

7. BKP No: 14 BC

**PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN  
SECARA SWADAYA DI TINJAU DARI KEPENTINGAN PEMILIK  
TANAH DI DESA LEREP KECAMATAN UNGARAN  
KABUPATEN SEMARANG**

**TESIS S2**

**Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas Diponegoro**



**Disusun Oleh :**

**Nama : EMANUEL SUDARMAWAN, SH**

**NIM : B4B002110**

**PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG**

**2004**

## HALAMAN PENGESAHAN

**PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN SECARA  
SWADAYA DI TINJAU DARI KEPENTINGAN PEMILIK TANAH DI DESA  
LEREP, KECAMATAN UNGARAN, KABUPATEN SEMARANG**

Untuk memenuhi sebagian persyaratan Sarjana S-2

Magister Kenotariatan

Oleh :

**EMANUEL SUDARMAWAN, SH**

**B4B002110**

Semarang,

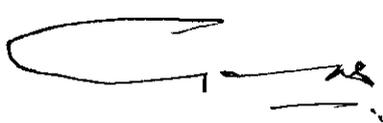
2004

Telah disetujui oleh

Pembimbing Utama

Ketua Program

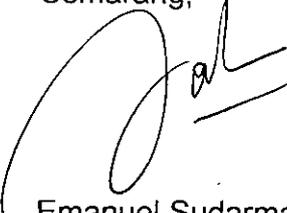
  
Hj. ENDANG SRI SANTI, SH., MH.  
NIP. 130 929 452

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

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan penulis sendiri, dan didalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Demikian pernyataan ini dibuat untuk dipergunakan dengan sebagaimana mestinya.

Semarang,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Emanuel', with a large loop on the left and a horizontal line at the end.

Emanuel Sudarmawan, SH

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Pengasih yang telah berkenan melimpahkan karuniaNya, sehingga penulis akhirnya dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul "PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN SECARA SWADAYA DITINJAU DARI KEPENTINGAN PEMILIK TANAH DI DESA LEREP KECAMATAN UNGARAN KABUPATEN SEMARANG".

Penulis sebelumnya menyadari, bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna mengingat kemampuan penulis yang sangat terbatas. Oleh karena itu semua saran yang sifatnya penyempurnaan akan penulis terima dengan senang hati.

Pada kesempatan ini, penulis menyampaikan rasa terima kasih yang tak terhingga kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. I.G.N Sugangga, SH, Ketua Program Magister Kenotariatan yang telah memberi izin dan kesempatan untuk mengadakan penelitian.
2. Bapak R. Suharto, SH.,M.Hum., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, yang juga selaku dosen penguji tesis ini.
3. Ibu Hj. Endang Sri Santi, SH.,MH., selaku dosen pembimbing yang telah dengan suka rela membimbing dan memberikan pengarahan yang berguna dalam penyusunan tesis ini.
4. Bapak Sukirno, SH., Msi., selaku dosen pembimbing metode penelitian yang telah banyak membantu dan memberikan pengarahan selama penyusunan tesis ini.

5. Bapak H. Ahmad Chulaemi, SH., Ibu Ana Silviana, SH. M.Hum dan Ibu Sri Wahyu Ananingsih, SH. M.Hum selaku tim dosen penguji tesis yang penuh kesabaran dan meluangkan waktu untuk memberikan pengarahan pada penulis dalam penyusunan tesis ini.
6. Bapak Hartanto, SH., selaku Pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, yang berkenan meluangkan waktu untuk membantu dan memberikan informasi dalam penyusunan tesis ini.
7. Ibu Siti Winarni, SH., yang berkenan untuk memberikan pengarahan dan informasi yang sangat berguna bagi penulis selama penelitian
8. Theresia Daruningtyas K, SH yang telah meluangkan waktu untuk membantu penulis dalam penyusunan tesis ini.
9. Bapak Kepala Desa Lerep Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang, yang telah membantu dan memberikan izin kepada penulis untuk melakukan penelitian guna penyusunan tesis ini.
10. Bapak, Ibu dan kakak-kakakku yang telah mendorong dan memberi semangat dalam menyelesaikan tesis ini
11. Teman-teman dan semua pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan tesis ini.

Mudah-mudahan kebaikan dari semua pihak yang telah diberikan kepada penulis demi selesainya tesis ini selalu mendapat bimbingan dari karuniaNya dari Tuhan Yang Maha Pengasih dan Penyayang.

Semarang,

Emanuel Sudarmawan SH

## **ABSTRAKSI**

### **PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN SECARA SWADAYA DI TINJAU DARI KEPENTINGAN PEMILIK TANAH DI DESA LEREP KECAMATAN UNGARAN KABUPATEN SEMARANG**

Negara Indonesia sebagai negara yang sedang berkembang, pertumbuhan jumlah penduduknya semakin meningkat, lebih-lebih penambahan penduduk di perkotaan semakin bertambah terus sehingga kota bertambah padat, akibatnya kota semakin tidak teratur.

Untuk mengendalikan pembangunan tempat pemukiman yang tidak memenuhi tata lingkungan kota, pemerintah sekarang mencoba suatu model baru dalam pengadaan tempat pemukiman yang disebut "konsolidasi tanah perkotaan" yaitu suatu kegiatan terpadu untuk menata kembali suatu wilayah dari keadaan yang tidak 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.

Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris. Pengumpulan data dan bahan hukum melalui pengamatan, wawancara dan study dokumen hukum, selanjutnya data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif.

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Lerep Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang, apakah berjalan sesuai dengan rencana apa tidak. Hasil penelitian yang dapat dikemukakan adalah sebagai berikut :

- Sebelum konsolidasi dilakukan, terlebih dahulu dipersiapkan peninjauan calon lokasi, pembentukan panitia pelaksana, penyuluhan, menentukan besarnya iuran, perencanaan dan pembuatan desain tata ruang serta penerbitan sertipikat.
- Masih adanya pemilik tanah peserta konsolidasi yang merasa tidak puas dengan hasil konsolidasi karena tidak sesuai dengan apa yang diharapkannya, tetapi setelah diadakan pendekatan dengan cara musyawarah hal tersebut dapat diselesaikan dengan baik.
- Setelah konsolidasi selesai, maka para peserta konsolidasi memperoleh kembali tanahnya dengan hak milik beserta sertipikatnya.

## ABSTRACT

### THE IMPLEMENTATION OF CITY LAND CONSOLIDATION IN SELF SUPPORTING VIEWED OF LAND OWNER INTEREST IN LEREP VILLAGE, THE SUBDISTRICT OF UNGARAN, THE REGENCY OF SEMARANG

Indonesia, as a developing country, the growth of population is more increased; moreover the population of cities is being increased so that the cities are more crowded and getting more unregulated.

To control the settlement development that does not meet the city environment arrangement, recently government try a new model in providing settlement called "city land consolidation", that is, an integrated activity to rearrange unregulated condition of territory to regulated one, completed with facilities needed to achieve an optimum land utilizing that is basically done by people self supporting.

This research applied juridical empiric approach. The data and legal materials collection was through observation, interview, and legal document study, for the next the data was analyzed qualitatively.

This research was conducted to know the implementation of city land consolidation in Lerep Village, the sub district of Ungaran, the regency of Semarang, whether it run according to the plan or not. The research result can be stated as follows:

- Before consolidation was done, firstly, the location prospective plumbing, the committee, the extension was prepared to determine the amount of payment, the planning and the making of space arrangement design, and the publishing of certificates.
- There were still land owners, the participants of consolidation, who felt unsatisfied by the result of consolidation because it was not suit to what they hoped. However, after the approach by deliberation was carried out, the problem could be solved very well.
- After the consolidation was over, so the consolidation participants got their land back by occupation rights with land certificates.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRAKSI.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	ix
<b>BAB I    PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Kegunaan Penelitian.....	5
<b>BAB II    BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan Tentang Pengadaan Tanah.....	7
B. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah.....	10
1. Pengertian Dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	10
2. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	12
3. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	13
4. Sistem Pendaftaran Tanah.....	15
5. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah.....	17

	C. Tinjauan Tentang Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah.....	18
	D. Tinjauan Tentang Fungsi Sosial Hak Atas Tanah.....	21
	E. Tinjauan Tentang Konsolidasi Tanah .....	23
BAB III	METODOLOGI PENELITIAN.....	39
	A. Metode Pendekatan .....	39
	B. Spesifikasi Penelitian.....	40
	C. Lokasi Penelitian .....	40
	D. Populasi, Tehnik Sampling dan Sampel.....	41
	E. Tehnik Pengumpulan Data .....	42
	F. Tehnik Analisis Data.....	44
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	45
	A. Gambaran Umum Daerah Penelitian .....	45
	B. Tata Cara dan Pelaksanaan Konsolidasi .....	50
	1. Tahap Persiapan.....	50
	2. Tahap Pelaksanaan .....	56
	C. Manfaat Konsolidasi Tanah Bagi Pemilik Tanah.....	65
	D. Hambatan-Hambatan Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Desa Lerep Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang.....	67
BAB V	PENUTUP .....	68
	A. Kesimpulan.....	68
	B. Saran .....	69
	DAFTAR PUSTAKA .....	70

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.	Jenis Penggunaan Tanah di Desa Lerep.....	46
Tabel 2.	Jenis Penggunaan Tanah Reponden.....	46
Tabel 3.	Mata Pencaharian Masyarakat Desa Lerep.....	47
Tabel 4.	Mata Pencaharian Responden.....	48
Tabel 5.	Tingkat Pendidikan Masyarakat Desa Lerep.....	49
Tabel 6.	Tingkat Pendidikan Responden.....	50
Tabel 7.	Tingkat Keikutsertaan Responden dalam Penyuluhan.....	59
Tabel 8.	Tingkat Persetujuan Responden Mengikuti Konsolidasi.....	60
Tabel 9.	Tingkat Kesadaran Responden untuk Menyumbangkan Tanahnya.....	62
Tabel 10.	Tingkat Kesiediaan Responden untuk Memberikan Iuran.....	63
Tabel 11.	Tingkat Persetujuan Responden atas Desain Tata Ruang.....	63

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. LATAR BELAKANG

Pada saat ini negara-negara berkembang sedang giat-giatnya melaksanakan pembangunan. Pembangunan pada hakikatnya merupakan rangkaian perubahan menuju kemajuan yang dilakukan secara berencana sesuai dengan keinginan pemerintah beserta masyarakat dan ditujukan untuk memberikan kesejahteraan yang sebesar-besarnya baik materiil maupun spirituil bagi seluruh rakyat dengan berbagai cara antara lain dengan meningkatkan pendapatan rakyatnya.

Dalam melaksanakan pembangunan, suatu hal yang perlu mendapat perhatian yang serius adalah mengenai masalah pertanahan. Sebagaimana diketahui pada masa sekarang ini masalah pertanahan semakin bertambah rumit dan kompleks terutama di wilayah perkotaan. Hal tersebut dapat terjadi karena semakin meningkatnya penambahan penduduk di wilayah perkotaan maka kebutuhan akan tanah semakin meningkat pula sementara luas tanah tetap.

Konsolidasi tanah merupakan suatu model pembangunan di bidang pertanahan yang merupakan suatu kegiatan terpadu untuk menata kembali suatu wilayah dari keadaan yang tidak atau kurang teratur menjadi keadaan yang teratur lengkap dengan prasarana dan kemudahan

yang diperlukan. Konsolidasi tanah bertujuan mengoptimalkan penggunaan tanah dalam hubungannya dengan pemanfaatan, peningkatan produktifitas dan konservasi kelestarian lingkungan.

Pelaksanaan konsolidasi pada dasarnya dilakukan secara swadaya masyarakat dan kegiatannya mencakup wilayah perkotaan dan wilayah pertanian. Konsolidasi tanah khususnya di wilayah perkotaan perlu dilaksanakan mengingat mendesakny kebutuhan akan tanah pemukiman dan keperluan pembangunan lainnya.

Meningkatnya pertambahan penduduk di daerah perkotaan terutama di daerah pinggiran kota-kota besar, diakibatkan mengalirnya arus urbanisasi, hal ini menimbulkan masalah ketidakseimbangan persediaan tanah pemukiman dibandingkan dengan jumlah penduduk yang memerlukan. Dengan demikian dapat berakibat tidak terkendalinya penggunaan tanah oleh masyarakat sehingga akan terbentuk daerah atau lingkungan yang tidak teratur, timbulnya pemukiman-pemukiman liar, jalan yang berkelok-kelok dan sebagainya.

Kenyataan yang ada menunjukkan bahwa pembangunan wilayah pemukiman yang sekarang berjalan kurang serasi dan kurang terkendali. Hal ini disebabkan karena penyediaan tanah untuk prasarana umum oleh pemerintah sering terlambat atau ketinggalan dengan lajunya pembangunan perumahan yang dilakukan oleh masyarakat sendiri dan terbatasnya penyediaan dana oleh pemerintah untuk pembebasan tanah yang membutuhkan dana yang tidak sedikit.

Disamping itu pembangunan wilayah pemukiman dengan cara yang dilakukan sekarang ini dinilai kurang adil, dikarenakan pemerintah yang menyediakan segala tenaga dan dana untuk pembangunan suatu wilayah pemukiman, akan tetapi kenikmatan dan keuntungan hampir semuanya dinikmati oleh pemilik tanah yang tidak berpartisipasi dalam pengembangan atau pematangan di suatu wilayah pemukiman.

Masalah yang langsung berkaitan dengan tanah, akibat tindakan pemerintah melalui pembebasan hak atas tanah sering menimbulkan adanya sisa tanah yang pemanfaatannya tidak ekonomis, sehingga bentuknya kurang teratur dan terpecah-pecah.

