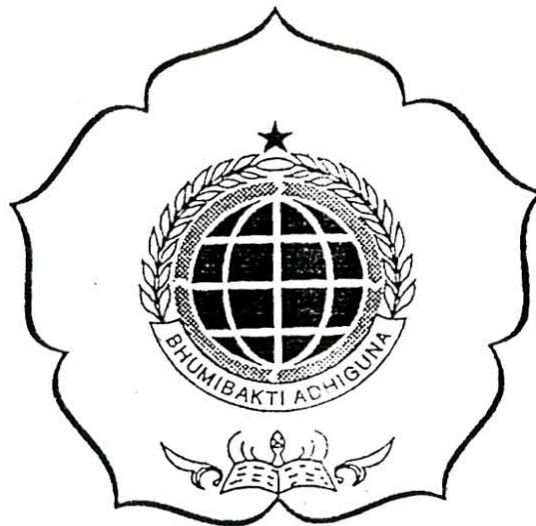


**STUDI PELAKSANAAN
KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN SECARA SWADAYA
DI DESA JATILUHUR KECAMATAN JATIASIH
KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II BEKASI**

SKRIPSI

Diajukan untuk menempuh ujian Diploma IV
Jurusan Manajemen Pertanahan



Oleh :

BUDIMAN

NIM : 9540763

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

1999

SKRIPSI

STUDI PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN
SECARA SWADAYA DI DESA JATILUHUR KECAMATAN JATIASIH
KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II BEKASI

Disusun Oleh :

BUDIMAN
NIM. 9540763/M

Telah dipertahankan Di hadapan Kelompok Penguji
Pada Tanggal 1 Desember 1999 dan Dinyatakan
Telah Memenuhi Syarat

SUSUNAN KELOMPOK PENGUJI

KETUA



SARMIN MANDOYO SUBEKTI, S.H.

SEKRETARIS



Ir. SLAMET MURYONO, MEng.Sc.

ANGGOTA



Drs. ASBANDI

PEMBIMBING I



Ir. PUTU SUWEKEN, MURP.

PEMBIMBING II



Drs. SLAMET WIYONO, MPd.

PEMBIMBING III



EKO SUHARTO, ST.



Yogyakarta, 11 Desember 1999
Mengetahui :
Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional
Ketua



PAULUS SURYO SUWARNO, MS.
Nip. 010 033 597

HALAMAN MOTTO

- *Janganlah kamu bersikap lemah, dan janganlah (pula) kamu bersedih hati, padahal kamulah orang-orang yang paling tinggi (derajatnya), jika kamu orang-orang yang beriman (Q.S. Ali Imran : 139)*
- *Jadikanlah Sabar dan shalat sebagai penolongmu. Dan sesungguhnya yang demikian itu sungguh berat, kecuali bagi orang-orang yang khusyu (O.S. Al Baqarah : 45)*

HALAMAN PERSEMBAHAN

Kupersembahkan untuk :

- 1. Kedua orang tuaku yang telah menyertaiku dengan do'a dan perhatian yang tak pernah putus*
- 2. Saudara-saudaraku yang telah memberikan dorongan selama ini hingga dapat kuselesaikan studiku.*
- 3. Almamaterku.*

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji dan syukur kehadirat Allah S.W.T. yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “STUDI PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN SECARA SWADAYA DI DESA JATILUHUR KECAMATAN JATIASIH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II BEKASI”.

Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu syarat dalam rangka menyelesaikan studi Program Diploma IV pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional di Yogyakarta.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan berupa bimbingan, petunjuk serta pengarahan dari berbagai pihak yang sifatnya tidak ternilai, kepada yang terhormat. :

1. Bapak Paulus Suryo Suwarno, MS., selaku Ketua Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
2. Bapak Ir. Putu Suweken MURP., selaku Dosen Pembimbing Materi I
3. Bapak Drs. Slamet Wiyono MPd., selaku Dosen Pembimbing Materi II
4. Bapak Eko Suharto, ST., selaku Dosen Pembimbing Materi III
5. Bapak Aristiono Nugroho, A.Ptnh., selaku mitra diskusi penulis dalam penulisan skripsi ini.

Ucapan terima kasih tak lupa penulis sampaikan kepada yang terhormat :

1. Bapak Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat.
2. Bapak Kepala Bidang Pengaturan Penguasaan Tanah dan seluruh staf Seksi Konsolidasi dan Pemanfaatan Tanah, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat.
3. Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bekasi beserta seluruh staf Kantor Pertanahan Kotamadya Bekasi
4. Semua pihak baik langsung maupun tidak langsung yang telah membantu memperlancar dalam penulisan skripsi ini.

Semoga Allah SWT. berkenan membalas segala kebaikan Bapak - bapak yang telah memberikan bantuan dengan tulus dan ikhlas kepada penulis amien.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, baik materi maupun teknik penulisannya, mengingat keterbatasan kemampuan dan waktu yang tersedia, maka kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan skripsi ini sangat penulis harapkan.

Akhirnya penulis berharap, semoga penulisan skripsi ini senantiasa berguna dan bermanfaat, bukan saja bagi penulis sendiri, namun lebih penting bagi para pihak yang membutuhkan.

Yogyakarta, 15 Nopember 1999

Penulis,

Budiman

INTISARI

Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kotamadya Daerah Tingkat II Bekasi, merupakan Konsolidasi Tanah Perkotaan yang dilaksanakan secara swadaya dan diprakarsai oleh masyarakat serta Koperasi Pegawai Telekomunikasi Bintang. Adapun yang menjadi maksud dan tujuan dari pelaksanaan dari konsolidasi tanah tersebut yaitu terciptanya suatu lingkungan permukiman yang tertib dan teratur yang dilengkapi dengan fasilitas umum/ sosial serta tertibnya administrasi pertanahan. Berkaitan dengan hal tersebut, masyarakat (pemilik tanah) mengajukan permohonan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat, untuk dilakukan penataan terhadap bidang tanah miliknya dengan pola konsolidasi tanah.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui mekanisme pelaksanaan konsolidasi tanah, yaitu berupa tahapan kegiatan pelaksanaan konsolidasi tanah mulai dari tahap persiapan, pendataan, penataan sampai tahap akhir yaitu tahap konstruksi, bentuk partisipasi masyarakat dan keberhasilan pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan yang dilaksanakan secara swadaya di Desa Jatiluhur. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode deskriptif, yaitu dengan cara mengolah data hasil penelitian baik yang bersifat kualitatif maupun kuantitatif.

Bahwa mekanisme pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya di Desa Jatiluhur, ditinjau dari tahapan kegiatan pada prinsipnya sudah sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah. Namun, ditinjau dari materi dan ruang lingkup tahapan pelaksanaannya, ada beberapa hal yang merupakan pengembangan lebih lanjut dari konsep konsolidasi tanah, yaitu tahap konstruksi sudah sampai pembangunan rumah dan dari segi waktu melebihi batas waktu yang ditetapkan/ disepakati.

Partisipasi masyarakat diwujudkan dalam bentuk Persetujuan menjadi peserta, Penentuan Besarnya Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP), Penetapan Hasil Desain Konsolidasi Tanah Perkotaan, Biaya Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan, dan Pemanfaatan Hasil Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan.

Keberhasilan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kotamadya Bekasi dapat dilihat dari hasil-hasil yang telah dicapai, yaitu tersedianya fasilitas umum/sosial, tahap konstruksi sampai dengan kegiatan pembangunan rumah dan pemberian sertipikat. Keberhasilan pelaksanaan konsolidasi tanah dicapai, berkat dukungan dari berbagai pihak, selain pihak Koperasi Pegawai Telkom Bintang selaku wadah/ penyelenggara konsolidasi, pengembang dan Lembaga Perbankan yang membiayai pelaksanaan pembangunan fisik dan konstruksi bangunan rumah.

Meningkatnya kegiatan pembangunan khususnya dalam pelaksanaan konsolidasi tanah, menuntut tersedianya peraturan yang lebih lengkap dan komprehensif, oleh karena itu, kiranya sudah saatnya dibuat suatu peraturan yang lebih memadai dan lebih tinggi serta dapat mengakomodasi dari kegiatan konsolidasi tanah, sehingga di dalam pelaksanaannya tidak hanya menguntungkan pihak-pihak tertentu saja.

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	xi
DAFTAR PETA	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Pokok permasalahan	4
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
D. Tatalaksana Penelitian	6
1. Metode Penelitian	6
2. Daerah Penelitian	7
3. Jenis, Sumber dan Pengumpulan Data	7
4. Teknik Pengumpulan Data	10
5. Teknik Analisis Data	11
E. Pembatasan Masalah	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka	13
B. Kerangka Pemikiran	19
C. Pertanyaan Penelitian	24
D. Definisi Operasional	24

BAB III GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN	
A. Keadaan Wilayah	25
1. Letak Geografi dan Administratif	25
2. Luas Wilayah	26
3. Topografi	27
4. Iklim	27
5. Penggunaan Tanah	28
B. Sosial Ekonomi	28
1. Jumlah Penduduk	28
2. Kepadatan Penduduk	30
3. Tingkat Pendidikan	30
4. Mata Pencaharian Penduduk	31
C. Penguasaan Tanah	32
BAB IV KETENTUAN UMUM KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN	
A. Ketentuan Umum	34
B. Maksud dan Tujuan Konsolidasi Tanah Perkotaan	35
C. Sasaran Konsolidasi Tanah Perkotaan	36
D. Manfaat Konsolidasi Tanah Perkotaan	37
E. Kegiatan Konsolidasi Tanah Perkotaan	39
F. Organisasi Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan	40
BAB V PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA	
A. Penyajian Data	44
1. Mekanisme Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan	44
a. Tahap Persiapan	44
b. Tahap Pendataan	47
c. Tahap Penataan	50
d. Konstruksi	57
2. Partisipasi Masyarakat dalam Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan	59
a. Persetujuan Peserta Konsolidasi Tanah Perkotaan	59

b. Biaya Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan	61
c. Pemanfaatan Hasil Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan	63
3. Keberhasilan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan	63
a. Tercapainya realisasi Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan	63
b. Kecilnya Hambatan/ Kendala yang terjadi dalam Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan	64
c. Adanya Keterlibatan Pihak Koperasi, Pengembang dan Lembaga Perbankan	65
B. Analisis Data	68
1. Mekanisme Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan	68
2. Partisipasi Masyarakat dalam Pelaksanaan Konsolidasi Tanah	71
3. Keberhasilan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan	71
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan	74
B. Saran	75
DAFTAR PUSTAKA	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	
LAMPIRAN – LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

	Halaman
T- 1	Jarak Pusat Pemerintahan Desa Jatiluhur dengan daerah sekitarnya 26
T- 2	Luas Wilayah Desa Jatiluhur menurut Dusun tahun 1998 26
T- 3	Luas Penggunaan Tanah di Desa Jatiluhur 28
T- 4	Jumlah Penduduk Desa Jatiluhur menurut Kelompok umur dan Jenis Kelamin Bulan Juli Tahun 1999 (dalam jiwa) 29
T- 5	Jumlah Penduduk Desa Jatiluhur menurut tingkat Pendidikan tahun 1999 30
T- 6	Mata Pencaharian Penduduk Desa Jatiluhur tahun 1999 31
T- 7	Status Penguasaan Tanah di Desa Jatiluhur tahun 1999 32
T- 8	Status Penguasaan Tanah pada Lokasi sebelum dilaksanakan Konsolidasi Tanah Perkotaan 33
T- 9	Asal Status Tanah pada Lokasi sebelum dilaksanakan Konsolidasi Tanah Perkotaan..... 48
T- 10	Rincian Peruntukan Blok 51
T- 11	Jenis Penggunaan Tanah, Jumlah Bidang dan Luas Tanah Berdasarkan Desain Konsolidasi Tanah Perkotaan 53
T- 12	Rincian Hasil Kegiatan Konstruksi 58
T- 13	Jumlah Bidang Tanah yang Bersertipikat sebelum dan sesudah Konsolidasi Tanah Perkotaan 70

DAFTAR PETA

1. Peta Keliling Lokasi Konsolidasi Tanah Perkotaan Secara Swadaya di Desa Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kotamadya Daerah Tingkat II Bekasi, Sekala 1 : 2000
2. Peta Situasi Lokasi Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kotamadya Bekasi, Sekala 1 : 2000
3. Peta Topografi Lokasi Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya di Desa Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kotamadya Bekasi, Sekala 1 : 2000
4. Peta Penggunaan Tanah Lokasi, sebelum pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya di Desa Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kotamadya Bekasi, Sekala 1 : 2000
5. Peta Blok Plan Lokasi Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya di Desa Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kotamadya Bekasi, Sekala 1 : 2000
6. Peta Site Plan Lokasi Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya di Desa Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kotamadya Bekasi, Sekala 1 : 2000

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
2.1 Bagan Alir Kerangka Pemikiran	23

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Pernyataan/ Persetujuan Tentang Rencana Konsolidasi Tanah Perkotaan.
2. Surat Pernyataan Pelepasan Hak dalam rangka Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya di Desa Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi.
3. Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bekasi Tanggal 25 September 1996 Nomor : 591.5/SK.1235/BPN/1996, Tentang Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah Perkotaan Secara Swadaya, Seluas 10,8 Ha. Di Desa Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi.
4. Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 20 Mei 1997 Nomor 81-VI-1997, Tentang Penegasan Tanah Negara Sebagai Objek Konsolidasi Tanah Perkotaan.
5. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat tanggal 14 Nopember 1998 Nomor 410.3-SK.10-KTP-KWBPN-1998, Tentang Pemberian Hak Atas Tanah Negara Dalam Rangka Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan.
6. Berita Acara Penyerahan Sertipikat lokasi Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kotamadya Daerah Tingkat II Bekasi.
7. Matriks Pengembangan Instrumen Penelitian.
8. Daftar Pedoman Wawancara.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan penduduk di wilayah perkotaan semakin cepat. Hal ini disebabkan oleh adanya penambahan penduduk secara alami, arus migrasi dan urbanisasi. Menurut Soni Harsono (1997:2) di wilayah Jakarta, Bogor, Tangerang, dan Bekasi (Jabotabek) dalam 10 (sepuluh) tahun terakhir ini penambahan penduduknya mencapai sekitar 4% pertahun. Menghadapi pertumbuhan penduduk tersebut, serta semakin meningkatnya kesejahteraan masyarakat sebagai hasil pembangunan, kebutuhan sarana dan prasarana di perkotaan akan semakin meningkat pula.

Kebutuhan tanah untuk pembangunan khususnya untuk pemukiman di perkotaan telah dirasakan semakin sulit untuk dipenuhi. Hal tersebut mendorong penduduk kota untuk mencari tanah di daerah pinggiran kota yang tanahnya relatif masih murah.

Kebutuhan tanah di wilayah perkotaan sangat dirasakan sekali, terutama yang berhubungan dengan perluasan kota untuk digunakan bagi prasarana kota seperti perumahan, bangunan umum, jaringan jalan, jaringan air minum, jaringan sanitasi, taman-taman, dan lapangan olah raga. Penyediaan tanah yang sangat terbatas untuk mencukupi kebutuhan tersebut cenderung mengakibatkan kenaikan harga tanah, yang menyebabkan terjadinya spekulasi tanah dan mendorong pada penggunaan tanah yang kurang efisien. (Johara, 1992:140).

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

dilakukan dengan inisiatif masyarakat sendiri. Dalam suatu tinjauan mengenai masalah penyediaan tanah, Muhammad Isa menyebutkan :

Di Indonesia pembangunan sejak Repelita I sampai dengan periode Repelita IV telah menunjukkan bahwa kebutuhan tanah senantiasa bertambah, karena volume pembangunan yang semakin membesar pula. Pemekaran kota adalah salah satu petunjuk yang jelas bahwa dalam periode pembangunan saat ini kebutuhan tanah di daerah perkotaan telah semakin meningkat. Peningkatan ini akan berlangsung terus sejalan dengan intensitas pembangunan yang akan dilaksanakan. (Jerridetta , 1997:5)

Pada prakteknya, kebijaksanaan pembangunan yang dilaksanakan pemerintah di bidang pertanahan, seringkali tidak terlaksana. Hal ini diakibatkan oleh keterbatasan dana pembangunan yang ada. Akibat terbatasnya dana pembangunan, maka pelayanan yang seharusnya diberikan oleh pemerintah jauh lebih kecil dari kebutuhan yang sesungguhnya. Seperti kebutuhan prasarana 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 teratur, serta dapat menciptakan lingkungan pemukiman yang berkualitas rendah dikarenakan kurangnya prasarana dan fasilitas lingkungan yang dibutuhkan.

Salah satu cara untuk mewujudkan suatu lingkungan pemukiman yang tertib dan teratur, serta dengan penerapan tata ruang yang terkoordinasi dan terpadu dilaksanakanlah program konsolidasi tanah.

Konsolidasi Tanah dimaksudkan sebagai kebijaksanaan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah, serta usaha mengadakan tanah untuk kepentingan pembangunan, untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumberdaya alam dengan melibatkan

partisipasi aktif masyarakat. Hal ini diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah.

Partisipasi masyarakat di dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan adalah faktor yang sangat penting dan merupakan kunci dari kegiatan Konsolidasi Tanah Perkotaan. Tanpa partisipasi mereka, pelaksanaan dari Konsolidasi Tanah Perkotaan tidak mungkin terealisasikan. Partisipasi para pemilik tanah ini tidak terbatas pada sumbangan mereka di dalam penyediaan tanah, tetapi juga keikutsertaannya dalam tahap-tahap pelaksanaannya, baik dalam bentuk persetujuan, pembiayaan Konsolidasi Tanah maupun dalam bentuk pemanfaatan hasil pelaksanaan pembangunan fisik.

Hal tersebut sejalan dengan apa yang tercantum dalam Ketetapan MPR No.II/MPR/1998 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara tahun 1998, mengenai arah pembangunan jangka panjang kedua disebutkan bahwa :

Pembangunan Nasional pada dasarnya diselenggarakan oleh masyarakat bersama pemerintah. Oleh karena itu, peranan masyarakat dalam pembiayaan pembangunan harus ditumbuhkan dengan mendorong kesadaran, pemahaman, dan penghayatan bahwa pembangunan adalah hak, kewajiban, dan tanggung jawab seluruh rakyat.

Berlandaskan hal tersebut di atas, maka dimungkinkan kegiatan konsolidasi tanah baik di perkotaan maupun di pedesaan dapat dilaksanakan secara swadaya oleh masyarakat.

Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya di Desa Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kotamadya Daerah Tingkat II Bekasi, merupakan kelanjutan dan pelimpahan dari Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten Bekasi (dulu lokasi konsolidasi tanah tersebut masuk ke dalam Wilayah Kabupaten Bekasi),

dan pelaksanaannya didasari oleh Surat Keputusan Bupati tanggal 25 September 1996, No. 591.5/SK.1235/BPN/1996 tentang penetapan lokasi Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya seluas \pm 10,8 Ha. dan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 20 Mei 1997, Nomor 81-VI-1997 tentang penegasan Tanah Negara sebagai obyek Konsolidasi Tanah.

Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kotamadya Bekasi, merupakan Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya yang diprakarsai oleh masyarakat dan Koperasi Pegawai Telkom Bintang.

Bertitik tolak dari uraian di atas, penulis tertarik untuk meneliti pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya di Kotamadya Bekasi, dengan mengambil judul : **Studi Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan secara Swadaya di Desa Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kotamadya Daerah Tingkat II Bekasi.**

B. Pokok Permasalahan

1. Permasalahan

Pembangunan perkotaan, terutama pembangunan perumahan, jalan dan prasarana transportasi serta sarana umum lainnya, akan mengalami kesulitan ketersediaan tanah, karena harga tanah perkotaan yang makin meningkat sampai diluar batas kewajaran, sedangkan pemerintah tidak mempunyai anggaran yang cukup untuk memenuhi tuntutan pembangunan fasilitas umum tersebut.

Kegiatan Pembangunan, khususnya pembangunan permukiman di perkotaan, yang dilaksanakan oleh masyarakat selama ini, makin banyak menimbulkan masalah. Masalah permukiman yang kita saksikan pada saat ini dicirikan dengan adanya lingkungan permukiman kumuh (slums) yakni ditandai dengan pertumbuhan lingkungan perkampungan yang tidak teratur dengan kondisi/ kualitas lingkungan rendah yang tidak terjangkau oleh prasarana pembangunan perkotaan.

Upaya untuk mewujudkan lingkungan permukiman yang tertib dan teratur, khususnya di wilayah perkotaan kiranya dapat tercapai apabila dilaksanakan melalui kegiatan konsolidasi tanah. Partisipasi masyarakat dalam mewujudkan lingkungan permukiman yang tertib dan teratur merupakan kunci pokok dalam pelaksanaan konsolidasi tanah.

Pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan secara swadaya di Desa Jatiluhur yang melibatkan Koperasi, Pengembang perumahan dan pihak Perbankan menjadi menarik untuk diteliti mengingat keterlibatan masing-masing pihak dalam kegiatan tersebut belum diatur dalam petunjuk pelaksanaan maupun petunjuk teknis.

2. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut, yang menjadi perumusan masalah adalah :
Bagaimana pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya di Desa Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kotamadya Bekasi ?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan mengkaji :

- a. Mekanisme Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya di Desa Jatiluhur.
- b. Bentuk partisipasi masyarakat (peserta) pemilik tanah dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan secara swadaya di Desa Jatiluhur.
- c. Keberhasilan pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan yang dilaksanakan di Desa Jatiluhur.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Memberikan masukan yang bersifat informatif bagi pengembangan penelitian pertanahan di lingkungan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- b. Memberikan masukan dan atau sumbangan pemikiran kepada instansi Badan Pertanahan Nasional dalam pengambilan kebijaksanaan di bidang pertanahan terutama dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan selanjutnya.
- c. Untuk menambah wawasan pengetahuan penulis di dalam cara berpikir sekaligus melatih diri untuk mengadakan penelitian ilmiah secara sistematis.

D. Tatalaksana Penelitian

1. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode Deskriptif, yaitu suatu metode dalam meneliti status kelompok manusia, suatu objek, suatu

set kondisi, suatu sistem pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang dan metode ini mempunyai tujuan untuk membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki (Moh. Nazir, 1988:63).

2. Daerah Penelitian

Daerah yang dijadikan objek penelitian adalah lokasi tempat dilaksanakan Konsolidasi Tanah Perkotaan (KTP) secara swadaya, yaitu di Desa Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kotamadya Daerah Tingkat II Bekasi Propinsi Jawa Barat.

3. Jenis, Sumber dan Pengumpulan data

Data yang diperlukan dalam penelitian ini, adalah data primer dan data sekunder.

- a. Data Primer diperoleh dari hasil wawancara langsung dengan beberapa responden, yaitu :
 1. Peserta konsolidasi tanah, berupa partisipasi dalam kegiatan konsolidasi tanah, yaitu keterlibatan masyarakat dalam perencanaan, pelaksanaan dan pemanfaatan hasil pelaksanaan proyek konsolidasi tanah yang meliputi :
 - a. Partisipasi dalam persetujuan kegiatan pelaksanaan proyek KTP;
 - b. Keikutsertaan dalam pelaksanaan proyek KTP;
 - c. Keikutsertaan menyumbang sebagian tanahnya guna pembangunan sarana dan prasarana umum (STUP) di lokasi proyek KTP;

- d. Keikutsertaan dalam proses penyusunan desain KTP atau rencana kapling baru yang direncanakan secara musyawarah;
 - e. Keikutsertaan/ persetujuan masyarakat terhadap hasil desain KTP;
 - f. Keikutsertaan masyarakat untuk membangun dan memanfaatkan tanah hasil KTP.
2. Pengurus Koperasi Pegawai Telkom Bintang berupa peran sertanya dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya.
- b. Data Sekunder, merupakan data yang diperoleh secara tidak langsung melalui studi dokumentasi berupa laporan, arsip yang diperoleh dari :
1. Pengurus Koperasi Pegawai Telkom Bintang, berupa :
 - a. Proses pengajuan penetapan lokasi konsolidasi tanah;
 - b. Sumber pendanaan dan besarnya dana untuk konsolidasi tanah dan untuk pembangunan konstruksi fisik sarana /prasarana dan perumahan;
 - c. Pengelolaan administrasi peserta konsolidasi tanah;
 - d. Pelaksana pembangunan konstruksi fisik (Rumah, jalan, dan fasilitas umum lainnya);
 2. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat berupa :
 - a. Penentuan besarnya biaya pelaksanaan konsolidasi tanah dan pengelolaannya;
 - b. Pekerjaan pengukuran dan pemetaan lokasi konsolidasi tanah;
 - c. Pekerjaan pembuatan Desain Tata Ruang dan Desain Konsolidasi Tanah;

- d. Penyelesaian Administrasi yang berkaitan dengan pelaksanaan konsolidasi tanah, seperti pengurusan Surat Keputusan Pemberian Hak Milik, dll.
3. Kantor Pertanahan Kotamadya Bekasi, berupa :
 - a. Mekanisme pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan;
 - b. Jumlah peserta konsolidasi tanah;
 - c. Jenis hak atas tanah yang ada pada lokasi konsolidasi tanah;
 - d. Luas tanah sebelum dan sesudah pelaksanaan konsolidasi tanah;
 - e. Peta Desain Tata Ruang Konsolidasi Tanah;
 - f. Penentuan besarnya Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan;
 - g. Penggunaan tanah sebelum dan sesudah pelaksanaan konsolidasi tanah;
 - h. Penyelesaian pengurusan Surat Keputusan pelepasan hak, pemberian hak dan penyelesaian akhir berupa sertipikat ;
 - i. Kendala atau hambatan yang terjadi selama pelaksanaan konsolidasi tanah berlangsung.
 4. Kantor Bappeda Kotamadya Daerah Tingkat II Bekasi, berupa :
 - a. Keterlibatan dalam pelaksanaan konsolidasi tanah;
 - b. Data Rencana Tata Ruang Wilayah Kotamadya Bekasi;
 - c. Data Rencana Tata Ruang Kecamatan Jatiasih.
 5. Kantor Dinas Pekerjaan Umum Kotamadya Daerah Tingkat II Bekasi.
 - a. Keterlibatan dalam pelaksanaan konsolidasi tanah;

- b. Konstruksi fisik bangunan, jalan, saluran air, dan konstruksi sarana umum lainnya;
6. Kantor Kepala Desa Jatiluhur
- a. Letak geografis dan administratif;
 - b. Luas wilayah Desa Jatiluhur;
 - c. Jumlah penduduk dan tingkat kepadatannya;
 - d. Tingkat pendidikan;
 - e. Mata pencaharian penduduk;
 - f. Jenis penggunaan tanah;
 - g. Penguasaan Tanah.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik Pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Wawancara, wawancara ini menggunakan pedoman tidak terstruktur, yaitu pedoman wawancara yang hanya memuat garis besar yang akan ditanyakan. (Suharsimi Arikunto, 1998:231).
2. Observasi, yaitu pengamatan secara langsung mengenai keadaan yang diteliti, dengan cara meninjau, mengamati dan menghimpun data fisik objek penelitian, ketersediaan tanah untuk prasarana dan fasilitas lingkungan, data tersebut sebagai data pendukung serta pembandingan data primer dan data sekunder.
3. Studi dokumentasi, yaitu mempelajari data baik berupa data numerik maupun data grafis berupa peta-peta seperti : jumlah bidang tanah/ kapling

untuk perumahan dan data tersebut diperoleh dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat dan Kantor Pertanahan Kotamadya Daerah Tingkat II Bekasi.

4. Studi Kepustakaan, yaitu mempelajari berbagai literatur tentang konsolidasi tanah, Peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan konsolidasi tanah dan literatur lainnya.

5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis yang digunakan dalam rangka menjawab pertanyaan penelitian adalah Analisis Deskriptif Komparatif dan Analisis Tabel.

Data kualitatif dituangkan dalam bentuk kalimat, dan data kuantitatif yang berwujud angka-angka diproses dengan cara dijumlahkan, diklasifikasikan sehingga merupakan suatu urut data. Selanjutnya dituangkan dalam bentuk tabel (Suharsimi Arikunto, 1998:246).

Adapun tahapan kegiatan analisis data dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut :

1. Data yang terkumpul disederhanakan, dipisahkan, diklasifikasikan menjadi dua kelompok yaitu data kualitatif dan data kuantitatif. Data kualitatif digambarkan dengan kata-kata dan kalimat dipisahkan menurut sifat dan jenis kemudian dibandingkan dengan peraturan tentang Konsolidasi Tanah Perkotaan. Data Kuantitatif yang berwujud angka-angka hasil perhitungan dan pengukuran dijumlahkan, diklasifikasikan kemudian dimasukkan ke dalam tabel.

2. Hasil perhitungan dan pengukuran tabel analisis, kemudian ditafsirkan, diinterpretasikan untuk melihat gejala-gejala berdasarkan besaran angka-angka, dan untuk mengetahui bentuk partisipasi masyarakat serta pembuktian atas keberhasilan pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya yang dilaksanakan di Desa Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kotamadya Bekasi yang dapat memberikan manfaat bagi masyarakat/ peserta konsolidasi tanah.

E. Pembatasan Masalah

Untuk memberikan arah dan penjelasan agar tidak keluar dari ruang lingkup penelitian, maka penyusun membatasi masalah mengenai pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya yang dilaksanakan di Desa Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kotamadya Bekasi, dalam hal :

1. Mekanisme pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya;
2. Bentuk partisipasi masyarakat (peserta) dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan;
3. Keberhasilan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya.