

**KONSOLIDASI TANAH SEBAGAI ALTERNATIF PENYEDIAAN TANAH  
UNTUK PEMBANGUNAN DAN INSTRUMEN PENATAAN RUANG  
(Studi Kalurahan Sumberrahayu, Kapanewon Moyudan Kabupaten Sleman)**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Sebutan  
Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan  
Pada Program Diploma IV Pertanahan



Oleh:

**SURYO AGUNG HABIB FEBRIANTO**

**NIT. 19283229**

**SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
2023**

## **ABSTRACT**

*Land consolidation in Sumberrahayu was implemented in 2022. The location of this land consolidation is in a residential neighborhood where most of the land has been built. In addition, the implementation of this land consolidation was limited to 150 parcels of land so it was not carried out as a whole. Implementation of the program encountered an initial problem in that the land certificates resulting from the 1996-1997 Land Administration Project were incorrect. The purpose of this research is to find out the problems faced during the program, the impact felt by the community in the land consolidation program in Sumberrahayu sub-district, and the form and strategy of spatial planning in land consolidation in Sumberrahayu sub-district. This research method is descriptive qualitative method. The results obtained from this study are the implementation of Land Consolidation in Betakan Hamlet can be an alternative to providing land for the construction of public facilities and spatial planning instruments. The construction of public facilities in question includes the construction of road infrastructure, public facilities, and social facilities. The form of spatial planning in the Land Consolidation includes the arrangement of land parcels and the construction of access for each land parcel. Meanwhile, the spatial planning strategy used in the KT in Betakan Hamlet is to prioritize community aspirations in the preparation of the Land Consolidation design.*

**Keywords:** *Land Consolidation, Spatial Planning, Development*

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....</b>	<b>iii</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xii</b>
<b>INTISARI .....</b>	<b>1</b>
<b><i>ABSTRACT</i>.....</b>	<b>2</b>
<b>BAB I    PENDAHULUAN .....</b>	<b>3</b>
A. Latar Belakang.....	3
B..Rumusan Masalah.....	9
C..Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	10
<b>BAB II   TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>12</b>
A. Kajian Terdahulu.....	12
B..Keaslian Penelitian.....	15
C..Kerangka Teori.....	16
D. Kerangka Pemikiran.....	33
E..Pertanyaan Penelitian .....	36
<b>BAB III   METODE PENELITIAN .....</b>	<b>37</b>

A. Format Penelitian .....	37
B..Lokasi atau Objek Penelitian .....	38
C..Definisi Operasional dan Konsep .....	38
D. Teknik Pemilihan Informan .....	39
E..Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data.....	40
F. .Teknik Analisis Data .....	41
<b>BAB IV    GAMBARAN UMUM WILAYAH.....</b>	<b>43</b>
A. Gambaran Umum Kalurahan Sumberrahayu.....	43
B..Gambaran Umum Dusun Betakan .....	45
<b><u>BAB V</u>    TAHAPAN PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH</b>	
<b>          KALURAHAN SUMBERRAHAYU .....</b>	<b>48</b>
A. Latar Belakang Pelaksanaan Konsolidasi Tanah .....	48
B..Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Dusun Betakan .....	50
C..Permasalahan Dalam Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Dusun	
Betakan .....	58
<b>BAB VI    BENTUK DAN STRATEGI PENATAAN RUANG</b>	
<b>          KONSOLIDASI TANAH .....</b>	<b>65</b>
<b>BAB VII    DAMPAK KONSOLIDASI TANAH KALURAHAN</b>	
<b>          SUMBERRAHAYU .....</b>	<b>69</b>
A. Dampak Terhadap Kondisi Ekonomi .....	69
B..Dampak Terhadap Kondisi Sosial.....	71
<b>BAB VIII    PENUTUP .....</b>	<b>75</b>
A. KESIMPULAN.....	75
B..SARAN.....	77
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>78</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>81</b>

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan salah satu unsur penting dalam menunjang aktivitas kehidupan manusia. Keberadaan tanah menjadi salah satu investasi yang akan selalu diincar bagi setiap individu maupun kelompok. Dinamika pemanfaatan tanah yang tidak hanya dijadikan sebagai tempat tinggal membuat volume ketersediaan tanah semakin berkurang. Kondisi ini juga sejalan dengan semakin banyaknya manusia yang lahir di muka bumi. Selain itu, tidak dapat dipungkiri bahwa kemajuan zaman membuat setiap daerah dituntut untuk terus melakukan berbagai inovasi pembangunan salah satunya infrastruktur. Pembangunan ini ditujukan untuk mendukung upaya masyarakat dalam meningkatkan produktivitas serta kemudahan dalam mobilisasi antar lokasi. Adanya pembangunan infrastruktur seperti jalan juga meningkatkan pertumbuhan ekonomi melalui efisiensi waktu pada produksi produk-produk daerah serta peningkatan potensi dibidang pariwisata (Ompusunggu, 2019). Selain itu, pembangunan infrastruktur khususnya jalan sebagai salah satu instrumen untuk meningkatkan aksesibilitas dan konektivitas antar daerah akan meningkatkan nilai tanah sekitarnya. Korelasi ini dapat dilihat pada tempat yang memiliki tingkat aksesibilitas yang tinggi akan lebih cepat berkembang (Harum & Sutriani, 2017).

Pemerintah perlu mengembangkan kebijakan yang dapat memastikan ketersediaan tanah untuk setiap pembangunan. Kebijakan tersebut umumnya dilakukan dengan melakukan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Mekanisme ini dilakukan dengan melakukan ganti kerugian kepada pemilik tanah yang tanahnya digunakan untuk pembangunan. Akan tetapi, pada penerapannya kebijakan ini seringkali menemui banyak kendala karena kurang sepahaminya pandangan antara pemerintah dengan masyarakat sebagai pemilik tanah. Masyarakat seringkali beranggapan bahwa, hak atas tanah yang mereka miliki merupakan hak mutlak tanpa bisa diganggu

gugat. Anggapan ini menciptakan kendala pemerintah dalam menerapkan kebijakan pengadaan tanah, sebab masyarakat seringkali enggan untuk melepaskan tanahnya terlebih lagi jika lokasi tersebut berada pada permukiman. Namun, jika merujuk pada kewenangan yang dimiliki negara, dimana negara berhak untuk melakukan pemaksaan terhadap pemilik tanah untuk melepaskan hak atas tanahnya dalam rangka kepentingan umum. Akan tetapi, hal ini tidak bisa serta merta dilakukan sebab negara juga harus memperhatikan prinsip kepemilikan individu (Bustomi & Barhamudin, 2020). Dalam segi hukum, mekanisme pengadaan tanah telah diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan diperdalam melalui Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Penyediaan tanah untuk pembangunan tidak hanya dapat dilakukan melalui Pengadaan Tanah saja, terdapat upaya lain yang dapat digunakan yaitu melalui konsolidasi tanah. Konsolidasi tanah dapat diartikan sebagai upaya menggabungkan dan atau mengatur ulang tanah dengan tujuan penyelarasan terhadap rencana pembangunan (Parlindungan,1999). Menurut Candrakirana dkk (2015) konsolidasi tanah merupakan upaya yang dicanangkan oleh instansi Kementerian ATR/BPN untuk menata kembali unsur-unsur pertanahan termasuk penguasaan dan penggunaan tanah melalui partisipasi aktif masyarakat, sehingga dapat meningkatkan kualitas lingkungan serta merevitalisasi sumber daya alam.

Menurut Talkurputra (1997) konsolidasi tanah merupakan salah satu kebijakan pertanahan yang bertumpu pada partisipasi masyarakat dalam menata ulang bidang tanah, menjadi bidang yang sesuai alokasi rencana tata ruangnya. Dalam penyelenggaraan Konsolidasi Tanah keterlibatan serta peran aktif masyarakat menjadi salah satu faktor keberhasilan proses konsolidasi tanah. Peran aktif masyarakat ini menjadikannya ciri khas tersendiri pada

konsolidasi tanah (Hadi dkk., 2022). Peran aktif masyarakat yang dalam Konsolidasi Tanah diwujudkan dalam aksi menyumbangkan sebagian tanah yang telah dimiliki dan dikuasai untuk dibangun infrastruktur seperti jalan, fasilitas umum dan sosial, maupun fasilitas khusus. Sumbangan ini dilakukan secara sukarela tanpa melalui proses ganti kerugian sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah. Hal ini menjadikan salah satu keistimewaan dan perbedaan Konsolidasi Tanah dibandingkan dengan kegiatan pengadaan tanah dalam hal penyediaan tanah untuk pembangunan. Konsolidasi Tanah tidak memerlukan proses ganti rugi seperti pada pengadaan tanah, sehingga lebih efisien dan mengurangi potensi konflik antara pemerintah dan masyarakat dalam menyediakan tanah untuk pembangunan.

Konsolidasi tanah di kawasan Asia memiliki beberapa istilah. Pertama, *Land Readjustment* yang diterapkan di negara Jepang, Taiwan, Malaysia dan Korea Selatan. Konsep *Land Readjustment* ini merupakan cara perencanaan wilayah terpadu dengan melibatkan pemilik bidang tanah di perkotaan yang digabungkan dalam satu kelompok kerja (Ardi, 2018). Di India, Konsolidasi Tanah dikenal dengan nama *Land Pooling*. Mekanisme ini dijalankan melalui penyatuan bidang-bidang tanah kecil untuk dijadikan satu blok yang lebih tertata, serta dilakukan juga pembangunan infrastruktur seperti jalan raya, sistem drainase, maupun jaringan internet. Penataan bidang tanah ini bertujuan untuk menciptakan kavling cadangan khususnya dalam bisnis properti mewah ataupun memfasilitasi masyarakat berpenghasilan rendah (Hoang Minh Vu dkk., 2018).

Transformasi perkembangan wilayah permukiman masyarakat seringkali terabaikan khususnya pada daerah pedesaan. Hal ini menjadikan kesesuaian pemanfaatan tanah terhadap tata ruang tidak terkendali. Jika kondisi ini dibiarkan maka potensi berbagai macam permasalahan akan meningkat. Potensi permasalahan yang dimaksud yaitu: a. timbulnya permukiman kumuh; b. minimnya PSU pendukung yang menyebabkan kurangnya produktivitas

ekonomi; c. buruknya drainase yang selama ini menjadi salah satu faktor penyebab banjir. Sebagai upaya preventif terhadap masalah tersebut, pemerintah menyusun kebijakan mengenai penataan ruang. Pada Pasal 1 ayat (5) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dijelaskan bahwa yang dimaksud penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Pada peraturan perundangan yang sama, pasal 65 menegaskan bahwa kaitannya dengan penataan ruang, pemerintah diharuskan melibatkan partisipasi masyarakat dalam penyusunan, pemanfaatan, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Salah satu wujud dari implementasi penataan ruang partisipatif tersebut adalah dengan program konsolidasi tanah. Menurut Direktorat Jenderal Tata Ruang BPN (2020) tujuan penataan ruang antara lain: a. menciptakan wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan; b. memastikan keseimbangan antara lingkungan alam dan buatan; c. meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan memanfaatkan sumber daya alam secara berkelanjutan. Kehadiran konsolidasi tanah dapat digunakan dalam upaya penataan ruang berkelanjutan untuk mencegah dan memperbaiki masalah tersebut.

Konsolidasi tanah dapat digunakan sebagai metode penyediaan tanah untuk pembangunan infrastruktur yang mengutamakan prinsip keikutsertaan dan keadilan dalam rangka mencapai penataan ruang yang partisipatif dan terpadu dengan wilayah sekitarnya. Pembangunan infrastruktur, fasilitas umum, dan fasilitas sosial diperlukan untuk pengembangan wilayah, yang mana memerlukan ketersediaan tanah. Program Konsolidasi tanah dianggap sebagai alat yang mampu mewujudkan pengembangan wilayah yang terpadu (Nurlinda, 2010). Konsolidasi tanah dilaksanakan dalam rangka pemeliharaan sumber daya alam untuk pengoptimalan pemanfaatan tanah secara seimbang dan lestari sehingga dapat mewujudkan tatanan penguasaan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur menurut (Idham, 2004).

Pada tahun anggaran 2022, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman mendapat tugas untuk melaksanakan konsolidasi tanah pada 3 lokasi, yaitu Dusun Mancasan dan Dusun Watulangkah yang merupakan bagian dari Kalurahan Ambarketawang, serta Dusun Betakan yang merupakan bagian dari Kalurahan Sumberrahayu. Pelaksanaan kegiatan Konsolidasi Tanah ini didasarkan pada SK Bupati Sleman Nomor 81.84/Kep.KDH/A/2019 dan Nomor 93.4/Kep.KDH/A/2020. Konsolidasi tanah ini ditujukan dalam rangka pembangunan infrastruktur dan fasilitas umum dengan partisipasi masyarakat. Kondisi infrastruktur jalan yang ada pada lokasi masih sangat minim. Hal ini membuat masyarakat kesulitan dalam melakukan mobilitas. Pelaksanaan konsolidasi tanah di Kabupaten Sleman tahun 2022 ini dilakukan pada wilayah perkotaan. Pemilihan lokasi dan obyek konsolidasi tanah ini didasarkan pada hasil potensi obyek konsolidasi tanah (POKT). Menurut Arnowo (2022), pemilihan lokasi melalui POKT bertujuan untuk memperoleh Peta Kesesuaian Potensi dengan cara menyusun peta indikasi potensi obyek konsolidasi tanah berdasarkan hasil penyusunan tumpang tindih (*overlay*) antara peta penggunaan tanah, peta administrasi, dan peta rencana pola ruang.

Dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah terdapat beberapa kendala yang umumnya menjadi penghambat pelaksanaan KT, antara lain: 1. Minimnya pengetahuan masyarakat terhadap program konsolidasi tanah; 2. Adanya kesalahan data sertipikat awal sebagai data pendukung sehingga menyulitkan dalam penyusunan desain; 3. Lokasi pelaksanaan KT yang berada di wilayah permukiman berakibat pada sulitnya penerapan desain penataan ruang; 4. Kurangnya keaktifan masyarakat dalam menyampaikan permasalahan yang terjadi; 5. Terbatasnya anggaran sehingga tidak dapat dilakukan secara menyeluruh sehingga berpotensi adanya kecemburuan antara masyarakat peserta KT dengan masyarakat non-peserta KT; 6. Terdapat sertipikat dengan status Hak Tanggungan; 7. Letak objek konsolidasi tanah yang berada di lokasi permukiman menjadi hambatan dalam penyusunan dan penerapan desain konsolidasi tanah sebab mayoritas objek KT telah berdiri sebuah bangunan; 7. Terbatasnya SDM dari aspek logika, etika, dan estetika dalam pelaksanaan KT

(Idham, 2004). Selain itu, program Konsolidasi Tanah kerap menggunakan sertipikat hasil Proyek Administrasi Pertanahan (PAP) dari tahun 1998-1999 sebagai data dasarnya. Namun, data PAP tersebut sudah tidak relevan lagi dengan kondisi lapangan saat ini yang mengalami banyak perubahan fisik maupun pembaruan yuridis. Salah satu kondisi yang kerap ditemui di lapangan adalah terdapat bidang tanah yang terpotong untuk digunakan sebagai jalan umum, namun pemilik tanah masih berkewajiban membayar pajak PBB untuk bidang tanah yang terpotong tersebut karena belum melakukan pembaruan data yuridis. Dengan adanya kondisi tersebut, program Konsolidasi Tanah diharapkan dapat menjadi sarana untuk merekonstruksi data pertanahan yang lama agar sesuai dan relevan dengan kondisi terbaru. Upaya rekonstruksi data pertanahan dilakukan melalui Konsolidasi Tanah, bukan Pengadaan Tanah, karena KT dianggap lebih efisien dalam hal anggaran dan waktu pelaksanaan.

Kegiatan Pengadaan Tanah pada dasarnya juga memiliki maksud dan tujuan yang hampir sama dengan Konsolidasi Tanah, yaitu sebagai sarana pembangunan infrastruktur, fasilitas umum, dan fasilitas sosial diperlukan untuk pengembangan wilayah. Namun, untuk pengembangan wilayah skala kecil akan lebih efisien apabila dilaksanakan melalui program Konsolidasi Tanah (Hadi,2022). Adapun keunggulan Konsolidasi Tanah dibandingkan Pengadaan Tanah dalam hal pengembangan wilayah antara lain: 1). Lebih efisien dalam hal anggaran. Konsolidasi Tanah hanya membutuhkan biaya pengurusan administrasi dan proses hukum, sedangkan Pengadaan Tanah membutuhkan biaya lebih besar baik untuk pengganti rugi tanah, perizinan, dan pembangunan infrastruktur; 2). Konsolidasi Tanah dapat meningkatkan produktivitas lahan melalui penggabungan lahan menjadi satu kesatuan tanpa harus membongkar kondisi eksisting yang ada, seperti yang dilakukan pada program Pengadaan Tanah; 3) Proses KT memerlukan waktu yang lebih singkat dan lebih mudah dilakukan dibanding pengadaan tanah, sedangkan Pengadaan Tanah memerlukan waktu lama untuk menyelesaikan proses perizinan, pengganti rugi, dan pembangunan infrastruktur; 4) Konsolidasi

Tanah dapat meningkatkan nilai properti bidang tanah seiring dengan meningkatnya produktivitas lahan di sekitarnya.

Berdasarkan uraian di atas, peneliti merasa perlu mengkaji mengenai mekanisme konsolidasi tanah dalam rangka penyediaan tanah untuk pembangunan infrastruktur, permasalahan dan solusi atas masalah yang terjadi dalam pelaksanaan KT, dampak yang diterima masyarakat dari aspek sosial-ekonomi, serta wujud dan strategi penataan ruang yang diterapkan dalam pelaksanaan KT.

## **B. Rumusan Masalah**

Pada umumnya kegiatan penyediaan tanah untuk pembangunan infrastruktur ini dilakukan melalui mekanisme pengadaan tanah untuk pembangunan. Kegiatan pengadaan tanah dalam rangka penyediaan tanah ini diatur dalam Undang-undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah pada pasal 4 ayat (1) yang mengamanatkan bahwa Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya tanah untuk Kepentingan Umum. Selain itu, pada pasal 5 dinyatakan bahwa Pihak yang Berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum setelah pemberian Ganti Kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Proses penyediaan tanah ini juga didasarkan pada fungsi sosial atas tanah yang dimana tanah yang telah dikuasai oleh seseorang juga harus bermanfaat bagi seluruh bangsa dan negara. Akan tetapi, dalam pelaksanaan penyediaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum juga dapat dilakukan melalui mekanisme konsolidasi tanah. Konsep dasar konsolidasi tanah ini adalah masyarakat atau peserta konsolidasi tanah dengan sukarela melepaskan sebagian tanah yang dikuasai atau dimiliki untuk dilakukan pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial. Karenakan mekanisme ini berjalan melalui kesukarelaan peserta, maka diperlukan adanya kesepakatan antara peserta konsolidasi tanah dengan instansi Kementerian ATR/BPN. Untuk melindungi hak-hak antar pihak yang terlibat, kegiatan ini diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No.

12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah. Tanah yang dilepaskan oleh masyarakat disebut dengan tanah untuk pembangunan (TP). Dalam pelaksanaannya, kegiatan konsolidasi tanah juga harus memperhatikan beberapa asas yaitu asas filosofi, asas konstitusional, maupun asas politis. Program konsolidasi tanah, pada hakikatnya adalah untuk menata ulang wilayah dengan tujuan pengoptimalan pemanfaatan tanah sesuai tata ruang. Namun, dalam penerapannya masih terkendala pada aspek penataan khususnya di lokasi permukiman. Hal ini disebabkan tanah yang menjadi objek konsolidasi tanah mayoritas telah terbangun sehingga masyarakat enggan untuk menerapkan desain penataan ruang yang dirancang.

Pelaksanaan Konsolidasi tanah dapat menjadi salah satu wujud pembaharuan data pertanahan terhadap kondisi di lapangan. Pada perjalannya, ketika dilakukan inventarisasi bidang tanah untuk konsolidasi tanah di Dusun Betakan, Kalurahan Sumberrahayu terdapat bidang tanah yang secara eksisting telah dilepaskan sebagian untuk digunakan sebagai jalan sebelum adanya program konsolidasi tanah. Namun, pemilik tanah masih belum melakukan pembaharuan sertipikat dikarenakan beberapa faktor. Kondisi seperti ini akan merugikan masyarakat itu sendiri sebab, masyarakat akan tetap membayarkan pajak PBB sesuai luas lama yang tercatat pada sertipikat hak atas tanahnya. Maka dari itu, peran Konsolidasi Tanah diperlukan disini utk memperbarui data pertanahan yg ada, sehingga masyarakat hanya berkewajiban membayar PBB sesuai luasan tanahnya yg saat ini. Berdasarkan uraian diatas, maka peneliti mengajukan pertanyaan kunci sebagai berikut

1. Apa permasalahan yang dihadapi pada saat pelaksanaan konsolidasi tanah?
2. Bagaimana bentuk dan strategi penataan ruang yang dilaksanakan dalam program konsolidasi tanah?
3. Apa dampak yang diterima masyarakat dan lingkungan dengan adanya program konsolidasi tanah?

### **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

1. Tujuan Penelitian

- a. Mengetahui permasalahan, solusi, dan kebijakan yang diambil dalam pelaksanaan konsolidasi tanah
- b. Mengetahui bentuk strategi penataan ruang yang dilakukan pada pelaksanaan konsolidasi tanah
- c. Mengetahui dampak yang diterima masyarakat dan lingkungan pasca konsolidasi tanah

## 2. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian pada penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut :

- a. Menjadi bahan evaluasi pelaksanaan konsolidasi tanah yang dilakukan di Kabupaten Sleman
- b. Sebagai bahan pertimbangan upaya preventif untuk mencegah apabila terjadi kecemburuan sosial antar masyarakat
- c. Menjadi referensi penelitian untuk tema yang serupa

## **BAB VIII**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian terhadap program konsolidasi tanah yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman di Dusun Betakan tahun 2022, maka diperoleh beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan KT di Dusun Betakan adalah sebagai berikut :
  - a. Skema pembiayaan BHPTB yang belum dipersiapkan dengan matang. Terdapat perbedaan dalam perhitungan biaya BPHTB yang harus dibayarkan masyarakat dan tidak diinformasikan dari awal pelaksanaan KT. Selain itu, nominal BPHTB tersebut juga sangat tinggi sehingga masyarakat belum mampu melunasinya dalam waktu dekat. Maka dari itu, proses penerbitan surat tanda bukti hak atas tanah terkendala sebab BPHTB merupakan kewajiban yang harus dipenuhi masyarakat apabila terjadi peralihan hak atas tanah.
  - b. Terdapat sertipikat tanah yang sedang diagunkan di Bank. Hal ini menghambat proses penerbitan surat tanda bukti hak atas tanah karena sertipikat harus ditarik dari Bank terlebih dahulu untuk diproses secara administrasi.
  - c. Informasi persyaratan yang kurang terperinci. Hal ini mengakibatkan peserta KT dan pokmas Siti Rahayu kesulitan dalam melengkapi persyaratan berkas yuridis.
  - d. Ketidakvalidan data Proyek Administrasi Pertanahan yang menjadi data dasar (rincikan). Hal ini menghambat proses identifikasi bidang tanah. Untuk mengatasinya, tim pelaksana KT melakukan pengecekan fisik dan mempersilahkan peserta KT melaporkan kesalahan data sertipikatnya.
  - e. Kurangnya konsistensi masyarakat dalam hal keikutsertaan dan desain Konsolidasi Tanah yang ditetapkan.

2. Berikut merupakan wujud dan strategi penataan ruang dalam program Konsolidasi Tanah di Dusun Betakan:
  - a. Penataan ruang diwujudkan melalui pembangunan akses jalan baru, penataan bidang tanah sehingga masyarakat memiliki aksesibilitas yang layak, dan penyediaan fasilitas umum yang dibutuhkan.
  - b. Strategi dalam penataan ruang yang diimplementasikan dalam program KT di Dusun Betakan adalah mengedepankan aspirasi masyarakat dalam penyusunan desain KT, yang diwujudkan dengan menyerahkan tugas penyusunan konsep desain kepada pokmas dan masyarakat setempat, namun tetap dalam pengawasan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.
3. Dampak penyelenggaraan Konsolidasi Tanah terhadap masyarakat dan lingkungan Dusun Betakan, yaitu :
  - a. Masyarakat merasakan dampak ekonomi yang meliputi berkurangnya tagihan PBB karena telah melepaskan sebagian hak atas tanahnya dan kenaikan nilai tanah karena telah memiliki akses jalan baru. Selain itu, masyarakat mendapat keuntungan berupa kemudahan dalam pembaruan data sertipikat tanah, khususnya tanah yang mengalami peralihan hak waris.
  - b. Program konsolidasi tanah di Dusun Betakan berkontribusi dalam peningkatan kualitas lingkungan karena fasilitas pendukung aktivitas masyarakat terpenuhi sehingga mendorong terwujudnya Gerakan 100-0-100. Selain itu, penyelenggaraan KT tersebut meningkatkan minat masyarakat non peserta KT untuk ikut serta dalam program KT selanjutnya.

## **B. SARAN**

Untuk memitigasi terjadinya hambatan dalam program Konsolidasi Tanah, perlu dilakukan :

1. Pemilahan subjek dan objek konsolidasi tanah yang dapat melengkapi semua persyaratan pada saat penghimpunan peserta.
2. Membatasi durasi setiap tahap pelaksanaan dan dilakukan secara konsisten serta tegas agar tidak terjadi keterlambatan pada tahapan selanjutnya.
3. Menyiapkan informasi selengkap-lengkapannya dalam kegiatan sosialisasi agar segala kebutuhan yang menunjang pelaksanaan KT dapat diperoleh, seperti penyampaian persyaratan secara detail

## DAFTAR PUSTAKA

### **Buku**

- Burdge, R.J. (1998). *A conceptual approach to social impact assesment (revised edition)*.  
United States Of America: Social Ecology Press
- Idham (2004). *Konsolidasi Tanah Perkotaan Dalam Perspektif Otonomi Daerah*.  
Bandung: PT. Alumni
- Parlindungan, A.P. (1999). *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform*.  
Bagian I. Bandung: Mandar Maju.
- Sitorus, Oloan& Dayat, L. (2004). *Pengadaan tanah untuk kepentingan umum*.  
Yogyakarta: Mitra Kebijakan Pertanahan Indonesia.
- Sitorus, O (2015). *Konsolidasi Tanah, Tata Ruang, Dan Ketahanan Nasional*.  
STPN Press.
- Slamet, Y. (2019) *Pendekatan Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Graha Ilmu
- Sugiyono (2019) *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*.  
Bandung:Alphabet.
- Sumardjono, M.S.W. (2008) *Tanah Dalam perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*. Jakarta: Kompas.
- Utami, W. & Nurasa, A. (2019). *Modul Konsolidasi Tanah*. STPN Yogyakarta.

### **Jurnal**

- Alfansyuri, E Amri & S Farni, I (2020). Analisa Ketersediaan Tanah (Land Banking) Untuk Perumahan Dan Permukiman Dengan Sistem Informasi Geografis Di Kabupaten Tanah Datar. *Jurnal Ilmiah Rekayasa Sipil*, 17(1).  
<https://doi.org/10.30630/jirs.17.1.242>
- Ballaney, S., Faust, A., Swarankar, R. C., & Belliappa, S. G. (2022). Land Pooling in South Asia. January, 68
- Bustomi, A., & Barhamudin, B. (2020). Konsolidasi Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan Sarana Dan Fasilitas Umum. *Solusi*, 18(1), 46–63.  
<https://doi.org/10.36546/solusi.v18i1.257>
- Candrakirana, I., Sitorus, O., & Puri, W.H. (2014). Konsolidasi Tanah Perkotaan Sebagai Instrumen Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum, *Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, hlm. 649–662.

- Hadi, A. H., Utami, W., & Dewi, A. R. (2022). Analisis Spasial Perubahan Penggunaan Lahan Akibat Pembangunan Jalan Lingkar Kudus Di Desa Jati Wetan. *Jurnal Kajian, Penelitian Dan Pengembangan Pendidikan*, 10(2), 211–226.  
<https://journal.ummat.ac.id/index.php/geography/article/view/10547>
- Harum, M., & Sutriani, S. (2017). Pengaruh Pembangunan Jalan Tol Sutami Terhadap Nilai Lahan Disekitarnya. *Nature : National Academic Journal of Architecture*, 4(1), 66–73. <https://doi.org/10.24252/nature.v4i1a8>
- Hoang Minh Vu, N., Pham, A. T., Nguyen, L. D. L., & Diep, V. T. (2018). Decisions on socialization by urban land pooling approach to renovation of landscapes of Ho Chi Minh City embankments. *MATEC Web of Conferences*, 193. <https://doi.org/10.1051/mateconf/201819301018>
- Neupane, P. (2020). Public Private Partnership in Land Readjustment Project: A Case Study of Nepal. *Saudi Journal of Engineering and Technology*, 5(10), 397–406. <https://doi.org/10.36348/sjet.2020.v05i10.007>
- Nurlinda, I. (2010). Metode Konsolidasi Tanah Untuk Pengadaan Tanah Yang Partisipasif Dan Penataan Ruang Yang Terpadu. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 18(2), 161–174. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol18.iss2.art1>
- Ompusunggu, V. M. (2019). Dampak Pembangunan Infrastruktur Jalan Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Masyarakat Di Desa Semangat Gunung, Kabupaten Karo, Sumatera Utara. *Journal of Chemical Information and Modeling*, 53(9), 1689–1699.  
<https://jurnal.stkipggritulungagung.ac.id/index.php/jupeko/article/download/870/397>
- Saksono, R. N.A. (2013). Keselarasan Dalam Perencanaan Pembangunan Multilevel : Suatu Tinjauan Pustaka, *Jurnal Good Governance*, 9(2)
- Tualeka, M. W. N. (2017). Teori Konflik Sosiologi Klasik Dan Modern. *Al-Hikmah*, 3(1), 32–48. <http://journal.um-surabaya.ac.id/index.php/Ah/article/view/409>
- Versinkas, T Vidar, M Hartvigsen, M Mitic Arsova, K van Holst, F Gorgan, M. (2020). Legal Guide On Land Consolidation, Legal Guide 3, Food And Agriculture Organization Of The United Nations, Roma.

<https://www.researchgate.net/publication/342232095>

### **Peraturan Perundangan**

Badan Pertanahan Nasional. 2019. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah

Badan Pertanahan Nasional. 2019. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah

Direktorat Konsolidasi Tanah, Direktorat Jenderal Penataan Agraria. 2020. Petunjuk Teknis Perencanaan Konsolidasi Tanah Tahun 2020.

### **Sumber Lain**

Ardi, A. (2018). *Penataan Permukiman Kelurahan Kedungcowek Surabaya*.

Institut Teknologi Sepuluh November.

Daerah, P. (2022) *Peran tata ruang dalam pembangunan daerah, Dinas PUPERKIM Bali*. Available at: <https://dispuprkim.baliprov.go.id/peran-tata-ruang-dalam-pembangunan-infrastruktur/>.

Gischa, S. (2020). *Perencanaan Tata Ruang: Pengertian Dan Jenis*.

<https://tataruang.atrbpn.go.id/Berita/Detail/3736>

Hadi, A. H. (2022). *Konsolidasi Tanah Untuk Penyediaan Tanah Dalam Rangka*

*Pembangunan Jalan Lingkar Kudus (Studi Kasus di Desa Jati Wetan)*

*SKRIPSI*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

Kementerian ATR/BPN (2017) *Rencana Tata Ruang harus menjadi Panglima dalam Pelaksanaan Program-program Pembangunan*. Available at:

<https://tataruang.atrbpn.go.id/Berita/Detail/3328>.

Talkurputra, N.D. (1997). *Kebijaksanaan Pembangunan Pertanahan dan Peranan*

*Konsolidasi Tanah*, Bandung: Makalah pada Lokakarya Konsolidasi Tanah

Perkotaan, kerja sama BPN dan ITB,