Konsolidasi tanah perkotaan sebagai kebijakan pertanahan dalam pemanfaatan tanah seperti yang dialokasikan rencana tata ruang dipandang mampu untuk memberikan jalan keluar bagi pemerintah guna mewujudkan dan mengembangkan partisipasi masyarakat dalam penataan lingkungan, perumahan dan pemukiman yang berkualitas.

Namun disisi lain fakta menunjukkan bahwa hukum mengalami keterbatasan menggerakkan partisipasi dalam penyelenggaraan konsolidasi tanah perkotaan di Indonesia. Dalam konsolidasi teknis di bidang pengaturan penguasaan tanah dan penatagunaan tanah Badan Pertanahan Nasional tahun 1991 menunjukkan bahwa tingkat partisipasi masyarakat dari mulai tahap persiapan sampai dengan pelaksanaan konsolidasi pertanahan masih rendah. Hal itu tampak pada rendahnya prosentase Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP) dalam setiap pelaksanaan konsolidasi tanah di Indonesia. Padahal hal tersebut

merupakan unsur yang eksistensial yang menjadikan konsolidasi tanah sebagai kebijakan pertanahan partisipatif.<sup>1</sup>

Desa Lerep Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang dipilih sebagai daerah penelitian, didasarkan atas pertimbangan bahwa di wilayah ini sudah pernah dilaksanakan konsolidasi tanah secara swadaya dari masyarakat untuk menata daerahnya agar terwujud lingkungan yang asri, tertib, lancar dan sehat serta secara tidak langsung dapat meningkatkan nilai ekonomis dari tanah-tanah di wilayah tersebut.

Berdasarkan penelitian menunjukkan bahwa konsolidasi tanah secara swadaya di Desa Lerep Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang tersebut sudah dilaksanakan tetapi belum menunjukkan hasil yang memuaskan sesuai dengan rencana diadakannya konsolidasi tanah secara swadaya. Hal itu dinyatakan dari adanya pemilik tanah yang mengeluhkan hasil pelaksanaan konsolidasi tanah tersebut antara lain jalan kampung menuju ke jalan utama menjadi berputar dan tempat tinggal yang semula letaknya strategis dipinggir jalan kampung menjadi tidak strategis.

## **B. PERUMUSAN MASALAH**

Dari apa yang diuraikan diatas, nampak bahwa dalam pelaksanaan konsolidasi tanah secara swadaya masih ditemui masalah-masalah yang

---

<sup>1</sup> Oloan Sitorus, Keterbatasan Hukum Konsolidasi Tanah Perkotaan Sebagai Instrumen Kebijakan Pertanahan Partisipatif di Indonesia, Bhumi Nomor : 5, Tahun 3, Juni, 2003 Hal 2

perlu dipecahkan secara terpadu, sehingga dalam hal ini dapat dirumuskan permasalahannya sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan konsolidasi tanah Perkotaan secara swadaya di Desa Lerep Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang ?
2. Apa manfaat konsolidasi tanah bagi pemilik tanah ?
3. Hambatan-hambatan apa yang timbul dan bagaimana penyelesaiannya dalam pelaksanaan konsolidasi tanah secara swadaya di Desa Lerep Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang ?

### **C. TUJUAN PENELITIAN**

Sesuai dengan ruang lingkup penelitian ini, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan secara swadaya di Desa Lerep Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang
2. Untuk mengetahui manfaat dari konsolidasi tanah bagi pemilik tanah
3. Untuk mengetahui hambatan yang timbul dan bagaimana penyelesaiannya dalam pelaksanaan konsolidasi tanah secara swadaya di Desa Lerep Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang.

### **D. MANFAAT PENELITIAN**

Adapun hasil dari penelitian ini dapat digunakan :

1. Secara teoritis, diharapkan hasil penelitian ini dapat digunakan bagi pengembangan ilmu hukum khususnya hukum pertanahan.

2. Secara praktis, diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pengetahuan dan pemahaman serta sebagai salah satu dasar dalam penentuan kebijakan konsolidasi tanah khususnya konsolidasi tanah secara swadaya dengan membandingkan secara teori dan prakteknya kepada Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional khususnya Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. TINJAUAN TENTANG PENGADAAN TANAH

Dengan keluarnya Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum telah membawa kemajuan dalam proses pembebasan tanah. Ketentuan ini dapat dikatakan lebih aspiratif daripada ketentuan sebelumnya yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1985. Keputusan Presiden ini selalu dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak, sehingga terdapat hubungan hukum bagi suatu tindakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.<sup>2</sup>

Pengertian pengadaan tanah menurut Pasal 1 Keppres 55 Tahun 1993 adalah :

*"setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut."*

Pengadaan tanah tersebut semata-mata hanya digunakan untuk pemenuhan kebutuhan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, yang dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

---

<sup>2</sup> A.P Parlindungan, Pencabutan Dan Pembebasan Hak Atas Tanah Suatu Studi Perbandingan, Mandar Maju, Bandung, 1993, Hal 54

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah

Dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 masalah pelepasan hak didelegasikan kepada Pemerintah Daerah, terutama kepada Bupati atau Walikota. Beberapa hal yang diatur dalam Keputusan Presiden ini adalah sebagai berikut :

1. Istilah pembebasan tanah tidak lagi digunakan tetapi diganti dengan pengadaan tanah, dan pelepasan hak atas tanah, sehingga melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.
2. Kepentingan umum adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat, tentunya berdampak untuk kepentingan masyarakat luas, dan tidak terbatas pada pemerintah saja.
3. Dalam Pasal 1 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tersebut telah dirumuskan bahwa musyawarah itu adalah proses atau kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang berdasarkan atas kesukarelaan antara pihak-pihak, dan untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian.
4. Ganti rugi adalah penggantian atas nilai tanah berikut bangunan, tanaman dan / atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah tersebut.

Khusus mengenai konsignasi dari harga ganti rugi, dalam pasal 17 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 disebutkan manakala yang akan diganti rugi dimiliki beberapa orang sedangkan satu atau beberapa orang dari mereka tidak dapat ditemukan, maka bagiannya dikonsignasikan di Pengadilan Negeri setempat oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanahnya.

Dalam Pasal 12 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 disebutkan bahwa ganti rugi dalam rangka pengadaan tanah diberikan untuk; Hak atas tanah, bangunan, tanaman, benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Selanjutnya dalam Pasal 13 mengatur tentang jenis-jenis bentuk ganti kerugian yaitu : uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, gabungan dari dua atau lebih untuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud di atas dan bentuk lain yang disetujui oleh pihak - pihak yang bersangkutan.

Manakala tidak terdapat kesepakatan meskipun telah berkali-kali diadakan musyawarah, maka panitia pengadaan tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 19, dan pemegang hak juga tidak dapat juga menerimanya maka dia dapat mengajukan keberatan kepada Gubernur Kepala Daerah disertai dengan sebab dan alasan keberatannya.

