

**STUDI TENTANG PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH  
PERKOTAAN SECARA SWADAYA DI DESA JAMBEWANGI  
KECAMATAN SECANG KABUPATEN MAGELANG  
PROPINSI JAWA TENGAH**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan  
Jurusan Manajemen Pertanahan



Disusun oleh:

**YOHANES BAMBANG DWIATMADJI**

NIM. 9981627

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL**

## INTISARI

Pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat diikuti semakin bertambahnya kegiatan pembangunan yang dilaksanakan di atas tanah. Di sisi lain luas tanah relatif tetap dan sangat terbatas, sedangkan kebutuhan akan tanah terus meningkat. Demikian juga halnya dengan pembangunan di Desa Jambewangi Kecamatan Secang Kabupaten Magelang, khususnya pembangunan permukiman atau perumahan, prasarana, dan fasilitas umum/sosial dirasakan masih kurang memadai. Salah satu upaya yang dilakukan untuk penataan penguasaan dan penggunaan tanah adalah dengan melaksanakan konsolidasi tanah.

Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui kesesuaian antara pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan seberapa besar tingkat partisipasi masyarakat dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Jambewangi Kecamatan Secang Kabupaten Magelang Provinsi Jawa Tengah.

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 kuisioner. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh peserta konsolidasi tanah perkotaan di Desa Jambewangi Kecamatan Secang yang berjumlah 60 orang dengan jumlah bidang yaitu 66 bidang tanah. Teknik pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan dan studi lapangan (wawancara, studi dokumen, observasi, dan kuisioner). Teknik analisis yang dipakai adalah teknik deskriptif komparatif dan analisis tabulasi.

Hasil penelitian yang diperoleh menunjukkan bahwa pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Jambewangi Kecamatan Secang 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 tingkat partisipasi peserta konsolidasi tanah perkotaan adalah tinggi karena konsolidasi tanah perkotaan di Desa Jambewangi Kecamatan Secang memang benar-benar atas kemauan sendiri dari para peserta konsolidasi tanah perkotaan.

## 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 .....	x
DAFTAR GAMBAR .....	xii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiii
DAFTAR PETA .....	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah.....	6
C. Pembatasan Masalah .....	7
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN</b>	
A. Tinjauan Pustaka .....	9
1. Konsolidasi Tanah Perkotaan .....	9
2. Partisipasi Masyarakat Dalam Konsolidasi Tanah Perkotaan .....	20
B. Kerangka Pemikiran.....	24
C. Anggapan Dasar .....	26
D. Batasan Operasional.....	26
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	

	D. Jenis dan Sumber Data .....	29
	E. Teknik Pengumpulan Data .....	30
	F. Teknik Analisis Data .....	32
BAB IV	GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN	
	A. Keadaan Fisik Wilayah .....	35
	1. Letak Geografis .....	35
	2. Luas Dan Pembagian Wilayah .....	35
	B. Lokasi Geografis Dan Luas Wilayah Daerah Penelitian ..	36
	C. Mata Pencarian .....	38
	D. Penggunaan Tanah Desa Jambewangi .....	39
	E. Status Tanah .....	40
BAB V	PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA PENELITIAN	
	A. Penyajian Data .....	41
	1. Tahapan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Jambewangi .....	41
	2. Partisipasi Peserta Konsolidasi Tanah Perkotaan .....	59
	B. Analisis Data .....	70
	1. Tahapan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Jambewangi Kecamatan Secang Kabupaten Magelang .....	70
	2. Partisipasi Peserta Dalam Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Jambewangi Kecamatan Secang .....	76
BAB VI	PENUTUP	
	A. Kesimpulan .....	78
	B. Saran .....	79

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai arti penting bagi kehidupan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari, baik kebutuhan untuk tempat tinggal, tempat usaha, industri, maupun pertanian. Sebagai media pembangunan, peranan tanah semakin meningkat sejalan dengan meningkatnya aktifitas pembangunan dan pertumbuhan penduduk yang semakin cepat, sementara tanah yang tersedia terbatas. Sehingga terjadi ketidakseimbangan antara jumlah permintaan akan tanah dengan persediaan tanahnya.

Perbedaan antara kebutuhan dan ketersediaan tanah menyebabkan terjadinya permasalahan pertanahan seperti konflik penguasaan dan penggunaan tanah terutama terjadi di daerah perkotaan.

Cepatnya perkembangan penduduk terutama di perkotaan, terjadi sebagai akibat urbanisasi. Hal ini membawa konsekuensi meningkatnya kebutuhan akan tanah untuk pembangunan perumahan atau permukiman, jalan dan prasarana transportasi serta fasilitas

Pembangunan perumahan merupakan hal penting dan mendesak yang dibutuhkan oleh masyarakat terutama masyarakat perkotaan karena merupakan salah satu kebutuhan hidup yang mendasar.

**Masalah perumahan pada hakekatnya merupakan masalah nasional karena menyangkut kebutuhan rakyat banyak yang merupakan masalah yang harus dipecahkan oleh semua pihak, pemecahan masalah tersebut bukan hanya menjadi tugas dan tanggung jawab pemerintah, tetapi juga merupakan tanggung jawab masyarakat (Eko Budihardjo, 1992:vi).**

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, Disamping itu ciri masyarakat perkotaan adalah masyarakatnya dinamis, hal tersebut dapat menyebabkan kota tumbuh tanpa terkendali, pertumbuhan permukiman yang tidak teratur, kualitas lingkungan yang rendah, dan kurangnya prasarana dan fasilitas umum/sosial yang dibutuhkan.

Rumusan Garis-garis Besar Haluan Negara 1993 menyebutkan:

**Pembangunan perkotaan ditingkatkan dan diselenggarakan secara berencana dan terpadu dengan memperhatikan rencana umum tata ruang, pertumbuhan penduduk, lingkungan permukiman, lingkungan usaha dan lingkungan kerja, serta 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 Pembangunan Lima Tahun VI, Ekonomi**

Kebijakan pemerintah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan melalui pembebasan tanah dipandang kurang efektif karena telah menimbulkan berbagai masalah seperti adanya praktek spekulasi tanah, kenaikan harga tanah yang tidak wajar serta terjadinya pemindahan penduduk yang mengakibatkan masalah psikologis dan sosial. Dengan keadaan demikian, seringkali tujuan pembangunan tidak tercapai.

**Kelemahan sistem pembebasan tanah adalah karena keterbatasan dana pemerintah serta pengaruh psikologisnya terhadap masyarakat. Pengaruh psikologis ini timbul karena masyarakat sering merasa dirinya hanya sebagai obyek pembangunan belaka, sebab selalu merasa dalam posisi yang lemah dan dikalahkan oleh kepentingan pembangunan. (Oloan Sitorus dan Balans Sebayang, 1996:28)**

Dengan memperhatikan kondisi tersebut, maka perlu diupayakan suatu model pembangunan perkotaan tanpa pemindahan penduduk sekaligus dapat mewujudkan tatanan lingkungan yang tertib, teratur dan sehat yaitu dengan melalui pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan. Hal ini sesuai dengan pendapat Oloan Sitorus dan Balans Sebayang (1996:20) yang mengatakan:

**“Menjadikan konsolidasi tanah perkotaan sebagai salah satu alternatif kebijakan tanah perkotaan untuk menanggulangi masalah tanah perkotaan.”**

Konsolidasi Tanah Perkotaan merupakan model kegiatan

masyarakat pemilik tanah dan pemerintah. Dengan demikian masyarakat secara aktif turut serta dalam melaksanakan pembangunan.

Pelaksanaan Konsolidasi Tanah menggunakan dasar persetujuan pemilik tanah tersebut tercantum pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1991 Pasal 4 ayat (2) yang menyatakan bahwa konsolidasi tanah dapat dilakukan apabila sekurang-kurangnya 85% dari pemilik tanah yang luas tanahnya meliputi sekurang-kurangnya 85% dari luas seluruh areal tanah yang akan dikonsolidasi, menyatakan persetujuannya.

Dari pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa dasar hukum konsolidasi tanah tersebut adalah hukum perikatan yang berasal dari perjanjian kedua belah pihak, dalam hal ini pihak BPN sebagai pelaksana dan pihak pemilik atau yang menguasai tanah secara individual sebagai peserta konsolidasi tanah perkotaan. Sehingga dapat tidaknya konsolidasi tanah perkotaan dilakukan di atas sebidang tanah jika pemilik atau yang menguasai tanah itu telah memberikan persetujuannya. Dengan kata lain, jika pemilik atau yang menguasai tanah tidak memberikan persetujuan berarti pihak BPN sebagai pelaksana tidak mempunyai kekuatan hukum untuk melaksanakan konsolidasi tanah perkotaan. (Oloan Sitorus dan Balans Sebayang, 1996:2)

Hal ini dapat dilihat dengan semakin meningkatnya pembangunan fisik antara lain perumahan maupun pembangunan sarana dan prasarana lainnya yang memerlukan tanah sebagai tempat dilaksanakan pembangunan. Untuk itu Pemerintah Daerah Kabupaten Magelang menetapkan lokasi Konsolidasi Tanah di Desa Jambewangi Kecamatan Secang. Dengan berhasilnya konsolidasi tanah perkotaan diharapkan masalah penyediaan tanah untuk pembangunan sarana transportasi dan penataan wilayah permukiman di perkotaan dapat diatasi.

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.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penyusun berkeinginan untuk meneliti pelaksanaan program konsolidasi tanah perkotaan di wilayah Desa Jambewangi dengan judul **“STUDI TENTANG PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN SECARA SWADAYA DI DESA JAMBEWANGI KECAMATAN SECANG KABUPATEN MAGELANG PROPINSI JAWA TENGAH”**.

## B. Perumusan Masalah

Meningkatnya permintaan akan tanah untuk berbagai kegiatan dalam pembangunan perumahan dan prasarana serta fasilitas umum/sosial, mengakibatkan perlunya penataan kembali terhadap penguasaan pemilikan dan penggunaan tanah yang diantaranya melalui program Konsolidasi Tanah Perkotaan.

Konsolidasi Tanah Perkotaan merupakan kegiatan terpadu yang melibatkan pemerintah dan masyarakat pemilik tanah. Partisipasi masyarakat merupakan hal yang paling penting untuk keberhasilan pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka penyusun merumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Apakah tahapan pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan yang dilaksanakan di Desa Jambewangi Kecamatan Secang Kabupaten Magelang Propinsi Jawa Tengah sudah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku ?
2. Bagaimanakah dukungan/partisipasi masyarakat terhadap pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan yang dilaksanakan di Desa Jambewangi Kecamatan Secang Kabupaten Magelang Propinsi Jawa Tengah ?

### 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 pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Jambewangi Kecamatan Secang Kabupaten Magelang Propinsi Jawa Tengah. Kesesuaiannya dengan ketentuan peraturan yang berlaku dalam hal ini adalah 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. Dukungan/partisipasi masyarakat peserta terhadap pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan adalah berupa:
  - a. partisipasi masyarakat dalam mengikuti penyuluhan;
  - b. tanggapan masyarakat tentang rencana konsolidasi tanah;
  - c. inisiatif masyarakat menjadi peserta konsolidasi tanah;
  - d. pemahaman masyarakat tentang tujuan dan manfaat konsolidasi tanah;
  - e. partisipasi masyarakat dalam pelaksanaan pengukuran persil;
  - f. partisipasi masyarakat dalam mengikuti musyawarah mengenai

- h. kesediaan masyarakat melepaskan hak atas tanah kepada negara;
- i. tanggapan masyarakat dalam memberikan sebagian tanahnya untuk STUP;
- j. tanggapan masyarakat mengenai hasil dan manfaat konsolidasi tanah perkotaan.

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

### **1. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui:

- a. tahapan pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Secara Swadaya dan kesesuaiannya dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. dukungan masyarakat dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Secara Swadaya.

### **2. Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini berguna untuk memberikan:

- a. bahan yang bersifat informatif dalam penyelenggaraan kegiatan Konsolidasi Tanah Perkotaan sebagai pertimbangan dalam merumuskan suatu kebijaksanaan bagi penyelenggaraan Program Konsolidasi Tanah Perkotaan;
- b. masukan atau pertimbangan kebijakan pembangunan bagi

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Tahapan pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Jambewangi Kecamatan Secang Kabupaten Magelang sudah sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah. Hal tersebut dapat dilihat dari berbagai tahapan kegiatan dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Jambewangi 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. Meskipun ada beberapa tahapan yang tidak dilaksanakan karena disesuaikan dengan situasi dan kondisi serta sebagai upaya peningkatan pelayanan konsolidasi tanah perkotaan sehingga dapat tercapai efektifitas dan efisiensi dalam pelaksanaannya. Konsolidasi tanah yang dilaksanakan tersebut adalah swadaya sekala kecil dengan bidang hasil penataan kurang dari 100 bidang.

relatif datar. Juga pada tahap Penyusunan Blok Plan/Pra Desain Konsolidasi Tanah Perkotaan juga tidak dilaksanakan sehingga langsung ke tahap penyusunan Desain Konsolidasi Tanah Perkotaan.

2. Tingkat partisipasi masyarakat/peserta konsolidasi tanah perkotaan di Desa Jambewangi Kecamatan Secang Kabupaten Magelang adalah tinggi yang berarti pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di lokasi ini mendapatkan dukungan yang tinggi dari masyarakat.

## **B. Saran**

1. Kebijakan perlu diambil dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan untuk menghindari hambatan dan kendala dalam pelaksanaannya di lapangan dan penerapan ketentuan peraturan yang berlaku.
2. Partisipasi masyarakat dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan agar dapat dipertahankan dan ditingkatkan oleh pihak pelaksana (tim konsolidasi tanah perkotaan) maupun masyarakat itu sendiri.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, (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 No. 1, Direktorat Pengaturan Penguasaan Tanah BPN, Jakarta.
- , (1994) Himpunan Peraturan Konsolidasi Tanah dan Pembangunan Perkotaan Bagian II, Publikasi No. 2, Direktorat Pengaturan Penguasaan Tanah BPN, Jakarta.
- , (1993/1994) Peranan Pemda Dalam Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan, Puslitbang, Badan Pertanahan Nasional, Jakarta.
- , (1998) Ketetapan MPR RI No. II/MPR/1998 tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara.
- Arikunto, Suharsimi, 1998, *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Direktorat Pengaturan Penguasaan Tanah – BPN, 1993, Lokakarya Konsolidasi Tanah Se Kalimantan Tanggal 2 - 3 Maret 1992 di Pontianak.
- Harsono, Boedi, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djembatan, Jakarta.
- Harsono Soni, 1997, Sambutan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional pada pembukaan Lokakarya Penggunaan Konsolidasi Tanah dalam Pembangunan Perkotaan, tanggal 14-15 Oktober 1997 di Bandung.
- Koentjaraningrat, 2000, *Kebudayaan, Mentalitas Dan Pembangunan*, Penerbit PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Nawawi Hadari, 1991, *Metodologi Penelitian Bidang Sosial*, Penerbit Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.

Singarimbun Masri dan Sofyan Effendi, 1989, *Metode Penelitian Survei*, Jakarta, LP3ES.

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