

**STUDI PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH
PERKOTAAN SECARA SWADAYA DI KELURAHAN DONAN
KECAMATAN CILACAP TENGAH KABUPATEN CILACAP
PROVINSI JAWA TENGAH**

Skripsi

Diajukan Untuk Menempuh Ujian Program Diploma IV Pertanahan
Jurusan Perpetaan



Disusun Oleh :

**NASRUL
NIM. 9981585**

INTISARI

Latar belakang dari penelitian ini adalah pertumbuhan penduduk di perkotaan yang cenderung meningkat sangat kontradiktif dengan luas tanah yang bersifat tetap, sementara dana pembangunan sangat terbatas. Akibat dana terbatas kegiatan pembangunan tidak dapat dilaksanakan sepenuhnya. Sehingga perlu suatu model pembangunan yang melibatkan partisipasi aktif masyarakat secara langsung baik dalam pelaksanaan maupun dalam pembiayaan. Model pembangunan tersebut adalah konsolidasi tanah perkotaan. Dalam ketentuannya lokasi konsolidasi tanah tersebut harus sesuai dengan RUTR/RPD setempat. Berdasarkan RUTR dan RUTRK lokasi konsolidasi tanah perkotaan yang diteliti ini berada dalam daerah peruntukan industri berat bukan untuk pemukiman/perumahan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui mekanisme pelaksanaan dan untuk mengetahui keberhasilan pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan secara swadaya ini.

Dalam penelitian ini penyusun menggunakan Metode Deskriptif. Lokasi penelitian adalah Kelurahan Donan. Populasi penelitian adalah seluruh masyarakat pemilik tanah/peserta konsolidasi tanah. Jumlah peserta konsolidasi tanah perkotaan secara swadaya ini 109 orang. Sampel yang diambil sebanyak $30\% = 33$ orang, teknik pengambilan sampel adalah *Random Sampling*. Data terdiri dari Data Primer dan Data Sekunder. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara wawancara, kuesioner dan studi dokumentasi. Teknik analisis data yang digunakan yaitu Analisis Deskriptif Komparatif dan Analisis Tabel.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan secara swadaya di Kelurahan Donan, di tinjau dari tahapan kegiatan pelaksanaannya sebagian besar telah sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah serta Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-1078 tanggal 8 April 1996 tentang Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah. Namun apabila ditinjau dari materi dan ruang lingkup tahapan pelaksanaannya, ada beberapa hal yang tidak sesuai dengan peraturan tersebut, yaitu lokasi pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan secara swadaya ini tidak sesuai dengan RUTR dan RUTRK Kabupaten Cilacap. Penetapan lokasi dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan harusnya oleh Bupati/Walikota setempat. Dalam penataan kapling tanah tidak dibuatkan Peta Block Plan, sehingga untuk penataannya langsung dibuatkan Peta Desain Tata Ruang.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa : 1). pada dasarnya sebagian besar mekanisme pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan secara swadaya di Kelurahan Donan telah sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah serta Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-1078 tanggal 8 April 1996 tentang Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah. 2). Pelaksanaannya cukup berhasil hal ini dapat dilihat

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	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	4
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	5
D. Batasan Masalah	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
A. Teori Konsolidasi Tanah.....	6
B. Kerangka Pemikiran.....	32
C. Anggapan Dasar.....	36
D. Batasan Pengertian.....	36
BAB III METODE PENELITIAN	37
A. Daerah Penelitian.....	37
B. Populasi dan Sampel	37
C. Jenis dan Sumber Data	38
D. Teknik Pengumpulan Data.....	40

BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

A. Gambaran Fisik Wilayah.....	42
1. Kondisi Geografis Kabupaten Cilacap.....	42
2. Letak Lokasi.....	42
3. Jarak Lokasi	43
4. Kondisi Geografis Kelurahan Donan.....	43
B. Penduduk	44
C. Gambaran Umum Penggunaan Tanah	44
D. Gambaran Status Penguasaan Tanah dan Kepemilikan Tanah ...	47

BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 48

A. Mekanisme Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan	
Secara Swadaya	48
B. Keberhasilan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan	
Secara Swadaya	71

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN 77

A. Kesimpulan	77
B. Saran	78

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Cepatnya perkembangan penduduk, terutama diperkotaan terjadi secara alami dan sebagai akibat urbanisasi. Hal ini membawa konsekuensi meningkatnya kebutuhan akan tanah untuk pembangunan perumahan atau pemukiman, jalan dan prasarana transportasi serta fasilitas umum lainnya.

Tanah merupakan faktor esensial dalam pembangunan, persediaan tanah yang terbatas dan permintaan akan tanah yang selalu bertambah sejalan dengan peningkatan intensitas pembangunan, akan menimbulkan masalah. Permasalahan pokok di daerah perkotaan adalah melonjaknya harga tanah serta munculnya pemukiman-pemukiman kumuh (slum) dengan kondisi lingkungan yang kurang baik.