Manakala Gubernurpun tidak dapat menyelesaikan masalah tersebut, maka Gubernur mengusulkan kepada Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Menteri Dalam Negeri,

Menteri yang bersangkutan dan Menteri Kehakiman untuk melakukan pencabutan hak berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 yang akan ditetapkan dalam suatu Keputusan Presiden.

Dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tugas panitia pengadaan tanah adalah :

1. Mengadakan inventarisasi serta penelitian setempat terhadap keadaan tanahnya, tanaman yang tumbuh dan bangunan yang ada diatas tanah tersebut.
2. Mengadakan perundingan dengan para pemegang hak atas tanah dan bangunan atau tanaman.
3. Menaksir besarnya ganti rugi yang akan dibayarkan kepada yang berhak.
4. Membuat berita acara pembebasan atau pengadaan tanah disertai dengan pertimbangannya.
5. Menyaksikan pelaksanaan pembayaran ganti rugi kepada yang berhak atas tanah dan bangunan atau tanaman.

## **B. TINJAUAN TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

1. Pengertian Dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah:

Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas, yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang

memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya.

Menurut Pasal 1 PP No. 24 tahun 1997 pengertian pendaftaran tanah adalah :

*“ rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang – bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang – bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak – hak tertentu yang membebaninya “.*

Untuk dapat mewujudkan kepastian hukum seperti yang tercantum pada tujuan pokok UUPA yang diuraikan diatas, UUPA telah mengatur pendaftaran tanah yaitu dalam Pasal 19 yang berbunyi sebagai berikut :

- a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan – ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- b. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini menjadi :
  - 1) Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
  - 2) Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak – hak tersebut.
  - 3) Pemberian surat – surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 19 UUPA tersebut merupakan dasar hukum bagi pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah. Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut di atas merupakan ketentuan yang ditujukan kepada

Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Selain Pasal 19 UUPA yang menjadi dasar hukum bagi pendaftaran tanah juga ada Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 yang merupakan dasar hukum bagi pendaftaran tanah yang dilakukan secara individual / perorangan dengan status tanah Hak milik, Pasal 32 merupakan dasar hukum kewajiban mendaftarkan tanah Hak Guna Usaha, dan Pasal 38 merupakan dasar mendaftarkan tanah dan harus dilaksanakan yaitu kewajiban mendaftarkan tanah Hak Guna Bangunan.

## 2. Tujuan Pendaftaran Tanah.

Tujuan dari pendaftaran tanah menurut Pasal 3 PP No. 24 tahun 1997 adalah sebagai berikut :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak – hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak - pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan

hukum mengenai bidang - bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun yang terdaftar.

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

Kepastian hukum yang dimaksud seperti yang telah diuraikan diatas meliputi :

- a. Kepastian mengenai orang / badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah.
  - b. Kepastian mengenai letak tanah, batas – batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian berkenaan dengan letak, batas – batas dan lebar serta panjang tanah ini disebut dengan kepastian mengenai obyek hak atas tanah.<sup>2</sup>
3. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali ( initial registration) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (maintenance).

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang

---

<sup>2</sup> Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, Alumni Bandung, 1983, Hal 20

belum didaftar berdasarkan PP No 10 tahun 1961 dan PP No 24 tahun 1997.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, data tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan tersebut misalnya terjadi sebagai akibat beralihnya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah didaftar, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu hak yang sudah berakhir, pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah yang haknya sudah didaftar.

Pendaftaran tanah tersebut dimaksudkan agar seseorang dapat secara mudah memperoleh keterangan-keterangan berkenaan dengan sebidang tanah seperti hak apa yang dipunyainya, berapa luasnya, letaknya dimana, apakah telah dibebani dengan hak tanggungan atau tidak. Dengan demikian penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah dilaksanakan berdasarkan ketentuan UUPA dan PP No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dengan menggunakan asas publisitas dan asas spesialisitas.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka jelaslah bahwa maksud dan tujuan Pemerintah dalam pendaftaran tanah ialah guna menjamin

kepastian hukum berkenaan dengan data-data yang pasti mengenai hal-hwal sebidang tanah yaitu dalam dalam rangka pembuktian jika ada persengketaan dan atau dalam rangka membuka kesempatan kepada umum yang ingin mengetahui tentang hal ihwal tanah tersebut. Disinilah letak hubungan hukum antara asas publisitas dan asas spesialisitas dalam pelaksanaan suatu pendaftaran tanah di wilayah Republik Indonesia.<sup>4</sup>

#### 4. Sistem Pendaftaran Tanah.

Ada dua sistem pendaftaran tanah, yaitu *sistem pendaftaran akta* ( " registration of deeds " ) dan *sistem pendaftaran hak* ( " registration of titles " ).

Sistem pendaftaran tanah mempermasalahkan : apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya.

Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak tiap pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan dan pembebanannya dengan hak lain kemudian, harus dibuktikan dengan suatu akta. Dalam akta tersebut dengan sendirinya dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan : perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya, hak apa yang dibebankan<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> Ibid Hal 42-43

<sup>5</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya, Djambatan, 2003 Hal. 76

Untuk pendaftaran hak dan perubahan – perubahannya yang terjadi kemudian disediakan suatu daftar – isian, disebut buku – tanah (Pasal 10).

Sebagai tanda bukti hak diterbitkan sertipikat, yang merupakan salinan register. ( " Certificate of title " ). Dalam pendaftaran menurut PP 24 / 1997 sertipikat hak tanah terdiri atas salinan buku – tanah dan surat – ukur yang dijilidkan menjadi satu dalam sampul dokumen. (Pasal 13).

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak ( registration of titles ) sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut PP 10 / 1961. Bukan sistem pendaftaran akta. Hal ini tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai tanda bukti yang didaftar. Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah, yang memuat data fisik dan data yuridis bidang tanah yang bersangkutan dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pembukaan dalam buku tanah serta pencatatan pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanah yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut PP 24/1997 ini ( Pasal 29 ). Menurut Pasal 31 untuk kepentingan

pemegang hak yang bersangkutan diterbitkan sertipikat sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah<sup>6</sup>.

#### 5. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah.

Terdapat dua *sistem publikasi* dalam pendaftaran tanah yaitu *sistem publikasi positif* dan *sistem publikasi negatif*. *Sistem publikasi positif* selalu menggunakan *sistem pendaftaran hak*. Sehingga ada *Register* atau *buku tanah* sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan *sertipikat hak* sebagai suara tanda bukti hak. Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang haklah yang membikin orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan.<sup>7</sup>

Dengan selesainya dilakukan pendaftaran atas nama penerima hak, pemegang hak yang sebenarnya menjadi kehilangan haknya. Ia tidak dapat menuntut pembatalan perbuatan hukum yang memindahkan hak bersangkutan kepada pembeli. Dalam keadaan tertentu ia hanya bisa menuntut ganti kerugian kepada Negara.

Dalam *sistem publikasi negatif* bukan pendaftaran hak, tetapi *sahnya perbuatan hukum* yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak membikin orang

---

<sup>6</sup> Ibid, Hal. 463

<sup>7</sup> Ibid, Hal. 80

yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang haknya yang baru<sup>8</sup>.

Dalam sistem ini berlaku asas yang kenal sebagai *nemo plus juris*. Asas ini berasal dari Hukum Romawi yang lengkapnya : " *nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet* ". Orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai. Maka data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem publikasi negatif tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Walaupun sudah melakukan pendaftaran, pembeli selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan, bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya<sup>9</sup>.

Sistem publikasi yang digunakan dalam pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat – surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat ( 2 ) huruf c Pasal 23 ( 2 ), Pasal 32 ( 2 ) dan Pasal 38 ayat 2 UUPA.<sup>10</sup>

### C. TINJAUAN TENTANG HAK-HAK PENGUSAHAAN ATAS TANAH

Bahwa dalam hak-hak penguasaan atas tanah terdapat 2 pengertian yaitu "Penguasaan" dan "Menguasai". Pengertian penguasaan

---

<sup>8</sup> Ibid, Hal. 81

<sup>9</sup> Ibid, Hal. 82

<sup>10</sup> Ibid, Hal. 463

dan menguasai ini dapat dipakai dalam arti fisik juga dalam arti yuridis. Juga beraspek Perdata dan beraspek Publik<sup>11</sup>

Penguasaan yuridis dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihakinya. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihakinya secara fisik, tetapi pada kenyataannya penguasaan fisik ini dilakukan oleh orang lain, misalnya dalam sewa menyewa tanah. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan penguasaan yuridisnya, berhak untuk menuntut diserahkan kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya.

Dalam hukum tanah kita 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 penguasaannya secara fisik tetap ada pada pemilik tanah.

Pengertian penguasaan dan menguasai diatas dipakai dalam aspek perdata. Dalam UUD 1945 dan UUPA pengertian dikuasai dan menguasai dipakai dalam aspek hukum seperti yang dirumuskan dalam Pasal 2 UUPA.

Hak-hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan / atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat

---

<sup>11</sup> Ibid hal 23

sesuatu dengan tanah yang dihaki. "Sesuatu" yang boleh, wajib dan / atau dilarang untuk diperbuat itulah yang merupakan tolok pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah yang bersangkutan<sup>12</sup>

Dalam Hukum Tanah Nasional ada bermacam-macam hak penguasaan atas tanah yang disusun dalam jenjang tata susunan atau hirarki sebagai berikut :

1. Hak Bangsa, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan publik.
2. Hak menguasai dari negara, yang semata-mata beraspek publik (Pasal 33 ayat (3) UUD 1945)
3. Hak ulayat masyarakat hukum adat, beraspek publik dan perdata (Pasal 3 UUPA)
4. Hak-hak perorangan, yang semuanya beraspek perdata yang terdiri atas :
  - a. Hak-hak atas tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa yang disebut dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA.
  - b. Wakaf yaitu hak milik yang sudah diwakafkan (Pasal 49 UUPA)
  - c. Hak-hak jaminan atas tanah yang disebut hak tanggungan (Pasal 25, Pasal 33, Pasal 39 dan Pasal 51 UUPA)<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Ibid Hal 265

<sup>13</sup> Ibid Hal 267

#### D. TINJAUAN TENTANG FUNGSI SOSIAL HAK ATAS TANAH

Dalam Pasal 6 UUPA dimuat suatu pernyataan penting mengenai hak-hak atas tanah, yang merumuskan secara singkat sifat kebersamaan atau kemasyarakatan hak-hak atas tanah menurut konsepsi yang mendasari Hukum Tanah Nasional, yang berbunyi sebagai berikut " *Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.*"

Konsepsi yang mendasari Hukum Tanah Nasional tersebut adalah Konsepsi Hukum Adat yang bersumber pada hak bersama, bersumber pada masyarakat. Menurut konsepsi hukum adat, tanah yang terdapat dalam lingkungan wilayah suatu masyarakat hukum adat (tanah ulayat) adalah kepunyaan bersama dari semua warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Para warga diberi kemungkinan dan kesempatan untuk menguasai dan menghaki tanah itu bukanlah untuk sekedar dipunyai, melainkan dengan tujuan untuk benar-benar dimanfaatkan.

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 yaitu Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 UUPA bahwa 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 masyarakat.

Demikianlah tanah yang dihaki seseorang bukan hanya mempunyai fungsi bagi yang empunya hak itu saja, tetapi juga bagi Bangsa Indonesia seluruhnya. Sebagai konsekuensinya, dalam mempergunakan tanah yang bersangkutan bukan hanya kepentingan yang berhak sendiri saja yang dipakai sebagai pedoman, tetapi juga harus diingat dan diperhatikan kepentingan masyarakat. Harus diusahakan adanya keseimbangan antara kepentingan yang mempunyai dan kepentingan masyarakat. Untuk itu diperlukan adanya perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah yang dimaksudkan dalam Pasal 14 UUPA. Dengan menggunakan tanah sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan oleh Pemerintah tersebut, terpenuhilah fungsi sosialnya.

Kepentingan umum harus diutamakan daripada kepentingan pribadi, sesuai dengan asas hukum yang berlaku bagi terselenggaranya berkehidupan bersama dalam masyarakat. Tetapi biarpun demikian kepentingan individu juga tidak dapat diabaikan, karena hak individu atas tanah dihormati dan dilindungi oleh hukum. Apabila kepentingan umum menghendaki didesaknya kepentingan individu maka kepadanya itu harus diberikan penggantian kerugian.

Fungsi sosial pada tanah mewajibkan kepada yang mempunyai hak untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sesuai dengan keadaannya (keadaan tanahnya serta sifat dan tujuan pemberian haknya)

hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara. Apabila kewajiban itu sengaja diabaikan maka hal tersebut dapat mengakibatkan hapusnya atau batalnya hak yang bersangkutan.

#### **E. TINJAUAN TENTANG KONSOLIDASI TANAH**

Untuk mencari suatu sistem yang dapat dikembangkan dalam rangka penyediaan tanah untuk pembangunan dengan sehemat mungkin dan mengikutsertakan masyarakat secara aktif, Pemerintah mengembangkan suatu program "Konsolidasi Tanah" yang terdiri dari 2 macam yaitu :

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

Latar belakang dikembangkan program konsolidasi tanah perkotaan adalah :

1. Masih terdapat tanah-tanah kosong yang belum dimanfaatkan secara maksimal oleh pemiliknya
2. Pembangunan perumahan oleh masyarakat yang tidak mengikuti Rencana Tata Ruang Kota sehingga menimbulkan kesan tidak teratur
3. Dana pemerintah sangat minim untuk menyediakan sarana dan prasarana umum yang merata

Pengertian dari konsolidasi tanah adalah :

