

**PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH SECARA SWADAYA
DI DESA WATUAGUNG KECAMATAN BATURETNO
KABUPATEN WONOGIRI**

TESIS S2

Program Studi
Magister Kenotariatan UNDIP



Oleh :

**AKTI CAHYANINGSIH, SH
B4B 001 097**

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2003**

**PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH SECARA SWADAYA
DI DESA WATUAGUNG KECAMATAN BATURETNO
KABUPATEN WONOGIRI**

TESIS

Oleh :

**AKTI CAHYANINGSIH, SH
B4B 001 097**

Telah disetujui
Oleh

Telah Di Pertahankan Di Depan Tim Penguji
Pada Tanggal 30 Desember 2003
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

Pembimbing Utama

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan


H. ENDANG SRI SANTI, SH., MH.
NIP. 130 929 452


Prof. I.G.N. SUGANGGA, SH.
NIP. 130 359 063

UPT-PUSTAK-UNDIP	
No. Daft.	2352 / T / MNIT / 01
Tgl.	4/3/04

KATA PENGANTAR

Sebagai insan yang bertakwa tidak lupa penulis panjatkan puji dan syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, atas rahmat dan karunia-Nya sehingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan karya ilmiah yang berjudul "***Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Secara Swadaya Di Desa Watugung Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri***" sebagai salah satu syarat untuk mencapai derajat Strata 2 pada Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Program Studi Magister Kenotariatan.


Selama proses penulisan tesis ini mulai dari penyusunan rancangan penelitian, studi kepustakaan, pengumpulan data di lapangan serta pengolahan hasil penelitian sampai terselesaikannya tesis ini. Penulis telah banyak mendapat bantuan baik sumbangan pemikiran maupun tenaga yang tidak ternilai harganya bagi penulis. Untuk itu pada kesempatan ini perkenankanlah penulis dengan segala kerendahan hati dan penuh keikhlasan untuk menyampaikan rasa terima kasih yang tulus kepada :

1. Kepada Prof. Ir. H. Eko Budihardjo, MSc, sebagai Rektor Universitas Diponegoro;
2. Kepada Prof. Dr. dr. Suharjo Hadisaputro sebagai Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro;
3. Bapak Prof. I.G.N. Sugangga, SH selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
4. Bapak R. Suharto, SH., Mhum, selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang juga selaku dosen penguji tesis;

5. Ibu Hj. Endang Sri Santi, SH., MH., selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan arahan yang sangat kekeluargaan selama penyusunan karya ilmiah ini;
6. Bapak H. Ahmad Chulaemi, SH., dan Bapak Sukirno SH., Msi, Selaku Dosen Penguji tesis yang penuh kesabaran dan meluangkan waktu untuk memberikan perbaikan dan penyempurnaan pada karya ilmiah ini;
7. Seluruh staf Pengajar dan staf karyawan tata usaha pada Program Studi Magister Kenotariatan yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan pendidikan di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
8. Bapak Kepala BPN Kabupaten Wonogiri, Camat Baturetno, Kepala Desa Watuagung dan warga peserta Konsolidasi Tanah di desa Watuagung serta tokoh-tokoh masyarakat yang telah membantu penulis dalam pelaksanaan penelitian di lapangan;
9. Bapak Ir. Wesly Manurung beserta staf Kanwil BPN Jawa Tengah yang telah banyak membantu di dalam pengumpulan data-data mengenai Konsolidasi Tanah Perkotaan;
10. Kepada teman-temanku di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro angkatan 2001, Nana, Mbak Endah, Pak Gunawan, Ahmad, Agung, Jojo, Wahyu dan Sudarmawan yang telah membantu penulis selama penyusunan karya ilmiah ini;
11. Keluargaku tersayang Ir. Moh. Su'ud Purnawan dan Moh. Rayhan. P. terima kasih atas do'a dan dorongannya selama ini;
12. Kedua orang tuaku Bapak dan Ibu FX. Soekarmo, Msi,. Yang telah membesarkan, mendidik dan mendampingi Penulis hingga akhir penyusunan tesis ini bisa berjalan dengan baik;
13. Dan berbagai pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Meskipun karya ilmiah ini merupakan hasil kerja maksimal dari penulis, namun penulis menyadari akan ketidak sempurnaan dari tesis ini. Hal ini disebabkan karena keterbatasan kemampuan dan ilmu yang penulis miliki, maka kritik dan saran yang membangun penulis harapkan untuk meningkatkan mutu karya ilmiah ini.

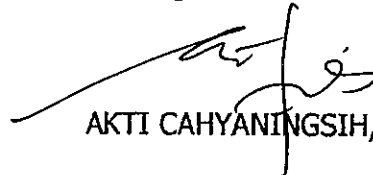
Semarang, 30 Desember 2003

ttd

AKTI CAHYANINGSIH, SH

PERNYATAAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa Tesis ini adalah hasil pekerjaan penulis sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya telah dijelaskan didalam tulisan dan daftar pustaka dari tulisan ini.

Semarang, 30 Desember 2003



AKTI CAHYANINGSIH, SH

ABSTRAKSI

Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Secara Swadaya Di Desa Watuagung
Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri

Oleh :

AKTI CAHYANINGSIH, SH

B4B 001 097

Peningkatan jumlah penduduk Indonesia dewasa ini harus diimbangi dengan pemenuhan sarana dan prasarana (perumahan, rumah sakit, sekolah dan lain-lain) yang memadai sebagai penunjang kelangsungan hidup rakyat yang disesuaikan dengan perkembangan dan kemajuan jaman. Namun tanah sebagai sarana obyektif yang vital tetap tidak bertambah, maka untuk melaksanakan semua itu diperlukan pola tata kota yang mantap yang telah mengalami uji kelayakan berikut jangka waktu yang sangat panjang atau tatap serasi sebagai syarat lingkungan hidup yang baik, salah satu caranya adalah dengan konsolidasi tanah.

Penelitian ini menggunakan pendekatan *yuridis-empiris*. Dalam pengumpulan data dan bahan hukum, baik primer maupun sekunder, kasus yang dikumpulkan melalui wawancara dan study dokumen-dokumen hukum, sedangkan teknik analisis dilakukan secara kualitatif.

Konsolidasi tanah adalah kebijakan mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi masyarakat. Konsolidasi Tanah Perkotaan sebagai kebijakan pertanahan partisipatif dalam pemanfaatan tanah seperti dialokasikan Rencana Tata Ruang (RTR), dipandang mampu untuk menjawab tantangan Pemerintah guna mewujudkan dan mengembangkan partisipasi masyarakat dalam penataan lingkungan perumahan dan pemukiman yang berkualitas.

Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Secara Swadaya di Desa Watuagung, terdapat faktor-faktor yang menghambat pelaksanaannya antara lain: adanya kekurangan biaya dalam pelaksanaan konsolidasi dan kurangnya koordinasi antar instansi yang terkait dalam pelaksanaan konsolidasi tanah. Cara penyelesaian terhadap adanya hambatan yang timbul dalam konsolidasi Tanah Secara Swadaya adalah dengan cara pemberian bantuan dari Pemerintah Kabupaten Wonogiri dan upaya-upaya yang telah dilakukan oleh peserta konsolidasi dan pemerintahan desa Watuagung adalah mengajukan realisasi fasilitas umum dan khusus tersebut kepada Pemerintahan Kabupaten Wonogiri.

DAFTAR ISI

	Hal
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
PERNYATAAN	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	6
1.3. Tujuan Penelitian	7
1.4. Manfaat Penelitian	8
1.5. Sistematika Penulisan Tesis	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Tinjauan Umum Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah	11
2.1.1. Pengertian Penguasaan dan Menguasai	11
2.1.2. Pengertian Hak Penguasaan Atas Tanah	13
2.1.3. Fungsi Sosial Hak-Hak Atas Tanah	17
2.2. Konsolidasi Tanah	21
2.2.1. Pengertian Konsolidasi Tanah Perkotaan	23
2.2.2. Dasar Hukum Konsolidasi tanah	26
2.2.3. Proses Pengadaan Proyek Konsolidasi	29
2.2.4. Sasaran Lokasi Konsolidasi tanah	30
2.2.5. Prinsip Dasar Konsolidasi Tanah	31
2.2.6. Pemilihan Lokasi	32

2.2.7. Tujuan dan Manfaat Konsolidasi Tanah	34
2.2.7.1. Tujuan Konsolidasi Tanah	34
2.2.7.2. Manfaat Konsolidasi Tanah	35
2.2.7.2.1. Ditinjau dari Pemerintah	35
2.2.7.2.2. Ditinjau dari Pemegang Hak atas Tanah	36
2.2.8. Kelembagaan	37
2.2.9. Tahap-tahap Pelaksanaan Konsolidasi tanah	38

BAB III METODE PENELITIAN

3.1. Metode Pendekatan	41
3.2. Spesifikasi Penelitian	42
3.3. Lokasi Penelitian	43
3.4. Populasi dan sampel	43
3.5. Jenis dan Sumber Data	44
3.6. Teknik Pengumpulan Data	48
3.7. Analisis Data	49

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. HASIL PENELITIAN

4.1.1. Gambaran Umum Daerah Penelitian	50
4.1.2. Pelaksanaan Konsolidasi tanah Secara swadaya di Desa Watuagung Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri	52
4.1.2.1. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Di Desa Watuagung.....	58
4.1.2.2. Tahapan Penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah	77
4.1.2.3. Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan.....	79
4.1.2.4. Pelaporan	87

4.1.3. Faktor-Faktor yang Menghambat Adanya Konsolidasi Tanah Secara Swadaya di desa Watuagung	88
4.2. Analisa	89
4.2.1. Pelaksanaan Konsolidasi tanah Secara swadaya di Desa Watuagung Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri	89
4.2.2. Faktor-Faktor yang Menghambat Adanya Konsolidasi Tanah Secara Swadaya di desa Watuagung	96
4.2.3. Pola Penyelesaian Hambatan Konsolidasi Tanah	98

BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan	103
5.2 Saran- Saran	105

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR SKEMA

4.1. Prosedur Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Swadaya di Propinsi Jawa Tengah	54
--	----

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia, merupakan salah satu sumber utama bagi kelangsungan hidup dan penghidupan bangsa sepanjang masa dalam mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat yang terbagi secara adil dan merata. Maka tanah adalah untuk diusahakan atau digunakan bagi pemenuhan kebutuhan yang nyata. Sehubungan dengan itu penyediaan, peruntukan, penguasaan, penggunaan dan pemeliharannya perlu diatur, agar terjamin kepastian hukum dalam penguasaan dan pemanfaatannya serta sekaligus terselenggaranya perlindungan hukum bagi rakyat banyak, terutama golongan petani, dengan tetap mempertahankan kelestarian kemampuannya dalam mendukung kegiatan pembangunan yang berkelanjutan.

Sebagai perwujudan sifat negara hukum yang berasaskan Pancasila, Khususnya Sila Kemanusiaan Yang Adil dan Beradab, Hukum Tanah Nasional jelas melindungi hak-hak asasi manusia, sebagaimana yang tertuang dalam TAP MPR RI Nomor IX/MPR/2001 tanggal 9 November 2001 tentang Pembaharuan Agraria

dan Pengelolaan Sumber Daya Alam (selanjutnya disebut TAP MPR RI Nomor IX/MPR/2001) menyatakan, bahwa "sumber daya agraria/ sumber daya alam meliputi bumi air ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sebagai rahmat Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia merupakan kekayaan nasional yang wajib disyukuri, oleh karena itu harus dikelola dan dimanfaatkan secara optimal bagi generasi mendatang dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur".

Dengan meningkatnya perkembangan penduduk Indonesia maka harus diimbangi dengan pemenuhan sarana dan prasarana (perumahan, rumah sakit, sekolah dan lain-lain) yang memadai sebagai penunjang kelangsungan hidup rakyat yang disesuaikan dengan perkembangan dan kemajuan jaman.

Sarana dan prasarana yang dibangun, lokasinya harus diatur dengan sebaik-baiknya agar untuk jangka waktu yang lama tidak mengalami perubahan-perubahan dan harus dipindahkan ke lokasi yang dianggap lebih tepat, yang dapat memenuhi persyaratan lingkungan yang sesuai dengan perkembangan dan kemajuan jaman. Untuk melaksanakan semua itu diperlukan pola tata kota yang mantap yang telah mengalami uji kelayakan berikut jangka waktu yang sangat panjang atau tatap serasi sebagai syarat lingkungan hidup yang baik.

Penyesuaian pembangunan sesuai dengan pola tata kota, berarti pada lokasi-lokasi tertentu yang telah dihuni penduduk atau terdapat bangunan-bangunan tertentu yang tidak sesuai dengan peruntukannya akan dipindah dengan cara salah satunya dengan cara Konsolidasi Tanah Perkotaan.

Menurut Pasal 1 butir 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 4 Tahun 1991 merumuskan bahwa Konsolidasi Tanah adalah kebijakan mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, dalam rangka meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi masyarakat.

Konsolidasi Tanah Perkotaan sebagai kebijakan pertanahan partisipatif dalam pemanfaatan tanah seperti yang dialokasikan Rencana Tata Ruang, dipandang mampu untuk menjawab tantangan Pemerintah guna mewujudkan dan mengembangkan partisipasi masyarakat dalam penataan lingkungan perumahan dan permukiman yang berkualitas.

Namun ironisnya, fakta menunjukkan bahwa hukum mengalami keterbatasan mengerakan partisipasi dalam penyelenggaraan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Indonesia. Dalam Konsultasi Teknis Bidang Pengaturan Penguasaan Tanah dan

Penatagunaan Tanah-Badan Pertanahan Nasional (BPN) tahun 1991 dilaporkan bahwa tingkat partisipasi masyarakat sejak tahap persiapan sampai dengan pelaksanaan Konsolidasi Pertanahan masih rendah. Lebih nyata rendahnya tingkat partisipasi masyarakat dalam Konsolidasi Tanah tampak pada rendahnya persentase STUP (Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan) dalam setiap pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Indonesia. Padahal STUP (Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan) merupakan unsur eksistensial yang menjadikan Konsolidasi Tanah yang menjadikan Konsolidasi Tanah sebagai kebijakan pertanahan partisipatif.

Dalam beberapa pelaksanaan Konsolidasi Tanah, besarnya STUP (Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan) ini bervariasi yaitu antara 15 % - 25 % dari luas tanah masing-masing peserta konsolidasi tanah sebelum penataan. Selanjutnya, penelitian Pusat Penelitian dan Pengembangan (Puslitbang) Badan Pertanahan Nasional (BPN) menemukan bahwa dari 18 (delapanbelas) Konsolidasi Tanah di Indonesia tampak 7 (tujuh) lokasi (38,9%) yang menyerahkan STUP (Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan) berkisar 16-20%. Sumbangan tersebut belum cukup untuk melaksanakan Konsolidasi Tanah Swadaya, melainkan hanya untuk menyediakan tanah bagi keperluan prasarana jalan dan fasilitas umum. Secara teoritis, besarnya STUP (Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan) yang ideal adalah 40 % (dari luas tanah atau nilai

tanah sebelum dikonsolidasi), dengan perincian: 12.5 % untuk prasana jalan, 12.5 % fasilitas umum dan 15 % untuk ongkos pembiayaan konsolidasi tanah, termasuk ongkos yang bersifat administrasi.

Dipilihnya wilayah Desa Watuagung, Kecamatan Baturetno, Kabupaten Wonogiri sebagai daerah penelitian, didasarkan atas pertimbangan bahwa di wilayah ini terjadi Konsolidasi Tanah secara swadaya dari masyarakat untuk menata daerahnya agar terwujud sebagai desa yang tertib, lancar, asri, dan sehat yang secara tidak langsung meningkatkan nilai ekonomis dari tanah-tanah di wilayah tersebut, yang mana pada umumnya konsolidasi tanah dimulai dari inisiatif pemerintah yang bertujuan untuk penataan lingkungan.

Berdasarkan hasil penelitian pendahuluan di lapangan menunjukkan bahwa Konsolidasi Tanah secara Swadaya di Desa Watuagung tersebut yang sudah berlangsung selama \pm 1 (satu) tahun belum menunjukkan hasil yang memuaskan sesuai dengan rencana diadakannya Konsolidasi Tanah secara Swadaya. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah secara swadaya di Desa Watuagung menghadapi hambatan dalam penyelenggaraannya yang dapat dikemukakan antara lain: kurangnya koordinasi dan kurangnya biaya pembangunan penyediaan prasarana dan sarana pemukiman

dan fasilitas umum. Sampai saat ini Konsolidasi Tanah secara Swadaya di Desa Watuagung baru sampai tahap penataan fisik dan penataan aspek hukum, yang belum diikuti dengan pembangunan sarana pemukiman serta fasilitas umum.¹

1.2. PERMASALAHAN

Permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan Konsolidasi Tanah secara swadaya di Desa Watuagung, Kecamatan Baturetno, Kabupaten Wonogiri ?
2. Adakah faktor-faktor penghambat dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah secara swadaya di Desa Watuagung, Kecamatan Baturetno, Kabupaten Wonogiri ?
3. Bagaimana upaya penyelesaian hambatan dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah secara swadaya di Desa Watuagung, Kecamatan Baturetno, Kabupaten Wonogiri ?

¹ Wawancara dengan Edy Purwanto salah satu peserta Konsolidasi Tanah di Desa Watuagung Tanggal 23 Oktober 2003

1.3. TUJUAN PENELITIAN

Suatu penelitian ilmiah harus mempunyai tujuan yang jelas dan pasti. Hal ini merupakan pedoman dalam mengadakan penelitian, juga menunjukkan kualitas dari penelitian tersebut.

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan diatas, maka tujuan yang hendak dicapai, dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui secara langsung pelaksanaan Konsolidasi Tanah secara swadaya di Desa Watuagung, Kecamatan Baturetno, Kabupaten Wonogiri;
2. Untuk mengkaji faktor-faktor penghambat dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah secara swadaya di Desa Watuagung, Kecamatan Baturetno, Kabupaten Wonogiri;
3. Ingin mengetahui dan mengkaji tentang upaya-upaya yang harus dilakukan oleh pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN), dinas Pekerjaan Umum dan instansi yang terkait dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah, agar pelaksanaan Konsolidasi Tanah secara swadaya di Desa Watuagung, Kecamatan Baturetno, Kabupaten Wonogiri ini bisa berhasil baik.

1.4. MANFAAT PENELITIAN

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik bagi kepentingan akademis maupun bagi kepentingan praktisi, dalam hal ini pemerintah selaku penentu kebijakan dan pelaksana aturan hukum.

1. Kegunaan secara teoritis, bisa bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum khususnya hukum agraria;
2. Kegunaan secara praktis, untuk memberi sumbang saran/informasi dan salah satu dasar dalam penentuan kebijakan Konsolidasi Tanah lebih lanjutnya kepada lembaga atau instansi Pemerintah yang terkait, misalnya: Badan Pertanahan Nasional, Dinas Tata Kota, Dinas Pekerjaan Umum, Dinas Pendapatan Daerah dan lainnya.

1.5. SISTEMATIKA PENULISAN

Hasil penelitian yang diperoleh setelah dilakukan analisis kemudian disusun dalam bentuk laporan akhir dengan sistematika penulisannya sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan yang berisi uraian tentang: Latar belakang permasalahan, Rumusan masalah, Tujuan penelitian, Manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan pustaka yang berisi uraian tentang pengertian penguasaan tanah, fungsi sosial hak atas tanah dan akan pengertian, dasar hukum, tujuan, manfaat, dan tahapan dari konsolidasi tanah perkotaan.

Bab III Metode Penelitian, dalam bab ini dibahas tentang metode pendekatan masalah, spesifikasi penelitian, lokasi penelitian, populasi dan sampel, sumber dan jenis data, instrumen penelitian, berikut teknik analisis data.

Bab IV Bab ini berisikan tentang gambaran umum daerah penelitian, persiapan pelaksanaan, pelaksanaan (pemilihan lokasi dan penyuluhan) dari konsolidasi tanah perkotaan di Desa Watuagung, Kecamatan Baturetno, Kabupaten Wonogiri, tanggapan masyarakat tentang konsolidasi tanah perkotaan hambatan-hambatan pelaksanaan dari konsolidasi tanah perkotaan.

Bab V Bab ini berisikan kesimpulan dari pembahasan yang telah diuraikan dan disertakan pula saran-saran sebagai rekomendasi berdasarkan temuan-temuan yang diperoleh dalam penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. TINJAUAN UMUM HAK-HAK PENGUASAAN ATAS TANAH

2.1.1. PENGERTIAN PENGUASAAN DAN MENGUASAI

Istilah kata “penguasaan” dalam kamus besar Bahasa Indonesia berarti proses, cara, perbuatan menguasai atau mengusahakan.² Dalam hubungan dengan penguasaan tanah, maka penguasaan tanah berarti suatu perbuatan menguasai atau mengusahakan tanah.

Pengertian penguasaan dan menguasai dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Juga beraspek perdata dan beraspek publik.³

Yang dimaksud dengan penguasaan beraspek publik adalah hak penguasaan tertinggi yang dimiliki oleh negara yang meliputi semua tanah dalam wilayah negara, yang merupakan tanah bersama. Hal ini bisa diketahui dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang mana ditetapkan bahwa negara menguasai bumi air dan segala isinya dikuasai negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk

² Poerwadarminta, W.J.S, 1991, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, Depdikbud RI, Jakarta, hal. 412

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2000, hal.23

kemakmuran rakyat. Selanjutnya menurut Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan, bahwa:

"Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, ada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara".

"Dikuasai" dalam Pasal ini bukanlah berarti "dimiliki", akan tetapi adalah pengertian, yang diberi wewenang kepada negara, sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia itu.

Penguasaan yuridis harus dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki tersebut. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik tetapi pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain. Misalnya kalau tanah tersebut disewakan kepada pihak lain dan penyewa yang menguasai secara fisik atau tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh pihak lain tanpa hak. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya,

berhak untuk menuntut diserahkan kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya.

Dalam hukum tanah Indonesia dikenal juga penguasaan yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Kreditor pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan, tetapi penguasaan secara fisik tetap berada pada pemilik tanah tersebut.

Pengertian penguasaan dan menguasai diatas dipakai dalam aspek perdata. Dalam UUD 1945 dan UUPA pengertian dikuasai dan menguasai dipakai dalam aspek publik seperti rumusan Pasal 2 UUPA.

2.1.2. PENGERTIAN HAK PENGUASAAN ATAS TANAH

Hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional adalah hak-hak yang masing-masing berisikan kewenangan, tugas/kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan bidang tanah yang dihaki. Apa yang boleh, wajib ataupun dilarang

untuk diperbuat itulah yang membedakan hak penguasaan atas tanah yang satu dengan yang lain.

Ada yang merupakan hubungan perdata, misalnya Hak Milik atas tanah (Pasal 20 UUPA). Ada yang merupakan hubungan hukum publik, misalnya lembaga Menguasai dari Negara (Pasal 2 UUPA).

Berdasarkan konsepsi yang bersumber utama pada hukum adat, dan dilengkapi lembaga-lembaga hukum dari sumber lain sebagaimana yang telah dikemukakan sebelumnya, hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional tetap disusun dalam tata susunan berjenjang sebagai berikut:⁴

- a. Hak bangsa, yang merupakan hak penguasaan tertinggi dan meliputi semua tanah dalam wilayah negara, yang merupakan tanah bersama;
- b. Hak menguasai dari negara, merupakan hak penguasaan atas tanah sebagai penugasan pelaksanaan hak bangsa yang merupakan hak publik (Pasal 33 ayat 3 UUD 1945) .

Hak menguasai dari negara berupa kegiatan: ⁵

⁴ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2002, hal. 40-41

⁵ Boedi Harsono, *Op., Cit.*, hal. 229-230

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa,
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Dengan rincian kewenangan mengatur, menentukan dan menyelenggarakan berbagai kegiatan dalam Pasal 2 tersebut oleh UUPA diberikan interpretasi otentik mengenai hak menguasai negara yang dimaksudkan oleh UUD 1945, sebagai hubungan hukum yang bersifat publik semata-mata. Dengan demikian tidak akan ada lagi tafsiran lain mengenai pengertian dikuasai dalam Pasal 33 UUD 1945 tersebut.

- c. Hak ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, yang merupakan hak penguasaan atas tanah bersama masyarakat-masyarakat hukum adat tertentu (Pasal 3 UUPA).
- d. Hak-hak perorangan yang memberikan kewenangan untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan

dan/atau mengambil manfaat tertentu dari suatu bidang tanah tertentu, berupa:

1. Hak-hak atas tanah, berupa hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak memungut Hasil Hutan, Hal-hal lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA;
 2. Hak atas tanah wakaf, yang merupakan hak penguasaan atas sebidang tanah tertentu bekas hak milik, yang oleh pemiliknya dipisahkan dari harta kekayaannya dan melembagakannya selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau untuk kepentingan umum lainnya (PP 28 tahun 1977)
- e. Hak Tanggungan sebagai satu-satunya hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional, merupakan hak penguasaan atas tanah yang memberikan kewenangan kepada kreditor tertentu untuk dijual lelang atas sebidang

tanah tertentu yang dijadikan jaminan suatu piutang (Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996).⁶

2.1.3. FUNGSI SOSIAL HAK-HAK ATAS TANAH

Bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan pemiliknya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara. Tetapi dalam pada itu, ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak oleh kepentingan umum (masyarakat). Undang-Undang Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapai tujuan pokok: kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat secara keseluruhan.

⁶ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional....*, Op. Cit., hal. 40-42

Sebagaimana halnya dalam konsepsi hukum adat, penguasaan tanah itu mengandung amanat untuk diusahakan dan dimanfaatkan. Membiarkan tanah tersebut dalam keadaan tidak diusahakan berarti menyalahi aturan itu.

Pasal 27 UUPA disebutkan bahwa:

Hak milik hapus bila:

- a. tanahnya jatuh kepada Negara:
 - (1) karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA;
 - (2) karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 - (3) karena ditelantarkan;
 - (4) karena ketentuan Pasal 21 ayat 3 dan 26 ayat 2.
- b. Tanahnya musnah.

Pasal 34 UUPA disebutkan bahwa:

Hak guna usaha hapus karena:

- (a) jangka waktunya berakhir;
- (b) dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- (c) dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- (d) dicabut untuk kepentingan umum;

- (e) diterlantarkan;
- (f) tanahnya musnah;
- (g) ketentuan dalam Pasal 30 ayat 2.

Pasal 40 UUPA disebutkan bahwa:

Hak guna bangunan hapus karena:

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. diterlantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).

Dalam ketentuan-ketentuan tersebut dijelaskan tanah tidak boleh ditelantarkan. Maka juga menurut konsepsi hukum tanah nasional hak-hak atas tanah bukan hanya berisikan wewenang, melainkan sekaligus juga kewajiban untuk memakai, mengusahakan dan memanfaatkannya. Juga menurut konsepsi ini hak-hak perorangan bersumber pada hak bersama (yaitu hak bangsa) dan mengandung unsur kemasyarakatan.

Untuk menghindari adanya penelantaran tanah maka perlu adanya perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah yang dimaksud Pasal 14 ayat (1) UUPA:

Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 2 ayat 2 dan 3, Pasal 9 ayat 2 serta Pasal 10 ayat 1 dan 2 Pemerintah dalam rangka Sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya:

- a. untuk keperluan Negara;
- b. untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
- c. untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan;
- d. untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu,
- e. untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.

Dengan menggunakan tanah sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan oleh pemerintah tersebut, terpenuhilah fungsi sosialnya. Kepentingan umum harus diutamakan dari kepentingan pribadi, sesuai dengan asas hukum yang berlaku bagi terselenggaranya kehidupan bersama dalam bermasyarakat.

2.2. KONSOLIDASI TANAH

Konsolidasi Tanah telah banyak dipraktekkan di berbagai negara di dunia, dengan berbagai variasi nama: Di antara negara-negara yang telah mempraktekkan Konsolidasi Tanah adalah Malaysia, Thailand, Philippina, Australia, Jepang dan Taiwan. Sementara itu, Bangladesh, Kamboja, Nepal, Vietnam dan beberapa negara lain termasuk Amerika Latin telah berupaya mengadopsi dan memperkenalkan Konsolidasi Tanah di masing-masing negara tersebut. Jerman merupakan barisan negara awal yang menerapkan Konsolidasi Tanah dalam upaya penyediaan tanah bagi berbagai keperluannya tanpa menggusur masyarakat lokal dari kawasannya, hunian ataukah pertanian.⁷ Sedangkan Jepang telah secara intensif sekali dengan dukungan undang-undang melaksanakan Konsolidasi Tanah sejak lama (di sana dikenal sebagai *Kukaku-Seiri=Land Reajustment* bagi wilayah perkotaan dan *Land Consolidation* bagi wilayah perdesaan).⁸ Pengalaman Jepang dalam melaksanakan Land Readjustment inilah, antara lain, yang ditularkan kepada Indonesia dalam bentuk kerjasama teknis untuk membantu Pemerintah Indonesia. Bantuan ini diberikan dengan menempatkan *JICA Expert* di Badan Pertanahan Nasional sejak tahun 1989 hingga kini, termasuk alokasi pendidikan dan pelatihan di bidang *Urban*

⁷ *Land readjusment*, Heath Company USA, 1982, hal. 219-220

⁸ Masayuki Hayashi, *Final Report*, Laporan Tenaga ahli JICA tentang Konsolidasi Tanah Perkotaan Pada Maret 1994, Puslitbang BPN, Jakarta, 1994, hal. 15

Development (Fokus: Land Readjustment) dan *Practical Land Readjustment*. Dengan kerjasama tersebut, pelaksanaan Konsolidasi Tanah semakin mencapai bentuk yang lebih baik dari waktu ke waktu, sebagai upaya penyempurnaan adaptasi dan adopsi penyelenggaraan Konsolidasi Tanah yang diperkenalkan dalam bentuk cikal-bakal Konsolidasi Tanah seperti yang kini dikenal dari hasil pelatihan di bidang *Agrarian Reform & Rural Development* di LRTI, Taoyuan, Taiwan di akhir tahun 1970-an.

Latar belakang Konsolidasi Tanah Perkotaan:

- 1) Masih banyak tanah yang belum dimanfaatkan secara optimal bahkan tanah kosong;
- 2) Terbatasnya dana pemerintah untuk menyediakan sarana dan prasarana umum yang merata;
- 3) Pembangunan rumah oleh masyarakat yang tidak memperhatikan Rencana Tata Ruang;
- 4) Adanya model pembangunan wilayah permukiman umum dilaksanakan (real estate, perumnas, KPR BTN dll) menyebabkan pemilik tanah harus melepaskan hak atas tanah tanpa menikmati kenaikan nilai tambah;
- 5) Untuk menumbuhkan peran serta masyarakat khususnya dalam pembangunan wilayah permukiman.

Berdasarkan Surat Edaran: 410/1078 tentang Petunjuk Pelaksana tentang Konsolidasi Tanah disebutkan bahwa ada 2 (dua) macam Konsolidasi tanah, yaitu:

1. Konsolidasi Tanah Perkotaan yang dikhususkan untuk penataan perumahan;
2. Konsolidasi Tanah Pedesaan yang dikhususkan pada penataan lahan pertanian.

2.2.1. PENGERTIAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN

- a. Konsolidasi Tanah Perkotaan adalah suatu cara pendekatan di dalam rangka memecahkan masalah perkotaan khususnya yang menyangkut aspek pertanahan serta usaha peningkatan pemanfaatan tanah secara ekonomis dan optimal dalam pemilikan bidang tanah yang bentuknya tidak teratur dan terpencar-pencar menjadi teratur dan tersedianya jaringan jalan serta prasarana umum lainnya sesuai dengan kebutuhan lingkungan.⁹
- b. Konsolidasi Tanah Perkotaan adalah suatu kegiatan terpadu, untuk menata kembali suatu wilayah dari keadaan yang tidak/kurang teratur menjadi keadaan yang teratur lengkap dengan prasarana dan kemudahan yang diperlukan agar tercapai penggunaan tanah secara optimal, yang pada dasarnya dilaksanakan dengan swadaya masyarakat.¹⁰
- c. Konsolidasi Tanah Perkotaan salah satu model pembangunan di bidang pertanahan, yang mencakup

⁹ Johara T. Jayadinata, *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*, ITB, Bandung, 1986, hal. 2

¹⁰ *Ibid.*, hal. 4

wilayah perkotaan dan wilayah pertanian serta bertujuan mengoptimalkan penggunaan tanah dalam hubungannya dengan pemanfaatan, peningkatan produktivitas bagi kelestarian lingkungan.

Kegiatannya meliputi peningkatan kualitas lingkungan dan pencapaian efisiensi melalui pemetaan dan pengaturan kembali tanah yang tersebar dan tidak teratur serta membagikannya kembali kepada para pemiliknya dalam bentuk yang teratur dan dilengkapi prasarana.¹¹

- d. Konsolidasi Tanah Perkotaan adalah suatu kegiatan untuk meningkatkan nilai dan daya guna tanah dari bentuk yang tidak beraturan menjadi bentuk persegi empat sedemikian rupa sehingga persil yang baru itu terletak menghadap ke jalan yang direncanakan.¹²
- e. Konsolidasi Tanah Perkotaan adalah suatu kegiatan terpadu menata kembali suatu wilayah sehingga menjadi teratur lengkap dengan prasarana serta fasilitas yang diperlukan agar tercapai penggunaan tanah secara optimum, yang pada prinsipnya dilaksanakan dengan swadaya masyarakat.

Konsolidasi Tanah Perkotaan ini dipergunakan untuk menata pertanahan dalam rangka mengakomodasikan kegiatan-kegiatan pembangunan baik di perkotaan maupun pertanian/pedesaan yang menuntut terwujudnya suatu bidang/persil tanah yang tertib dan teratur sesuai dengan Rencana Tata Ruang (RTR) seperti pada kegiatan sebagai berikut:

¹¹ *Ibid*, hal. 139

¹² H. Oemar Gafar, *Beberapa Pengalaman Mengenai Masalah Keagrariaan/Pertanahan di Kodya Bukit Tinggi Forum Penyuluhan Agraria dan Diskusi Tata Guna Tanah sehubungan dengan Perencanaan Pembangunan di Daerah*, Jakarta, 1985, hal. 11

1. Di Perkotaan antara lain:
 - a. Pembangunan kawasan pemukiman/perumahan baru;
 - b. Penataan kembali kawasan perumahan/pemukiman yang tidak teratur;
 - c. Penataan kawasan dalam rangka pengembangan/penyediaan/penambahan sarana dan prasarana perkotaan;
 - d. Pengadaan jalan, pelebaran jalan, pembuatan saluran drainase, dan lain-lain;
 - e. Pembangunan kembali kawasan yang mengalami musibah seperti kebakaran, banjir dan gempa bumi;
 - f. Proyek-proyek pembangunan perkotaan lainnya.

2. Di Pertanian/Pedesaan antara lain:
 - a. Pembangunan kawasan perkebunan pola plasma (PIR/NES);
 - b. Pengembangan dan perluasan perkebunan rakyat;
 - c. Pembukaan areal pertanian baru;
 - d. Penataan, pengadaan peningkatan sistem pengairan usaha pertanian;

- e. Penataan kembali kawasan permukiman dan tanah pertanian di pedesaan;
- f. Proyek-proyek pembangunan di wilayah Pertanian/ Pedesaan lainnya.

2.2.2. DASAR HUKUM KONSOLIDASI TANAH

Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, maka Pasal 2 UUPA menyatakan bahwa negara diberi wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Wewenang mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah tersebut merupakan tugas Pemerintah untuk merencanakan, melaksanakan dan mengendalikan kebijaksanaan penataannya.

Pasal 4 UUPA menyatakan bahwa masyarakat dalam menggunakan lahannya harus menguasai tanah itu terlebih dahulu dengan suatu hak yang diatur pada Pasal 16 UUPA. Hak atas tanah tersebut memberi wewenang untuk menggunakan tanah secara aktif.

Berdasarkan ketentuan tersebutlah jelaslah bahwa untuk menata penggunaan tanah harus didahului atau bersamaan dengan menata penguasaan tanahnya. Dasar hukum pelaksanaan konsolidasi tanah di Indonesia adalah:

- a. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria;
- b. Undang-Undang Nomor: 04 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman;
- c. Undang-Undang Nomor: 24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang;
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- e. Undang-Undang Nomor: 22 Tahun 1999 Tentang Pemerintahan Daerah;
- f. Keputusan Presiden Nomor: 10 Tahun 2001 Tentang Pelaksanaan Otonomi Daerah di Bidang Pertanahan;
- g. Keputusan Presiden Nomor: 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan Nasional di Bidang Pertanahan;

- h. Peraturan Kepala BPN Nomor: 4 Tahun 1991
Tentang Konsolidasi Tanah;
- i. Surat Edaran Menteri Negara/Kepala Badan
Pertanahan Nasional, Nomor: 410-1078 Tanggal
18 April 1996 tentang Petunjuk Teknis
Konsolidasi Tanah;
- j. Surat Edaran Menteri Negara/Kepala Badan
Pertanahan Nasional, Nomor: 462-3872 Tanggal
22-12-1997 tentang Penetapan Lokasi
Konsolidasi Tanah;
- k. Surat Edaran Menteri Negara/Kepala Badan
Pertanahan Nasional, Nomor: 410-2084 Tanggal
30-06-1998 tentang Peningkatan Pelayanan
Konsolidasi Tanah.

2.2.3. PROSES PENGADAAN PROYEK KONSOLIDASI

Peraturan Kepala BPN Nomor: 4 Tahun 1991 Tentang *Konsolidasi Tanah* menjelaskan bahwa terdapat 2 (dua) macam pendekatan dalam pengadaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Indonesia, yaitu:

1. *Top Down Approach*

Pendekatan ini merupakan implementasi dari rencana pembangunan yang telah digariskan pemerintah terhadap daerah-daerah yang ditentukan sebagai obyek konsolidasi. Disertai dengan penyediaan dana dari APBN/APBD untuk membiayai pelaksanaan konsolidasi, sehingga peserta hanya dikenai sumbangan tanah untuk pengadaan prasarana saja;

2. *Bottom Up Approach*

Pendekatan ini berasal dari usulan masyarakat pemilik lahan yang telah terkoordinir dan berkeinginan untuk mengatur tanahnya lewat program konsolidasi. Pendekatan ini menitik beratkan pada kesadaran masyarakat akan penataan dan keserasian lingkungan, yang ditindak lanjuti dengan pengajuan permohonan kepada pemerintah untuk dilakukan konsolidasi di

tanah yang mereka miliki. Prinsip utama dari pendekatan ini bahwa seluruh biaya pelaksanaan proyek ditanggung oleh peserta konsolidasi secara bersama-sama. Masyarakat dikenai sumbangan tanah untuk prasarana dan pelaksanaan proyek. Pendekatan ini disebut proyek Konsolidasi Tanah Swadaya masyarakat.

2.2.4. SASARAN LOKASI KONSOLIDASI TANAH

Sasaran lokasi Konsolidasi Tanah Perkotaan menurut Surat Edaran Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor: 410-1078 Tanggal 18 April 1996 tentang Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah, diarahkan pada wilayah-wilayah sebagai berikut:

1. Wilayah pemukiman yang tumbuh pesat secara alami;
2. Wilayah permukiman kumuh;
3. Wilayah permukiman yang mulai tumbuh;
4. Wilayah yang direncanakan menjadi permukiman baru;

3. Penataan berdasarkan Luas dan Nilai Tanah (Campuran)

Cara ini merupakan gabungan dari 2 (dua) prinsip di atas, sehingga dilakukan dengan dua tahap.

Tahap pertama, pengkaplingan sementara yang perhitungannya didasarkan pada luas tanah, sedangkan *Tahap kedua*, pengkaplingan akhir yang perhitungannya didasarkan pada nilai tanah,

2.2.6. PEMILIHAN LOKASI

Berdasarkan Surat Edaran Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor: 410-1078 Tanggal 18 April 1996 tentang Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah, tahap pemilihan lokasi yang akan dijadikan proyek Konsolidasi Tanah adalah sangat penting, sebab keberhasilan proyek dipengaruhi oleh faktor-faktor, misalnya kesiapan pemilik tanah, *master plannya*, prospek masa depannya dan sebagainya. Oleh karena itu pemilihan calon lokasi yang akan dijadikan sasaran Konsolidasi Tanah harus memperhatikan:

a. Faktor Non Fisik

1. Kesesuaian dengan Rencana Umum Tata Ruang (RTUR), Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), Rencana Teknik Tata Ruang Wilayah (RTRW) atau arahan rencana pembangunan daerah;
2. Tingkat kemundahan pencapaian lokasi (*akseptabilitas*);
3. Kesiadaan peserta/pemilik tanah untuk ikut program Konsolidasi Tanah makin banyak makin baik;
4. Jumlah bidang tanah yang harus ditata, makin seragam semakin baik;
5. Keseragaman luas persil, makin seragam makin baik;
6. Jumlah peserta makin banyak makin baik;
7. Tidak terdapat sengketa perdata baik mengenai batas maupun kepemilikannya.

b. Faktor Fisik

1. Menghindari tanah-tanah pertanian yang subur;
2. Bangunan relatif sedikit;
3. Bentuk permukaan pada areal lokasi relatif datar;
4. Tersedia air tanah yang cukup sepanjang tahun dengan kualitas baik.

2.2.7. TUJUAN DAN MANFAAT KONSOLIDASI TANAH

2.2.7.1. TUJUAN KONSOLIDASI TANAH

Adapun tujuan dari konsolidasi tanah adalah sebagai berikut:

- i. Menggabungkan secara sistematis tanah yang terpecah atas bidang-bidang tanah ke dalam satu bentuk pengelolaan;
- ii. Mengatur bentuk dan persil pemilikan tanah tersebut kembali menurut kaidah perencanaan tata ruang kota;
- iii. Melaksanakan pengadaan prasarana dan sarana kota yang bersumber dari tanah yang disumbangkan oleh para pemilik tanah sendiri;
- iv. Meredistribusikan kembali tanah yang telah dikonsolidasikan kepada para pemilik tanah asal, secara proposional dengan kepastian peruntukan, pemilikan tanah dan kepastian dari pemerintah untuk membangun;

- v. Melaksanakan tertib administrasi dalam penguasaan dan penggunaan tanah melalui pemberian sertifikat kepada para pemilik tanah.

2.2.7.2. MANFAAT KONSOLIDASI TANAH

Manfaat dari adanya Konsolidasi Tanah dapat ditinjau dari 2 (dua) adalah sebagai berikut.¹³

2.2.7.2.1. DITINJAU DARI PEMERINTAH

Manfaat dari adanya Konsolidasi Tanah bila ditinjau dari Pemerintah:

- a. Memperlancar pembangunan perkotaan sesuai dengan Rencana Tata Ruang yang telah ada karena tidak terhambat oleh penyediaan dana untuk pembebasan tanah;
- b. Penghematan dana pemerintah karena tidak perlu menyediakan dana untuk pembebasan tanah;

¹³ *Ibid.*, hal 11

- c. Menciptakan wilayah sesuai dengan asas penataan lingkungan sesuai dengan Catur Tertib Pertanahan.

2.2.7.2.2. Ditinjau Dari Pemegang Hak Atas Tanah

Manfaat dari adanya Konsolidasi Tanah bila ditinjau dari pemegang hak atas tanah:

- a. Tanah yang dimiliki menjadi teratur bentuk, luas dan letaknya;
- b. Tersedianya fasilitas umum yang dikehendaki;
- c. Peningkatan manfaat dan nilai tanah karena meningkatnya harga tanah setelah ditata;
- d. Adanya kepastian untuk dibangun sesuai dengan peruntukan tanah.

2.2.8. KELEMBAGAAN

Berdasarkan Surat Edaran Menteri Agraria Nomor : 410-1078 Jakarta, 18 April 1996, susunan dan bentuk penyelenggara Konsolidasi Tanah ditetapkan sebagai berikut:

1. Penanggungjawab Konsolidasi Tanah adalah Kepala Unit Organisasi Pertanahan di tingkat administrasi pemerintahan yang bersangkutan;
2. Tim Koordinasi Konsolidasi Tanah Propinsi yang pembinanya adalah Gubernur/Kepala Daerah dan Ketuaanya adalah Kepala Kanwil BPN Propinsi;
3. Tim Koordinasi Konsolidasi Tanah Kabupaten/Kota yang ketuaanya Bupati/Walikota dan Wakil Ketuaanya adalah Kepala Kantor Kabupaten/Kota;
4. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah meliputi pemilik tanah yang bergabung dalam organisasi (asosiasi, koperasi dan lain-lain) dan pemerintah, serta badan usaha pemerintah;

5. Peserta Konsolidasi Tanah adalah para pemilik tanah atau penggarap tanah, baik yang bersifat individu atau perseorangan maupun badan hukum publik atau badan hukum pemerintah.

2.2.9. TAHAP-TAHAP PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH

Sesuai dengan Surat Edaran Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 410-1078 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Konsolidasi Tanah, maka dalam melaksanakan Konsolidasi Tanah ruang lingkup dan tahapan pekerjaan dapat dikelompokkan sebagai berikut:

a. Persiapan

1. Penjajagan penetapan lokasi/pemilihan lokasi;
2. Penyuluhan;
3. Penjajagan kesepakatan;
4. Penetapan lokasi Konsolidasi Tanah dengan Surat Keputusan Bupati/Walikota;
5. Pengajuan Daftar Usulan Rencana Kegiatan Konsolidasi Tanah.

b. Pendataan

1. Identifikasi subyek dan obyek;
2. Pengukuran/pemetaan keliling;
3. pemetaan rincikan;
4. Pengukuran topografi dan pemetaan penggunaan tanah.

c. Penataan

1. Pembuatan *Block Plan*/Pra-Desain Konsolidasi Tanah;
2. Pembuatan Desain Konsolidasi Tanah;
3. Musyawarah tentang rencana penetapan kapling baru;
4. Pelepasan hak atas tanah oleh para peserta;
5. Penegasan tanah sebagai obyek Konsolidasi Tanah;
6. *Staking out*/Realokasi;
7. Pengelolaan tanah pengganti biaya pelaksanaan (TPBP);

8. Penerbitan SK. Hak atas Tanah Obyek
Konsolidasi Tanah;

9. Sertifikasi.

d. Konstruksi

1. Konstruksi prasarana jalan;

2. Konstruksi fasilitas umum dan lainnya.

BAB III

METODE PENELITIAN

Untuk mempertajam dari penelitian ini maka metode penelitian merupakan suatu yang mutlak dalam suatu proses penelitian, oleh karena penelitian ini merupakan kegiatan ilmiah, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai ilmu untuk mengungkapkan dan menerangkan gejala-gejala alam atau gejala-gejala sosial dalam kehidupan manusia, dengan mempergunakan prosedur kerja yang sistematis, teratur dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Pertanggungjawaban ilmiah berarti penelitian dilakukan untuk mengungkapkan dan menerangkan sesuatu yang ada dan mungkin sebagai suatu kebenaran dengan dibentengi bukti-bukti empiris atau yang dapat diterima oleh akal sehat manusia.¹⁴

3.1. METODE PENDEKATAN

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan *pendekatan yuridis-empiris*. Pendekatan yuridis dipergunakan untuk menganalisa berbagai peraturan perundang-undangan dibidang penguasaan dan pemanfaatan tanah dikaitkan dengan masalah pelaksanaan konsolidasi tanah.

¹⁴ H. Hadari Nawawi, *Penelitian Terapan*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1997, hal. 9

Sedangkan pendekatan empiris dipergunakan untuk menganalisa hukum bukan semata-mata sebagai suatu seperangkat aturan perundang-undangan yang bersifat normatif belaka, akan tetapi hukum dilihat sebagai perilaku masyarakat yang mengejala dan mempola dalam kehidupan masyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan seperti politik, ekonomi, sosial dan budaya. Berbagai temuan lapangan yang bersifat individual akan dijadikan bahan utama dalam mengungkapkan permasalahan yang diteliti dengan berpegang pada ketentuan yang normatif.¹⁵

3.2. SPESIFIKASI PENELITIAN

Penelitian ini adalah *deskriptif analitis*. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran tentang suatu masyarakat atau suatu kelompok orang tertentu atau gambaran tentang suatu gejala atau hubungan antara dua gejala atau lebih. Biasanya, penelitian deskriptif seperti ini menggunakan metode survei.¹⁶ Lebih jauh penelitian ini berusaha untuk menjelaskan postulat-postulat yang diteliti secara lengkap sesuai dengan temuan-temuan di lapangan.

¹⁵ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, 1982. hal. 9

¹⁶ Altherton & Klemmack dalam Irawan Soehartono, *Metode Penelitian sosial suatu tehnik penelitian bidang Kesejahteraan Sosial lainnya*, Bandung, Remaja Rosda Karya, 1999, hal. 63

3.3. LOKASI PENELITIAN

Penelitian ini akan dilaksanakan di lokasi konsolidasi tanah swadaya di Desa Watuagung, di kecamatan Baturetno, Kabupaten Wonogiri.

3.4. POPULASI DAN SAMPLE

Populasi dalam penelitian ini adalah semua peserta yang terlibat didalam pelaksanaan konsolidasi tanah swadaya di Desa Watuagung berjumlah 35 (tiga puluh) peserta dengan luas lokasi konsolidasi tanah seluas $\pm 9010 \text{ M}^2$ (sembilanribu sepuluh meter persegi), Kecamatan Baturetno, Kabupaten Wonogiri.

Metode penentuan sampel dalam penelitian ini adalah teknik *simple random sampling*, yaitu cara pengambilan sampel dari semua anggota populasi dilakukan secara acak tanpa memperhatikan strata yang ada dalam anggota populasi itu.¹⁷

Adapun yang menjadi sampel dalam penelitian ini adalah sebanyak 10 (sepuluh) peserta Konsolidasi Tanah yang diambil secara acak dari peserta Konsolidasi Tanah secara swadaya di Desa Watuagung yang berjumlah 35 (tiga puluh) peserta, yang juga merupakan responden, yang kemudian didapatkan peserta sampel tersebut adalah Suyono, Edy Purwanto, Datonah, Warsito Adi,

¹⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Administrasi*, Alfabeta, Bandung, 2001, hal. 59

Mohamad zunaidi, Mulyadi Santoso, Irawan Punworetno, Budiyanto, Wiyono, Rahardjo.

Selain mereka terdapat juga beberapa responden yang lain yaitu: Kepala bagian Tata Guna Tanah kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri, Kepala Desa Watuagung dan anggota tim konsolidasi tanah Kabupaten Wonogiri khususnya yang dilaksanakan di Desa Watuagung.

3.5. JENIS DAN SUMBER DATA

Jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh langsung dari sumber pertama di lapangan melalui penelitian, yaitu dari perilaku masyarakat. Sedangkan data sekunder, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian dan seterusnya.¹⁸

Ronny Hanitijo Soemitro membagi jenis dan sumber data atas data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat. Sedangkan data sekunder yaitu data yang diperoleh dari bahan kepustakaan dengan membaca dan

¹⁸ Soeryono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu tinjauan Singkat*, Raja Grafindo, Jakarta, 1995, hal. 12

mengkaji bahan-bahan kepustakaan. Data sekunder dalam penelitian hukum terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier. Bahan hukum primer berupa: norma dasar Pancasila, UUD 1945, Undang-undang, yurisprudensi dan Traktat dan berbagai peraturan perundang-undangan sebagai peraturan organiknya. Bahan hukum sekunder berupa : rancangan peraturan perundang-undangan, buku-buku hasil karya para sarjana dan hasil-hasil penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Dan bahan hukum tertier berupa bibliografi dan indeks komulatif.¹⁹

Dalam penelitian ini yang dijadikan data primer adalah data yang diperoleh dari penelitian lapangan, yaitu bersumber dari hasil wawancara, yaitu Kepala Desa Watuagung, Camat Baturetno, Kepala kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri, Tokoh Masyarakat Desa Baturetno, serta 10 (sepuluh) peserta konsolidasi tanah pedesaan di desa Watuagung Kecamatan Baturetno.

Sedangkan data sekunder yang berupa bahan hukum primer, yaitu meliputi :

1. Undang-Undang Dasar 1945

¹⁹Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.,Cit.* hal. 53

2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria;
3. Undang-Undang Nomor: 04 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman;
4. Undang-Undang Nomor: 24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
6. Undang-Undang Nomor: 22 Tahun 1999 Tentang Pemerintahan Daerah;
7. Keputusan Presiden Nomor: 10 Tahun 2001 Tentang Pelaksanaan Otonomi Daerah di Bidang Pertanahan;
8. Keputusan Presiden Nomor: 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan Nasional di Bidang Pertanahan;
9. Peraturan Kepala BPN Nomor: 4 Tahun 1991 Tentang Konsolidasi Tanah;
10. Surat Edaran Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor: 410-1078 Tanggal 18 April 1996 tentang Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah;

11. Surat Edaran Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor: 462-3872 Tanggal 22-12-1997 tentang Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah;
12. Surat Edaran Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor: 410-2084 Tanggal 30-06-1998 tentang Peningkatan Pelayanan Konsolidasi Tanah.

Untuk data sekunder yang berupa bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer yang diperoleh dari studi kepustakaan, yang meliputi:

1. Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
2. Hukum Agraria Indonesia Sejarah dan Pembentukan Undang-Undang Pokok Hukum Agraria Isi dan Penyelesaian Sengketa;
3. Hukum Atas Tanah dan Pelaksanaannya;
4. Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang;
5. Tinjauan Yuridis Kepres Nomor: 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Pelaksanaannya.

Sedangkan yang menjadi bahan hukum tersier dalam penelitian ini, adalah *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Kedua, Balai Pustaka, Jakarta, 1999.

3.6. TEKNIK PENGUMPULAN DATA

Instrumen penelitian ini terdiri dari instrumen utama dan instrumen penunjang. Instrumen utama adalah peneliti sendiri, sedangkan instrumen penunjang adalah daftar pertanyaan, catatan lapangan dan rekaman tape recorder.²⁰

Pengumpulan data lapangan akan dilakukan dengan cara wawancara, baik secara terstruktur maupun tak struktur. Wawancara terstruktur dilakukan dengan berpedoman pada daftar pertanyaan-pertanyaan yang sudah disediakan peneliti, sedangkan wawancara tak terstruktur yakni wawancara yang dilakukan tanpa berpedoman pada daftar pertanyaan. Materi diharapkan berkembang sesuai dengan jawaban informan dan situasi yang berlangsung.

²⁰ S. Nasution, *Metode Penelitian Naturalistik-Kualitatif*, Bandung, Tarsito, 1992, hal. 9

3.7. ANALISIS DATA

Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu dari data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis kemudian dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas.

Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.²¹

Pengertian analisis di sini dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan penginterpretasian secara logis, sistematis. Logis sistematis menunjukkan cara berfikir deduktif-induktif dan mengikuti tata tertib dalam penulisan laporan penelitian ilmiah.

Setelah analisis data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti.²² Dari hasil tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

²¹ Soerjono Soekanto, *Op. Cit.* hal. 12

²² H.B. Sutopo, *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II*, UNS Press, surakarta, 1998, hal. 37.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. HASIL PENELITIAN

4.1.1. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

Desa Watuagung termasuk wilayah Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri, yang berjarak sekitar \pm 5 Km dari ibukota Kabupaten Wonogiri. Kabupaten Wonogiri sendiri memiliki luas wilayah 1.543 Km² (seribu limaratusempatpuluhtiga meter persegi) dengan batas-batas wilayahnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Kabupaten Sukoharjo
- Sebelah Timur : Kabupaten Ponorogo
- Sebelah Selatan : Kabupaten Pacitan
- Sebelah Barat : Kabupaten Klaten/Gunung Kidul

Desa Watuagung sendiri memiliki luas wilayah 461,9 ha, dengan batas-batas wilayah adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Desa Talunombo
- Sebelah Timur : Desa Tulungrejo
- Sebelah Selatan : Desa Saradan
- Sebelah Barat : Desa Gambiranom

Adapun letak persil lokasi Konsolidasi Tanah Swadaya ini, dengan batas-batas sebagai berikut:²³

- Sebelah Utara : Desa Talunombo
- Sebelah Timur : Pemukiman penduduk
- Sebelah Selatan : Pemukiman penduduk
- Sebelah Barat : Pemukiman penduduk

²³ Wawancara dengan Budiyanto salah seorang peserta Konsolidasi Tanah di Desa Watuagung tanggal 23 Oktober 2003

4.1.2. PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH SECARA SWADAYA DI DESA WATUAGUNG KECAMATAN BATURETNO KABUPATEN WONOGIRI

Berdasarkan Surat Edaran Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor: 410-1078 Tanggal 18 April 1996 tentang Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah, pengertian Konsolidasi Tanah dalam artian penataan tanah mengandung 3 (tiga) hal penting, yaitu:

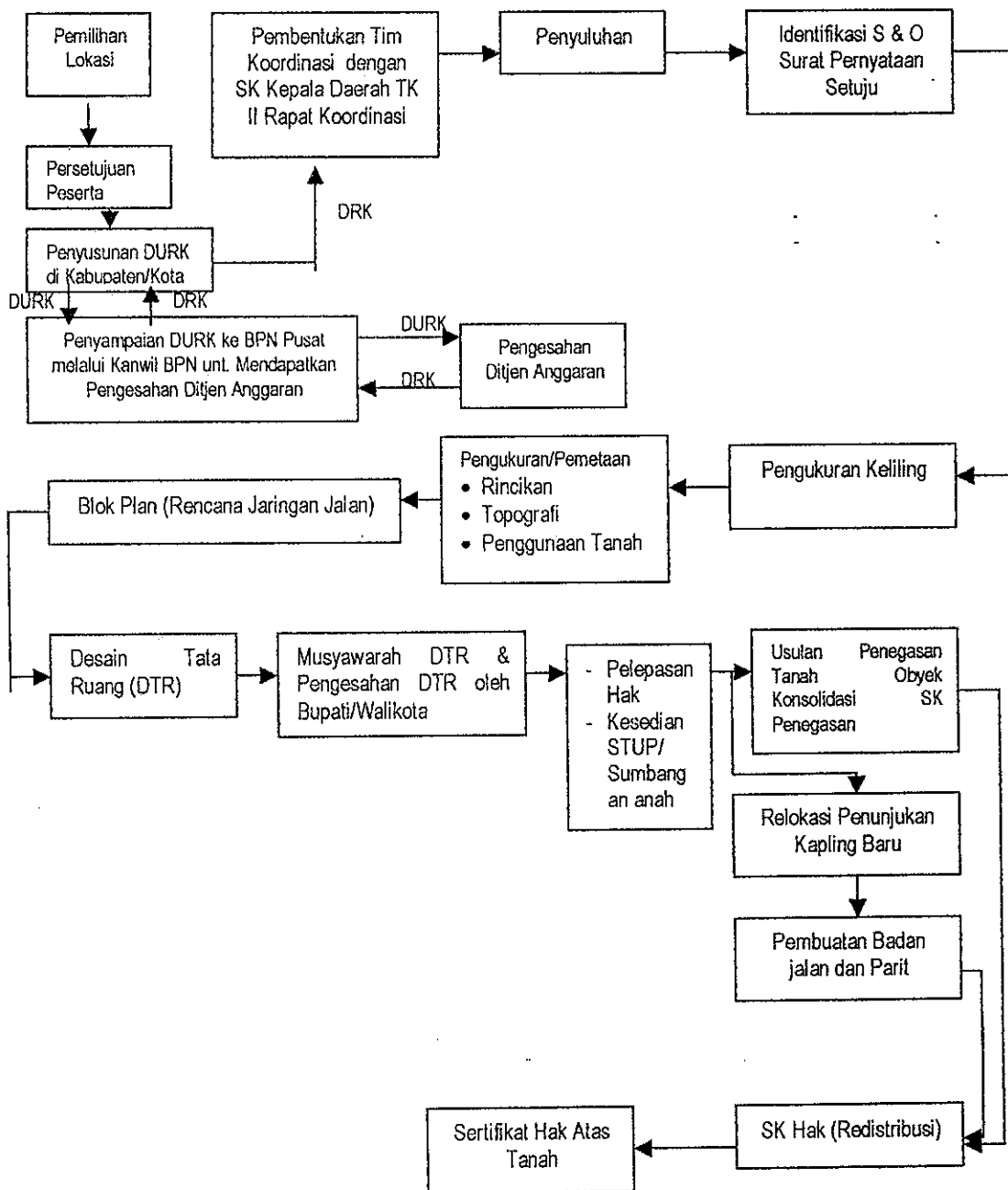
- 1) pengaturan kembali penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah;
- 2) pengadaan atau penyediaan tanah untuk infrastruktur; dan
- 3) peran-serta aktif masyarakat. Pengaturan kembali mengandung makna bahwa melalui Konsolidasi Tanah tersebut, baik di perkotaan maupun di pedesaan, maka penguasaan, pemilikan sekaligus penggunaan tanah akan ditata kembali untuk mewujudkan peningkatan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya tanah.

Dalam hal pelaksanaan Konsolidasi Tanah menurut Martomo peran serta aktif dari masyarakat peserta Konsolidasi Tanah memang sangat diperlukan, mengingat dari merekalah kegiatan Konsolidasi Tanah dilaksanakan dan hasilnya pun akan dinikmati oleh mereka, apalagi Konsolidasi Tanah di Watuagung dilaksanakan secara Swadaya maka peranan peserta Konsolidasi Tanah sangatlah besar.²⁴

Untuk itu kesediaan para peserta Konsolidasi Tanah untuk memberikan kontribusinya dalam bentuk Sumbangan Tanah untuk Pembangunan (STUP atau *Land Contribution*) sangat penting, untuk penyediaan tanah bagi pembangunan infrastruktur di lingkungan tempat tinggal maupun tempat usaha bagi aktivitas masyarakat.

²⁴ Wawancara dengan Martomo selaku Camat Baturetno Kabupaten Wonogiri tanggal 23 Oktober 2003

Gambar 4.1. : Prosedur Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Swadaya Di Propinsi Jawa Tengah



Sumber: Buku Pedoman Tata Guna Tanah Kanwil BPN Jawa Tengah Tahun 2000

Dasar hukum pelaksanaan Konsolidasi Tanah saat ini yang secara signifikan mengaturnya berupa Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah, beserta Petunjuk Pelaksanaan dan Petunjuk Teknis yang dilengkapi dengan Tata Cara Kerja Pelaksanaan Konsolidasi Tanah, serta aturan dan pedoman teknis lainnya. Sebenarnya, istilah Konsolidasi Tanah telah tercantum cukup kuat, baik dalam GBHN, UUPA maupun UU No. 224 tahun 1961 tentang Pembebasan Tanah dan Pemberian Ganti Rugi. Namun, dalam penyelenggaraannya, Konsolidasi Tanah mengalami berbagai masa pasang-surut hingga mencapai pola pelaksanaan yang saat ini dikembangkan. Karenanya, agar penyelenggaraan Konsolidasi Tanah dapat memenuhi harapan berbagai pihak dengan didukung peraturan yang memiliki kekuatan yang sepadan, diupayakanlah peningkatan dasar hukum penyelenggaraan Konsolidasi Tanah, setidaknya berupa Peraturan Pemerintah atau bila mungkin berupa Undang-undang.

Prinsip dasar Konsolidasi Tanah yang sangat demokratis sungguh patut dipahami oleh semua pihak yang terkait dengan penyelenggaraannya, baik itu para pelaksana di lapangan, masyarakat peserta, maupun pihak-pihak lain yang berkepentingan. Prinsip ini bersumber dari budaya masyarakat, seperti kesepakatan, keterbukaan, musyawarah, gotong-royong dan

keadilan. Pada hakekatnya, pelaksanaan Konsolidasi Tanah berasal dari masyarakat, oleh masyarakat dan hasilnya pun untuk masyarakat, sehingga diupayakan agar setiap beban dan keuntungan dari pelaksanaan Konsolidasi Tanah ditanggung oleh dan dinikmati bersama oleh masyarakat secara merata dalam kesetaraan sesuai dengan prinsip keadilan, tidak-memihak, terbuka dan jujur. Dari proses yang demokratis tersebut dapat didorong suatu pembangunan kawasan yang tanpa menggusur masyarakatnya.

Konsolidasi tanah di desa Watuagung ini dilakukan dengan secara swadaya, yang mana menurut Suyono keinginan untuk dilakukan konsolidasi itu berasal dari masyarakat setempat, yang menginginkan penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam melibatkan partisipasi aktif dari masyarakat yang sesuai dengan Surat Suyono dkk yang berjumlah 35 (tigapuluhlima) orang pada tanggal 10 Mei 2002.²⁵

²⁵ Wawancara dengan Suyono peserta Konsolidasi Tanah Swadaya Desa Watuagung tanggal 23 Oktober 2003

Tanah lokasi Konsolidasi tersebut sebelumnya adalah tanah tegalan yang merupakan hak milik warga desa Watuagung yang bernama Sikem sebagaimana tersebut dalam buku tanah Nomor: 144 SU Nomor: 3027 seluas 9.010 m² (sembilanribu sepuluh meter persegi), yang kemudian dijual oleh ahli warisnya yang bernama Karsono umur 67 (enampuluh tujuh) tahun, Sumikem umur 47 (empatpuluh tujuh) tahun, Tukini umur 39 (tigapuluh sembilan) tahun dan Suratmi umur 36 (tigapuluh enam) tahun kepada Suyono yang dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama dirinya sendiri dan kuasa dari berjumlah 35 (tiga puluh) orang masyarakat umum yang kebanyakan berprofesi sebagai tenaga pengajar di kabupaten Wonogiri, hal ini sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli Nomor: 594.4/534/BRO/2002 pada hari Senin tanggal enam Mei Tahun duaribudua (6-5-2002), yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Martono Notaris/PPAT di Wonogiri.²⁶

Menurut Wiyono setelah pelaksanaan Konsolidasi Tanah di desa Watuagung maka khususnya masyarakat peserta Konsolidasi tanah mendirikan perkumpulan seperti POKMASDARTIBNAH (Kelompok Masyarakat Sadar Tertib Pertanahan) yang mana perkumpulan tersebut bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan

²⁶ Wawancara dengan Y. Sularno Kepala Desa Watuagung tanggal 23 Oktober 2003

anggotanya dalam hal ini masyarakat peserta Konsolidasi Tanah Swadaya di Desa Watuagung.²⁷

4.1.2.1. PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH DI DESA WATUAGUNG

Berdasarkan Petunjuk Pelaksanaan SE No. 410-2084 Konsolidasi Tanah di Pedesaan meliputi kegiatan sebagai berikut:

Tahapan Persiapan meliputi:

- a. Pemilihan lokasi.
- b. Penyuluhan.
- c. Penjajagan kesepakatan.
- d. Penetapan lokasi Konsolidasi Tanah dengan Surat Keputusan Bupati
- e. Identifikasi subyek dan obyek.
- f. Pengajuan Daftar Usulan Rencana Kegiatan Konsolidasi Tanah.

²⁷ Wawancara dengan Wiyono salah seorang peserta Konsolidasi Tanah di Desa Watuagung tanggal 23 Oktober 2003

Tahapan Pendataan meliputi:

- (1) Seleksi calon penerima hak.
- (2) Pengukuran/pemetaan keliling.
- (3) Pengukuran/pemetaan rincikan.
- (4) Pengukuran topografi dan pemetaan penggunaan tanah.

Tahapan Penataan meliputi:

- (a) Pembuatan Blok Plan/pra desain tata ruang.
- (b) Pembuatan Desain Tata Ruang.
- (c) Musyawarah Rencana penataan kapling baru.
- (d) Pelepasan Hak Atas Tanah oleh pemilik tanah.
- (e) Penegasan lokasi sebagai tanah obyek Konsolidasi Tanah.
- (f) Staking out/re-alokasi
- (g) Konstruksi/pembentukan prasarana umum, dan lain-lain.
- (h) Redistribusi/Penerbitan SK Pemberian Hak

(i) Sertifikasi

Prosedur penyelenggaraan Konsolidasi Tanah di desa Watuagung dapat disederhanakan menjadi empat tahapan pelaksanaan. Keempat tahapan pelaksanaan itu meliputi tahapan persiapan, tahapan pendataan, tahapan penataan dan tahapan konstruksi.²⁸ Masing-masing tahapan ini berurutan dan terkait satu sama lain. Artinya, tahapan pendataan tidak mendahului tahapan persiapan, karena hasil dari tahapan persiapan akan menjadi dasar tahapan pendataan. Juga, tahapan penataan dilaksanakan setelah tahapan pendataan selesai, berdasarkan hasil identifikasi para peserta sebagai subyek dan bidang-bidang tanah sebagai obyek yang ditata. Demikianlah hingga selesainya secara tuntas semua kegiatan, yakni konstruksi sesuai rencana kerjanya.

²⁸ Wawancara dengan Benhard Sitanggang, Ka. Sub. Din HAT dan Partisipasi Masyarakat Dinas Pertanahan Kab. Wonogiri tanggal 23 Oktober 2003

Tahapan persiapan dimulai dengan pemilihan lokasi, sebagaimana dinyatakan dalam Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-1078 tanggal 18 April 1996, bahwa penerbitan Surat Keputusan Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah telah mengandung makna adanya kepastian, bahwa Lokasi Konsolidasi Tanah di Desa Watuagung tersebut telah sesuai dengan peruntukan lokasi berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wonogiri. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka pada lokasi kegiatan Konsolidasi Tanah di Desa Watuagung tidak diperlukan lagi Izin Perubahan Penggunaan Tanah dan Izin Lokasi, dengan pertimbangan penetapan lokasi pelaksanaan Konsolidasi Tanah oleh Bupati Wonogiri/Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri dalam batasan luasan tertentu, di samping telah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), kegiatan tersebut merupakan kegiatan atas keinginan para pemilik tanah sendiri untuk menata tanah mereka melalui Konsolidasi Tanah Secara Swadaya.

Kegiatan selanjutnya berupa penjajagan lokasi untuk memperoleh gambaran dari lokasi yang terpilih. Penjajagan penetapan lokasi dimaksud untuk mengadakan penjajagan ke lapangan dalam rangka pemilihan lokasi yang memenuhi syarat untuk ditetapkan sebagai lokasi Konsolidasi Tanah, karena dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Desa Watuagung tersebut dilaksanakan secara swadaya, maka menurut Warsito Adi tahapan ini tidak banyak memakan waktu.²⁹

Menurut Benhard Sitanggang dari hasil evaluasi selama ini diketahui bahwa tahap penjajagan penetapan lokasi/pemilihan lokasi ini merupakan tahap yang sangat menentukan keberhasilan pelaksanaan Konsolidasi Tanah. Umumnya kegagalan dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah disebabkan adanya kesalahan dalam tahap penjajagan penetapan lokasi/pemilihan lokasi sebelumnya.³⁰

Kemudian pada lokasi tersebut dilakukan penyuluhan kepada para peserta, pemuka masyarakat, pemuka adat dan aparat pelaksana serta pihak terkait lainnya pada lokasi terpilih dengan maksud agar

²⁹ Wawancara dengan Warsito Adi salah seorang peserta Konsolidasi Tanah di Desa Watuagung tanggal 23 Oktober 2003

³⁰ *Op.Cit.*

masyarakat semakin mengerti tentang manfaat kegiatan Konsolidasi Tanah dan mau ikut serta secara aktif dalam pelaksanaannya. Sedangkan penyuluhan pada aparat pelaksana, dimaksudkan agar aparat mengerti tugas dan tanggung jawab dalam melaksanakan kegiatan Konsolidasi Tanah. Penyuluhan yang dilaksanakan oleh Tim Koordinasi dan petugas yang ditunjuk, diupayakan agar dilakukan secara langsung (penerangan langsung terhadap peserta Konsolidasi Tanah). Kegiatan selanjutnya dalam tahapan ini adalah penetapan lokasi, yang dilakukan setelah persyaratan terpenuhi, administratif, teknis hingga yuridis.

Tahapan pendataan diawali dengan kegiatan pengukuran dan pemetaan yang akan menghasilkan peta keliling dan rincian, peta topografi dan peta penggunaan tanah. Setelah itu dilanjutkan dengan kegiatan pendataan subyek dan obyek Konsolidasi Tanah. Kemudian dilakukan kegiatan pelepasan hak atas tanah atau Pernyataan Kuasa Mengatur. Terakhir berupa penyiapan berkas usulan penegasan tanah sebagai obyek Konsolidasi Tanah, secara lengkap sesuai persyaratan.

