

**PEMANFAATAN SUMBANGAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN
PADA PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN
SWADAYA DI KELURAHAN SIMALINGKAR B
KECAMATAN MEDAN TUNTUNGAN KOTA MEDAN**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Menempuh Ujian Program Diploma IV Pertanahan
Jurusan Perpetaan



Disusun oleh :

DENNY ARDIAN LUBIS
NIM. 9981525

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL

INTISARI

Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP) sangat penting bagi pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan (KTP) yang akan digunakan untuk pembangunan prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya. Pembangunan prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya merupakan kelanjutan dari optimalisasi penggunaan STUP yang telah disumbangkan para peserta KTP, untuk itu perlu lebih intensif dilaksanakan. Pemanfaatan STUP yang tidak serius akan berdampak negatif bagi peserta KTP. Para peserta hanya merasakan bahwa KTP sebagai kegiatan pensertipikatan lainnya, tidak membutuhkan STUP yang dapat mengurangi luas tanah peserta KTP. Di Kelurahan Simalingkar B Kecamatan Medan Tuntungan Kota Medan, telah dilaksanakan KTP swadaya. Sejak dilaksanakan hingga sekarang, pemanfaatan STUP belum ditindaklanjuti, yang mengakibatkan para peserta merasa kecewa dan kurang menikmati dampak positif dari kegiatan KTP tersebut.

Isu sentral penelitian akan mengkaji pemanfaatan STUP pada pelaksanaan KTP swadaya. Permasalahan yang dirumuskan adalah “mengapa pemanfaatan STUP pada pelaksanaan KTP swadaya di Kelurahan Simalingkar B Kecamatan Medan Tuntungan Kota belum ditindaklanjuti.”

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif, yang bertujuan untuk mendeskripsikan penyebab pemanfaatan STUP belum ditindaklanjuti. Alat pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara terhadap informan yang telah ditentukan, kuisioner yang dibagikan kepada para peserta KTP dan studi dokumen terhadap berbagai dokumen yang relevan dengan penelitian ini. Sampel dalam penelitian ini ditentukan secara *simple random sampling*. Jumlah sampel yang diambil sebanyak 40 responden atau 28 % dari populasi. Selanjutnya data yang diperoleh dari penelitian tersebut dianalisis secara deskriptif dengan pendekatan kualitatif.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa penyebab pemanfaatan STUP pada pelaksanaan KTP swadaya di Kelurahan Simalingkar B Kecamatan Tuntungan Kota Medan belum ditindaklanjuti dikarenakan keterbatasan dana dan belum terkumpulnya biaya pembangunannya sebagai akibat tidak ada ketegasan mengenai batas waktu realisasi kegiatan konstruksi, baik dalam peraturan maupun dalam bentuk kesepakatan antara pelaksana dan para peserta pada saat pelaksanaan KTP swadaya. Selain itu, juga karena belum ada peserta yang bertempat tinggal di lokasi KTP swadaya. Selanjutnya, ketidakefektifan keberhasilan pelaksanaan KTP, khususnya dalam pemanfaatan STUP, diakibatkan oleh lemahnya koordinasi dan komitmen antara para instansi yang terkait. Kenyataannya, sangat sulit mengharapkan instansi lain melaksanakan tanggung jawabnya untuk melakukan pembangunan sebagai tindak lanjut dari hasil pelaksanaan KTP, jika pengaturan KTP hanya mengandalkan Peraturan Kepala

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
INTISARI.....	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR RAGAAN.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
1. Permasalahan	5
2. Faedah yang diharapkan	5
B. Tujuan Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	7
A. Tinjauan Pustaka	7
B. Kerangka Pemikiran	27
C. Definisi Konsep dan Definisi Operasional.....	30
BAB III METODE PENELITIAN	32
A. Lokasi Penelitian	32
B. Populasi dan Sampel	33
C. Jenis dan Sumber Data	33
D. Teknik Pengumpulan Data	37
E. Teknik Analisis Data	39

BAB IV	GAMBARAN UMUM	41
	A. Deskripsi Wilayah Kelurahan Simalingkar B	41
	B. Tinjauan Pelaksanaan KTP Swadaya di Kelurahan Simalingkar B.....	46
BAB V	PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA	68
BAB VI	PENUTUP	89
	A. Kesimpulan	89
	B. Saran	90

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Konsolidasi Tanah Perkotaan (selanjutnya disebut KTP) merupakan model kegiatan pembangunan yang memadukan penataan penguasaan pemilikan dan penggunaan tanah yang dalam pelaksanaannya melibatkan partisipasi masyarakat pemilik tanah dan pemerintah. Dengan demikian masyarakat secara aktif turut serta dalam melaksanakan pembangunan.

Untuk menunjang keberhasilan pembangunan, pelaksanaan konsolidasi tanah perlu diarahkan agar tercipta pola pendanaan swadaya masyarakat dengan pembinaan dari pemerintah yang dilandasi peraturan perundang-undangan dan berpedoman pada Rencana Tata Ruang Wilayah. Mengingat keterbatasan dana pembangunan, maka pelaksanaan KTP yang paling memungkinkan adalah pendekatan secara swadaya. Dalam hal ini pendanaan pelaksanaan KTP berasal dari dana masyarakat (swadaya), sedangkan pendanaan oleh pemerintah hanyalah bersifat stimulan, sambil menunggu tumbuhnya kemandirian dari masyarakat dalam hal pembiayaan konsolidasi tanah. Pengadaan tanah untuk pembangunan dengan cara konsolidasi tanah swadaya juga dapat mendidik masyarakat untuk berpartisipasi aktif dalam pembangunan, karena rakyat atau pemilik tanah tidak menjadi objek atau penonton dalam pembangunan tersebut, tetapi dapat

Suatu hal yang lebih penting bahwa KTP akan ditumbuhkan peran serta masyarakat dalam membangun wilayah kotanya, yaitu melalui Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (selanjutnya disebut STUP), yang ditetapkan secara musyawarah dan mufakat. Hal ini sesuai dengan azas pembiayaan konsolidasi tanah yang ditanggung oleh peserta konsolidasi tanah, khususnya keinginan membangun dari masyarakat, oleh masyarakat dan untuk masyarakat, sesuai dengan yang ditegaskan dalam Pasal 7 ayat (1) Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 yang menyatakan bahwa pada dasarnya pembiayaan konsolidasi tanah ditanggung para peserta konsolidasi tanah melalui STUP atau berupa uang maupun bentuk lainnya. Pengaturan mengenai STUP telah ditegaskan dalam Pasal 6 ayat (1) Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 yang menyatakan bahwa dalam rangka pelaksanaan penataan penguasaan dan penggunaan tanah obyek konsolidasi tanah, para peserta menyerahkan sebagian tanahnya sebagai STUP yang akan dipergunakan untuk pembangunan prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya dan pembiayaan pelaksanaan konsolidasi tanah.

Selanjutnya, jika dicermati tahapan kegiatan KTP sebagaimana dijelaskan dalam Surat Edaran Kepala BPN No. 410-4245 tanggal 7 Desember 1991, produk akhir dari KTP adalah pensertipikatan tanah, akan tetapi sertipikat itu baru diberikan setelah dilakukan pekerjaan konstruksi/pembentukan badan jalan, dan lain-lain. Pekerjaan

dilakukan dengan mengacu pada Desain Konsolidasi Tanah yang telah ditetapkan. Hal ini menunjukkan bahwa sebelum dikeluarkan sertipikat hak atas tanah dalam kegiatan KTP, harus terlebih dahulu diselesaikan pekerjaan konstruksi/pembentukan badan jalan, dan lain-lain.

Pelaksanaan KTP yang dibiayai melalui anggaran pemerintah (APBN dan APBD), dalam hal ini masyarakat hanya menyumbangkan sebagian tanahnya untuk STUP tanpa membiayai pelaksanaan konsolidasi tanah, sedangkan untuk KTP swadaya dilaksanakan atas inisiatif dari masyarakat dengan menanggung biaya pelaksanaan dan juga sumbangan dari peserta konsolidasi tanah bagi pelaksanaan pembangunan berupa tanah. STUP pada pelaksanaan KTP swadaya perlu dihargai dengan keseriusan pemanfaatannya sesuai kesepakatan dalam musyawarah peserta.

Melalui pemanfaatan STUP, dari menghitung kemungkinan pembangunan badan jalan dan mengaspal jalan, dapat diperoleh optimalisasi realisasi kegiatan konstruksi. Hal ini terjadi dikarenakan kegiatan konstruksi yang belum dilaksanakan, sedang dilaksanakan, dan yang sudah dilaksanakan dapat diketahui. Selanjutnya dapat direncanakan kegiatan konstruksi bagi STUP yang belum direalisasikan kegiatan konstruksinya, baik secara swadaya oleh pemilik tanah di lokasi KTP atau melalui bantuan Pemerintah Daerah. Namun pada kenyataannya pemanfaatan STUP tersebut belum maksimal. Seperti yang disampaikan Menteri Negara Agraria/Kepala

lainnya pada lokasi konsolidasi tanah perkotaan dirasakan belum berjalan sebagaimana diharapkan.

Pemanfaatan STUP yang tidak serius tentunya akan berdampak negatif bagi peserta konsolidasi tanah, di mana para peserta hanya merasakan bahwa konsolidasi tanah sebagai proyek pensertipikatan tanah yang lain, tidak membutuhkan STUP yang dapat mengurangi luas tanah mereka. Sejalan dengan itu, Sahala Bistok Silalahi dan Oloan Sitorus (1997: 5) menyatakan bahwa dalam pembangunan prasarana jalan, fasilitas umum dan utilitas lingkungan merupakan kelanjutan dari optimalisasi penggunaan STUP yang telah disumbangkan para peserta konsolidasi tanah, perlu lebih intensif dilaksanakan. Apabila pembangunan tersebut tidak segera ditindaklanjuti, maka para peserta kurang dapat menikmati dampak positif konsolidasi tanah. Kondisi yang seperti di atas dapat membuat para peserta Konsolidasi Tanah mempertanyakan eksistensi STUP dan efektivitas penggunaannya.

Dengan demikian, pemanfaatan STUP pada pelaksanaan KTP swadaya perlu diteliti, agar dapat diketahui kendala-kendala dalam mengoptimalkan pemanfaatan STUP. Jika masalah ketidakefektifan pemanfaatan STUP itu tidak diselesaikan, para peserta tidak akan menikmati dampak positif dari kegiatan pelaksanaan KTP.

Di Kota Medan, telah dilaksanakan KTP swadaya, khususnya di Kelurahan Simalingkar B Kecamatan Medan Tuntungan. Sejak dilaksanakan

tidak ditindaklanjuti, maka para peserta KTP akan merasa kecewa dan kurang menikmati dampak positif dari kegiatan KTP tersebut.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis tertarik memilih judul skripsi “PEMANFAATAN SUMBANGAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PADA PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN SWADAYA DI KELURAHAN SIMALINGKAR B KECAMATAN MEDAN TUNTUNGAN KOTA MEDAN.”

1. Permasalahan.

Sebagaimana diuraikan di atas, bahwa STUP sejak dilaksanakannya KTP swadaya tidak dapat dimanfaatkan. Oleh karena itu perlu diketahui penyebabnya. Dengan demikian penulis merumuskan permasalahan dalam pertanyaan berikut ini.

Mengapa pemanfaatan STUP pada pelaksanaan KTP swadaya di Kelurahan Simalingkar B Kecamatan Medan Tuntungan Kota Medan hingga sekarang belum ditindaklanjuti?

2. Faedah yang diharapkan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan faedah antara lain:

- a. memperkaya kajian tentang konsolidasi tanah perkotaan sebagai obyektif landreform di Indonesia (segi teoretis);

B. Tujuan Penelitian

Penelitian ini mempunyai tujuan untuk mendeskripsikan penyebab pemanfaatan STUP belum ditindaklanjuti pada pelaksanaan KTP swadaya di Kelurahan Simalingkar B Kecamatan Medan Tuntungan Kota Medan.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Realisasi pemanfaatan STUP pada pelaksanaan *Konsolidasi Tanah Perkotaan Swadaya* di Kelurahan Simalingkar B Kecamatan Tuntungan Kota Medan belum ada tindaklanjutnya. Hal itu dikarenakan keterbatasan dana dan belum terkumpulnya biaya pembangunannya sebagai akibat tidak ada ketegasan mengenai batas waktu realisasi kegiatan konstruksi, baik dalam peraturan maupun dalam bentuk kesepakatan antara pelaksana dan para peserta pada saat pelaksanaan KTP swadaya. Selain itu, juga karena belum ada peserta yang bertempat tinggal di lokasi KTP swadaya.

Ketidakoptimalan keberhasilan pelaksanaan KTP, khususnya dalam pemanfaatan STUP, diakibatkan oleh lemahnya koordinasi dan komitmen antara para instansi yang terkait. Kenyataannya, sangat sulit mengharapkan instansi lain melaksanakan tanggung jawabnya untuk melakukan pembangunan sebagai tindak lanjut dari hasil pelaksanaan KTP, jika pengaturan KTP hanya mengandalkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 beserta segala kebijakan teknis yang menjabarkannya.

B. Saran

1. Perlunya alokasi dana yang besar dalam tindak lanjut pemanfaatan STUP. Dalam hal ini pemerintah seyogyanya mempunyai komitmen dalam mengalokasikan dana yang memadai, baik itu melalui APBN/APBD maupun melalui swadaya dari masyarakat. Selain itu, juga memberikan kemudahan kepada peserta KTP dalam memperoleh kredit dari bank guna membangun perumahan. Dengan demikian, pembangunan prasarana jalan tidak akan sulit dilakukan jika perumahan telah dibangun.
2. Perlunya koordinasi dengan semua instansi yang terlibat dalam realisasi pemanfaatan STUP agar dapat melaksanakan tanggung jawabnya untuk melakukan pembangunan sebagai tindak lanjut dari hasil pelaksanaan KTP.
3. Meningkatkan bentuk hukum pengaturan Pemanfaatan STUP dalam pelaksanaan KTP menjadi suatu peraturan yang bersifat mengikat semua pihak yang terlibat, baik itu Badan Pertanahan Nasional, Pemerintah Daerah, Dinas Pekerjaan Umum, Bappeda, Tata Kota, Kecamatan maupun Kelurahan di dalam proses penyalenggaraannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, (2002), *Himpunan Peraturan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah*, Edisi Revisi, Jakarta.
- Arikunto, Suharsimi, (1997), *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta, Rineka Cipta.
- Bappenas, (2001), *Diskusi terfokus Konsolidasi Tanah Dalam Penataan Ruang Kawasan Perkotaan*, Jakarta.
- Direktorat Pengaturan Penguasaan Tanah – BPN, (1994), *Kumpulan Makalah pada Lokakarya Regional Konsolidasi Tanah Perkotaan Tanggal 12-13 Desember 1990 di Semarang*.
- Parlindungan, A.P., (1986), *Land Consolidation di Indonesia*, Makalah pada Diskusi dalam rangka Peringatan Hari Lahirnya UUPA XXVI di Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Tanggal 23 September 1986.
- Pa,o, Armenius, (2001), *Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Di Kelurahan Bungin Kecamatan Luwuk Kabupaten Banggai Provinsi Sulawesi Tengah*, Skripsi Program Diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Pusat Penelitian dan Pengembangan – BPN, (1997), *Makalah pada Lokakarya Penggunaan Konsolidasi Tanah dalam Pembangunan Perkotaan Tanggal 14 Oktober 1997 di Bandung*.
- Santiago, Romeli, (2002), *Evaluasi Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Di Kelurahan Kotamedan Kecamatan Kotamanna Kabupaten Bengkulu Selatan Provinsi Bengkulu*, Skripsi Program Diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Sihaloho, Daulat David, (2000), *Studi Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Di Desa Bantul Kecamatan Bantul Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Mendukung Terwujudnya Catur Tertib Pertanahan*, Skripsi Program Diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.

- Silalahi, Sahala Bistok dan Sitorus, Oloan, (1997), *Konsolidasi Tanah Sebagai Kegiatan Pembangunan Pertanahan Terpadu*, Makalah pada Lokakarya Penggunaan Konsolidasi Tanah dalam Pembangunan Perkotaan Tanggal 14 Oktober 1997 di Bandung.
- Singarimbun, Masri dan Effendi, Sofian, (1989), *Metode Penelitian Survei*, Jakarta, LP3ES.
- Sitorus, Oloan, (2002), *Keterbatasan Hukum Konsolidasi Tanah Perkotaan Sebagai Instrumen Kebijakan Pertanahan Partisipatif Dalam Penataan Ruang di Indonesia*, Disertasi.
- Sitorus, Oloan dan Sebayang, Balans, (1996), *Konsolidasi Tanah Perkotaan. Suatu Tinjauan Hukum*, Cetakan Pertama, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta.
- Soekanto, Soerjono, (1995), *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Subur, (2001), *Pengelolaan Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan Pada Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Di Kabupaten Semarang Provinsi Jawa Tengah*, Skripsi Program Diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Sumardjono, Maria S.W., (1996), *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Suryadi, Muslim, (2001), *Kajian Terhadap Aspek Hukum Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Swadaya Di Kelurahan Beringin Raya Kecamatan Tanjung Karang Barat Kota Bandar Lampung Provinsi Lampung*, Skripsi Program Diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Yashin, Sulchan, (1997), *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Surabaya, Amanah.

ATURAN-ATURAN

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

Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-4245 tanggal 7 Desember 1991 tentang Petunjuk 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 410-55 tanggal 8 Januari 1997 tentang Organisasi Peserta Konsolidasi Tanah.

Surat Edaran Deputi Bidang Pengaturan Penguasaan dan Penatagunaan Tanah Nomor 410-1919-DII tanggal 3 Juli 1996 tentang Petunjuk Laporan Monitoring Tindak Lanjut Konsolidasi Tanah dan Kemajuan Pekerjaan Konsolidasi Tanah.