1. Menurut Dirjen Agraria Sub Dirjen Landreform, 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.

2. Menurut Dirjen Agraria Sub Dirjen Landreform, konsolidasi tanah perkotaan adalah suatu kegiatan terpadu, untuk menata kembali suatu wilayah dari keadaan yang tidak atau kurang teratur menjadi keadaan yang teratur lengkap dengan prasarana dan kemudahan yang diperlukan agar tercapai penggunaan tanah secara optimum, yang pada dasarnya dilaksanakan dengan swadaya masyarakat.
3. Konsolidasi tanah perkotaan adalah salah satu model pembangunan di bidang pertanahan, yang mencakup 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.<sup>13</sup>
4. Konsolidasi tanah perkotaan adalah suatu kegiatan untuk meningkatkan nilai dan daya guna tanah dari bentuk yang tidak

---

<sup>13</sup> Johara T. Jayadinata, *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedersaan, Perkotaan Dan Wilayah*, ITB, Bandung 1986 Hal 139

beraturan menjadi bentuk persegi empat sedemikian rupa sehingga persil yang baru itu terletak menghadap ke jalan yang direncanakan.<sup>15</sup>

5. Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 Pasal 1 butir 1 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 dipergunakan untuk menata pertanahan dalam rangka mengakomodasikan kegiatan-kegiatan pembangunan baik di perkotaan maupun pertanian yang menuntut terwujudnya suatu bidang tanah yang tertib dan teratur sesuai dengan Rencana Tata Ruang seperti pada kegiatan sebagai berikut :

1. Di Perkotaan antara lain :
  - a. Pembangunan kawasan pemukiman/perumahan baru
  - b. Penataan kembali kawasan perumahan/pemukiman yang tidak teratur

---

<sup>14</sup> Johara T. Jayadinata, Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedersaan, Perkotaan Dan Wilayah, ITB, Bandung 1986 Hal 139

<sup>15</sup> Oemar Gafar, Beberapa Pengalaman Mengenai Masalah Pertanahan Di Kodya Bukit Tinggi Forum Penyuluhan Agraria Dan Diskusi Tata Guna Tanah Sehubungan Dengan Perencanaan Pembangunan Di Daerah, Jakarta 1985 Hal 11

- c. Penataan kawasan dalam rangka pengembangan 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 antara lain :
- a. Pembangunan kawasan perkebunan pola plasma
  - 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 lainnya

Dalam pelaksanaan suatu program pemerintah harus dilandasi peraturan-peraturan sebagai dasar hukum agar dapat memberikan kepastian hukum dalam masyarakat. Dasar hukum konsolidasi tanah adalah sebagai berikut :

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria
2. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 Tentang Konsolidasi Tanah

3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman
4. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang
5. Surat Edaran Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-1078 Tanggal 18 April 1996 Tentang Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah
6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
7. Surat Edaran Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 462-3872 Tanggal 22 Desember 1997 Tentang Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah
8. Surat Edaran Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-2084 Tanggal 30 Juni 1998 Tentang Peningkatan Pelayanan Konsolidasi Tanah
9. Undang – Undang Nomor 22 Tahun 1999 Tentang Pemerintahan Daerah
10. Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 Tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan Nasional.

Sesuai dengan program Tata Agraria dalam rangka pelaksanaan Landreform dalam arti luas, dikembangkan suatu model kegiatan pembangunan yang dinamakan konsolidasi tanah yang bertujuan sebagai berikut :

1. Menggabungkan secara sistematis tanah yang terpecah atas bidang-bidang tanah ke dalam satu bentuk pengelolaan.

2. Menghemat pengeluaran pemerintah untuk membayar ganti rugi tanah dan biaya pembangunan prasarana serta fasilitas kota lainnya, karena biaya-biaya tersebut ditanggung bersama secara adil oleh para pemilik tanah.
3. Mengatur bentuk dan persil pemilikan tanah tersebut kembali menurut kaidah perencanaan tata ruang kota.
4. Meningkatkan daya guna tanah dan walaupun ada pengurangan luas pemilikan tanah namun nilai tanahnya setelah konsolidasi tanah akan tetap sama bahkan meningkat.
5. Melaksanakan pengadaan prasarana dan sarana kota yang bersumber dari tanah yang disumbangkan oleh para pemilik tanah sendiri.
6. Meredistribusikan kembali tanah yang telah dikonsolidasikan kepada para pemilik tanah asal, secara proposional dengan kepastian peruntukan, pemilikan tanah dan kepastian dari pemerintah untuk membangun.
7. Melaksanakan tertib administrasi dalam penguasaan dan penggunaan tanah melalui pemberian sertipikat kepada para pemilik tanah

Manfaat konsolidasi tanah menurut T.C.Chou dan S.K. Shen, dalam William A Doebele, ada beberapa keuntungan yang diperoleh dari pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan yaitu <sup>16</sup>:

---

<sup>16</sup> AP. Parlindungan, *Beberapa Pelaksanaan Kegiatan dari UUPA CV. Mandar Maju Bandung 1992*, Hal 40

1. Meningkatkan pembangunan perkotaan untuk memenuhi kebutuhan penambahan penduduk yang cepat.
2. Menyediakan tanah bagi pembangunan untuk pemecahan problema pemukiman.
3. Mereorganisasi pendaftaran dan memperbaiki problema yang berkaitan dengan kadaster.
4. Membatasi garis batas yang baru dan jelas bagi penguasaan tanah maksimum.
5. Melengkapi fasilitas umum perkotaan dan meningkatkan sistem saluran limbah serta sanitasi lingkungan.
6. Meningkatkan penggunaan tanah dan kedudukan hukum para pemilik tanah.
7. Memecahkan masalah penghuni liar dan memperindah lingkungan perkotaan.
8. Mengembangkan areal pemukiman masyarakat dan industri untuk kepentingan bisnis dan industri.
9. Menghemat dana pemerintah untuk pembangunan.
10. Menghindari kesulitan dana ganti kerugian dalam memperoleh tanah untuk fasilitas umum.
11. Meningkatkan kemakmuran kota dengan menambah sumber pajak.

Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah menjelaskan bahwa terdapat 2 macam pendekatan dalam pengadaan konsolidasi tanah perkotaan di Indonesia yaitu :

1. *Top Down Approach* yaitu pendekatan yang merupakan implementasi dari rencana pembangunan yang telah digariskan pemerintah terhadap daerah-daerah yang ditentukan sebagai obyek konsolidasi. Untuk membiayai pelaksanaan konsolidasi dana disediakan dari APBN/APBD sehingga peserta konsolidasi hanya dikenai sumbangan tanah untuk pengadaan prasarana saja.
2. *Bottom Up Approach* yaitu pendekatan yang berasal dari usulan masyarakat pemilik tanah yang telah terkoordinir dan berkeinginan untuk mengatur tanahnya lewat program konsolidasi. Pendekatan ini lebih menitikberatkan pada kesadaran masyarakat akan penataan dan keserasian lingkungan. Masyarakat pemilik tanah kemudian mengajukan permohonan kepada pemerintah untuk dilakukan konsolidasi di tanah yang mereka miliki. Biaya pelaksanaan proyek ditanggung oleh peserta konsolidasi secara bersama-sama. Masyarakat dikenai sumbangan tanah untuk prasarana dan pelaksanaan proyek.

Prinsip dasar konsolidasi tanah di Indonesia yaitu :

1. Penataan berdasarkan luas tanah

Dalam penataan ini iuran akan digunakan untuk prasarana umum dan pelebaran jalan, maupun biaya pematangan tanah berbanding lurus dengan pemilikan luas pemilikan tanah masing-masing peserta konsolidasi tanah. ( umumnya digunakan pada lokasi yang nilai tanahnya relatif homogen ).

## 2. Penataan berdasarkan nilai tanah

Dalam penataan ini iuran yang digunakan untuk prasarana umum maupun pelebaran jalan, maupun biaya pematangan tanah dibebankan berbanding lurus dengan nilai pemilikan tanah masing-masing peserta konsolidasi tanah. ( umumnya digunakan pada lokasi yang nilai tanahnya tidak homogen ).

## 3. Penataan berdasarkan luas dan nilai tanah ( campuran )

Cara ini merupakan gabungan dari 2 (dua) prinsip diatas sehingga dilakukan dengan 2 tahap yaitu :

Tahap pertama, pengkaplingan sementara yang perhitungannya berdasarkan pada luas tanah. Tahap kedua, pengkaplingan akhir yang perhitungannya berdasarkan pada nilai tanah.

Pelaksanaan konsolidasi tanah dengan tujuan untuk menata suatu daerah yang kurang teratur agar menjadi teratur dibagi menjadi 2 ( dua ) tahap yaitu tahap persiapan dan tahap pelaksanaan.

### 1. Tahap Persiapan

Kegiatan pada tahap persiapan meliputi :

#### a. Pemilihan Lokasi

Dalam program konsolidasi tanah ini, kriteria untuk penentuan lokasinya adalah sebagai berikut :

- 1) Daerah yang termasuk dalam pengembangan
- 2) Merupakan areal yang terdapat bangunan dan persawahan, dimana penataannya belum sesuai dengan rencana tata ruang kota

3) Para pemilik tanah yang terkena proyek konsolidasi tanah tersebut sepakat untuk berperan serta dalam konsolidasi tanah. Pemilihan lokasi kemudian ditetapkan dalam surat keputusan Bupati tentang penunjukan lokasi konsolidasi tanah.

b. Pembentukan tim

Kegiatan konsolidasi tanah merupakan kegiatan lintas sektoral yang menyangkut beberapa aspek, maka penanganannya juga dilaksanakan oleh instansi terkait secara terpadu. Instansi yang terlibat dalam kegiatan ini antara lain :

- 1) Pemerintah Daerah
- 2) Badan Perencanaan Pembangunan Daerah
- 3) Kantor Pertanahan
- 4) Dinas Pekerjaan Umum
- 5) Dinas Pertanian
- 6) Camat Kepala Desa

c. Penyuluhan Kepada Masyarakat

Penyuluhan dilakukan oleh tim koordinasi dengan memberikan pengarahan langsung kepada pemilik tanah yang terkena konsolidasi tanah. Penyuluhan ini dimaksudkan agar masyarakat terutama pemilik tanah yang terkena konsolidasi tanah memahami tujuan dan manfaat konsolidasi tanah.

Penyuluhan juga dipergunakan sebagai sarana untuk mengadakan penjajagan kesepakatan pemilik tanah untuk ikut melaksanakan

konsolidasi tanah tersebut. Konsolidasi tanah dapat dilaksanakan apabila minimal 85 % dari para peserta konsolidasi menyetujui dan mereka memiliki 85 % dari luas tanah obyek konsolidasi.

Dari hasil penyuluhan yang telah dilaksanakan oleh tim koordinasi, dan setelah mengadakan peninjauan kesepakatan ternyata masyarakat bersedia ikut berperan serta dalam konsolidasi tanah tersebut. Peran serta masyarakat inilah yang membantu berhasilnya konsolidasi.

d. Perumusan Hasil Kesepakatan

Hasil peninjauan kesepakatan peserta konsolidasi tanah dituangkan dalam surat pernyataan atau surat persetujuan rencana konsolidasi tanah. Surat ini ditanda tangani oleh masing-masing peserta dan dibuatkan berita acara.

## 2. Tahap Pelaksanaan

Kegiatan pada tahap pelaksanaan meliputi :

a) Identifikasi Subyek dan Obyek

Setelah para peserta konsolidasi menandatangani surat persetujuan, maka satuan tugas pelaksana melakukan kegiatan identifikasi subyek dan obyek. Identifikasi subyek meliputi kegiatan mengumpulkan dan meneliti kebenaran kepemilikan tanah yang dijadikan obyek konsolidasi tanah.

Dalam kegiatan ini dicatat nama yang berhak atas tanah atau ahli warisnya, alamat, umur dan pekerjaan. Adapun identifikasi obyek meliputi kegiatan meneliti kebenaran dan keabsahan bukti kepemilikan tanah ( luas tanah, batas tanah ), ada tidaknya bangunan dan ada tidaknya jaminan kredit. Hasil dari identifikasi ini merupakan bukti kepemilikan sebelum pelaksanaan konsolidasi tanah.

b) Pengukuran dan Pemetaan

Setelah identifikasi subyek dan obyek dilaksanakan, selanjutnya diadakan pengukuran. Pengukuran ini meliputi pengukuran keliling, pengukuran rincikan ( bidang perbidang ) maupun pengukuran topografi dan penggunaan tanah.

Kegiatan pengukuran keliling meliputi :

- 1) Pemasangan tugu-tugu poligon pada titik-titik yang secara teknis diperlukan, kemudian diadakan pengukuran, pemetaan dan perhitungan jaringan poligon
- 2) Mengukur batas keliling
- 3) Menghitung luas dan memetakan hasil pengukuran keliling

Kegiatan pengukuran rincikan meliputi :

- 1) Mengukur batas-batas persil
- 2) Memetakan hasil pengukuran dan perhitungan luas
- 3) Mencocokkan hasil perhitungan dengan luas tanah yang tercantum dalam girik atau bukti hak atas tanah. Jika terdapat perbedaan luas, maka yang dipakai adalah luas dari hasil

pengukuran dan selanjutnya memberitahukan kepada pemiliknya

- 4) Setiap persil dalam peta rincikan diberi nomor
- 5) Hasil pengukuran dan peta rincikan digunakan sebagai bahan pembuatan desain konsolidasi tanah ( desain tata ruang )
- 6) Hasil pengukuran rincikan berupa peta rincikan (skala 1 : 2000) lengkap dengan penomoran tiap persil serta penggambaran jalan atau saluran air dan bangunan disertai daftar nama ( terlampir )

Kegiatan topografi meliputi :

- 1) Mengukur ketinggian di lapangan
  - 2) Memetakan hasil pengukuran
  - 3) Membuat garis ketinggian
  - 4) Menghitung lereng
- c) Pembuatan Peta Rencana Blok ( Blok Plan )
- Kegiatan ini berupa penggambaran rencana jaringan jalan lingkungan di lokasi konsolidasi tanah. Peta rencana blok dibuat dengan skala 1 : 2000
- d) Pembuatan Peta Desain Konsolidasi Tanah
- Desain konsolidasi tanah dibuat untuk merencanakan bentuk dan letak bidang-bidang tanah setelah dikurangi sumbangan tanah untuk pembangunan ( STUP ). Pengkaplingan tanah tersebut diusahakan agar penggeseran bidang-bidang tanah tidak jauh dari lokasi semula.

e) Musyawarah tentang Desain Konsolidasi Tanah

Desain konsolidasi tanah dimusyawarahkan kepada para peserta konsolidasi untuk meminta kesepakatannya. Dalam musyawarah ini jika ada yang tidak sepakat atau keberatan, maka dimungkinkan untuk merubah desain konsolidasi tanahnya.