Setelah tahapan pendataan selesai dilaksanakan, dilanjutkan dengan tahapan penataan. Tahapan ini dimulai dengan perkiraan tentang besarnya Sumbangan Tanah untuk Pembangunan (STUP) dan Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan (TPBP). Maka sesuai dengan Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional 23 Maret 1999 Nomor: 410-1047 Penggunaan dana kompensasi atas Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan (TPBP), maka untuk kelancaran pelaksanaannya perlu hal-hal sebagai berikut:

1. Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan yang merupakan bagian dari Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP), idealnya diperuntukkan bagi seluruh pembiayaan pelaksanaan Konsolidasi Tanah. Dengan demikian penggunaan dana kompensasi dari Tanah Pengganti Biaya Pembangunan (TPBP) tidak hanya untuk pembangunan/perbaikan infrastruktur seperti pengurugan/pengerasan dan atau pengaspalan jalan, pemasangan gorong-gorong, pembangunan parit *drainage* dan biaya konstruksi lainnya yang diperlukan dalam rangka peningkatan kualitas lingkungan di lokasi Konsolidasi Tanah seperti yang selama ini dilakukan, tetapi juga untuk

membiyai pelaksanaan kegiatan seluruhnya antara lain pendataan, pengukuran, penataan (*replotting design*), pemberian hak, pensertipikatan tanah, penggalian parit badan jalan dan terakhir biaya konstruksi. Namun karena selama ini Tanah Pengganti Biaya Pembangunan (TPBP) atau *reserved land* kenyataannya baru diperoleh dan terealisasi setelah selesai penataan dan baru kemudian diperoleh dana kompensasi dari mereka yang berminat menggunakan, yang sudah tentu diperlukan waktu untuk memperoleh dana kompensasi tersebut. Sehingga kenyataannya demi untuk lancarnya pelaksanaan Konsolidasi Tanah maka biaya pendataan, penataan, pensertipikatan, penggalian parit badan jalan dibiayai secara swadaya oleh pemilik tanah atau oleh Pemerintah.

2. Sesuai Pasal 7 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991, penggunaan Tanah Pengganti Biaya Pembangunan (TPBP) diserahkan pengelolaannya kepada peserta yang memiliki persil tanah terlalu kecil atau kepada pihak lain dengan pembayaran kompensasi berupa uang yang jumlahnya disetujui oleh para peserta Konsolidasi

Tanah dan uang tersebut diterima serta dikelola oleh Bendaharawan Khusus Penerima Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya yang kemudian dapat digunakan secara langsung untuk pembiayaan pelaksanaan Konsolidasi Tanah berdasarkan pola DRK. Dengan dicabut dan diubahnya sistem pengelolaan biaya yang bersumber dari masyarakat dengan pola DRK, maka ketentuan-ketentuan pelaksanaan dalam Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 410-1637 tanggal 7 Juni 1996, tentang Pengelolaan Tanah Pengganti Biaya Pembangunan (TPBP) Konsolidasi Tanah, perlu disesuaikan agar dapat mengakomodasikan pelaksanaan Konsolidasi Tanah secara baik dan lancar di lapangan.

3. Dengan berpedoman bahwa Tanah Pengganti Biaya Pembangunan (TPBP) merupakan tanah yang berasal dari sumbangan masyarakat peserta Konsolidasi Tanah, maka untuk pengelolaan dana kompensasi yang merupakan hasil penjualan Tanah Pengganti Biaya Pembangunan (TPBP) tersebut dapat diberikan petunjuk sebagai berikut :

- a. Bagi pelaksanaan Konsolidasi Tanah yang dibiayai dengan dana Pemerintah baik Pusat maupun Daerah, maka pengelolaan dana dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk keperluan sebagaimana tersebut pada butir 1 di atas, berdasarkan proposal yang telah disusun dengan persetujuan Tim Koordinasi Konsolidasi Tanah Tingkat Kabupaten/Kotamadya, di mana wakil masyarakat peserta Konsolidasi Tanah ikut menjadi anggota.

- b. Bagi pelaksanaan Konsolidasi Tanah yang dibiayai dengan dana swadaya masyarakat pemilik tanah, maka pengelolaan dana dilakukan oleh organisasi masyarakat pemilik tanah untuk keperluan sebagaimana tersebut pada butir 1 di atas, berdasarkan proposal yang telah disusun oleh organisasi masyarakat pemilik tanah dan telah disetujui oleh Kepala Kantor Pertanahan serta Tim Koordinasi Konsolidasi Tanah Tingkat Kabupaten/ Kota.

Setelah Sumbangan Tanah untuk Pembangunan (STUP) dan Tanah Pengganti Biaya Pembangunan (TPBP) diketahui, maka tahapan berikutnya adalah penyusunan *blok plan* dan Desain Konsolidasi Tanah. Rencana blok dan desain ini yang akan dibicarakan dengan para peserta dalam musyawarah penetapan kaveling baru. Hasil musyawarah ini menjadi acuan dalam melaksanakan *realokasi/staking-out*, yang dilanjutkan penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah hingga kegiatan sertifikasi tanah, yang merupakan ciri utama legalitas pertanahan.

Tahapan terakhir dalam penyelenggaraan Konsolidasi Tanah adalah pengelolaan konstruksi. Tahapan ini dimulai dengan kegiatan pengelolaan konstruksi untuk merencanakan cakupan kerja sesuai dengan ketersediaan dana, yang secara jelas tergambarkan dalam RUPKT sebagai dokumen awal pelaksanaan kegiatan. Selanjutnya, konstruksi fisik di lokasi Konsolidasi Tanah yang mencakup konstruksi pembentukan badan jalan, penggalian parit, jaringan/prasarana pendukung dan mungkin saja hingga konstruksi fasilitas dan utilitas sesuai rencana kegiatan.

Lokasi hasil Konsolidasi Tanah di Desa Watuagung belum dimanfaatkan oleh pemegang hak menurut Irawan Purworetno karena belum adanya sarana fasilitas umum maupun khusus yang dijanjikan diadakan oleh pemerintah daerah.³¹

Konsep, prinsip dasar dan rangkaian tahapan penyelenggaraan Konsolidasi Tanah harus benar-benar dipahami oleh semua pihak, terutama para peserta dan pelaksana di lapangan, agar Konsolidasi Tanah yang diselenggarakan di daerah mampu memenuhi keinginan yang akan dicapai sesuai dengan tujuan semula.

Sekarang menurut Datonah setelah dilakukan Konsolidasi, harga tanah lokasi Konsolidasi di Desa Watuagung meningkat dari Rp. 10.000,00/m² (sepuluhribu rupiah) menjadi Rp. 30.000,00/m² (tigapuluhribu rupiah).³²

³¹ Wawancara dengan Irawan Purworetno salah seorang peserta Konsolidasi Tanah di Desa Watuagung tanggal 23 Oktober 2003

³² Wawancara dengan Datonah salah seorang peserta Konsolidasi Tanah di Desa Watuagung tanggal 23 Oktober 2003

Adapun susunan dan tugas Tim dan Satuan Tugas Pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Kabupaten Wonogiri tersebut adalah sebagai berikut:

Untuk tim Pengendalian Konsolidasi Tanah Propinsi Jawa Tengah:

- 1) Gubernur Propinsi Jawa Tengah : Sebagai Pembina
- 2) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah : Sebagai Ketua
- 3) Ketua Bappeda Propinsi Jawa Tengah : Sebagai Wakil Ketua merangkap Anggota.
- 4) Kepala Bidang Pengaturan Penguasaan Tanah : Sebagai Sekretaris merangkap Anggota
- 5) Kepala Biro Bina Pemerintahan Propinsi Jawa Tengah : Sebagai Anggota

- 6) Kepala Dinas Pekerjaan Umum/ Cipta Kabupaten Wonogiri : Sebagai Anggota
- 7) Kepala Bidang Penatagunaan Pertanahan Kantor Kabupaten Wonogiri : Sebagai Anggota
- 8) Kepala Bidang Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri : Sebagai Anggota
- 9) Kepala Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri : Sebagai Anggota.

Tim Pengendalian Konsolidasi Tanah Propinsi Jawa Tengah ini dibentuk berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor: 599.2/123/2002.

Tugas Tim Pengendalian Konsolidasi Tanah
Propinsi Jawa Tengah adalah:

- 1) Melakukan pengendalian dan evaluasi perkembangan pelaksanaan konsolidasi tanah.
- 2) Memecahkan permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan konsolidasi tanah dan melakukan langkah-langkah tindak lanjut.
- 3) Memberikan bimbingan, pengarahan dan petunjuk kepada aparat pelaksana konsolidasi tanah di Kabupaten Wonogiri.
- 4) Lain-lain yang dianggap perlu.

Sedangkan Tim Koordinasi Konsolidasi Tanah Kabupaten Wonogiri dibentuk berdasarkan Keputusan Bupati Wonogiri Nomor 88.2/666, dengan susunan sebagai berikut:

- | | | |
|-----------------------|------------------------|------------------------|
| 1. Begug Poemomosi,SH | Bupati
Wonogiri | : Penanggung
-jawab |
| 2. Drs. Tri Wibowo | Sekda Kab.
Wonogiri | Sebagai
Ketua. |

3. Ir. Sudarmanto,MM Kepala Kantor : Wakil Ketua
Pertanahan merangkap
Kabupaten Anggota
Wonogiri
4. Drs. Damiri,MSi Ketua : Wakil Ketua
Bappeda merangkap
Kabupaten Anggota
Wonogiri
5. Sriyono,SH Ass. Adm. : Sekretaris
Setda merangkap
Kabupaten Anggota
Wonogiri
6. Ir.Suprpto Kepala Dinas : Sebagai
Pekerjaan Anggota
Umum
Kabupaten
Wonogiri
7. Ir. Slamet Sardjito Kepala Dinas : Sebagai
Pertanian Anggota
Kabupaten
Wonogiri
8. Sutanto Djosowijanto,SH Kabag. Sebagai
Hukum dan Anggota
Organisasi
Setda
Kabupaten
Wonogiri

- | | | | |
|-----|-------------------------------|---|----------------------|
| 9. | Benhard Sitanggang,SH | Ka. Sub. Din.
HAT dan
Partisipasi
Masyarakat
Dinas
Pertanahan
Kabupaten
Wonogiri | Sebagai
Anggota |
| 10. | Kusno Wibowo, B.Sc | Ka. Sub. Din.
P dan PT
Pertanahan
Kabupaten
Wonogiri | Sebagai
Anggota |
| 11. | Drs. H. Soemarjoto,MM | Kepala Dinas
Tata
Pemerintahan
Setda
Kabupaten
Wonogiri | : Sebagai
Anggota |
| 12. | Martomo, S.Sos | Camat
Baturetno | : Sebagai
Anggota |
| 13. | Y. Sularno | Kepala Desa
Watuagung | : Sebagai
Anggota |
| 14. | - Suyono
- Mohamad Zunaidi | Wakil pemilik
tanah | : Sebagai
Anggota |

Tugas Tim Koordinasi adalah :

- 1) Mengadakan penyuluhan kepada masyarakat.
- 2) Mengevaluasi dan mengarahkan penyusunan Desain Tata Ruang.
- 3) Mengatur/mengarahkan peruntukan dan penggunaan Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan (TPBP).
- 4) Memecahkan dan menangani masalah yang timbul dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah.
- 5) Lain-lain yang dianggap perlu.

Satuan Tugas Pelaksanaan Konsolidasi Tanah

terdiri dari :

- 1) Kepala Kantor Pertanahan : Sebagai Ketua
Kabupaten Wonogiri
- 2) Kepala Seksi PPT Kantor : Sebagai Wakil Ketua
Pertanahan Kabupaten
Wonogiri

UPT-PUSTAK-UNDIP

- 3) Kepala Seksi PGT Kantor : Sebagai Anggota
Pertanahan Kabupaten
Wonogiri
- 4) Kepala Seksi PHT Kantor : Sebagai Anggota
Pertanahan Kabupaten
Wonogiri
- 5) Kepala Seksi PT Kantor : Sebagai Anggota
Pertanahan Kabupaten
Wonogiri
- 6) Camat Baturetno : Sebagai Anggota
- 7) Kepala Desa Watuagung : Sebagai Anggota

Satuan Tugas Pelaksanaan Konsolidasi Tanah dibentuk dengan Surat Keputusan Bupati Wonogiri Nomor 89.2/666.

Biaya yang diperlukan dalam pelaksanaan tugas Tim Pengendalian, Tim Koordinasi dan Satuan Tugas Pelaksanaan Konsolidasi Tanah dibebankan pada kegiatan Konsolidasi Tanah yang bersangkutan.

4.1.2.2. TAHAPAN PENERBITAN SURAT KEPUTUSAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH

Proses pemberian hak baru dilakukan sebagai berikut :

- 1) Para pemilik tanah harus membuat Surat pernyataan pelepasan hak.
- 2) Lokasi Konsolidasi ditegaskan sebagai obyek Konsolidasi Tanah berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Wonogiri Nomor: 410/437/2002. Dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Wonogiri Nomor: 410/437/2002 tentang penegasan Obyek Konsolidasi Tanah tersebut sekaligus ditetapkan peruntukan tanah yang bersangkutan untuk non-pertanian (permukiman).
- 3) Usulan penegasan tanah sebagai obyek Konsolidasi Tanah diajukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah dengan Nomor: 410/504/2002, dengan lampiran sebagai berikut:

- a. SK Bupati Wonogiri tentang Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah.
- b. Daftar Surat Pernyataan/Pelepasan Hak dan masing-masing peserta Konsolidasi Tanah .
- c. Daftar peserta dan luas masing-masing tanahnya.
- d. Persetujuan masing-masing pemilik mengenai kesediaannya ikut serta dalam Konsolidasi Tanah.
- e. Peta situasi Rencana Konsolidasi Tanah (dengan inzet lokasi) dalam format folio.
- f. Peta Penggunaan tanah dalam format folio.
- g. Peta Rencana Tata Ruang (RUTR/ RDTR) dalam format folio
- h. Design Tata Ruang tanah yang bersangkutan.
- i. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).

- 4) Penerbitan Surat Keputusan Pemberian hak atas tanah pemukiman diproses menurut ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1973. Pemberian hak kepada peserta konsolidasi tanah diproses dan diusulkan secara kolektif oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri. Sedangkan penerbitan SK, pemberian haknya dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah

4.1.2.3. SUMBANGAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN

Sumbangan tanah untuk pembangunan di Desa Watuagung Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri dengan rincian sebagai berikut:

- 1) Setiap peserta Konsolidasi Tanah dikenakan Sumbangan Tanah untuk Pembangunan yang besarnya ditentukan melalui musyawarah dengan para pemilik tanah. Dalam kaitannya dengan hal ini, menurut Rahardjo peserta Konsolidasi Tanah

yang persil tanahnya terlalu kecil tidak mungkin memberikan Sumbangan Tanah untuk Pembangunan, namun peserta tersebut memberikan sumbangan dalam bentuk uang yang senilai atau bentuk lainnya, misalnya tenaga kerja yang dapat dinilai dengan uang.³³

2) Perhitungan luas kaveling baru dilaksanakan sebagai berikut:

Besar STUP yang telah dihitung sebelumnya merupakan jumlah keseluruhan sumbangan yang diperlukan. Besar sumbangan yang dibebankan pada tiap kaveling sehubungan STUP tersebut perlu dihitung kembali. Metoda perhitungan tersebut diupayakan agar menempuh cara yang seadil mungkin sehingga mudah diterima oleh peserta/pemilik tanah. Untuk itu perlu dipilih metoda yang paling sesuai dengan kondisi pada tiap lokasi. Sebagai pertimbangan terdapat tiga metoda yang lazim digunakan untuk menghitung beban besar sumbangan tiap kaveling, yaitu:

³³ Wawancara dengan Rahardjo salah seorang peserta Konsolidasi Tanah di Desa Watuagung tanggal 26 Oktober 2003

- a) Metoda Luas Tanah.
- b) Metoda Nilai Tanah.
- c) Metoda Gabungan Luas Tanah dan Nilai Tanah.

Secara umum Metoda Luas Tanah dimaksudkan adalah bahwa besar sumbangan yang dibebankan pada masing-masing kaveling dihitung dengan besar persentase yang sama untuk keperluan fasilitas umum/sosial dan TPBP. Sedangkan besar sumbangan tiap kaveling untuk prasarana jalan bervariasi dengan mempertimbangan faktor jalan pada kaveling tersebut.

Pada Metoda Nilai Tanah besar sumbangan tiap kaveling dihitung berdasarkan nilai tanah. Besarnya sumbangan dapat bervariasi, proporsional dengan nilai tanah masing-masing kaveling sebelum dan sesudah konsolidasi. Nilai tanah kaveling sebelum konsolidasi dapat diperhitungkan dengan mempertimbangkan antara lain kelas tanah, harga dasar dan lainnya.

Untuk Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP) di lokasi Konsolidasi Tanah di Desa Watuagung menurut Mulyadi Santoso ditentukan berdasarkan kesepakatan adalah menggunakan metoda luas tanah, bahwa besar sumbangan yang dibebankan pada masing-masing kaveling dihitung dengan besar persentase yang sama untuk keperluan fasilitas umum/sosial dan TPBP yaitu antara 20-25% dari luas tanah.³⁴

- 3) Penggunaan Sumbangan Tanah untuk Pembangunan adalah :
 - a. untuk prasarana jalan/fasilitas umum lainnya.
 - b. sebagai Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan (TPBP) atau *Cost Equivalent Land (CEL)*.

Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan (TPBP) pada hakekatnya adalah tanah untuk dijual kepada pihak lain. Oleh sebab itu TPBP sebaiknya diletakkan pada lokasi yang strategis dan peruntukannya untuk komersial. Dengan demikian diharapkan dapat cepat

³⁴ Wawancara dengan Mulyadi Santoso salah seorang peserta Konsolidasi Tanah Secara Swadaya di Desa Watuagung Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri Tanggal 24 Oktober 2003

“terjual” dengan pembayaran kompensasi yang layak.

4) Pengelolaan Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan:

a. Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan adalah bagian dari Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan yang tidak digunakan untuk prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya.

b. Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan menurut Mohamad Zunaidi berdasarkan rencana nantinya akan ada yang diserahkan penggunaannya kepada peserta Konsolidasi Tanah yang memiliki kapling kecil atau kepada pihak lainnya dengan pembayaran kompensasi berupa uang dengan jumlah yang ditetapkan berdasarkan musyawarah para peserta Konsolidasi Tanah.³⁵

Dalam penyerahan penggunaan tanah itu peserta Konsolidasi Tanah yang kaplingnya kecil tersebut diprioritaskan. Penyerahan

³⁵ Wawancara dengan Mohamad Zunaidi salah seorang peserta Konsolidasi Tanah di Desa Watuagung tanggal 23 Oktober 2003

penggunaan Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan Konsolidasi Tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan menerbitkan Surat Izin Menggunakan Tanah (SIMT).

5) Pengelolaan Dana Konsolidasi Tanah

Pengelolaan Dana Konsolidasi Tanah menurut Pasal 7 Peraturan BPN No. 4 tahun 1991:

- a. Pengelolaan Dana Konsolidasi Tanah, yaitu uang penerimaan kompensasi untuk penyerahan penggunaan Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan dan sumbangan sebagai pengganti Sumbangan Tanah untuk Pembangunan diadministrasikan serta pembukuannya dilakukan oleh Bendaharawan Khusus Penerimaan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri.
- b. Dana Konsolidasi Tanah tersebut disimpan pada Rekening Badan Pertanahan Nasional cq. Rekening Bendaharawan Khusus Penerimaan yang bersangkutan pada Bank Pemerintah setempat. Pengelolaan dana

- tersebut dibukukan dalam Buku Kas Umum (BKU) dan Buku Pembantu (BP) Dana Konsolidasi Tanah.
- c. Rencana penerimaan dan penggunaan Dana Konsolidasi Tanah diusulkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah dengan menggunakan Formulir Daftar Usulan Rencana Kegiatan Konsolidasi Tanah (DURKK).
- d. Berdasarkan Daftar Rencana Kegiatan Konsolidasi Tanah (DRKK) yang ditetapkan Kepala Badan Pertanahan Nasional, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah mengatur pelaksanaan penggunaan dana tersebut untuk kepentingan pelaksanaan dan pengembangan Konsolidasi Tanah, termasuk untuk pembiayaan pendahuluan (*pra-financing*) kegiatan Konsolidasi Tanah pada lokasi lain.

- e. Bendaharawan Khusus yang bersangkutan menyampaikan pertanggung-jawaban mengenai Dana Konsolidasi Tanah yang dikelolanya secara bulanan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional cq. Kepala Biro Keuangan dengan tembusan Kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Tengah.
- f. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri dan Bendaharawan Khusus yang bersangkutan wajib menyampaikan laporan berkala maupun laporan akhir tiap kegiatan Konsolidasi Tanah kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah dan Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- g. Dana yang pada akhir kegiatan Konsolidasi Tanah tersisa dan tidak dapat dimanfaatkan untuk kepentingan pelaksanaan dan pengembangan Konsolidasi Tanah harus disetorkan kepada Kas Negara.

- h. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap penggunaan dana dimaksud.

4.1.2.4. PELAPORAN

Sebagaimana ketentuan S.E. Menteri Agraria Nomor: 410-1078 Jakarta, 18 April 1996, setiap pelaksanaan Konsolidasi Tanah baik yang dibiayai oleh APBN, APBD Tingkat I, APBD Tingkat II maupun Swadaya, diwajibkan menyampaikan laporan pelaksanaannya ke Pusat, maka pelaksanaan Konsolidasi Tanah Secara Swadaya di Desa Watuagungpun dilakukan pelaporan. Laporan tersebut antara lain:

- a. Rencana Umum Pelaksanaan Konsolidasi Tanah (RUPKT);
- b. Kemajuan Pekerjaan Konsolidasi Tanah (KPKT);
- c. Hasil Akhir Konsolidasi Tanah (HAKT);

d. *Monitoring* Tindak Lanjut Konsolidasi Tanah (MTLKT).

4.1.3. FAKTOR YANG MENGHAMBAT ADANYA KONSOLIDASI TANAH DI DESA WATUAGUNG

Dalam pelaksanaan konsolidasi tanah di wilayah Desa Watuagung kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri yang dalam proses penyelesaiannya terdapat beberapa hambatan, antara lain:

1. Masalah Koordinasi;

Konsolidasi Tanah di Desa Watuagung yang dilaksanakan Kantor Pertanahan Wonogiri pada umumnya baru sampai dengan tahap penataan fisik dan penataan aspek hukum. Belum diikuti dengan pembangunan konstruksi sarana pemukiman serta fasilitas umum;

2. Sukar mencari biaya pembangunan sarana pemukiman serta fasilitas umum yang diperoleh dari penjualan Tanah Penganti Biaya Pelaksanaan (TPBP);

3. Ada peserta konsolidasi tanah yang keberatan tanahnya berkurang karena konsolidasi;

4. Keenganan dari peserta konsolidasi tanah untuk segera memanfaatkan tanah hasil konsolidasi, dengan alasan ketidak tersedianya sarana dan prasarana seperti jalan, sarana dan penerangan.

4.2. ANALISA

4.2.1. PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH SECARA SWADAYA DI DESA WATUAGUNG KECAMATAN BATURETNO KABUPATEN WONOGIRI

Pelaksanaan kegiatan Konsolidasi Tanah Di Desa Watuagung khususnya mengenai Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah maka:

1. Sebagaimana telah ditetapkan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah bahwa lokasi Konsolidasi Tanah ditetapkan oleh Bupati/Walikota. Hal ini dimaksudkan agar diperoleh suatu penetapan yang menyatakan bahwa peruntukan tanah milik kelompok masyarakat yang akan ditata melalui Konsolidasi Tanah tersebut telah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Daerah/Rencana Pembangunan Daerah.

2. Dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah dewasa ini diketahui bahwa sambutan masyarakat terhadap program konsolidasi tanah terus meningkat.
3. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah secara swadaya didominasi oleh anggaran swadaya masyarakat itu sendiri. Dari hasil monitoring selama ini, diketahui pula bahwa kelompok masyarakat pemilik tanah yang tergabung dalam kelompok informal seperti POKMASDARTIBNAH banyak yang memiliki tanah yang luasnya relatif kecil. Meskipun relatif kecil, kelompok masyarakat ini mempunyai kesadaran dan keinginan yang tinggi untuk ikut berpartisipasi secara aktif menata tanahnya melalui Konsolidasi Tanah dengan biaya sendiri (Konsolidasi Tanah Swadaya), termasuk menyumbangkan sebagian tanahnya untuk kepentingan pembangunan. Dalam penanganannya maka untuk lokasi Konsolidasi Tanah yang relatif kecil tidak jarang dijumpai berbagai kesulitan jika penetapan lokasi Konsolidasi Tanah tetap berpedoman seperti ketentuan diatas.

4. Di samping itu tidak jarang dijumpai pula bahwa suatu perusahaan perumahan/permukiman yang telah memiliki Ijin Lokasi tetapi tidak dapat merealisasikan keseluruhan perolehan tanahnya karena terdapat sekelompok pemilik tanah yang tidak bersedia melepaskan haknya sesuai dengan Surat Menteri Negara No. 400-370 tanggal 18 Pebruari 1997, maka pada areal seperti ini agar diterapkan pola Konsolidasi Tanah. Mengingat sebelumnya sudah ada Ijin Lokasi, maka pada hakekatnya peruntukan tanah areal tersebut sudah sesuai dengan RUTR/Rencana Pembangunan Daerah.
5. Sebagaimana diketahui bahwa dalam rangka peningkatan pencapaian terwujudnya Catur Tertib Pertanahan baik di pedesaan maupun di perkotaan senantiasa ditempuh berbagai upaya-upaya untuk meningkatkan percepatan pelayanan kepada masyarakat.
6. Sejalan dengan hal tersebut, maka untuk kelancaran pelaksanaan Konsolidasi Tanah pada areal-areal seperti tersebut di atas diperlukan adanya kemudahan dalam penanganannya khususnya mengenai Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah.

7. Memperhatikan hal-hal tersebut diatas maka dengan memperhatikan kesesuaian peruntukan tanah dengan RUTR dan hasil rapat Tim Koordinasi Konsolidasi Tanah Kabupaten, secara selektif penetapan lokasi Konsolidasi Tanah dapat ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang bersangkutan, untuk lokasi dengan kriteria sebagai berikut :

- a. Luas areal kurang atau sama dengan 100 Ha untuk Konsolidasi Tanah Perkotaan dan luas areal kurang atau sama dengan 200 Ha untuk Konsolidasi Tanah Pertanian/Pedesaan atau,
- b. Areal tersebut sebelumnya telah mempunyai Ijin Lokasi.

Dalam rangka peningkatan pelayanan masyarakat dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Dari hasil evaluasi selama ini diketahui bahwa pelaksanaan Konsolidasi Tanah mendapat sambutan yang positif dari masyarakat maupun Pemerintah Daerah. Dengan semakin disadarinya manfaat program Konsolidasi Tanah baik untuk kepentingan peningkatan taraf hidup masyarakat

maupun kepentingan pembangunan di daerah, permintaan akan program Konsolidasi Tanah terus meningkat. Bahkan akhir-akhir ini permintaan kelompok masyarakat yang memiliki luas areal relatif kecil (skala kecil) juga semakin baik di perkotaan maupun pedesaan/pertanian.

2. Memperhatikan hal tersebut di atas maka dalam rangka peningkatan pelayanan masyarakat dalam program Konsolidasi Tanah, dipandang perlu untuk memberikan kemudahan dan kesempatan yang seluas-luasnya bagi semua lapisan masyarakat untuk berpartisipasi dalam penataan pertanahan melalui Konsolidasi Tanah baik di Perkotaan maupun perdesaan/ pertanian. Sebagai tidak lanjut dari langkah-langkah yang telah dilakukan adalah sebagai berikut.³⁶

³⁶ Wawancara Dengan Benhard Sitanggang, Ka. Sub. Din. HAT dan Partisipasi Masyarakat Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri, Tanggal 23 Oktober 2003

- a. Mengingat bahwa kegiatan Konsolidasi Tanah pada dasarnya hanya merupakan penataan kembali penguasaan/pemilikan tanah dari para peserta Konsolidasi Tanah tanpa disertai perubahan nama peserta dan sekaligus juga merupakan kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum dengan menyediakan tanah untuk sarana dan prasarana melalui sumbangan tanah dari para pemilik tanah, maka sesuai dengan Pasal 3 ayat (1) butir b dan d Undang-undang No. 21 Tahun 1997 jo Pasal 8 ayat (4) Peraturan Kepala BPN Nomor: 4 Tahun 1994, peserta baik perorangan maupun badan hukum pada kegiatan Konsolidasi Tanah tidak merupakan obyek pajak yang dikenakan Bea Perolehan Hak atas tanah dan bangunan.

Tetapi pada Konsolidasi Tanah Pedesaan secara Swadaya di Desa Watuagung, karena terdapat peralihan hak atas tanah maka pemilik tanah yang baru tetap dikenakan

kewajiban untuk membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).³⁷

- b. Mengingat bahwa sumbangan tanah dari para peserta pemilik tanah juga dapat dikategorikan sebagai sumbangan tanah kepada Negara/ Pemerintah dalam bentuk tanah untuk keperluan fasilitas umum/fasilitas sosial dan selain itu dalam kenyataan di antara peserta pemilik tanah terdapat golongan ekonomi lemah maka penerima hak juga tidak diwajibkan membayar uang pemasukan kepada Negara dan karenanya uang pemasukan dinyatakan nihil. Peserta pemilik tanah hanya diwajibkan membayar uang administrasi sesuai dengan ketentuan prona berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1995 Tentang PRONA.
- c. Dengan tetap memperhatikan persyaratan yang berlaku maka Surat Keputusan Penegasan Tanah Obyek Konsolidasi Tanah

³⁷ Wawancara dengan F.X. Soekarmo selaku Kepala kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Tengah tanggal 23 Oktober 2003

dapat ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi yang bersangkutan atas nama Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk lokasi tertentu dengan kriteria sebagai berikut :

- 1) Luas lokasi maksimum 100 Ha untuk Konsolidasi Tanah di Perkotaan
- 2) Luas lokasi Maksimum 200 Ha untuk Konsolidasi Tanah Pertanian/perdesaan.

4.2.2.FAKTOR-FAKTOR YANG MENGHAMBAT ADANYA KONSOLIDASI TANAH SECARA SWADAYA DI DESA WATUAGUNG

Pelaksanaan Konsolidasi Tanah secara swadaya di wilayah Desa Watuagung kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri yang dalam proses penyelesaiannya terdapat beberapa hambatan yang mempengaruhi realisasi tujuan dari Konsolidasi Tanah tersebut, antara lain:

1. Masalah Koordinasi;

Pelaksanaan Konsolidasi Tanah secara swadaya di Desa Watuagung yang dilaksanakan Kantor Pertanahan Wonogiri baru sampai dengan tahapan penataan fisik dalam arti baru pengaplingan lokasi saja dan penataan aspek hukum dalam arti penetapan batas-batas, luas dan pensertifikatan atas tanah tersebut. Tahapan ini belum diikuti dengan pembangunan sarana permukiman serta fasilitas umum di lokasi konsolidasi tanah tersebut;

2. Kesulitan pembiayaan pembangunan sarana pemukiman serta fasilitas umum yang diperoleh dari penjualan Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan (TPBP) dalam hal ini disebabkan oleh adanya kurang produktifnya lokasi konsolidasi tersebut;
3. Konsekwensi dari suatu penataan maka pasti terjadi adanya berkurangnya tanah hak milik peserta konsolidasi, yang harus dipahami adalah manfaat dari adanya konsolidasi

tersebut yang lebih besar dibanding dengan keadaan tanah sebelumnya.

4. Tidak tersedianya sarana dan prasarana seperti jalan dan penerangan (fasilitas umum).

4.2.3. POLA PENYELESAIAN HAMBATAN KONSOLIDASI TANAH

Dalam rangka peningkatan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana peruntukannya pada lokasi Konsolidasi Tanah di Desa Watuagung Kecamatan Baturetno perlu dikembangkan organisasi dari para peserta Konsolidasi Tanah. Sebagaimana diuraikan berikut:

1. Setiap waktu pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri menganalisis setiap kekurangan dari setiap pelaksanaan Konsolidasi Tanah tersebut terutama meningkatkan koordinasi lintas sektoral dengan instansi terkait di wilayah kabupaten Wonogiri,
2. Memperhatikan tujuan dan sasaran yang ingin dicapai sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991, maka perlu ditempuh langkah untuk lebih meningkatkan pemanfaatan tanah yang telah

dikonsolidasi, baik untuk kepentingan pembangunan maupun untuk kepentingan peningkatan kesejahteraan masyarakat pemilik tanah baik di perkotaan maupun di pedesaan.

3. Berdasarkan hasil evaluasi selama ini, diketahui bahwa pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana peruntukannya seperti pembangunan rumah, konstruksi jalan dan lainnya pada lokasi Konsolidasi Tanah Perkotaan, dirasakan belum berjalan sebagaimana diharapkan. Masalah yang sama juga tidak jarang ditemukan pada lokasi Konsolidasi Tanah Pertanian. Salah satu faktor penting yang menyebabkan kelambatan tersebut adalah lemahnya kemampuan para peserta, baik dalam penyediaan biaya, pengelolaan, teknologi, kelembagaan dan lainnya. Umumnya upaya pemanfaatan tanah tersebut, masih dilaksanakan secara perorangan, sehingga sulit menjalin kerjasama/kemitraan dengan pihak penyandang dana dan pihak lainnya termasuk Pemerintah untuk memperoleh bantuan dalam mengatasi masalah tersebut.

Untuk permasalahan pembiayaan percepatan realisasi Konsolidasi Tanah Secara Swadaya di desa Watuagung diatasi dengan permohonan kredit lunak kepada Pemerintahan Kabupaten Wonogiri, dalam hal ini pihak Pemerintahan Kabupaten Wonogiri tidak bisa langsung menyetujui permohonan bantuan tersebut karena harus dianggarkan dalam Anggaran Pembangunan dan Belanja Daerah (APBD) yang harus sepersetujuan Dewan Perwakilan Daerah Kabupaten Wonogiri untuk bisa terealisasi dalam Anggaran Pembangunan dan Belanja Daerah (APBD) Kabupaten Wonogiri.³⁸

4. Menyadari hal tersebut, maka untuk menumbuhkembangkan potensi dan partisipasi aktif masyarakat pemilik tanah sebagai peserta Konsolidasi Tanah swadaya di Desa Watuagung Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri dalam memanfaatkan tanah yang telah ditata, maka perlu dikembangkan wadah/organisasi dari para peserta Konsolidasi Tanah guna memotivasi dan menggerakkan mereka.

³⁸ Wawancara dengan Sriyono Ass. Adm. Setda Kabupaten Wonogiri Tanggal 25 Oktober 2003

5. Perkumpulan para peserta Konsolidasi Tanah swadaya di Desa Watuagung Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri bersifat informal, yang mana perkumpulan tersebut bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan anggotanya. Untuk pelaksanaan Konsolidasi Tanah dengan peserta yang diwadahi dalam suatu organisasi tersebut, sebagai berikut :

- a. Berdasarkan Pasal 1 dan Pasal 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991, ditetapkan bahwa peserta Konsolidasi Tanah adalah pemegang hak atau penggarap atas Tanah Negara Obyek Konsolidasi Tanah, yang telah menyatakan persetujuannya secara tertulis atas rencana pelaksanaan Konsolidasi Tanah.
- b. Memperhatikan ketentuan tersebut, maka dalam hal ini yang menjadi peserta Konsolidasi Tanah bukan wadah/organisasinya, tapi para anggota dari organisasi tersebut yang memiliki hak/menguasai tanah baik secara perorangan atas bidang-bidang tanah dalam hal ini adalah para peserta Konsolidasi Tanah swadaya di Desa

Watuagung Kecamatan Baturetno Kabupaten
Wonogiri.

- c. Selanjutnya setelah ditata baik penguasaan maupun penggunaan tanahnya, hak atas tanah diberikan kepada masing-masing peserta sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- d. Untuk kemudahan dalam pelaksanaannya, maka dengan adanya organisasi tersebut, penanganan hal-hal yang berhubungan dengan kepentingan keseluruhan para peserta dapat dilakukan oleh para pengurus organisasi dalam hal ini para peserta Konsolidasi Tanah swadaya di Desa Watuagung Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri yang secara sah ditunjukan/diberi kuasa untuk mewakili keseluruhan para peserta kepada Suyono salah seorang peserta Konsolidasi Tanah untuk mengkoordinir peserta lainnya.

BAB V

PENUTUP

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. KESIMPULAN

1. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Secara Swadaya Di Desa Watuagung dilaksanakan Konsolidasi Tanah Perkotaan/permukiman yang bertujuan untuk hunian atau pemukiman penduduk peserta Konsolidasi Tanah. Landasan bagi penyelenggaraan Konsolidasi Tanah Secara Swadaya Di Desa Watuagung Khususnya meliputi: landasan konstitusional, hukum dan landasan operasional. Sedangkan prinsip dasarnya berupa kesepakatan di antara para peserta karena dalam hal ini kemauan untuk dilaksanakan Konsolidasi berasal dari masyarakat langsung dengan di latar belakang oleh semangat keterbukaan, gotong-royong, musyawarah dan keadilan serta tak memihak. Penyelenggaraan Konsolidasi Tanah Secara Swadaya Di Desa Watuagung dilakukan secara berurutan menurut tahapan-tahapannya, meliputi persiapan, pendataan, penataan dan konstruksi.

2. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah secara Swadaya di Desa Watuagung, terdapat faktor-faktor penghambat antara lain kurangnya koordinasi antar instansi yang terkait dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah dan kurangnya biaya dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah di desa Watuagung, dan sampai pada saat penelitian ini baru sampai dengan tahap penataan fisik dan penataan aspek hukum yang belum diikuti dengan pembangunan konstruksi sarana pemukiman serta fasilitas umum;
3. Untuk cara penyelesaian hambatan yang timbul pada saat sebelum konsolidasi tanah adalah dengan cara pemberian bantuan dari Pemerintah daerah Kabupaten Wonogiri dan upaya-upaya penyelesaian hambatan yang timbul pada saat setelah konsolidasi tanah yang telah dilakukan oleh peserta konsolidasi dan pemerintah desa Watuagung adalah dengan mengajukan permohonan realisasi fasilitas umum dan khusus tersebut kepada pemerintah daerah kabupaten Wonogiri dan dari pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri melakukan evaluasi dan peningkatan koordinasi antar instansi terkait.

5.2. SARAN-SARAN

1. Untuk meningkatkan fungsi sosial hak atas tanah dari obyek-obyek konsolidasi tanah maka dengan secepatnya masyarakat diharapkan untuk melakukan kegiatan di lokasi konsolidasi yang merupakan tanah haknya,
2. Bagi Pemerintah Daerah hendaknya memberikan perhatian khusus terhadap bantuan pembiayaan pembangunan sarana prasarana di lokasi Konsolidasi Tanah.
3. Peningkatan Sumber Daya Manusia pertanahan dalam berbagai tingkatan, baik tingkatan pimpinan maupun tingkatan pelaksana baik di Pusat maupun di daerah, sehingga kreatifitas penanganan tugas dalam penyelenggaraan Konsolidasi Tanah yang aspiratif, berkeadilan dapat diwujudkan.

DAFTAR PUSTAKA

Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah Di Indonesia*, Alumni, 1978;

_____, *Aneka Masalah Hukum Agraria Dalam Pembangunan Di Indonesia*, Alumni, 1983;

_____, *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994;

A.P. Parlindungan, *Berakhirnya Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria)*, Mandar Maju, Bandung, 1990;

Bachtiar Effendie, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1982;

Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Tri Sakti, Jakarta, 2002;

_____, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah dan Pembentukan Undang-Undang Pokok Hukum Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 1999;

- _____, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan , Jakarta, 1999;
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan RI, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Kedua, Balai Pustaka, Jakarta, 1999;
- Endang Suhendar, *Pemetaan Pola-Pola Sengketa Tanah Di Jawa Barat*, Yayasan Akatiga, Bandung, 1994;
- Ferry J. Julianto, *Tanah Untuk Rakyat*, Pustaka Jaya, 2000;
- H. Hadari Nawawi, *Penelitian Terapan*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1997;
- H.B. Sutopo, *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II*, UNS Press, Surakarta, 1998;
- Iman Sudiyat, *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Jakarta, 1982;
- Irawan Soehartono, *Metode Penelitian Sosial Suatu Tehnik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Remaja Rosda Karya, Bandung, 1999;
- Kartasapoetra, *et.al. Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Bina Aksara, Jakarta, 1985;

- Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Kanisius, Yogyakarta, 2001;
- Konsorsium Pembaharuan Agraria, *Reformasi Agraria*, Konsorsium Pembaharuan Agraria dengan Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi, Jakarta, 1997;
- Lexy Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Cet. Ke 11, Bandung, 1999;
- Murad Rusmadi *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1991;
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, 1982;
- Satjipto Rahardjo, *Hukum dan Masyarakat*, Bandung, Angkasa, 1980;
- _____, *Aneka Persoalan Hukum dan Masyarakat*, Bandung, 1983;
- _____, *Permasalahan Hukum Di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1983;
- Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta, UI Press, 1983;

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, Cet. Ke 4, 1995;

Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak & Sertifikat*, Lembaga Penerbit Universitas Brawijaya, Malang, 1981;

Sudaryo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994;

LAPORAN PENELITIAN DAN JURNAL

Maria S.W. Sumardjono, *Tinjauan Yuridis Kepres Nomor: 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Pelaksanaannya*, Seminar Nasional Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, (Konsepsi Hukum, Permasalahan dan Kebijaksanaan Dalam pemecahannya), Kerjasama Fakultas Hukum Universitas Trisakti dengan Badan Pertanahan Nasional, Jakarta, 1994;

Masayuki Hayashi, *Final Report*, Laporan Tenaga ahli JICA tentang Konsolidasi Tanah Perkotaan Pada Maret 1994, Puslitbang BPN, Jakarta, 1994;

Majalah Bhumi Nomor: 5 Tahun 3, Juni 2003;

Buletin BPN Edisi Khusus 3-Tahun VII-2001.

PERATURAN-PERATURAN

Garis-Garis Besar Haluan Negara Republik Indonesia 1999-2004
(Tap. MPR No. IV/MPR/1999);

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang
Undang-Undang Pokok Agraria;

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 224 Tahun 1961 Tentang
Pelaksanaan Pembebasan Tanah dan Pemberian Ganti Rugi;

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 04 Tahun 1992 Tentang
Perumahan dan Pemukiman;

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 24 Tahun 1992 Tentang
Penataan Ruang;

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 22 Tahun 1999 Tentang
Pemerintahan Daerah;

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997
Tentang Pendaftaran Tanah;

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor: 10 Tahun 2001
Tentang Pelaksanaan Otonomi Daerah di Bidang Pertanahan;

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor: 34 Tahun 2003
tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan Nasional di
Bidang Pertanahan;

Peraturan Kepala BPN Nomor: 4 Tahun 1991 Tentang Konsolidasi
Tanah;

Surat Edaran Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional,
Nomor: 410-1078 Tanggal 18 April 1996 tentang Petunjuk
Teknis Konsolidasi Tanah;

Surat Edaran Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional,
Nomor: 462-3872 Tanggal 22-12-1997 tentang Penetapan
Lokasi Konsolidasi Tanah;

Surat Edaran Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional,
Nomor: 410-2084 Tanggal 30-06-1998 tentang Peningkatan
Pelayanan Konsolidasi Tanah;

Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan
Nasional No. 410-1637 tanggal 7 Juni 1996, tentang
Pengelolaan Tanah Pengganti Biaya Pembangunan (TPBP)
Konsolidasi Tanah.