Meningkatnya kegiatan pembangunan mengakibatkan kebutuhan tanah terus meningkat, sementara luas tanah tetap, akibatnya konflik penggunaan dan penguasaan tanah semakin meningkat, semakin rumit dan tidak mudah diatasi yang pada gilirannya akan membangkitkan berbagai masalah sosial, ekonomi, budaya, politik dan keamanan.

Pembangunan yang pesat di daerah perkotaan cenderung mengakibatkan masyarakat pemilik tanah/penggarap pada lokasi

tergusur akan sulit memperoleh mata pencaharian dan tingkat pendapatannya minimal sama atau bahkan lebih baik dari yang mereka miliki sebelumnya.

Pada prakteknya, kebijaksanaan pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah dibidang pertanahan seringkali tidak terlaksana, seperti kegiatan penguasaan dan penggunaan tanah yang belum terlaksana secara keseluruhan, tidak tertibnya administrasi pertanahan serta belum tertibnya hukum pertanahan. Hal ini diakibatkan oleh terbatasnya dana pembangunan yang ada. Akibat terbatasnya dana pembangunan, maka pelayanan yang seharusnya diberikan oleh pemerintah jauh lebih kecil dari kebutuhan yang sesungguhnya. Seperti kebutuhan sarana fisik dan fasilitas lingkungan serta perkembangan kota tidak bisa menunggu adanya pelayanan dari pemerintah.

Akibatnya kota tumbuh secara alami dan tanpa kendali, sehingga berkembang tidak tertib dan tidak teratur, serta dapat menciptakan lingkungan pemukiman yang berkualitas rendah dikarenakan kurangnya prasarana dan fasilitas lingkungan yang dibutuhkan.

Berdasarkan kondisi diatas, maka perlu diupayakan suatu model pembangunan yang melibatkan masyarakat secara langsung baik dalam pelaksanaan maupun dalam pembiayaan. Model pembangunan tersebut adalah konsolidasi tanah perkotaan secara swadaya.

Konsolidasi tanah dimaksudkan sebagai kebijaksanaan pertanahan yang berkaitan dengan penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah,

melibatkan partisipasi aktif masyarakat para pemilik tanah dilokasi konsolidasi tanah perkotaan. Partisipasi masyarakat dalam pelaksanaan dapat berupa penyediaan tanah dan keikutsertaan masyarakat dalam tahap pelaksanaannya. Kegiatan konsolidasi tanah berupa menata persil-persil tanah yang bentuknya tidak beraturan dalam lingkungan yang direncanakan untuk pemukiman menjadi persil-persil tanah yang beraturan.

Pada prinsipnya konsolidasi tanah dilaksanakan berdasarkan atas kesepakatan para pemilik tanah. Kesepakatan pemilik tanah ini merupakan dasar dalam pelaksanaan konsolidasi tanah, karena sejak awal telah melibatkan partisipasi masyarakat pemilik tanah.

Kelurahan Donan Kecamatan Cilacap Tengah Kabupaten Cilacap merupakan kecamatan yang dinamika pembangunannya cukup tinggi, hal ini dapat dilihat dari meningkatnya pembangunan fisik antara lain kawasan industri dan pemukiman. Dalam rangka menghindari terjadinya pemukiman liar dan pemukiman kumuh yang tidak teratur serta timbulnya kerawanan sosial dalam masyarakat, maka konsolidasi tanah perkotaan sangat tepat untuk dilaksanakan.

Konsolidasi tanah dalam ketentuannya sudah ditetapkan, bahwa tanah lokasi konsolidasi tanah tidak boleh bertentangan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah/Rencana Pembangunan Daerah Kabupaten/Kota setempat. Tetapi kenyataannya, menurut pihak pertamina lokasi konsolidasi tanah

Bertitik tolak dari uraian diatas, penyusun tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul “ **STUDI PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN SECARA SWADAYA DI KELURAHAN DONAN KECAMATAN CILACAP TENGAH KABUPATEN CILACAP PROVINSI JAWA TENGAH** “.

B. Perumusan Masalah

Pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan secara swadaya di Kelurahan Donan dilaksanakan berdasarkan inisiatif dari masyarakat pemilik tanah/peserta konsolidasi tanah. Lokasi konsolidasi tanah merupakan tanah pengganti kepada masyarakat pemilik tanah/peserta karena tanah mereka terkena perluasan Pertamina UPPDN IV Terminal Lomanis Cilacap Grup.

Menurut Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 1997 tentang Rencana Umum Tata Ruang Kota Cilacap, lokasi tersebut berada dalam wilayah Peruntukan (zone) Industri Berat. Berdasarkan Perda ini maka seharusnya lokasi tersebut untuk areal industri. Sehingga pelaksanaan konsolidasi tanah tidak sesuai dengan peruntukan tanah tersebut.

