PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH SECARA SWADAYA DI DUSUN SIDOMULYO DESA TRIMULYO KECAMATAN SLEMAN KABUPATEN SLEMAN

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk memperoleh

Sebutan Sarjana Sains Terapan

oleh :

HARDI YUHENDRI
NIM. 2091690/M

BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2004

INTISARI

Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan (KTP) di Dusun Sidomulyo Desa Trimulyo Kecamatan Sleman Kabupaten Sleman tergolong ke dalam KTP secara Swadaya, karena seluruh biaya yang timbul akibat kegiatan ini ditanggung secara penuh oleh peserta KTP yang bersangkutan. Kegiatan KTP secara swadaya ini merupakan inisiatif Koperasi Pegawai Pemda Kabupaten Sleman (KP2KS) untuk menyediakan persiapan tanah permukiman bagi 126 orang anggotanya. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kesesuaian proses pelaksanaan kegiatan KTP secara swadaya di Dusun Sidomulyo Desa Trimulyo Kecamatan Sleman Kabupaten Sleman dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan untuk mengetahui keberhasilan pelaksanaan KTP secara swadaya dimaksud.

Penelitian ini menggunakan Metode Deskriptif dengan lokasi penelitian Dusun Sidomulyo Desa Trimulyo. Populasi penelitian adalah seluruh peserta konsolidasi tanah perkotaan secara swadaya, yaitu sebanyak 126 orang. Sampel yang diambil sebanyak 20 % atau 26 orang, dengan teknik pengambilan sampelnya menggunakan *simple random sampling.* Teknik pengumpulan data dilakukan dengan wawancara, kuesioner, studi dokumen dan observasi langsung ke lapangan. Teknik analisis data yang dilakukan adalah deskriptif komparatif.
Hasil penelitian menunjukan bahwa proses pelaksanaan KTP secara Swadaya di Dusun Sidomulyo Desa Trimulyo Kecamatan Sleman Kabupaten Sleman belum sepenuhnya sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tanggal 7 Desember 1991 tentang Konsolidasi Tanah dan Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 410-1078 tanggal 18 April 1996 tentang Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah. Hal-hal penting yang tidak sesuai antara lain: (1) tidak dilaksanakannya penyuluhan kepada peserta; (2) tidak dibuatkannya surat pernyataan persetujuan; (3) pendataan subyek dan obyek bukan oleh petugas KTP; (4) tidak dibuatnya peta *pra desain*; (5) pembuatan peta Desai KTP tidak oleh petugas.

Keberhasilan pelaksanaan kegiatan KTP secara Swadaya di Dusun Sidomulyo Desa Trimulyo Kecamatan Sleman Kabupaten Sleman dapat dilihat dari hasil yang telah dicapai yaitu telah diterbitkan seluruh sertipikat hak atas tanah, tidak ada sengketa tanah, telah diserahkan seluruh sertipikat, dan telah dilaksanakan pemasangan tanda batas bidang tanah. Sedangkan penggunaan tanah kapling baru untuk permukiman belum dilaksanakan oleh peserta karena faktor biaya yang belum ada. Demikian juga dengan jalan yang direncanakan belum terlaksana, baru sebatas penyediaan badan jalan dan belum dilakukan pengerasan.

Untuk lebih mengkonkretkan keberhasilan kegiatan KTP secara Swadaya ini hendaknya peserta KTP tersebut segera membangun kapling tanah yang telah mereka peroleh. Dan bagi pelaksana KTP juga harus dipikirkan bagaimana cara agar pembangunan sarana jalan yang direncanakan dapat segera terlaksana, sehingga apa yang menjadi maksud dan tujuan KTP secara Swadaya ini dapat tercapai.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL I

HALAMAN PERSETUJUAN Ii

KATA PENGANTAR..... Iii

INTISARI..... V

DAFTAR ISI..... Vi

DAFTAR TABEL..... Viii

DAFTAR LAMPIRAN..... Ix

DAFTAR GAMBAR..... X

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang 1

B. Perumusan Masalah 4

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian 4

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Pustaka 6

B. Kerangka Pemikiran 29

C. Anggapan Dasar..... 33

D. Definisi Operasional..... 33

BAB III METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian 35

B. Populasi dan Sampel..... 36

C. Variabel dan Parameter Penelitian..... 36

D. Jenis dan Sumber Data 38

E. Teknik Pengumpulan Data 41

F. Teknik Analisis Data 42

BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PEMELITIAN

A. Gambaran Fisik Daerah..... 44
B. Penduduk..... 46
C. Penggunaan Tanah..... 48
D. Status Penguasaan Tanah di Desa Trimulyo..... 49

BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Secara Swadaya..... 50
B. Keberhasilan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Secara Swadaya..... 79

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan..... 86
B. Saran..... 87

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk yang tinggi di daerah perkotaan dengan kondisi wilayah yang sangat terbatas, akan menimbulkan masalah pertanahan yang cukup rumit. Salah satu masalahnya adalah meningkatnya kebutuhan akan tanah untuk sarana permukiman. Dalam mengatasi masalah tersebut, Pemerintah telah melakukan berbagai upaya dan kebijakan, termasuk peningkatan efisiensi pemanfaatan dan penggunaan tanah bagi permukiman.

Usaha peningkatan efisiensi pemanfaatan tanah tersebut dilakukan melalui kegiatan konsolidasi tanah. Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 disebutkan bahwa konsolidasi tanah adalah kebijaksanaan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat.

Kegiatan konsolidasi tanah perkotaan (KTP) meliputi penataan bentuk persil tanah yang tidak beraturan dalam lingkungan areal yang direncanakan untuk permukiman menjadi persil-persil yang beraturan,

yang semuanya menghadap jalan dan dilengkapi penyediaan tanah untuk prasarana jalan dan fasilitas umum dan sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota/Detail Tata Ruang Kota/Rencana Teknis Tata Ruang Kota yang bersangkutan.

Dalam pelaksanaannya, KTP ini ada yang dibiayai dengan dana APBN dan ada yang dibiayai oleh masyarakat. Penyelenggaraan kegiatan KTP dibiayai secara penuh oleh masyarakat dikenal dengan istilah KTP secara swadaya, dimana tata cara pelaksanaannya tetap mengacu kepada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991.

Namun dalam pelaksanaan KTP selama ini, masih terdapat masalah yang bersifat teknis. Masalah yang sering muncul adalah pada tahap Penyusunan Desain KTP dan Perhitungan Luas Kapling Baru, yaitu adanya keberatan peserta terhadap perubahan bentuk fisik dan luas tanahnya (Bappeda Tk.I Bali, 1998: 9). Sebelum tahap Penyusunan Desain KTP dan Perhitungan Luas Kapling Baru, ada tahap Pra Desain KTP yang merupakan langkah awal penataan fisik rencana *block* peruntukan/penggunaan tanah pada lokasi KTP. Hasil akhir dari *Draft Block Plan*/Pra Desain ini adalah gambaran tata letak kapling tanah dan rencana struktur jaringan jalan. Draf ini dapat berubah sesuai dengan hasil musyawarah dengan peserta. Dengan demikian, apabila tahap ini dilaksanakan sesuai dengan peraturan tentang pelaksanaan KTP, maka tahap penyusunan Desain KTP tidak

akan dihadapkan lagi pada keberatan peserta akan perubahan bentuk fisik dan luas tanannya.

Pada tahun 2001, konsolidasi tanah perkotaan dilaksanakan di Dusun Sidomulyo Desa Trimulyo Kecamatan Sleman Kabupaten Sleman. Di lokasi ini KTP dilaksanakan atas permohonan masyarakat setempat, sehingga dikategorikan sebagai KTP Swadaya. Menurut keterangan Kasubsi Penataan Penguasaan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, dalam pelaksanaannya KTP di lokasi ini juga mengalami masalah teknis, yaitu adanya peserta yang tidak setuju dengan Desain KTP yang dibuat, terutama terhadap pengurangan luas tanah mereka sehingga harus dilakukan pengukuran ulang. Akibatnya, Desain KTP di lokasi ini pun terus berubah.

Hal ini menunjukkan ada tahap KTP yang tidak dilaksanakan, terutama pada tahap penyusunan Pra Desain KTP, karena pada tahap inilah dilaksanakan musyawarah dengan peserta KTP terhadap adanya perubahan bentuk dan luas tanah yang baru. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa apabila ada tahapan KTP yang tidak dilaksanakan maka akan mengganggu keberhasilan pelaksanaan kegiatan KTP itu sendiri, karena seluruh tahapan tersebut merupakan suatu rangkaian kegiatan yang tidak terpisahkan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul **"STUDI PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PEKOTAAN SECARA SWADAYA DI DUSUN SIDOMULYO DESA TRIMULYO KECAMATAN SLEMAN KABUPATEN SLEMAN."**

B. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang, maka penulis merumuskan permasalahan dalam 2 (dua) pertanyaan penelitian berikut ini.

1. Apakah proses pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya di Dusun Sidomulyo Desa Trimulyo Kecamatan Sleman Kabupaten Sleman sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?
2. Bagaimana keberhasilan pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan secara swadaya di Dusun Sidomulyo Desa Trimulyo Kecamatan Sleman Kabupaten Sleman?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan:

a. kesesuaian proses pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan secara swadaya di Dusun Sidomulyo Desa Trimulyo Kecamatan

Sleman Kabupaten Sleman dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

b. keberhasilan pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan secara swadaya di Dusun Sidomulyo Desa Trimulyo Kecamatan Sleman Kabupaten Sleman.

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi:

a. bahan pertimbangan dan masukan dalam pengambilan keputusan yang berhubungan dengan masalah konsolidasi tanah secara swadaya bagi aparat pertanahan;

b. tambahan wawasan ilmu pengetahuan dalam bidang pertanahan, khususnya konsolidasi tanah secara swadaya.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Proses/tahapan pelaksanaan KTP secara swadaya di Dusun Sidomulyo Desa Trimulyo, belum sepenuhnya sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah dan Surat Edaran Menteri negara Agrari/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomro 410-1078 tanggal 18 April 1996 tentang Petujuk Teknis Pelaksanaan Konsolidasi Tanah. Hal-hal yang belum sesuai antara lain:
   a. tidak dilaksanakannya penyuluhan kepada peserta KTP;
   b. tidak dilaksanakannya pendataan subyek dan obyek oleh satgas pelaksana;
   c. tidak dibuatnya *draft* DKT;
   d. pembuatan peta DKT tidak oleh satgas pelaksana;
   e. pelepasan hak tidak dilakukan sendiri oleh masing-masing peserta;

2. Pelaksanaan KTP di Dusun Sidomulyo Desa Trimulyo belum sepenuhnya berhasil karena pelaksanaan konstruksi berupa

kegiatan fisik pembangunan jalan dan penggalian parit tidak terlaksana sebagaimana mestinya. Disamping itu, pada lokasi KTP secara swadaya di Dusun Sidomulyo Desa Trimulyo juga belum ada kegiatan pembangunan rumah dalam rangka penggunaan tanah kapling baru. Dalam pelaksanaan KTP ini, hasil yang dapat diperoleh adalah:

a. telah diterbitkan seluruh sertipikat tanah peserta KTP;
b. tidak ada sengkerta tanah;
c. telah diserahkan seluruh sertipikat;
d. telah dilaksanakan pemasangan tanda batas bidang tanah.

B. Saran

1. Dalam pelaksanaan kegiatan KTP secara swadaya di waktu yang akan datang, sebaiknya dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena seluruh tahapan KTP itu merupakan suatu kesatuan yang saling berhubungan. Dengan kata lain, satu tahap yang tidak dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, akan mempengaruhi kelancaran tahap berikutnya.
2. Diharapkan kepada pelaksana KTP dan instansi yang terkait untuk segera melaksanakan pembangunan jalan di Lokasi KTP, agar hasil kegiatan ini dapat terlihat secara nyata oleh masyarakat.

3. Diharapkan kepada peserta KTP untuk segera memanfaatkan kapling tanahnya sesuai dengan peruntukannya, yaitu untuk perumahan.

DAFTAR PUSTAKA

Aidasari Imran. (2002). Konsolidasi Tanah di Indonesia, Bulletin Sandi.Yogyakarta.

Andarias Leping, (2001), Studi Tentang Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kelurahan Tabuuha Kecamatan Mandonga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara, Skripsi Diploma IV Pertanahan, STPN, (tidak dipublikasikan). Yogyakarta.

Armansius Pa'o, (2001), Studi Tentang Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kelurahan Bungin Kecamatan Luwuk Kabupaten Banggai Provinsi Sulawesi Tengah , Skripsi Diploma IV Pertanahan, STPN, (tidak dipublikasikan). Yogyakarta.

Ariyadi Rifani, (2002), Studi Tentang Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Pembataan Kecamatan Murung Pudak kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan, Skripsi Diploma IV Pertanahan, STPN, (tidak dipublikasikan). Yogyakarta.

Asep Handi, (2003), Studi Tentang Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Tanggulangin Kecamatan Klirong Kabupaten Kebumen Provinsi Jawa Tengah, Skripsi Diploma IV Pertanahan, STPN, (tidak dipublikasikan). Yogyakarta.

Bappeda Tingkat I Bali. (1998). Dukungan Pemerintah Daerah dalam Mengimplementasikan Rencana Tata Ruang Wilayah Melalui Konsolidasi Tanah Perkotaan. Makalah pada Diskusi Panel Konsolidasi Tanah dan Pembangunan Infrastruktur Perkotaan, (tidak dipublikasikan),Jakarta.

Damanik Komara, (2003), Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Secara Swadaya di Kelurahan Kandang Panjang Kecamatan Pekalongan Utara Kota Pekalongan Provinsi Jawa Tengah, Skripsi Diploma IV Pertanahan, STPN, (tidak dipublikasikan).

Husaini Usman dan Purnomo Setiady Akbar, (2001), Metodologi Penelitian Sosial, PT.Bhumi Aksara, Jakarta.

Kurnia, (2002), Tinjauan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Bayansari Kecamatan Satui Kota Baru Provinsi Kalimantan Selatan, Skripsi Diploma IV Pertanahan, STPN, (tidak dipublikasikan). Yogyakarta.

Mashud Lukman, (2003), Studi tentang Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kelurahan Mokoau Kecamatan Poasia Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara, Skripsi Diploma IV Pertanahan, STPN, (tidak dipublikasikan). Yogyakarta.

Muslim Suryadi, (2001), Kajian Terhadap Aspek Hukum Konsolidasi Tanah Perkotaan Swadaya di Kelurahan Beringin Raya Kecamatan Tanjung Karang Barat Kota Bandar lampung Provinsi Lampung, Skripsi Diploma IV Pertanahan, STPN, (tidak dipublikasikan). Yogyakarta.

Nasrul, (2003), Studi Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Secara Swadaya di Kelurahan Donan Kecamatan Cilacap Tengah kabupaten Cilacap Provinsi Jawa Tengah, Skripsi Diploma IV Pertanahan, STPN, (tidak dipublikasikan). Yogyakarta.

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

Sartana Shabara, (2002), Evaluasi Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Gejlig Kecamatan Kajen kabupaten Pekalongan Provinsi Jawa Tengah, Skripsi Diploma IV Pertanahan, STPN, (tidak dipublikasikan). Yogyakarta.

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2003, Pedoman Penulisan Skripsi.,

Sri Novriana, (1999), Studi Tentang Program Konsolidasi Tanah Perkotaan Lokasi Kebon Kopi Kelurahan The Hok Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi Provinsi Jambi , Skripsi Diploma IV Pertanahan, STPN, (tidak dipublikasikan). Yogyakarta.

Suharsini Arikunto, (1997) , Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek , Rineka Cipta, Yogyakarta .

Yohanes Bambang Dwiatmadji, (2003), Studi Tentang Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Secara Swadaya di Desa Jemberwangi Kecamatan Secang Kabupaten Magelang Provinsi Jawa Tengah, Skripsi Diploma IV Pertanahan, STPN (tidak dipublikasikan). Yogyakarta.

Yuliantika Chandra Kirana, (2003), Studi Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Secara Swadaya di Desa Selat Dalam Kecamatan Selat Kabupaten Kapuas Provinsi Kalimantan Tengah , Skripsi Diploma IV Pertanahan, STPN (tidak dipublikasikan). Yogyakarta.

Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang KonsolidasiTanah.

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

Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-1078 tanggal 18 April 1996 tentang Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah.

Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-2084 tanggal 30 Juni 1998 tentang Peningkatan Pelayanan Konsolidasi Tanah.

Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 462-3872 tanggal 22 Desember 1997 tentang Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah.