

**PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN
SECARA SWADAYA DI DESA SELAT DALAM KECAMATAN
SELAT KABUPATEN KAPUAS PROVINSI
KALIMANTAN TENGAH**

SKRIPSI

Diajukan untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan
Jurusan Perpetaan



OLEH :

YULIANTIKA CHANDRA KIRANA

NIM : 9981632

INTISARI

Kebijakan pemerintah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan melalui pembebasan tanah kurang efektif karena dapat menimbulkan berbagai masalah seperti adanya praktek spekulasi tanah, kenaikan harga tanah yang tidak wajar serta terjadinya pemindahan penduduk. 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. Konsolidasi tanah perkotaan secara swadaya cocok diterapkan di kota Kuala Kapuas karena mempunyai kedudukan penting sebagai ibukota Kabupaten Kapuas. Pada TA. 2001 konsolidasi tanah dilaksanakan di Desa Selat Dalam. Lokasi ini dipilih sebagai daerah penelitian karena memiliki nilai lebih yaitu merupakan lokasi strategis karena dilewati jalan lintas Kalimantan jalur Selatan. Hal ini menyebabkan lokasi tersebut berkembang pesat dan harga tanah meningkat, sehingga diperlukan kesadaran yang tinggi dari masyarakat. Subsidi dana dari PEMDA Kabupaten Kapuas tidak mampu menampung banyaknya permintaan masyarakat agar tanahnya di konsolidasi.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif komparatif yaitu dengan membandingkan antara target dengan hasil dari pelaksanaan tahap persiapan, tahap pelaksanaan dan pasca pelaksanaan. Jumlah sampel yang diambil adalah 50 sampel dengan teknik pengambilan sampel adalah purposive proportional sampling. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis deskriptif dengan pendekatan kualitatif dan kuantitatif.

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya di Desa Selat Dalam mulai tahap persiapan sampai dengan sesudah pelaksanaan berhasil dengan baik. Hal ini dapat dibuktikan berdasarkan nilai persentase antara target dan realisasi mencapai 99,06 % mengenai waktu pelaksanaan, biaya, jumlah persil, bentuk dan letak persil, prasarana jalan dan fasilitas umum, sertifikasi, harga tanah, kesesuaian dengan tata ruang serta tidak adanya permasalahan setelah pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan. Keberhasilan kegiatan konsolidasi tanah ditunjang oleh adanya partisipasi masyarakat peserta Konsolidasi Tanah dalam penyuluhan, pelaksanaan pengukuran, musyawarah serta menyumbang tanah/uang. Tersedianya tanah untuk prasarana jalan dan tanah untuk fasilitas umum menunjang peningkatan nilai tanah di lokasi tersebut. Faktor lain yang menunjang adalah koordinasi antar instansi serta tingginya dukungan pemerintah, Hal ini dapat dilihat dari realisasi pembangunan prasarana jalan dan fasilitas umum yang mencapai 55,03 %. Kendala pada kegiatan konsolidasi tanah perkotaan adalah pembiayaan yang tidak lancar dari masyarakat serta tidak ada dana kompensasi dari pembayaran Tanah Pengganti Biaya Pembangunan (TPBP). Hal ini

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iii
MOTTO	iv
KATA PENGANTAR	v
INTISARI	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR BAGAN	xiii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Permasalahan	6
C. Perumusan Masalah	7
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka.....	9
1. Pengertian Konsolidasi Tanah Perkotaan.....	9
2. Hal-hal yang melatarbelakangi KTP	9
3. Strategi keswadayaan dalam KTP	10
4. Tujuan, manfaat dan sasaran pelaksanaan KTP	11
5. Pelaksana kegiatan KTP	12
6. Mekanisme pelaksanaan KTP	14
7. Peranan masyarakat dalam pelaksanaan KTP	16
B. Kerangka Pemikiran.....	21