Berdasarkan uraian permasalahan diatas maka penyusun merumuskan pertanyaan penelitian sebagai berikut :

1. Apakah mekanisme pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan secara swadaya di Kelurahan Donan Kecamatan Cilacap Tengah Kabupaten Cilacap Provinsi Jawa Tengah berdasarkan peraturan yang berlaku ?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui sesuai atau tidak mekanisme pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan secara swadaya di Kelurahan Donan Kecamatan Cilacap Tengah Kabupaten Cilacap dengan peraturan yang berlaku.
- b. Untuk mengetahui keberhasilan pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan secara swadaya di Kelurahan Donan Kecamatan Cilacap Tengah Kabupaten Cilacap.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Untuk menambah wawasan di bidang pertanahan khususnya konsolidasi tanah sebagai bekal dalam melaksanakan tugas di kemudian hari.
- b. Sebagai bahan masukan untuk pertimbangan kepada instansi yang terkait khususnya Badan Pertanahan Nasional dalam menentukan kebijakan-kebijakan dalam hal konsolidasi tanah.

D. Batasan Masalah

Agar penelitian ini lebih terkonsentrasi maka obyek penelitian ini dibatasi pada hal-hal sebagai berikut :

1. Mekanisme pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan secara swadaya yang diteliti mulai dari masuknya permohonan hingga terbitnya sertifikat.
2. Keberhasilan yaitu hasil yang diperoleh dari pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan ditinjau dari beberapa faktor, yaitu : pemasangan tanda

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

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

1. Bahwa mekanisme pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan secara swadaya di Kelurahan Donan, pada prinsipnya sebagian besar sudah sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan nasional Nomor 4 tahun 1991 Tentang Konsolidasi Tanah dan Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Petanahan Nasional Nomor 410-1078 Tanggal 18 April 1996 tentang Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah.
2. Berdasarkan sasaran yang ingin dicapai dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan yaitu untuk mewujudkan Pengaturan Penguasaan Tanah dan Penggunaan Tanah yang Tertib dan Teratur maka pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan secara swadaya di Kelurahan Donan dinyatakan cukup berhasil, hal ini dapat dilihat pada :
 - a. Telah dilakukan pemasangan tanda batas bidang oleh seluruh masyarakat pemilik tanah peserta konsolidasi tanah perkotaan;
 - b. Telah diterbitkan sertipikat hak atas tanah seluruh bidang tanah obyek konsolidasi tanah yaitu sebanyak 111 bidang;
 - c. Telah diserahkan seluruh sertipikat hak atas tanah kepada peserta

- d. Tidak ada sengketa tanah yang timbul setelah pelaksanaan konsolidasi tanah;
- e. Telah diadakan pembentukan badan jalan/penambahan luas jalan baru;
- f. Telah digunakannya tanah kapling baru untuk perumahan.

B. Saran

1. Diharapkan kepada instansi yang berwenang/terkait, untuk segera menyusun perubahan Rencana Umum Tata Ruang Kota Kabupaten Cilacap.
2. Diharapkan kepada masyarakat peserta konsolidasi tanah yang telah memperoleh kapling baru untuk segera menggunakan kaplingnya untuk perumahan.
3. Jalan yang telah ada hendaknya segera dilakukan pengerasan, sehingga dapat dimanfaatkan oleh para pemilik tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, (1990), *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Anonim, (1991), *Konsultasi Teknis Bidang Pengaturan Penguasaan dan Penatagunaan Tanah Seluruh Indonesia di Cipayung Tanggal 10-13 Desember 1991*, Badan Pertanahan Nasional, Jakarta.
- Anonim, (1993), *Peranan Pemerintah Dalam Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan*, Penelitian Pusat Penelitian dan Pengembangan Badan Pertanahan Nasional, Jakarta.
- Anonim, (1996), *Pedoman Penulisan Skripsi*, Yogyakarta, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Anonim, (2001), *Petunjuk Konsolidasi Tanah Secara Swadaya*, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah, Semarang.
- Boedi Harsono, (2002), *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Cetakan Kelima Belas (edisi revisi).
- Budiman, (1999), *Studi Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Secara Swadaya di Desa Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kotamadya Daerah Tingkat II Bekasi*, Skripsi Diploma IV Pertanahan, STPN.
- Hadari Nawawi, (1998), *Metode Penelitian Bidang Sosial*, UGM Yogyakarta.
- McAuslan, Patrick, (1986), *Tanah Perkotaan dan Perlindungan Rakyat Jelata*, Gramedia, Jakarta.
- Moh. Nazir. Ph.D, (1988), *Metode penelitian*, Ghalia Indonesia
- Parlindungan A.P. (1992), *Beberapa Pelaksanaan Kegiatan Dari UUPA*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- Sihaloho, Daulat Davit, (1999), *Studi Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Bantul Kecamatan Bantul Kabupaten Bantul Provinsi daerah Istimewa Yogyakarta*, Skripsi Diploma IV Pertanahan, STPN.
- Sitorus, Oloan dan Balan Sebayang, (1996), *Konsolidasi Tanah Perkotaan Suatu Tinjauan Hukum*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta.

PERATURAN PERUNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.

Anonim, (1996), *Himpunan Peraturan Konsolidasi Tanah*, Direktorat Pengaturan Penguasaan Tanah, Badan Pertanahan Nasional, Jakarta.

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

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang *Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara*.