

**PARTISIPASI MASYARAKAT TERHADAP KEGIATAN
KONSOLIDASI TANAH DALAM Mendukung PEMBANGUNAN
WILAYAH**

(Studi Kasus di Kampung Bugisan Kota Pekalongan)

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan
di Bidang Pertanahan pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh :

AGUNG INDRANURI NURHUDA

NIT. 22313996

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
POLITEKNIK AGRARIA STPN**

2026

ABSTRACT

Community participation is an important factor in the success of land consolidation as an instrument for settlement arrangement and regional development. Kampung Bugisan, Panjang Wetan Urban Village, North Pekalongan District, Pekalongan City, Central Java Province., is a coastal settlement area facing various problems, including tidal flooding, inundation, limited road access, inadequate drainage, poor sanitation, and irregular land parcel arrangements. These conditions encouraged the implementation of land consolidation as an effort to rearrange land tenure, ownership, use, and utilization by involving the local community. This study aims to analyze the forms and levels of community participation, identify the factors influencing participation, and examine its contribution to physical-spatial changes in Kampung Bugisan.

This study employed a descriptive qualitative method with a case study approach. Data were collected through interviews, observation, and document study involving informants from the Land Office, local government, district and subdistrict offices, neighborhood leaders, community figures, and residents. Secondary data were obtained from land consolidation documents, initial land parcel maps and design maps, minutes of agreement, final reports, and physical development documents under the 2024 DAK PPKT program. Data analysis was carried out through data reduction, data presentation, and conclusion drawing using source and technique triangulation.

The results show that community participation was relatively high, as indicated by the approval of 160 prospective participants or 82.9%, exceeding the minimum requirement of 60%. Participation included attendance at public meetings, community deliberations, expression of aspirations, identification of parcel boundaries, completion of land documents, discussion and approval of the land consolidation design, and willingness to participate in the Land for Development mechanism. Based on Arnstein's ladder of citizen participation, participation was classified as a limited partnership because the community was able to influence the design process but did not receive formal delegated authority. The influencing factors consisted of government, technical, community, and economic factors. Community participation contributed to the issuance of 237 certificates over 237 land parcels covering 20,943 m², the provision of land for infrastructure and utilities, and the subsequent physical development of the settlement.

Keywords: *Community Participation, Land Consolidation, Regional Development, Arnstein's Ladder of Participation, Bugisan Settlement.*

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRACT.....	viii
INTISARI.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
A. Kajian Literatur	11
B. Kajian Teoritis.....	17
C. Kerangka Pemikiran.....	28
BAB III METODE PENELITIAN.....	32
A. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	32
B. Lokasi dan Waktu Penelitian.....	33
C. Subjek dan Informan Penelitian.....	34
D. Definisi Konseptual.....	36
E. Jenis dan Sumber Data	37
F. Teknik Pengumpulan Data	38
G. Teknik Analisis Data	41
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH LOKASI PENELITIAN.....	42
A. Kelurahan Panjang Wetan	42
B. Kampung Bugisan.....	43
C. Kondisi Permukiman dan Permasalahan Lingkungan Kampung Bugisan	45

D. Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah di Kampung Bugisan	47
E. Relevansi Lokasi Penelitian terhadap Fokus Studi	49
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN	50
A. Bentuk dan Tingkat Partisipasi Masyarakat dalam Konsolidasi Tanah di Kampung Bugisan	50
B. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Partisipasi Masyarakat dalam Konsolidasi Tanah di Kampung Bugisan	62
C. Kontribusi Partisipasi Masyarakat terhadap Perubahan Fisik-Spasial dan Pembangunan Wilayah	67
BAB VI PENUTUP	84
A. Kesimpulan	84
B. Saran.....	85
DAFTAR PUSTAKA.....	88
LAMPIRAN.....	91

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan wilayah perkotaan di Indonesia dihadapkan pada tantangan dalam mengelola keterbatasan ruang di tengah meningkatnya kebutuhan lahan untuk pembangunan infrastruktur akibat laju urbanisasi yang terus bertambah. Diproyeksikan bahwa tingkat urbanisasi di Indonesia mencapai 68% pada tahun 2025. Kondisi ini berdampak pada meningkatnya kebutuhan tanah untuk berbagai kegiatan pembangunan, sekaligus memperbesar tekanan terhadap ketersediaan lahan di kawasan perkotaan. Dampak tersebut terlihat dari semakin tingginya kebutuhan penyediaan infrastruktur dasar, seperti jalan, sistem drainase, serta berbagai fasilitas umum yang menunjang aktivitas masyarakat. Oleh karena itu, penataan ruang yang direncanakan secara terpadu dan berkelanjutan menjadi faktor penting dalam mewujudkan pembangunan perkotaan yang efisien, inklusif, dan berwawasan lingkungan (Septianingrum & Dhiyani, 2025). Selain itu, pembangunan yang disusun berdasarkan potensi lokal dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat cenderung menghasilkan kebijakan yang lebih tepat sasaran, berkelanjutan, dan sesuai dengan kebutuhan nyata di tingkat lokal.