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian.....	26
B. Populasi dan sampel.....	27
C. Variabel dan Indikator penelitian.....	28
D. Jenis dan Sumber Data.....	36
1. Jenis Data	36
2. Sumber Data	36
E. Teknik Pengumpulan data	37
F. Analisis Data	38

BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

A. Letak daerah penelitian	40
B. Luas wilayah dan jenis penggunaan tanah.....	41
C. Topografi.....	43
D. Kependudukan	43
E. Fasilitas umum	44
F. Status tanah	46

BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tingkat keberhasilan.....	48
1. Tahap persiapan pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan ..	48
a. Penjajagan penetapan lokasi/pemilihan lokasi	49
b. Penyuluhan	53
c. Penjajagan kesepakatan	54
d. Penetapan lokasi	55
e. Pengajuan Daftar Usulan Rencana Kegiatan Konsolidasi Tanah	55

2).	Pengukuran dan pemetaan keliling.....	58
3).	Pemetaan rincikan	60
4).	Pengukuran topografi dan pemetaan penggunaan tanah.....	62
b.	Penataan.....	63
1).	Penyusunan Draft Blok Plan	63
2).	Penyusunan Desain Konsolidasi Tanah	64
3).	Musyawarah	67
4).	Pelepasan hak atas tanah oleh peserta	68
5).	Penegasan tanah sebagai obyek KT	69
6).	Stacking out/Realokasi	70
7).	Penerbitan SK hak atas tanah	73
8).	Sertifikasi	74
c.	Konstruksi.....	75
1).	Konstruksi prasarana jalan	76
2).	Konstruksi fasilitas umum lainnya.....	77
3.	Kegiatan pasca Konsolidasi Tanah Perkotaan	81
a..	Pelaksanaan pembangunan fisik	81
b.	Penyuluhan	83
c.	Monitoring pembangunan fisik.....	83
B.	Faktor penunjang.....	83
1.	Tahap persiapan pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan ..	84
a.	Persetujuan	84
b.	Kehadiran dalam penyuluhan/penjajagan.....	84
c.	Sumbangan tanah untuk pembangunan	85
d.	Biaya.....	86

3. Pasca Konsolidasi Tanah Perkotaan	88
a. Tersedianya prasarana jalan dan fasilitas umum	88
b. Adanya koordinasi antar instansi	89
c. Tingginya dukungan pemerintah	90
C. Faktor penghambat.....	90
1. Tahap persiapan pelaksanaan Konsolidasi Tanah.....	90
2. Tahap pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan	91
3. Pasca Konsolidasi Tanah Perkotaan	92

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan	94
B. Saran	95

DAFTAR PUSTAKA
RIWAYAT HIDUP
LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah suatu benda yang bernilai ekonomis sekaligus magis menurut pandangan bangsa Indonesia. Hal ini disebabkan dalam melaksanakan aktivitas dan kegiatan pembangunan hampir selalu berhubungan dengan tanah dan menggunakan tanah. Tanah juga merupakan titik temu bagi kepentingan berbagai pihak sehingga sering menjadi ajang konflik. Selain itu, tanah pula yang sering menimbulkan hambatan dalam pelaksanaan pembangunan. Bersamaan dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk Indonesia, maka permasalahan tanah akan semakin meningkat pula.

Arahan yang digariskan dalam Garis-garis Besar Haluan Negara Tahun 1993 mengenai bidang agraria/pertanahan adalah penataan penguasaan tanah oleh negara diarahkan agar pemanfaatannya dapat mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, sedangkan penataan penggunaan tanah dilaksanakan secara berencana guna mewujudkan kemakmuran rakyat yang sebesar-besarnya. Penataan perlu memperhatikan hak-hak atas tanah, fungsi sosial hak atas tanah, batas maksimum kepemilikan tanah pertanian dan perkotaan serta pencegahan penelantaran tanah, termasuk upaya mencegah pemusatan tanah yang merugikan kepentingan rakyat.

dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Atas dasar tersebut maka pemerintah mengeluarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Ini berarti telah diletakkan landasan yang kokoh bagi pembinaan hukum pertanahan nasional dan penyelenggaraan administrasi pertanahan.

Setiap pembangunan terutama yang bersifat fisik selalu memerlukan tanah dan ruang, sedangkan ketersediaan tanah relatif tetap dengan penggunaannya yang kompleks. Kebutuhan akan tanah untuk kepentingan pembangunan semakin lama makin meningkat sehingga tidak jarang mengakibatkan terjadinya benturan kepentingan antara berbagai pihak, baik dalam hal penggunaan, pemanfaatan maupun penguasaannya.

Mengingat pentingnya peranan tanah, untuk mengakomodasi kegiatan pembangunan dilakukan melalui pengadaan tanah dengan memberi ganti-kerugian. Pelaksanaannya harus dilakukan secara berhati-hati dan tepat agar tidak menimbulkan gejolak yang dapat merugikan masyarakat maupun pemerintah.

Mengenai pengadaan tanah untuk pembangunan termasuk untuk pembangunan jalan dan fasilitas umum lainnya, diterbitkan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan. Namun pada pelaksanaannya mengalami kesulitan, karena :

1. terbatasnya dana untuk pembayaran ganti kerugian dalam rangka

2. kesepakatan dalam penentuan besarnya ganti kerugian antara pemilik tanah dengan pihak yang membutuhkan tanah (pemerintah) membutuhkan waktu yang lama
3. adanya praktek spekulasi tanah, kenaikan harga tanah yang tidak wajar.

Hal ini menunjukkan bahwa dalam mengakomodasi kebutuhan akan tanah untuk pembangunan terutama bagi daerah perkotaan, tidaklah selalu mudah melalui pengadaan tanah. Hal tersebut sesuai dengan pernyataan Sitorus, Oloan (1996 : 27), bahwa :

“Kendala umum yang dihadapi Pemerintah pada waktu melakukan pengadaan tanah, yakni ketidakmampuan Pemerintah memberi ganti kerugian sesuai keinginan pemilik tanah”.

Dalam perkembangannya kebutuhan akan tanah semakin meningkat, sedangkan luas tanah yang ada relatif tetap. Hal ini membawa dampak antara lain timbulnya daerah kumuh, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah secara tidak sah, kesulitan mendapatkan tanah untuk pembangunan kepentingan umum, naiknya harga tanah, timbulnya spekulasi tanah dan pemecahan tanah menjadi kecil-kecil. Berbagai usaha pemerintah dalam menangani masalah pertanahan tersebut telah dilaksanakan, antara lain meliputi upaya peningkatan penyediaan tanah bagi pembangunan pada umumnya dan bagi masyarakat berpenghasilan rendah pada khususnya, menyempurnakan sistem penggunaan tanah yang sesuai dengan peruntukkan tanah.

cepat dari rencana pembangunan kota yang dilaksanakan oleh pemerintah. Keadaan seperti ini jika tidak segera diambil suatu langkah-langkah penataan terhadap daerah-daerah yang sudah mulai berkembang, cepat atau lambat daerah ini akan berubah menjadi daerah kumuh.

Untuk mengatasi keadaan tersebut, maka perlu dicarikan suatu alternatif model pembangunan wilayah perkotaan tanpa pembebasan tanah yaitu dengan Konsolidasi Tanah Perkotaan. Konsolidasi Tanah Perkotaan adalah program pemerintah dibidang pertanahan khususnya menyangkut penataan kawasan permukiman yang dilakukan dengan cara menata persil-persil tersebut menjadi teratur dan tertib yang semuanya terletak di pinggir jalan dan dilengkapi dengan penyediaan tanah untuk sarana umum yang diperlukan sesuai dengan Rencana Tata Ruang.

Dengan Konsolidasi Tanah Perkotaan akan ditumbuhkan peran serta masyarakat dalam membangun wilayah kotanya, yaitu melalui sumbangan tanah untuk pembangunan yang telah ditetapkan secara musyawarah dan mufakat antara pemilik tanah dengan pemerintah sebagai pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan. Model ini cocok untuk diterapkan di kota Kuala Kapuas karena mempunyai fungsi dan kedudukan yang sangat penting sebagai ibukota Kabupaten Kapuas.

Pada tahun anggaran 2001 Konsolidasi Tanah Perkotaan tidak hanya dilaksanakan di Desa Selat Dalam, akan tetapi terdapat beberapa desa yang

yang menyebabkan lokasi tersebut berkembang dengan pesat dan harga tanah cepat meningkat. Apabila lokasi tersebut dilaksanakan konsolidasi, diperlukan kesadaran yang tinggi serta kesediaan masyarakat dalam menyumbangkan tanah untuk prasarana jalan dan fasilitas umum agar pelaksanaan konsolidasi tanah dapat berhasil dengan baik. Dengan demikian pembangunan yang dilaksanakan di Kabupaten Kapuas akan semakin meningkat. Seiring dengan pembangunan akan terjadi perubahan penggunaan tanah. Semula daerah sekitarnya merupakan daerah pertanian, yang kemudian berubah menjadi permukiman secara alami. Hal ini menyebabkan perkembangan pembangunan di wilayah tersebut tidak akan terkendali.

Untuk menanggulangi hal tersebut, pemerintah kota Kuala Kapuas menggunakan suatu model 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. Subsidi dana yang diperoleh dari PEMDA Kabupaten Kapuas tidak mampu menampung banyaknya permintaan masyarakat agar tanahnya dikonsolidasi sehingga timbul inisiatif kantor pertanahan Kabupaten Kapuas untuk melaksanakan konsolidasi tanah secara swadaya.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis berkeinginan untuk mengadakan penelitian dengan judul "PELAKSANAAN KONSOLIDASI

KECAMATAN SELAT KABUPATEN KAPUAS PROVINSI
KALIMANTAN TENGAH”.

B. Permasalahan

Dalam proses pembangunan, kebutuhan akan tanah senantiasa meningkat dan merupakan faktor yang sangat penting untuk berbagai kegiatan pembangunan, baik yang dilaksanakan atas kebijaksanaan dan arahan pemerintah maupun yang dilakukan dengan inisiatif masyarakat.

Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan permukiman diperlukan dana yang cukup besar dan perencanaan yang matang. Sementara itu dana pemerintah yang tersedia untuk pembangunan sangat terbatas, terutama untuk membiayai pelebaran jalan yang melalui lokasi Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Selat Dalam. Akibat dari terbatasnya persediaan dana maka pengadaan tanah sering tertunda.

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.

Kelemahan sistem pembebasan tanah adalah karena keterbatasan dana pemerintah serta pengaruh psikologisnya terhadap masyarakat. (Sitorus, Oloan dan sitepu dan Sebayang, Balans 1996 : 60)

melibatkan peran serta aktif masyarakat dalam menyumbangkan tanahnya untuk pembangunan sehingga akan dapat diciptakan suatu lingkungan yang memenuhi syarat rencana tata ruang melalui penataan persil-persil tanah yang teratur, semuanya menghadap ke jalan, untuk pelebaran jalan, jaringan air minum dan jalur hijau, sistem drainase serta fasilitas umum lainnya sesuai dengan kebutuhan.

C. Perumusan Masalah

Dari uraian latar belakang dan permasalahan di atas, maka penulis merumuskan permasalahan dalam bentuk pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. seberapa jauh tingkat keberhasilan pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya di Desa Selat Dalam Kecamatan Selat Kabupaten Kapuas ?
2. apa yang menjadi faktor penunjang dan penghambat dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya ?

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian berkaitan dengan rumusan masalah ataupun pertanyaan penelitian yang telah dirumuskan. Oleh karena itu jumlah

Penelitian ini bertujuan :

- a. untuk mengetahui tingkat keberhasilan pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya di Desa Selat Dalam Kecamatan Selat Kabupaten Kapuas.
- b. untuk mengetahui faktor penunjang dan penghambat dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya.

2. *Kegunaan Penelitian*

Kegunaan penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. untuk meningkatkan pemahaman dan pengetahuan bagi penyusun dibidang Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya sehingga dapat dijadikan sebagai bekal pada daerah kerja nantinya.
- b. sebagai bahan masukan dan evaluasi bagi pemerintah khususnya aparat jajaran kantor pertanahan kabupaten Kapuas dalam peningkatan pelayanan terhadap masyarakat di bidang Konsolidasi Tanah Perkotaan.
- c. memberikan sumbangan pemikiran dan informasi bagi pemerintah daerah khususnya pemerintah daerah kabupaten Kapuas dalam hal pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil analisis dan pembahasan data yang telah dilakukan, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa :

1. secara keseluruhan pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya di Desa Selat Dalam adalah berhasil dengan baik, walaupun pelaksanaannya melebihi satu tahun anggaran;
2. partisipasi masyarakat dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya terutama mengenai sumbangan tanah untuk pembangunan adalah baik;
3. jumlah satuan petugas dan staf yang dilibatkan masih kurang sehingga menyebabkan lambannya pengajuan usul penegasan obyek konsolidasi;
4. untuk menunjang kegiatan pasca konsolidasi dalam pelaksanaan pembangunan telah diadakan koordinasi dengan pemerintah maupun masyarakat, namun hasilnya belum optimal.

B. Saran

Agar tanah yang sudah disediakan dan diperuntukkan untuk jalan dan fasilitas umum dapat secepatnya dirasakan manfaatnya oleh masyarakat, diharapkan pemerintah dalam hal ini instansi yang terkait membantu dalam

Dalam rangka penyediaan tanah untuk pembangunan dan penataan bidang-bidang tanah secara tertib dan teratur sesuai dengan Tata Ruang Wilayah serta untuk lebih meningkatkan peran masyarakat dalam pembangunan, maka model Konsolidasi Tanah Perkotaan perlu dikembangkan lagi ke wilayah-wilayah lainnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, (1996), Pedoman Penulisan Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Arikunto, Suharsimi (1998), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Jakarta, Rineka Cipta.
- Badan Pertanahan Nasional , (1991) Konsolidasi Tanah Perkotaan Tahap I Direktorat Pengaturan Penguasaan Dan Penggunaan Tanah, Jakarta.
- Badan Pertanahan Nasional , (1994), Himpunan Peraturan Konsolidasi Tanah dan Pembangunan Perkotaan Bagian I, Direktorat Pengaturan Penguasaan dan Penggunaan Tanah, Jakarta.
- Harsono, Boedi (2000), Hukum Agraria Indonesia, Himpunan peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta.
- Muntarie, Albert, (1997), “Konsolidasi Di Bidang Pertanahan”, Bhumibhakti No.13/1997, Jakarta.
- Mustika, Yulia, Andi, (1999), “Studi pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan dalam usaha pengadaan tanah untuk pembangunan di Kabupaten Donggala”, Skripsi, tidak diterbitkan.
- Rifani, Ariyadi, (2002), “Studi Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kabupaten Tabalong Kalimantan Selatan”, Skripsi, tidak diterbitkan.
- Sarjita, (2000), Konsolidasi Tanah Perkotaan, Yogyakarta.
- Sitorus, Oloan, (1995), “Mencari Peraturan Konsolidasi Tanah yang Berwibawa”, Sandi No.Perdana/II/1995, Yogyakarta.
- Sitorus, Oloan dan Sitepu dan Sebayang, Balans (1996), Konsolidasi Tanah Perkotaan : Suatu Tinjauan Hukum, Mitra Kebijaksanaan Tanah Indonesia, Yogyakarta.
- Soemadi, Herutomo (2001), Pedoman Praktis Penyusunan Usulan Penelitian dan Penulisan Skripsi, Cetakan VI, Yogyakarta.

Peraturan-peraturan

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

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

Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 410-1047 tentang Penggunaan Dana Kompensasi TPBP.

Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 40-1078 tentang Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah.

Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 410-4245 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah.