

**STUDI PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN
SECARA SWADAYA DI DESA JABUNG KECAMATAN
PLUPUH KABUPATEN SRAGEN**

Skripsi

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan**



Disusun Oleh :

TEGUH HARYONO

2091783/P

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

2004

INTISARI

Pertumbuhan penduduk yang semakin pesat saat ini tentunya akan menyebabkan semakin berkembangnya berbagai kebutuhan perumahan, fasilitas pelayanan kota dan fasilitas sosial yang memerlukan ruang untuk pencapaiannya. Sedang untuk pemenuhan ruang tersebut memerlukan tanah dan dana yang tidak sedikit terutama untuk kebutuhan perumahan. Sehingga salah satu usaha yang dilakukan adalah dengan jalan melalui konsolidasi tanah. Penulisan skripsi ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya di Desa Jabung Kecamatan Plupuh Kabupaten Sragen dan mengetahui kendala-kendala dalam pelaksanaannya serta usaha-usaha untuk mengatasi kendala-kendala tersebut.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif dan menggunakan teknik analisis deskriptif komparatif. Teknik pengumpulan data dengan cara wawancara, studi pustaka, dokumentasi dan kuisioner. Penelitian mengambil populasi seluruh peserta Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Jabung Kecamatan Plupuh Kabupaten Sragen, sehingga penelitian ini merupakan penelitian populasi

Kegiatan yang digariskan oleh Badan Pertanahan Nasional belum sepenuhnya sesuai dengan peraturan yang ada dan masih ada kegiatan yang belum selesai dilaksanakan. Kendala-kendala yang dihadapi adalah mengenai kurang lengkapnya administrasi, biaya dan persetujuan peserta. Upaya untuk mengatasi kendala adalah sebagai berikut : pengarahan kepada masyarakat, pembayaran terlebih dahulu oleh kepala desa untuk mengatasi kekurangan biaya dan pendekatan persuasif. Namun demikian upaya untuk mengatasi kendala-kendala tersebut belum tuntas sepenuhnya sebab kegiatan tersebut belum selesai sepenuhnya.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
INTISARI	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR LAMPIRAN	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	4
C. Pembatasan Masalah	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	7
A. Tinjauan Pustaka	7
1. Pengertian	8
2. Tujuan	10
3. Sasaran	11
4. Manfaat	12

5. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah	13
6. Tahapan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah	14
7. Penjelasan Teknis Tahapan Pelaksanaan Berdasarkan Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah ...	18

B. Kerangka Pemikiran.....	39
----------------------------	----

C. Anggapan Dasar	41
-------------------------	----

BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	43
---	-----------

A. Metode Yang Digunakan.....	43
-------------------------------	----

B. Lokasi Penelitian.....	43
---------------------------	----

C. Jenis dan Sumber Data	44
--------------------------------	----

D. Alat Untuk Mencari Data	44
----------------------------------	----

E. Populasi	45
-------------------	----

F. Teknik Analisis Data.....	46
------------------------------	----

BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH	48
---	-----------

A. Keadaan Wilayah.....	48
-------------------------	----

B. Penduduk	51
-------------------	----

1. Perkembangan Penduduk	51
--------------------------------	----

2. Komposisi Penduduk Menurut Jenis Kelamin	53
---	----

3. Pendapatan Perkapita	54
-------------------------------	----

C. Keadaan Wilayah dan Penduduk Desa Jabung	55
---	----

1. Wilayah administrasi	54
-------------------------------	----

2. Penduduk	56
3. Mata Pencaharian	57
4. Status Tanah.....	58

BAB V PENYAJIAN DAN ANALISA DATA 60

A. Penyajian Data 60

1. Mekanisme Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya di Desa Jabung Kecamatan Plupuh Kabupaten Sragen	60
2. Kendala-kendala dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya di Desa Jabung Kecamatan Plupuh Kabupaten Sragen dan upaya mengatasi kendala	78

B. Analisa Data 83

1. Mekanisme Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya di Desa Jabung Kecamatan Plupuh Kabupaten Sragen	83
2. Kendala-kendala dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya di Desa Jabung Kecamatan Plupuh Kabupaten Sragen dan upaya mengatasi kendala	90

BAB VII KESIMPULAN DAN SARAN 93

 A. KESIMPULAN 93

 B. SARAN 94

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Indonesia merupakan negara yang memiliki wilayah yang sangat luas dan juga memiliki jumlah penduduk yang cukup besar, bahkan Indonesia menduduki peringkat ketiga di dunia dalam jumlah penduduk. Jumlah ini akan terus meningkat sesuai dengan perkembangan jaman dimana pada saat ini jumlah penduduk di Indonesia telah mencapai angka 200 juta lebih. Kebanyakan penduduk ini bermukim di Pulau Jawa. Pertumbuhan penduduk yang sedemikian cepatnya tentu menimbulkan kebutuhan tanah baik untuk pembangunan perumahan, fasilitas umum, pabrik dan lain sebagainya. Sedang dalam kehidupan sehari-hari manusia selalu memerlukan tempat tinggal yang layak untuk dapat hidup secara baik dan layak. Kebutuhan akan tempat tinggal ini akan terus meningkat sesuai dengan jumlah penduduk yang ada, sedangkan luas wilayah ini terbatas jumlahnya.

Kebutuhan akan tanah untuk pembangunan khususnya untuk pemukiman di perkotaan akan semakin sulit dipenuhi. Sehingga hal tersebut mendorong penduduk kota untuk mencari tanah di daerah pinggiran kota yang mana harga tanahnya relatif lebih murah bila dibandingkan dengan tanah yang berada di dalam kota. Walaupun tanah yang mereka beli

Penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan ataupun permukiman perkotaan yang dilaksanakan melalui pembebasan tanah dari pemiliknya, semakin banyak menimbulkan masalah. Misalnya, adanya spekulasi tanah, pembebasan tanah yang menggusur masyarakat setempat, permukiman eksklusif, ketimpangan penyediaan sarana dan fasilitas perkotaan.

Selain itu, pengadaan tanah untuk pembangunan perkotaan telah mengakibatkan terjadinya perubahan penggunaan tanah pertanian subur menjadi penggunaan tanah non- pertanian. Akibatnya timbul kegiatan pertanian yang mengancam tersedianya produktivitas pertanian serta tergusurnya petani beserta mata rantai pencaharian mereka.

Pada sisi lain, umumnya tanah-tanah di daerah perkotaan telah dikuasai oleh masyarakat, sehingga pengadaan tanah untuk kegiatan pembangunan semakin sulit dilaksanakan karena terbatasnya dana untuk pembayaran ganti kerugian tanah yang harganya terus meningkat. Demikian pula halnya, dalam penyediaan tanah yang luas bagi kegiatan pertanian dan perkebunan, semakin sulit dilaksanakan, bila dilaksanakan secara *konvensional* melalui pembebasan tanah.

Telah diketahui bahwa nilai ganti kerugian dalam pengadaan tanah sering dirasakan oleh masyarakat pemilik tanah tidak memadai, sehingga hanya menimbulkan masalah, dimana para pemilik tanah tidak setuju terhadap besarnya ganti kerugian tersebut. Di lain pihak,

sosial-ekonomi yang merugikan masyarakat golongan ekonomi lemah. Akibatnya kota tumbuh secara alami dan tidak terkendali dan berkembang secara tidak teratur dan tidak sesuai dengan apa yang direncanakan selama ini sehingga hanya akan menciptakan sebuah kawasan pemukiman kumuh (*slums area*). Jumlah kawasan ini akan semakin bertambah seiring dengan semakin terpuruknya perekonomian di Indonesia yang juga dilanda dengan krisis multidimensional.

Kondisi ironis inilah yang kemudian melahirkan ide baru sebagai upaya perbaikan kesejahteraan melalui penyediaan pemukiman yang layak huni, sehat dan teratur bagi golongan masyarakat ekonomi lemah. Keinginan untuk mewujudkan sebuah kawasan yang layak huni, sehat, tertib dan teratur antara lain dapat diwujudkan dengan jalan melalui penerapan tata ruang yang terpadu dan terkoordinasi dengan baik dari berbagai elemen masyarakat. Salah satu program untuk menunjang penerapan tata ruang ini adalah dengan dilaksanakannya program konsolidasi tanah.

Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen khususnya seksi Pengaturan Penguasaan Tanah telah melaksanakan program Konsolidasi Tanah Perkotaan tersebut pada tahun anggaran 2002/2003 di desa Jabung Kecamatan Plupuh Kabupaten Sragen melalui pola pendekatan yang bersifat *bottom up*. Maksudnya adalah bahwa terlaksananya kegiatan ini merupakan kesadaran, inisiatif, serta keinginan dari masyarakat sendiri dan kemudian mengajukan rencana tersebut ke kantor pertanahan. Kantor

diajukan oleh masyarakat. Program Konsolidasi Tanah Perkotaan ini merupakan program yang dilakukan secara swadaya oleh masyarakat. Sehingga diharapkan program ini dapat dijadikan suatu proyek yang dapat menunjang upaya untuk mewujudkan catur tertib pertanahan di kawasan tersebut.

Namun sampai saat ini Konsolidasi Tanah Perkotaan belum dapat diselesaikan secara penuh. Hal ini dikarenakan masih terdapat kendala yaitu banyak kelengkapan administrasi dari masyarakat yang belum dipenuhi secara lengkap. Sehingga menghambat jalannya proses kegiatan konsolidasi tersebut. Oleh karena itu masyarakat setempat harus dituntut lebih berperan aktif dalam melengkapi administrasinya, agar kegiatan konsolidasi yang telah dilaksanakan dapat berjalan lancar.

Oleh karena itu penyusun tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul “ **STUDI PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN SECARA SWADAYA DI DESA JABUNG KECAMATAN PLUPUH KABUPATEN SRAGEN** ”

B PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dirumuskan beberapa hal yang patut diteliti dan dicari jawabannya dalam penelitian ini, antara lain :

1. Bagaimana pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya di Desa Jabung Kecamatan Plupuh Kabupaten Sragen?

2. Kendala-kendala apa yang dihadapi dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya di desa Jabung Kecamatan Plupuh Kabupaten Sragen dan upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala?

C. PEMBATASAN MASALAH

Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan dapat dilakukan melalui program pemerintah dan swadaya masyarakat. Dalam penelitian ini permasalahan dibatasi pada Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya yang dilakukan di Desa Jabung Kecamatan Plupuh Kabupaten Sragen

D. TUJUAN DAN KEGUNAAN PENELITIAN

Penelitian ini memiliki tujuan antara lain sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya di Desa Jabung Kecamatan Plupuh Kabupaten Sragen.
2. Untuk mengetahui kendala yang terjadi dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan secara swadaya di Desa Jabung Kecamatan Plupuh Kabupaten Sragen dan upaya yang dilakukan dalam mengatasi kendala.

Penelitian ini memiliki kegunaan antara lain sebagai berikut :

1. Untuk meningkatkan pemahaman dan pengetahuan bagi penyusun di bidang Konsolidasi Tanah Perkotaan sebagai obyek Landreform di Indonesia sehingga dapat dijadikan bekal pada daerah kerja nantinya.
2. Sebagai bahan evaluasi, informasi dan masukan untuk penyempurnaan

Kabupaten Sragen. Hal ini berupaya untuk peningkatan pelayanan pertanahan terhadap masyarakat khususnya dalam bidang Konsolidasi Tanah Perkotaan.

BAB VI

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Kegiatan dan tahapan pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 hanya 9 kegiatan atau 64,2% yang benar-benar sesuai, 4 kegiatan atau 28,7% yang tidak sesuai dan 1 kegiatan atau 7,1% yang kurang sesuai. Disamping itu masih ada kegiatan yang belum selesai yaitu : pembuatan surat keputusan redistribusi , sertipikasi, staking out / realokasi dan pelaksanaan konstruksi..
2. Kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya di Desa Jabung Kecamatan Plupuh Kabupaten Sragen adalah sebagai berikut :
 - a. Kurang lengkapnya administrasi yang berupa kartu tanda penduduk dan bukti hak untuk tanah yang belum terdaftar
 - b. Kekurangan biaya pelaksanaan
 - c. Persetujuan peserta konsolidasiUpaya untuk mengatasi kendala adalah sebagai berikut :
pengarahan kepada masyarakat, pembayaran terlebih dahulu oleh

kepala desa untuk mengatasi kekurangan biaya dan pendekatan persuasif.

Namun demikian upaya untuk mengatasi kendala-kendala tersebut belum tuntas sepenuhnya sebab kegiatan tersebut belum selesai sepenuhnya.

B. SARAN

1. Agar kegiatan yang belum selesai dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku segera dilaksanakan dan diselesaikan.
2. Agar dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan diperhitungkan lebih lanjut mengenai kesiapan peserta terutama dalam hal pembiayaan, unsur pelaksana di desa terutama dari peserta dibentuk suatu kepanitiaan khusus dan kelengkapan administrasi.
3. Agar aparat Kantor Pertanahan dalam melakukan pengecekan kelengkapan lebih teliti dan memberitahukan sesegera mungkin kepada peserta.
4. Agar Kantor Pertanahan dalam melakukan arsip dokumen lebih diperhatikan.

DAFTAR PUSTAKA

- ...nim, (2003), Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi Pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, STPN, Yogyakarta.
- ...unto, Suharsimi, (1995), Manajemen Penelitian, PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- ...unto, Suharsimi, (1998), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- ...ai Pustaka, (2003), Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta.
- ...ektorat Pengaturan Penguasaan Tanah, Badan Pertanahan Nasional ,(1994), Himpunan Peraturan Konsolidasi Tanah dan Pembangunan Perkotaan bagian I, Badan Pertanahan Nasional , Jakarta
- ...adinata T Johara,(1992), Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah, Bandung, Penerbit ITB Bandung
- ...rtiyani (2002), Studi Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan dalam Menunjang Program Pembangunan Bertumpu pada Kelompok (P2BPK) di Kelurahan Nongkosawit Kecamatan Gunungpati Kota Semarang, Yogyakarta, STPN Yogyakarta
- ...aria S.W. Sumardjono, (2001) Kebijakan Pertanahan : Antara Regulasi dan Implementasi, Penerbit Kompas , Jakarta,
- ...awawi, Hadari, (1998), Metode Penelitian Bidang Sosial, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta
- ...arlindungan AP, (1989), Bunga Rampai Hukum Agraria serta Landreform

Perlindungan AP,(1992), Beberapa Pelaksanaan UUPA CV Mandar Maju
Bandung,

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

Sitorus,Oloan, (2003), Keterbatasan Hukum Konsolidasi Tanah Perkotaan
sebagai Kebijakan Pertanahan Partisipasif di Indonesia, Bhumi, jurnal
Pertanahan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional , Yogyakarta,

Sriyono, (2002), Konsolidasi Tanah dan Pengembangan Kota Otonom, Bhumi,
jurnal Pertanahan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional , Yogyakarta,

PERATURAN-PERATURAN :

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, , LN No. 57 Tahun 1997, TLN No. 3696 Tahun 1997.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional no 4 tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 7 Desember 1991 nomor 410-4245 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 18 April 1996 nomor 410-1078 tentang Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 22 Desember 1997 nomor 462-3872 tentang Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 10 Juni 1998 nomor 410-2084 tentang Peningkatan Pelayanan Konsolidasi Tanah

Peraturan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah tanggal 5 Juni 1998 nomor 410/99/33/98 tentang Penjelasan tidak perlunya izin lokasi dan izin Perubahan Penggunaan tanah pada lokasi Konsolidasi Tanah Perkotaan

Peraturan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah tanggal 16 Pebruari 1998 nomor 410/63/33/98 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Swadaya Sekala Kecil