Perencanaan tata ruang yang belum optimal sering memunculkan berbagai permasalahan pertanahan di kawasan perkotaan. Dampaknya terlihat pada munculnya permukiman kumuh, terbatasnya ketersediaan infrastruktur dasar, serta meningkatnya konflik dalam pemanfaatan tanah akibat perbedaan kepentingan antar pihak. Kondisi tersebut semakin kompleks karena pola kepemilikan tanah yang terfragmentasi dan tidak tertata dengan baik, terutama di kawasan yang berkembang secara alami tanpa didukung perencanaan ruang yang memadai sejak awal. Menurut penelitian terbaru, kesenjangan pembangunan infrastruktur berkelanjutan antara wilayah perkotaan masih menjadi isu signifikan yang menghambat pemerataan kesejahteraan masyarakat di Indonesia (Kamila dkk., 2024). Pembangunan infrastruktur yang berkelanjutan tidak hanya berdimensi fisik,

tetapi juga harus mengintegrasikan aspek sosial, ekonomi, dan lingkungan untuk menciptakan kota yang *livable* dan *resilient*. (Wibowo dkk., 2024).

Konsolidasi tanah muncul sebagai salah satu instrumen strategis dan inovatif dalam mengatasi permasalahan tanah penataan ruang perkotaan yang kompleks tersebut. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2019, konsolidasi tanah didefinisikan sebagai kebijakan penataan kembali penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dan ruang sesuai rencana tata ruang dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat sebagai pemilik tanah. Metode ini memungkinkan penataan kembali bidang-bidang tanah yang sebelumnya tidak teratur menjadi lebih tertata, fungsional, dan sesuai dengan rencana tata ruang. Melalui proses tersebut, penyediaan infrastruktur dasar dapat dilakukan secara lebih efektif, sekaligus memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah melalui penerbitan sertipikat. Berbeda dengan mekanisme pengadaan tanah secara konvensional, konsolidasi tanah tidak dilakukan melalui pengusuran maupun pemindahan paksa. Sebaliknya, pelaksanaannya mengedepankan kesediaan masyarakat untuk secara sukarela menyisihkan sebagian tanahnya sebagai kontribusi bagi kepentingan bersama, sehingga kualitas lingkungan permukiman dapat ditingkatkan tanpa menghilangkan hak kepemilikan masyarakat. Pendekatan partisipatif ini menjadikan konsolidasi tanah sebagai instrumen yang lebih demokratis dan berkeadilan sosial dalam konteks reforma agraria.

Konsolidasi Tanah merupakan instrumen kebijakan pertanahan yang digunakan untuk menata kembali penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah agar sesuai dengan rencana tata ruang serta mendukung pembangunan wilayah yang terencana dan berkelanjutan. Konsolidasi tanah didefinisikan sebagai kebijakan penataan kembali tanah yang dilaksanakan dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat sebagai pemilik tanah (Indonesia, 2019).

Regulasi tersebut menegaskan bahwa konsolidasi tanah tidak hanya berfokus pada penataan teknis bidang tanah, tetapi juga mencakup aspek sosial dan kelembagaan. Pelaksanaannya mengutamakan partisipasi masyarakat melalui musyawarah, persetujuan terhadap rencana penataan, serta kesediaan untuk

mengontribusikan sebagian tanah bagi penyediaan infrastruktur dan fasilitas umum. Dalam proses tersebut, Badan Pertanahan Nasional (BPN) berperan sebagai pelaksana sekaligus fasilitator yang mengoordinasikan pelaksanaan teknis, menjamin kepastian hukum atas hak tanah, dan mendorong keterlibatan masyarakat. Dengan pendekatan tersebut, konsolidasi tanah menjadi instrumen yang efektif untuk mewujudkan pembangunan wilayah yang lebih tertata, inklusif, dan berkeadilan.

Konsolidasi tanah merupakan salah satu instrumen yang mendukung pelaksanaan reforma agraria sebagai program prioritas nasional di Indonesia. Reforma agraria bertujuan mengurangi ketimpangan penguasaan dan kepemilikan tanah serta menyelesaikan berbagai konflik agraria yang masih terjadi di berbagai daerah (Nurahmani, 2023). Hingga saat ini, realisasi reforma agraria telah mencapai 12,1 juta hektare, melampaui target awal sebesar 9 juta hektare. Meskipun demikian, capaian tersebut belum sepenuhnya sejalan dengan target legalisasi aset yang menjadi salah satu fokus utama dalam pelaksanaan konsolidasi tanah (Moegiarso, 2024). Komitmen pemerintah terhadap percepatan reforma agraria juga ditegaskan melalui Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2023 tentang Percepatan Pelaksanaan Reforma Agraria, yang menekankan pentingnya kolaborasi antarkementerian untuk mewujudkan reforma agraria yang berkeadilan, berkelanjutan, partisipatif, transparan, dan akuntabel. Dalam kerangka tersebut, konsolidasi tanah berperan sebagai instrumen penataan aset dan penataan akses yang mendukung legalisasi hak atas tanah sekaligus meningkatkan pemberdayaan masyarakat pemilik tanah.

Partisipasi masyarakat menjadi faktor utama yang menentukan keberhasilan pelaksanaan konsolidasi tanah. Keterlibatan aktif pemilik tanah dalam setiap tahapan kegiatan merupakan prasyarat penting agar program dapat berjalan secara efektif dan mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Tanpa dukungan serta partisipasi masyarakat, pelaksanaan konsolidasi tanah akan sulit terlaksana secara optimal. Studi yang dilakukan oleh (Nurritzki dkk., 2025) menunjukkan bahwa tingkat partisipasi masyarakat dalam pelaksanaan konsolidasi tanah di beberapa wilayah masih rendah, disebabkan oleh kurangnya pemahaman masyarakat terhadap nilai

ekonomi yang diperoleh setelah konsolidasi tanah dan krisis kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah sebagai inisiator kegiatan. Tingkat dan kualitas partisipasi masyarakat dalam program konsolidasi tanah dipengaruhi oleh berbagai faktor, seperti kondisi sosial ekonomi, tingkat pendidikan, pengalaman berorganisasi, serta motivasi yang berasal dari dalam maupun luar individu. Oleh karena itu, penerapan prinsip good governance menjadi aspek penting dalam mendorong keterlibatan masyarakat. Transparansi, akuntabilitas, dan responsivitas dalam setiap tahapan pelaksanaan program dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat, sehingga mendorong partisipasi yang lebih aktif dan berkelanjutan.

Pelaksanaan konsolidasi tanah di berbagai daerah di Indonesia menunjukkan hasil yang beragam. Perbedaan tersebut dipengaruhi oleh karakteristik kondisi lokal, tingkat partisipasi masyarakat, serta kapasitas kelembagaan yang tidak sama di setiap wilayah. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional telah menetapkan tiga kota sebagai *pilot project* konsolidasi tanah, yakni Jakarta, Pontianak, dan Pekalongan, dengan harapan dapat menjadi model replikasi bagi daerah-daerah lain. Di Kota Pekalongan, program konsolidasi tanah dilaksanakan di Kampung Bugisan, Kelurahan Panjang Wetan, Kecamatan Pekalongan Utara, yang sebelumnya menghadapi berbagai permasalahan tanah krusial. Kawasan ini mengalami kondisi permukiman kumuh dengan tingkat kepadatan tinggi, banjir dan rob yang terjadi berulang selama delapan tahun berturut-turut, serta ketidakteraturan pola pemukiman dengan akses jalan yang sangat terbatas bahkan ada yang tidak dapat dilalui kendaraan bermotor. Sebelum pelaksanaan konsolidasi tanah, kondisi infrastruktur dasar di Kampung Bugisan, seperti drainase, sistem pengelolaan sampah, dan akses terhadap air bersih, masih belum memadai sehingga berdampak pada kualitas hidup masyarakat. Setelah pelaksanaan Konsolidasi Tanah, kawasan mengalami penataan bidang, peningkatan kepastian hukum, dan tindak lanjut pembangunan fisik. Hasil akhir kegiatan mencakup penerbitan 237 sertifikat atas 237 bidang tanah dengan luas keseluruhan 20.943 m², yang terdiri atas 177 Hak Milik, 20 Hak Guna Bangunan, dan 40 Hak Pakai. Hak Pakai tersebut diberikan kepada Pemerintah Kota Pekalongan untuk fasilitas sosial, fasilitas umum, dan utilitas kawasan.

Kampung Bugisan merupakan salah satu lokasi pilot project konsolidasi tanah yang dilaksanakan oleh Kementerian ATR/BPN bekerja sama dengan Pemerintah Kota Pekalongan tanpa melalui penggusuran lahan. Program ini dilaksanakan dengan mengedepankan partisipasi masyarakat, di mana pemilik tanah secara sukarela mengontribusikan rata-rata sekitar 30 persen dari luas tanah yang dimiliki untuk penyediaan jalan, saluran drainase, ruang terbuka hijau, serta berbagai fasilitas umum dan fasilitas sosial lainnya. Keberhasilan pelaksanaan program tidak terlepas dari sinergi antara Kementerian ATR/BPN, Pemerintah Provinsi Jawa Tengah, Pemerintah Kota Pekalongan, dan masyarakat sebagai pihak yang terlibat langsung dalam proses konsolidasi tanah. Capaian tersebut semakin diperkuat dengan penyerahan 546 sertifikat hasil konsolidasi tanah di tiga kabupaten/kota di Provinsi Jawa Tengah pada Desember 2025, termasuk 215 sertifikat yang diserahkan kepada masyarakat di Kota Pekalongan. Meskipun demikian, tingginya partisipasi masyarakat di Kampung Bugisan masih perlu dikaji lebih lanjut untuk memahami faktor-faktor yang mendorong keterlibatan tersebut. Kajian ini penting karena pelaksanaan konsolidasi tanah di daerah lain, seperti Pekanbaru, menunjukkan bahwa membangun dan mempertahankan partisipasi masyarakat masih menjadi tantangan dalam setiap tahapan program.

Konsolidasi tanah memberikan dampak terhadap pembangunan wilayah melalui berbagai aspek yang saling mendukung. Dari sisi fisik dan spasial, program ini mendorong terciptanya kawasan yang lebih tertata dengan jaringan jalan yang lebih teratur serta didukung oleh infrastruktur dasar, seperti jalan beraspal, sistem drainase, jaringan air bersih, dan listrik yang lebih memadai. Dari aspek ekonomi, konsolidasi tanah turut meningkatkan nilai tanah sekaligus membuka peluang bagi berkembangnya kegiatan ekonomi masyarakat. Peningkatan aksesibilitas dan kualitas lingkungan juga menciptakan kondisi yang lebih kondusif bagi tumbuhnya investasi, terutama pada skala mikro dan kecil. Secara sosial, konsolidasi tanah memberikan kepastian hukum kepemilikan tanah melalui sertipikasi yang selama ini menjadi permasalahan tanah serius di kawasan-kawasan yang berkembang secara informal tanpa dokumen legal yang memadai. Kepastian hukum ini sangat penting karena sertifikat tanah merupakan alat bukti kepemilikan yang kuat dan

memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah sejati (K. Kurniawan & Wahyu Handayani, 2025). Lebih jauh, konsolidasi tanah juga berkontribusi terhadap tercapainya tujuan pembangunan berkelanjutan (*Sustainable Development Goals*) dengan mengintegrasikan aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan dalam penataan kawasan perkotaan secara holistik.

Meskipun konsolidasi tanah menawarkan berbagai manfaat yang signifikan, implementasinya di lapangan masih menghadapi berbagai hambatan dan tantangan yang kompleks. Penelitian menunjukkan bahwa hambatan dari sisi pemerintah daerah antara lain keterbatasan wewenang dan koordinasi antar instansi, kesulitan dalam penetapan kapling tanah karena belum semua peserta menyetujui konsolidasi pada tahap awal, pendanaan yang kurang memadai untuk mendukung seluruh tahapan pelaksanaan, serta adanya pihak-pihak tertentu yang berusaha mendapatkan tanah pada lokasi strategis untuk kepentingan pribadi atau kelompok. Pelaksanaan konsolidasi tanah juga menghadapi berbagai hambatan dari masyarakat. Salah satu alasannya adalah tingkat pemahaman yang masih rendah mengenai konsep dan manfaat jangka panjang dari konsolidasi tanah. Selain itu, sebagian anggota masyarakat khawatir bahwa penataan ulang tersebut akan mengubah lokasi bidang tanah mereka atau mengurangi luas lahan yang mereka miliki. Pengalaman negatif di masa lalu terkait program-program pemerintah juga membuat sebagian warga enggan berpartisipasi karena kurangnya kepercayaan. Selain itu, adanya konflik kepentingan di dalam masyarakat menimbulkan tantangan tambahan bagi pelaksanaan program ini. Faktor-faktor tersebut menunjukkan bahwa keberhasilan konsolidasi tanah tidak hanya bergantung pada aspek teknis, tetapi juga memerlukan strategi komunikasi dan pendekatan sosial yang mampu membangun kepercayaan masyarakat.

Terdapat kesenjangan penelitian (*research gap*) yang signifikan dalam kajian konsolidasi tanah di Indonesia, khususnya yang mengkaji secara komprehensif dan mendalam hubungan antara partisipasi masyarakat dan dampaknya terhadap pembangunan wilayah secara holistik. Sebagian besar studi yang ada fokus pada aspek teknis pelaksanaan konsolidasi tanah seperti pengukuran dan pemetaan, atau evaluasi kebijakan dari perspektif hukum dan administrasi

pertanahan, namun belum banyak yang mengkaji secara mendalam dinamika partisipasi masyarakat dan bagaimana partisipasi tersebut mempengaruhi keberhasilan program serta dampaknya terhadap pembangunan wilayah secara menyeluruh dari berbagai dimensi.

Urgensi penelitian ini semakin kuat mengingat pemerintah terus mendorong program konsolidasi tanah sebagai instrumen pendukung reforma agraria dan penataan kawasan kumuh di berbagai kota di Indonesia. Program ini diharapkan dapat direplikasi di wilayah-wilayah lain yang menghadapi permasalahan tanah serupa terkait ketidakteraturan kawasan, ketiadaan infrastruktur dasar, dan ketidakpastian hukum kepemilikan tanah. Namun, keberhasilan replikasi sangat bergantung pada pemahaman mendalam tentang *best practices dan lessons learned* dari implementasi di lokasi *pilot project*, termasuk faktor-faktor yang mendorong dan menghambat partisipasi masyarakat. Dalam konteks sistem hukum pertanahan nasional yang menganut sistem publikasi negatif berunsur positif, kepastian hukum melalui sertifikasi dalam program konsolidasi tanah menjadi sangat penting untuk memberikan perlindungan hukum yang optimal kepada masyarakat pemilik tanah (Apriani & Bur, 2021). Oleh karena itu, pemahaman yang mendalam dan komprehensif mengenai dinamika partisipasi masyarakat dan dampak konsolidasi tanah terhadap pembangunan wilayah menjadi sangat penting untuk pengembangan kebijakan dan strategi implementasi yang lebih efektif, efisien, dan berkeadilan di masa mendatang.

Penelitian ini dibatasi pada analisis partisipasi masyarakat dalam kegiatan konsolidasi tanah di Kampung Bugisan Kota Pekalongan, yang mencakup bentuk, tingkat, dan faktor-faktor yang mempengaruhi partisipasi tersebut, tanpa membahas aspek teknis pengukuran tanah secara detail dengan mengambil studi kasus di Kampung Bugisan, Kota Pekalongan. Kampung Bugisan, Kelurahan Panjang Wetan, Kecamatan Pekalongan Utara, Kota Pekalongan telah dipilih sebagai salah satu lokasi *pilot project* Konsolidasi Tanah oleh Kementerian ATR/BPN bersama Pemerintah Kota Pekalongan sebagai bagian dari upaya penataan kawasan permukiman kumuh. Program ini bertujuan untuk menata ulang kepemilikan dan pemanfaatan lahan agar menjadi lebih teratur dan efisien tanpa memaksa

masyarakat pindah. Dalam pelaksanaannya, masyarakat berpartisipasi dengan secara sukarela menyerahkan sebagian tanah mereka untuk pembangunan fasilitas umum dan sosial yang dapat meningkatkan kualitas lingkungan tempat tinggal. Kampung Bugisan dipilih sebagai lokasi penelitian karena semua tahap konsolidasi tanah, mulai dari proses perencanaan dan pelaksanaan hingga penerbitan sertifikat telah selesai. Kondisi ini memberikan kesempatan untuk mengevaluasi pelaksanaan program dan dampaknya secara lebih komprehensif.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoritis signifikan dalam pengembangan ilmu perencanaan wilayah dan kota, khususnya terkait instrumen konsolidasi tanah sebagai metode penataan ruang partisipatif, serta memberikan rekomendasi praktis yang aplikatif bagi pemerintah pusat dan daerah dalam mereplikasi dan mengoptimalkan program konsolidasi tanah di wilayah-wilayah lain di Indonesia yang membutuhkan.

Berdasarkan latar belakang yang sudah diuraikan diatas, maka peneliti tertarik untuk meneliti pentingnya partisipasi masyarakat sebagai pilar utama keberhasilan Konsolidasi Tanah. Dalam hal ini peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **"Partisipasi Masyarakat Terhadap Kegiatan Konsolidasi Tanah Dalam Mendukung Pembangunan Wilayah Studi Kasus di Kampung Bugisan Kota Pekalongan"**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana bentuk dan tingkat partisipasi masyarakat dalam proses konsolidasi tanah di Kampung Bugisan Kota Pekalongan?
2. Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi partisipasi masyarakat dalam proses konsolidasi tanah di Kampung Bugisan Kota Pekalongan?
3. Bagaimana kontribusi partisipasi masyarakat dalam konsolidasi tanah terhadap perubahan fisik-spasial yang merefleksikan pembangunan wilayah di Kampung Bugisan Kota Pekalongan?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Menganalisis bentuk dan tingkat partisipasi masyarakat dalam proses konsolidasi tanah di Kampung Bugisan Kota Pekalongan yang mencakup partisipasi pada tahap perencanaan, pelaksanaan, dan pasca implementasi program.
2. Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi partisipasi masyarakat dalam proses konsolidasi tanah.
3. Menganalisis kontribusi partisipasi masyarakat dalam pelaksanaan konsolidasi tanah terhadap perubahan fisik-spasial sebagai cerminan pembangunan wilayah di Kampung Bugisan, Kota Pekalongan.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat diantaranya:

a) Manfaat Teoritis:

- 1) Memberikan kontribusi teoritis dalam pengembangan ilmu perencanaan wilayah dan kota, khususnya terkait instrumen konsolidasi tanah sebagai metode penataan ruang yang partisipatif dan berkeadilan sosial, serta memperkaya diskursus tentang alternatif pengadaan tanah yang tidak menimbulkan penggusuran.
- 2) Menambah kajian mengenai hubungan antara partisipasi masyarakat dengan keberhasilan pembangunan wilayah perkotaan di Indonesia, khususnya dalam pelaksanaan reforma agraria dan pembangunan berkelanjutan.
- 3) Memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai bagaimana partisipasi masyarakat terbentuk dalam program konsolidasi tanah serta bagaimana partisipasi tersebut berpengaruh terhadap pembangunan wilayah. Selain itu, penelitian ini juga mempertimbangkan kondisi dan karakteristik lokal yang dapat memengaruhi keberhasilan pelaksanaan program.

b) Manfaat Praktis:

- 1) Menambah kajian mengenai hubungan antara partisipasi masyarakat dengan keberhasilan pembangunan wilayah perkotaan di Indonesia,

khususnya dalam pelaksanaan reforma agraria dan pembangunan berkelanjutan.

- 2) Memberikan rekomendasi mengenai langkah-langkah yang dapat dilakukan untuk meningkatkan partisipasi masyarakat dalam program konsolidasi tanah, seperti melalui sosialisasi yang lebih mudah dipahami, pemberdayaan masyarakat, penguatan kerja sama di tingkat komunitas, serta penyelesaian konflik yang mungkin muncul selama pelaksanaan program.
- 3) Memberikan gambaran komprehensif mengenai *best practices dan lessons learned* pelaksanaan konsolidasi tanah yang dapat diadopsi dan diadaptasi oleh pemerintah daerah lain yang menghadapi permasalahan tanah penataan kawasan serupa, termasuk identifikasi faktor-faktor kunci kesuksesan dan potensi hambatan yang perlu diantisipasi.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai partisipasi masyarakat terhadap kegiatan Konsolidasi Tanah dalam mendukung pembangunan wilayah di Kampung Bugisan, Kota Pekalongan, dapat disimpulkan sebagai berikut.

1. Partisipasi masyarakat dalam Konsolidasi Tanah di Kampung Bugisan tergolong tinggi dan aktif. Hal tersebut ditunjukkan oleh persetujuan sebanyak 160 calon peserta atau 82,9%, yang telah melampaui persyaratan minimal sebesar 60%. Partisipasi masyarakat terlihat melalui kehadiran dalam sosialisasi, rembug warga, penyampaian aspirasi, penunjukan batas bidang tanah, pelengkapan dokumen alas hak, pembahasan dan persetujuan desain, serta kesediaan mengikuti mekanisme Tanah untuk Pembangunan. Berdasarkan tangga partisipasi Arnstein, keterlibatan tersebut berada pada kategori partnership atau kemitraan terbatas. Masyarakat memiliki ruang untuk berunding dan memengaruhi desain penataan, tetapi tidak memperoleh pelimpahan kewenangan formal dalam keputusan teknis, yuridis, pembiayaan, dan penerbitan hak.
2. Faktor yang memengaruhi partisipasi masyarakat dalam Konsolidasi Tanah di Kampung Bugisan terdiri atas empat faktor, yaitu faktor pemerintah, teknis, masyarakat, dan ekonomi. Faktor pemerintah berkaitan dengan kelembagaan pelaksana, sosialisasi, fasilitasi musyawarah, koordinasi lintas sektor, dan dukungan pembangunan pasca-Konsolidasi Tanah. Faktor teknis meliputi kondisi permukiman yang padat, banjir rob, keterbatasan jalan dan drainase, kendala pengukuran, serta beragamnya status penguasaan tanah. Faktor masyarakat mencakup kebutuhan terhadap perbaikan lingkungan, tingkat pemahaman, kepercayaan kepada pelaksana, dan peran RT/RW serta tokoh masyarakat. Faktor ekonomi berkaitan dengan keterbatasan kemampuan warga memperbaiki rumah dan lingkungan secara mandiri, dukungan pembiayaan pemerintah, serta manfaat kepastian hukum dan keamanan aset.

3. Partisipasi masyarakat berkontribusi terhadap perubahan fisik-spasial dan pembangunan wilayah di Kampung Bugisan melalui persetujuan terhadap penataan bidang, pemberian data pertanahan, penyepakatan desain, dan kesediaan menyediakan ruang bagi kepentingan bersama. Keterlibatan tersebut mendukung penyediaan ruang untuk jalan, drainase, fasilitas umum, fasilitas sosial, dan utilitas kawasan. Hasil akhir Konsolidasi Tanah mencakup 237 sertipikat atas 237 bidang dengan luas keseluruhan 20.943 m², yang terdiri atas 177 Hak Milik, 20 Hak Guna Bangunan, dan 40 Hak Pakai. Hasil penataan tersebut kemudian menjadi dasar pembangunan fisik melalui DAK PPKT Tahun 2024, meliputi perumahan, jalan, drainase, air minum, sanitasi, penerangan jalan umum, TPS3R, dan fasilitas pendukung lainnya.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan tersebut, saran yang dapat diberikan adalah sebagai berikut.

1. Bagi ATR/BPN dan Kantor Pertanahan Kota Pekalongan, pelaksanaan Konsolidasi Tanah ke depan perlu semakin memperkuat dokumentasi partisipasi masyarakat secara kuantitatif dan kualitatif. Data mengenai jumlah peserta yang hadir, jumlah peserta yang setuju, jumlah peserta yang menolak, luas bidang sebelum dan sesudah penataan, serta besaran Tanah untuk Pembangunan per bidang perlu disusun secara lebih rinci dan mudah ditelusuri. Dokumentasi tersebut penting agar proses partisipasi tidak hanya dijelaskan secara naratif, tetapi dapat dibuktikan melalui data, tabel, berita acara, dan peta. Selain itu, Kantor Pertanahan perlu memperkuat pendampingan pasca-KT bersama pemerintah daerah agar hasil legalisasi aset tidak berhenti pada penerbitan sertipikat, tetapi benar-benar mendukung pembangunan fisik dan keberlanjutan penataan kawasan.
2. Bagi Pemerintah Kota Pekalongan dan instansi teknis terkait, tindak lanjut pembangunan fisik pasca-Konsolidasi Tanah perlu dijaga keberlanjutannya. Pengembangan infrastruktur seperti jalan, drainase, sanitasi, jaringan air minum, penerangan jalan umum, TPS3R, dan fasilitas pendukung lainnya perlu diikuti dengan sistem pengelolaan dan

pemeliharaan yang berkelanjutan. Aset yang dihasilkan dari Konsolidasi Tanah, terutama yang berstatus Hak Pakai yang ditujukan untuk fasilitas publik, fasilitas sosial, dan utilitas kawasan, perlu dikelola dengan baik agar terus berfungsi sesuai dengan tujuan aslinya dan tidak mengalami perubahan fungsi. Pemerintah Kota Pekalongan juga perlu memastikan bahwa upaya untuk mengatasi banjir rob dan genangan di Kampung Bugisan tidak hanya berfokus pada konstruksi fisik jangka pendek tetapi menjadi bagian dari strategi yang lebih luas melalui manajemen drainase terintegrasi, pengendalian banjir, dan perencanaan kawasan pesisir di Kota Pekalongan.

3. Bagi pemerintah kelurahan, RT/RW, tokoh masyarakat, dan masyarakat Kampung Bugisan, hasil Konsolidasi Tanah perlu dijaga secara bersama-sama. Partisipasi masyarakat sebaiknya tidak berhenti setelah sertipikat diterbitkan atau setelah pembangunan fisik selesai, tetapi dilanjutkan dalam bentuk pemeliharaan jalan, saluran drainase, fasilitas umum, kebersihan lingkungan, dan pengelolaan sampah. Masyarakat juga perlu menghindari tindakan yang dapat mengganggu fungsi ruang bersama, seperti menutup saluran, mempersempit akses jalan, atau menggunakan fasilitas umum untuk kepentingan pribadi. Dengan demikian, hasil Konsolidasi Tanah dapat memberikan manfaat jangka panjang bagi kualitas permukiman dan pembangunan wilayah.
4. Bagi pelaksanaan Konsolidasi Tanah di lokasi lain dan penelitian selanjutnya, pengalaman Kampung Bugisan menunjukkan bahwa keberhasilan Konsolidasi Tanah sangat dipengaruhi oleh kesesuaian antara kebutuhan masyarakat, kejelasan manfaat program, dan komitmen tindak lanjut pembangunan fisik. Oleh karena itu, lokasi KT berikutnya perlu diawali dengan pemetaan sosial, komunikasi yang intensif, perhitungan Tanah untuk Pembangunan yang transparan, serta penyusunan desain yang mudah dipahami masyarakat. Penelitian selanjutnya dapat memperdalam analisis dengan menghitung secara rinci perubahan luas bidang sebelum dan sesudah KT, persentase Tanah untuk Pembangunan per bidang, nilai

manfaat ekonomi setelah penataan, serta keberlanjutan pengelolaan aset dan fasilitas umum pasca-Konsolidasi Tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Aberta, M., Nugroho, T., Nur Kamilah Amrullah, M., & Suharto, E. (2024). *Konsolidasi Tanah Kasultanan dalam Program Peremajaan Permukiman Kumuh di Kampung Jlagran, Kota Yogyakarta*.
- Apriani, D., & Bur, A. (2021). Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 5(2), 220–239. <https://doi.org/10.23920/jbmh.v5i2.11>
- Arnowo, H. (2022). Konsolidasi Tanah Untuk Optimalisasi Tanah Pertanian Berskala Kecil (Studi Kasus Di Kota Salatiga). *Jurnal Tunas Agraria*, 5(1).
- Arnstein. (1969). *A Ladder Of Citizen Participation*.
- Chambers, R. (1983). *Rural Development: Putting the Last First*. Longman.
- Cornwall, A. (2008). Unpacking “participation”: Models, meanings and practices. *Community Development Journal*, 43(3), 269–283. <https://doi.org/10.1093/cdj/bsn010>
- Gede Suacana, I. W., Sudana, I. W., Wiratmaja, I. N., & Rukmawati, D. (2024). Urban Land Consolidation Policy in the Context of Creating a Good Environment According to Spatial Planning in Indonesia. *Journal of World Science*, 3(2), 238–245. <https://doi.org/10.58344/jws.v3i2.559>
- Hairuddin Minu, M. (2023). Partisipasi Masyarakat dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap INFORMASI ARTIKEL ABSTRAK. *Jurnal Ilmiah Ilmu Administrasi Negara*, 12(3). <https://ejournal.lppmunidayan.ac.id/index.php/administratio/>
- Indonesia, K. A. dan T. R. P. N. R. (2019). *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah*. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
- Kamila, A. C. S., Utama, N. C., Diska, N. A. T., Setiawan, R. P., & Santoso, E. B. (2024). Analisis Bibliometrik Infrastruktur Perkotaan Berkelanjutan: Kajian Ilmiah dan Kontribusinya di Era Modern. *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota*, 20(4). <https://doi.org/10.14710/pwk.v20i4.60611>
- Kurniawan, H., & Manaf, A. (2023). Skema Konsolidasi Tanah Dalam Penerapan Pembangunan Perumahan Di Indonesia. *Jurnal Pengembangan Kota*, 11(1), 92–102. <https://doi.org/10.14710/jpk.11.1.92-102>

- Kurniawan, K., & Wahyu Handayani, S. (2025). *Kepastian dan Keadilann Hak Atas Tanah di Indonesia: Analisis Komprehensif Hak Atas Tanah di Indonesia*. <https://doi.org/10.61104/alz.v3i5.2328>
- Kusmiarto, K., Sutanta, H., & Aditya, T. (2020). The Level of Community Participation in Land Registration Activities in Indonesia. *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 6(1). <https://doi.org/10.31292/jb.v6i1.423>
- Margareta, P. S., & Salahudin, S. (2022). Community Participation in Regional Development Planning: A Literature Review. *TRANSFORMASI: Jurnal Manajemen Pemerintahan*, 121–132. <https://doi.org/10.33701/jtp.v13i2.1584>
- Moegiarso, S. (2024). Pemerintah Berkomitmen Berikan Resolusi Nyata Menyelesaikan Permasalahan Pertanahan Transmigrasi dan Konflik Agraria di Indonesia. *Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian Republik Indonesia*.
- Mustiana, S. B., & Damayanti, R. (2025). Pelaksanaan Konsolidasi Tanah sebagai Strategi Penataan Kawasan Permukiman: Studi di Kawasan Clumpit, Kelurahan Degayu, Kota Pekalongan, Jawa Tengah. *Nomos: Jurnal Penelitian Ilmu Hukum*, 5(2), 328–337. <https://doi.org/10.56393/nomos.v5i2.3213>
- Nurahmani, A. (2023). *Revitaisasi Kebijakan Reforma Agraria Dalam Rangka Penguatan Hak Perekonomian Rakyat*. <https://doi.org/10.33331/mhn.v53i2.236>
- Nurrizki, S., Zulkarnain, Z., & Muhammad Yunus, W. (2025). *Konsolidasi Tanah Berbasis Partisipasi Masyarakat Dengan Pendekatan Konsep Good Governance*.
- Pretty, J. N. (1995). Participatory learning for sustainable agriculture. *World Development*, 23(8), 1247–1263. [https://doi.org/10.1016/0305-750X\(95\)00046-F](https://doi.org/10.1016/0305-750X(95)00046-F)
- Septianingrum, E., & Dhiyani, N. (2025). Studi Bibliometrik Faktor Pembangunan Endogen di Indonesia. *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota*, 21(3), 345–361. <https://doi.org/10.14710/pwk.v21i3.71017>
- Sugiasih. (2025). Pengaruh Penerapan Program Konsolidasi Tanah terhadap Perkembangan Kawasan Permukiman Peri-Urban di Kalurahan Sinduadi, Kapanewon Mlati, Kabupaten Sleman. Dalam *Widya Bhumi* (Vol. 5, Nomor 1).
- Uphoff, N. (1991). Fitting Projects to People. Dalam M. M. Cernea (Ed.), *Putting People First: Sociological Variables in Rural Development* (hlm. 467–486). World Bank.

Wibowo, C. A., Anindya, A. I., & Widya, K. S. (2024). Mengungkap Pembangunan Kota Berkelanjutan: Studi Bibliometrik pada Infrastruktur Energi Terbarukan Perkotaan. *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota*, 20(2). <https://doi.org/10.14710/pwk.v20i2.55876>