**

### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan dari analisis data penelitian dan hasil pembahasan yang telah dilakukan tersebut maka dapat ditarik kesimpulan bahwa :

1. Mekanisme pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Pembataan Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Propinsi Kalimantan Selatan ditinjau dari tahapan kegiatan tidak sepenuhnya sesuai dengan Peraturan yang berlaku yaitu dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah dan Surat Edaran Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410 – 1078 tanggal 18 April 1996 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Konsolidasi Tanah. Ketidak sesuaian dengan ketentuan – Peraturan tersebut :
  - a) Pada tahap kegiatan Pernyataan Pelepasan hak atas tanah, dimana tahap kegiatan tersebut dilaksanakan bersamaan dengan tahap kegiatan identifikasi subyek dan obyek, yang seharusnya tahap kegiatan tersebut belum bisa dilaksanakan karena harus menunggu kegiatan sebelumnya dan harus sesuai dengan urutannya. Hal ini tidak sesuai dengan

- b) Pembuatan Peta Situasi keliling yang terlalu lama yaitu lebih dari satu tahun, hal ini dapat dilihat dari Nomor Peta yaitu No. 16/PT-TB/1994 tanggal 28 Desember 1994 padahal pengukurannya dilaksanakan pada tanggal 4 - 10 September 1993. Sedangkan Peta Rincikan selesai pembuatannya pada tanggal 22 Maret 1994 dengan Nomor 04/PT-TB/1994 22 Maret 1994, padahal seharusnya peta situasi keliling selesai lebih dulu dari pada peta rincikan sesuai dengan urutannya.
2. Tingkat partisipasi masyarakat / peserta Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Pembataan Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Propinsi Kalimantan Selatan adalah tinggi.

## **B. Saran**

1. Agar dalam setiap pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan yang akan datang, semua tahapan kegiatan harus disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku terutama pada tahap kegiatan pelepasan hak atas tanah disarankan agar dilakukan sesuai dengan urutan tahapannya dan penandatanganan surat pernyataan pelepasan hak atas tanah harus dihadapan kepala kantor bukan dihadapan petugas identifikasi. Selain itu peta penggunaan tanah dan peta-peta lainnya pada lokasi KTP agar dilaksanakan sebagaimana yang dimaksud dalam peraturan, dan dilaksanakan sesuai dengan waktu yang ditetapkan supaya nantinya tidak ada permasalahan dimasa akan datang.

2. Partisipasi masyarakat dalam pelaksanaan KTP agar dapat dipertahankan dan ditingkatkan oleh pihak pelaksana (panitia konsolidasi) maupun masyarakat itu sendiri, karena partisipasi masyarakat merupakan kunci utama keberhasilan program konsolidasi tanah.
3. Konsolidasi Tanah merupakan salah satu sarana pengaturan penguasaan pemilikan tanah yang efektif dan efisien, baik masa kini maupun masa yang akan datang. Oleh karena itu sebaiknya segera dibuatkan suatu bentuk Peraturan yang lebih tinggi dan lebih lengkap dari Peraturan sekarang yang berlaku tentang konsolidasi tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, (1985), **Konsolidasi Tanah Perkotaan**, Departemen Dalam Negeri – Direktorat Jendral Agraria – Direktorat Landreform, Jakarta.
- , (1989), **Hasil Perumusan Konsultasi Regional Konsolidasi tanah Perkotaan di Padang**, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dati I Sumatera Barat, Padang.
- , (1991), **Sistem dan prosedur pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan, Lokakarya** Konsolidasi Tanah Perkotaan Direktorat Pengaturan penguasaan Tanah – BPN, di Palu, 10 – 11 Juli 1990, Palu.
- , (1991), **Kumpulan Makalah Pada Lokakarya Regional Konsolidasi Tanah Perkotaan**, Direktorat Pengaturan penguasaan Tanah – BPN, di Semarang, 12 – 13 Desember 1990, Semarang.
- , (1993), **Ketetapan MPR RI No. II/MPR/1993 tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara**,
- , (1994), **Himpunan Peraturan Konsolidasi Tanah dan Pembangunan Perkotaan Bagian I**, Publikasi Nomor 1, Direktorat Pengaturan Penguasaan Tanah BPN, Jakarta.
- , (1994), **Himpunan Peraturan Konsolidasi Tanah dan Pembangunan Perkotaan Bagian II**, Publikasi Nomor 2, Direktorat Pengaturan Penguasaan Tanah BPN, Jakarta.
- , (1996), **Pedoman Penulisan Skripsi**, STPN, Yogyakarta.
- , (1997), **Penggunaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Dalam Pembangunan Perkotaan, Lokakarya** Konsolidasi Tanah dalam Pembangunan Perkotaan di Bandung, Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, 15 Oktober 1997, Bandung.

- , (1998) **Undang-Undang Dasar 1945, Pedoman Penghayatan dan Pengamalan Pancasila**, Ketetapan MPR Nomor II/MPR/1998 tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara.
- Arikunto, Suharsimi (1993) **Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek**, Yogyakarta, Rineka Cipta.
- Harsono, Boedi, **Undang-Undang Pokok Agraria Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya**, Penerbit Djambatan, Cetakan II, Jakarta, 1968.
- , **Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)**, Penerbit Djambatan, Cetakan XI, Jakarta, 1992.
- Sastropetro, Santoso (1988) **Partisipasi, Komunikasi, Persuasi dan Disiplin dalam Pembangunan Nasional**, Bandung, Alumni.
- Soetrisno, Loekman (1995) **Menuju Masyarakat Partisipatif**, Yogyakarta, Kalisius.
- Walijatun, Djoko (1990) **Konsolidasi Tanah Sebagai Model Pembangunan Pertanahan**, Lokakarya Konsolidasi tanah Perkotaan di Palu, 10 – 11 Juni 1990 Direktorat Pengaturan dan Penguasaan Tanah – BPN.
- Sitorus, O & Sebayang, B, (1996). **Konsolidasi Tanah Perkotaan Suatu Tinjauan Hukum**, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Cetakan I, Yogyakarta.