

**EVALUASI PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN
DI DESA WANAYASA KECAMATAN WANAYASA KABUPATEN
BANJARNEGARA PROVINSI JAWA TENGAH**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Menempuh Ujian
Diploma IV Pertanahan
Jurusan Perpetaan



Oleh :

BAMBANG SUTOMO
NIM. 9981519

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

INTISARI

Tingginya tingkat urbanisasi menyebabkan pertumbuhan perkampungan yang tidak teratur dengan kualitas yang rendah (permukiman kumuh), karena kurangnya fasilitas lingkungan yang dibutuhkan. Untuk itu di Desa Wanayasa telah dilaksanakan konsolidasi tanah perkotaan dengan tujuan agar tercipta tatanan penguasaan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur.

Latar belakang diatas, maka penyusun merumuskan permasalahan dalam penelitian yaitu, bagaimana konsolidasi tanah perkotaan di Desa Wanayasa dan apakah yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Wanayasa serta bagaimana mengatasinya. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengevaluasi / mengkaji kesesuaian pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Wanayasa dengan ketentuan yang berlaku dan untuk mengetahui hambatan-hambatan yang ditemui dalam pelaksanaannya serta cara mengatasinya.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif dengan teknik komparatif menggunakan pendekatan kualitatif dan kuantitatif yang dilaksanakan di Desa Wanayasa Kecamatan Wanayasa Kabupaten Banjarnegara. Penelitian dibatasi pada pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Wanayasa, khususnya terhadap kesesuaian antara rencana konsolidasi tanah perkotaan yang dilaksanakan dengan kenyataan yang ada saat ini.

Populasi dalam penelitian ini adalah masyarakat peserta konsolidasi tanah di Desa Wanayasa. Teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah *Stratified Proportional Random Sampling* dalam hal ini strata untuk tingkat pendidikan sebanyak 25 % dari populasi. Data yang dikumpulkan adalah data primer dan data sekunder dengan teknik pengambilan data melalui studi kepustakaan dan studi lapang meliputi wawancara, studi dokumen, observasi, dan kuesioner.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa peserta konsolidasi tanah belum dapat menikmati sepenuhnya hasil dari pelaksanaan konsolidasi tanah, karena sampai sekarang pada lokasi tersebut belum teratur letak tanah dan bentuk persil, belum tersedia prasarana jalan dan belum tersedia fasilitas umum. Peserta baru dapat menikmati hasil dari pelaksanaan konsolidasi tanah berupa telah bersertifikatnya tanah dilokasi tersebut atas nama masing-masing peserta. Tingkat partisipasi masyarakat peserta konsolidasi tanah diklasifikasikan pada tingkat partisipasi sedang.

Kesimpulan dari evaluasi pelaksanaan konsolidasi tanah di Desa Wanayasa yaitu belum sepenuhnya sesuai dengan peraturan yang berlaku. Hal ini disebabkan ada beberapa tahapan pelaksanaan yang pelaksanaannya belum tepat. Hambatan dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Wanayasa berupa kurang optimalnya partisipasi masyarakat, dalam hal ini tidak menjawab apa yang menjadi anggapan dasar penelitian. Untuk itu perlu langkah-langkah dari Kantor

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
INTISARI.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	4
C. Pembatasan Masalah.....	4
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	5
1. Tujuan Penelitian.....	5
2. Kegunaan Penelitian.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN DAN ANGGAPAN DASAR.....	6
A. Tinjauan Pustaka.....	6
1. Dasar Hukum.....	7
2. Pengertian.....	9
3. Maksud dan Tujuan.....	9
4. Sasaran Konsolidasi Tanah Perkotaan.....	10
5. Manfaat Konsolidasi Tanah Perkotaan.....	11
6. Jenis Kegiatan/Pekerjaan.....	12
7. Tahapan Pelaksanaan.....	13

E. Batasan Operasional.....	20
BAB III METODE PENELITIAN.....	22
A. Metode Yang Digunakan.....	22
B. Lokasi Penelitian.....	22
C. Populasi dan Sampel.....	22
D. Teknik Pengambilan sampel.....	23
E. Jenis dan Sumber Data.....	25
F. Teknik Pengumpulan Data.....	26
G. Teknik Analisis Data.....	27
BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN.....	32
A. Letak Geografis.....	32
B. Penggunaan Tanah.....	33
C. Kependudukan.....	33
BAB V PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA PENELITIAN.....	38
A. Penyajian Data.....	38
1. Mekanisme Pelaksanaan Program Konsolidasi tanah	
Perkotaan.....	38
a. Persiapan.....	38
1) Penjajagan Penetapan lokasi/Pemilihan Lokasi.....	38
2) Penyuluhan.....	40
3) Penjajagan Kesepakatan.....	41
4) Penetapan Lokasi.....	41
5) Pengajuan Daftar Usulan Rencana Kegiatan Konsolidasi Tanah Perkotaan.....	42
b. Pendataan.....	42
1) Identifikasi Subjek dan Obyek.....	42
2) Pengukuran dan Pemetaan Keliling.....	44
3) Pengukuran dan Pemetaan Rincikan.....	45
4) Pengukuran Topografi dan Pemetaan Penggunaan Tanah.....	45
c. Penataan.....	46

3) Musyawarah Tentang Rencana Penetapan Kapling Baru.....	47
4) Pelepasan Hak Atas Tanah Oleh Para Peserta.....	48
5) Penegasan Tanah Sebagai Obyek Konsolidasi Tanah.....	48
6) Staking Out/Relokasi.....	49
7) Pengelolaan Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan (TPBP).....	49
8) Penerbitan SK. Hak Atas Tanah Obyek Konsolidasi Tanah.....	50
9) Sertifikasi.....	50
d. Konstruksi.....	51
2. Hasil-hasil Yang Diperoleh Dari Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Di Desa Wanayasa.....	52
a. Belum Terlaksananya Penataan Letak dan Bentuk Persil Yang Teratur.....	52
b. Belum Tersedianya Prasarana Jalan.....	52
c. Belum Tersedianya Fasilitas Umum/Sosial.....	53
d. Sertifikasi.....	53
3. Hambatan Dalam Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Wanayasa.....	54
a. Tingkat Partisipasi Responden Terhadap Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Berdasarkan Tingkat Pendidikan Responden.....	55
1) Partisipasi Mengikuti Penyuluhan.....	55
2) Pemahaman Tentang isi Penyuluhan.....	57
3) Kesiediaan Responden Menjadi Peserta Konsolidasi Tanah.....	58
4) Partisipasi Responden Dalam Identifikasi Subyek dan Obyek.....	60
5) Partisipasi Dalam Pelaksanaan Pengukuran Persil Konsolidasi Tanah.....	61
6) Partisipasi Mengikuti Musyawarah Konsolidasi Tanah.....	63

10) Tanggapan hasil dan Manfaat Konsolidasi Tanah.....	71
b. Tingkat Partisipasi Responden Dalam Pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Desa Wanayasa.....	72
c. Tingkat Partisipasi Terhadap Konsolidasi Tanah Berdasarkan Tingkat Pendidikan.....	75
B. Analisis Data.....	77
1. Tahapan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Di Desa Wanayasa.....	77
2. Hasil Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Di Desa Wanayasa.....	80
3. Hambatan Dalam Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Di Desa Wanayasa Kecamatan Wanayasa Kabupaten Banjarnegara....	82
4. Tanggapan Masyarakat Terhadap Konsolidasi Tanah.....	85
BAB VI PENUTUP.....	86
A. Kesimpulan.....	86
B. Saran.....	89

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk yang sangat cepat biasanya terjadi di tempat-tempat yang strategis dan daerah-daerah pinggiran kota akibat urbanisasi. Ciri-ciri khas urbanisasi yang spontan adalah membangun secara serampangan/kacau. (Josef Zwaenepoel, 1969: 2 dalam O. Sitorus dan B. Sebayang 1996: 20). Tingginya tingkat urbanisasi menyebabkan pertumbuhan perkampungan yang tidak teratur dengan kualitas lingkungan yang rendah (permukiman kumuh), karena kurangnya prasarana dan rendahnya fasilitas lingkungan yang dibutuhkan. Dengan meningkatnya berbagai macam pembangunan dan semakin meningkatnya jumlah penduduk maka berakibat pula semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah, disisi lain tanah yang tersedia semakin terbatas sehingga tidak jarang masalah pertanahan merupakan salah satu faktor yang menjadi penyebab kurang lancarnya pembangunan dan dapat menimbulkan masalah yang kompleks, tidak hanya menyangkut aspek hukum, tetapi juga aspek lain yang lebih luas yaitu pembangunan masyarakat yang tidak mengindahkan masalah-masalah penataan bentuk bidang tanah yang teratur dan indah, juga tidak mengindahkan masalah kesehatan dan kelestarian lingkungan hidup.

pemanfaatan dan penggunaan tanah secara adil, transparan dan produktif dengan mengutamakan hak-hak rakyat setempat, termasuk hak ulayat dan masyarakat hukum adat serta berdasarkan tata ruang wilayah yang serasi dan seimbang. Dengan demikian penggunaan dan pemanfaatan tanah dapat mendorong perkembangan pemerataan keadilan dan kehidupan yang lebih baik. Oleh karena itu masalah penataan penguasaan dan penggunaan tanah selalu mendapat perhatian yang serius dari Pemerintah.

Menyadari akan pentingnya sektor tanah di dalam menghadapi tuntutan pembangunan dan laju pertumbuhan penduduk yang membutuhkan tanah, maka sudah barang tentu keharusan adanya Catur Tertib Pertanahan yang menjadi sasaran bidang pertanahan, meliputi :

1. Tertib Hukum Pertanahan;
2. Tertib Administrasi Pertanahan;
3. Tertib Penggunaan Tanah;
4. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup.

Catur Tertib Pertanahan merupakan sasaran bidang pertanahan yang ingin dicapai dalam mengadakan penataan kembali, penguasaan dan penggunaan tanah serta program-program khusus dibidang pertanahan, sehingga diharapkan dapat menjamin kepastian hukum bagi pihak-pihak yang bersangkutan dalam kepentingan-kepentingan dimaksud.

Desa Wanayasa yang merupakan kawasan permukiman dengan

relatif tetap, sehingga memerlukan penataan dengan baik agar tercipta penguasaan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur.

Upaya yang dilakukan untuk penataan tanah perkotaan yang tertib dan teratur serta untuk mengendalikan penguasaan, pemilikan, penggunaan tanah untuk dapat menunjang berbagai kegiatan pembangunan, antara lain adalah dengan diberlakukannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah. Peraturan ini merumuskan kebijakan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat. Untuk itu Pemerintah Daerah Kabupaten Banjarnegara menetapkan lokasi konsolidasi tanah di Desa Wanayasa Kecamatan Wanayasa, yang dilaksanakan pada Tahun Anggaran 1997/1998 dan 1998/1999, dengan alasan daerah tersebut direncanakan menjadi daerah permukiman baru. Dengan konsolidasi tanah perkotaan diharapkan pembangunan prasarana dan fasilitas umum/sosial kota yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota (RTRK) lebih cepat diselesaikan. Selain itu juga dapat menghemat pengeluaran pemerintah untuk mengganti kerugian dan biaya pembangunan prasarana dan fasilitas umum/sosial, karena biaya tersebut menjadi tanggungan peserta.

Konsolidasi tanah memberi alternatif pemecahan masalah perkotaan tentang sulitnya pengadaan tanah lewat cara konvensional seperti pelepasan atau

penggusuran tanah. Selain itu lembaga konsolidasi tanah sangat cocok buat rakyat Indonesia yang berdasarkan azas kekeluargaan dan kegotongroyongan (O. Sitorus dan B. Sebayang, 1996 : 24).

Dari uraian di atas, maka penyusun tertarik untuk mengadakan penelitian di Desa Wanayasa dengan judul : **“EVALUASI PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN DI DESA WANAYASA KECAMATAN WANAYASA KABUPATEN BANJARNEGARA PROVINSI JAWA TENGAH”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penyusun merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Wanayasa?
2. Apakah yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Wanayasa dan bagaimana mengatasinya?

C. Pembatasan Masalah

Dalam penelitian ini penyusun akan memberikan batasan masalah pada pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Wanayasa, 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

- a. Untuk mengevaluasi/mengkaji kesesuaian pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan dengan ketentuan peraturan yang berlaku.
- b. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang ditemui dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan dan cara mengatasinya.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Untuk memberikan bahan yang bersifat informatif bagi semua pihak 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 Banjarnegara dalam hal pelaksanaan konsolidasi tanah.

BAB VI P E N U T U P

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian baik dari pembahasan data primer maupun sekunder, maka penyusun dapat menyimpulkan bahwa :

1. Mekanisme pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Wanayasa ditinjau dari tahapan pelaksanaannya tidak sepenuhnya sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Ketidaksesuaian tersebut berupa :
 - a. Pada tahap kegiatan pernyataan pelepasan hak atas tanah, 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 peraturan yang ditetapkan, namun sampai sekarang tidak ada permasalahan.
 - b. Pembuatan peta situasi keliling yang terlalu lama, sedangkan peta rincian selesai terlebih dahulu pembuatannya, padahal seharusnya peta situasi keliling selesai lebih dulu dari pada peta rincian sesuai dengan urutannya.

2. Hambatan-hambatan pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Wanayasa

a) Partisipasi masyarakat para peserta konsolidasi tanah.

Tingkat partisipasi masyarakat para peserta konsolidasi tanah di Desa Wanayasa diklasifikasikan sedang. Hal ini dibuktikan pada beberapa partisipasi yang ditunjukkan oleh responden yaitu :

- 1) Partisipasi dalam mengikuti penyuluhan sebagian besar (80 %) responden hadir dalam penyuluhan sedangkan sisanya sebanyak 20 % dari jumlah responden tidak hadir dalam penyuluhan.
- 2) Pemahaman responden tentang isi penyuluhan sebagian besar (88 %) responden mengetahui tentang isi penyuluhan sedangkan sisanya sebanyak 12 % tidak mengetahui.
- 3) Kesiediaan responden menjadi peserta konsolidasi tanah 100 % bersedia.
- 4) Kesiediaan responden dalam menunjukkan bukti penguasaan dan letak tanah sebagian besar (89 %) responden menyatakan bersedia sedangkan sisanya sebanyak 11 % tidak bersedia.
- 5) Partisipasi responden dalam pelaksanaan pengukuran persil konsolidasi tanah sebanyak 48 % melihat dari jauh dan dekat sedangkan sisanya sebanyak 52 % tidak melihat.

- 6) Partisipasi responden mengikuti musyawarah tentang desain konsolidasi tanah sebanyak 90 % bersedia sedangkan sisanya 10 % tidak bersedia mengikuti musyawarah.
 - 7) Persetujuan responden tentang desain konsolidasi tanah sebanyak 77 % setuju sedangkan sisanya sebanyak 23 % tidak setuju.
 - 8) Kesiediaan responden untuk melepaskan hak atas tanah sebanyak 48 % bersedia sedangkan sisanya sebanyak 52 % tidak bersedia melepaskan hak atas tanahnya.
 - 9) Persetujuan responden dalam memberikan STUP sebanyak 82 % setuju sedangkan sisanya 18 % tidak setuju.
 - 10) Tanggapan responden tentang hasil dan manfaat konsolidasi tanah sebanyak 100 % menyatakan bermanfaat.
 - 11) Partisipasi responden dalam pelaksanaan konsolidasi tanah tertinggi di dapat pada responden yang memperoleh pendidikan di Perguruan Tinggi
- b) Teknis pelaksanaan konsolidasi tanah.

Pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Wanayasa menemui beberapa hambatan dalam pelaksanaannya berupa :

- 1) kurangnya kelengkapan persyaratan
- 2) batas-batas tanah kurang jelas
- 3) adanya tanaman dalam lokasi Konsolidasi Tanah

B. Saran

1. Agar dalam setiap pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan yang akan datang, semua tahapan kegiatan harus disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku terutama, pada tahap kegiatan pelepasan hak atas tanah, 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 konsolidasi tanah agar dilaksanakan sebagaimana yang dimaksud dalam peraturan, dan sesuai dengan waktu yang ditetapkan supaya nantinya tidak ada permasalahan dimasa akan datang.
2. Partisipasi masyarakat dalam pelaksanaan konsolidasi tanah agar dapat ditingkatkan, dengan meningkatkan intensitas penyuluhan, agar masyarakat semakin mengerti tentang manfaat kegiatan konsolidasi tanah dan mau ikut serta secara aktif dalam pelaksanaannya, karena partisipasi masyarakat merupakan kunci utama keberhasilan konsolidasi tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, (1985), *Konsolidasi Tanah Perkotaan*, Departemen Dalam Negeri – Direktorat Jendral Agraria – Direktorat Landreform, Jakarta.
- , (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.
- , (1998), *Undang-Undang Dasar 1945, Pedoman Penghayatan dan Pengamalan Pancasila*, Ketetapan MPR Nomor II/MPR/1998 tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara.
- , (1999), *Ketetapan MPR Nomor IV/MPR/1999 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.

- Sastropoetro, Santoso (1988) *Partisipasi, Komunikasi, Persuasi dan Disiplin dalam Pembangunan Nasional*, Bandung, Alumni.
- Sitorus, O & Sebayang, B, (1996). *Konsolidasi Tanah Perkotaan Suatu Tinjauan Hukum*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Cetakan I, Yogyakarta.
- 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.