Mengingat pembuatan desain konsolidasi tanah ini dilakukan oleh instansi terkait dipersiapkan dan direncanakan dengan seksama, maka tidak banyak perubahan yang diadakan dalam desain konsolidasi tanah yang ditawarkan kepada para peserta tersebut. Hasil musyawarah dibuat dalam berita acara yang ditanda tangani oleh anggota satuan tugas pelaksana serta wakil dari peserta.

f) Pernyataan Pelepasan Hak

Untuk dapat melaksanakan pekerjaan tersebut, terlebih dahulu tanah yang dinyatakan dalam obyek konsolidasi tanah (yang telah dimintakan persetujuan kepada pemilik tanah) dilepaskan haknya menjadi tanah yang dikuasai oleh negara.

Pernyataan pelepasan hak ditandatangani oleh pemilik tanah dan diketahui oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

Dalam surat pelepasan hak dicantumkan ketentuan :

- 1) Pemerintah (dalam hal ini BPN) akan memberikan kembali hak milik dengan luas yang sudah disesuaikan dengan ketentuan
- 2) Bersedia menyerahkan kontribusi peran serta konsolidasi tanah
- 3) Dalam penandatanganan pelepasan hak juga dibuatkan berita acara yang ditandatangani oleh kepala desa.

g) Penegasan Obyek Konsolidasi Tanah

Kepala Kantor Pertanahan mengajukan usul penegasan konsolidasi tanah kepada Kepala Badan Pertanahan melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah. Dalam usul penegasan obyek konsolidasi tanah tersebut dilampiri :

- 1) Surat Keputusan Bupati tentang penunjukan lokasi konsolidasi tanah
- 2) Daftar persetujuan mengenai keikutsertaannya dalam konsolidasi tanah
- 3) Daftar peserta dan masing-masing luas tanah
- 4) Daftar surat pernyataan pelepasan hak dari masing-masing peserta konsolidasi tanah
- 5) Peta situasi rencana konsolidasi tanah
- 6) Peta penggunaan tanah
- 7) Peta rencana umum tata ruang
- 8) Riwayat tanah
- 9) Surat keterangan pendaftaran tanah
- 10) Desain tata ruang wilayah konsolidasi tanah

h) Realokasi

Sambil mengajukan usul penegasan obyek konsolidasi tanah, setelah adanya pernyataan pelepasan hak maka dilaksanakan realokasi. Realokasi merupakan kegiatan mewujudkan desain

konsolidasi tanah, yaitu mengadakan pengkaplingan tanah sesuai dengan desain tata ruang konsolidasi setelah dikurangi sumbangan tanah untuk pembangunan.

i) Konstruksi

Bersamaan dengan kegiatan realokasi dapat dikerjakan pula kegiatan konstruksi artinya pembuatan badan jalan. Kegiatan ini dilaksanakan atau ditangani oleh Dinas Pekerjaan Umum.

j) Penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak

Setelah terbit surat keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang penegasan tanah negara obyek konsolidasi tanah, maka Kepala Kantor Pertanahan mengajukan usul kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional untuk menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah kepada peserta konsolidasi tanah.

k) Sertifikasi

Setelah terbitnya surat keputusan pemberian hak atas tanah dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional maka Kepala Kantor Pertanahan dapat menerbitkan sertipikat. Pemilik tanah akan memperoleh sertipikat baru dengan bidang tanah yang disesuaikan dengan desain tata ruang.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

Guna mendapatkan data yang diperlukan, sehingga memberikan gambaran secara jelas mengenai permasalahan-permasalahan seperti yang penulis maksudkan, maka diperlukan suatu langkah-langkah atau metode dalam penelitian. Metodologi pada hakekatnya membentuk pedoman tentang cara-cara seseorang mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan yang yang dihadapainya. Kegiatan penelitian dilakukan apabila seseorang melakukan usaha untuk bergerak dari teori ke pemilihan metode.<sup>17</sup>

Metode penelitian merupakan penelitian yang menyajikan bagaimana caranya atau langkah-langkah yang harus diambil dalam suatu penelitian secara sistematis dan logis sehingga dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.<sup>18</sup> Dari uraian tersebut, metodologi merupakan unsur mutlak guna melakukan penelitian. Sehingga dalam penyusunan tesis ini, penulis menggunakan beberapa metodologi penelitian yaitu :

#### **A. METODE PENDEKATAN**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Yuridis dalam penelitian ini dimaksudkan bahwa penelitian ini ditinjau dari sudut ilmu hukum dan peraturan-peraturan tertulis sebagai data sekunder.<sup>19</sup>

<sup>17</sup> Bambang Waluyo, Penelitian Hukum Dalam Praktek, Jakarta, sinar Grafika, 1991, Hal 15

<sup>18</sup> Sutrisno Hadi, Metodologi Riset Nasional, Magelang, AKMIL, 1987, Hal 8

<sup>19</sup> Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta, UI Press, 1984, Hal 4

Sedangkan faktor empirisnya adalah perilaku atau tingkah laku masyarakat yang berkaitan dengan peraturan-peraturan mengenai masalah pelaksanaan konsolidasi tanah kepentingan pemilik tanah di Desa Lerep Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang.

## **B. SPESIFIKASI PENELITIAN**

Spesifikasi penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah bersifat deskriptif analitis yaitu suatu penelitian yang menggambarkan secara menyeluruh dan sistematis obyek dari pokok permasalahan.<sup>20</sup>

Dengan penulisan ini, penulis dapat menganalisa dan menyusun data yang telah terkumpul yang diharapkan dapat memberikan gambaran atau realita mengenai pelaksanaan konsolidasi tanah guna kepentingan pemilik tanah. Kemudian dari gambaran tersebut akan dianalisa dalam kenyataan yang terjadi dalam suatu tempat penelitian.

## **C. LOKASI PENELITIAN**

Penelitian ini dilakukan di Desa Lerep Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang, di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

---

<sup>20</sup> Bambang Sunggono, Metodologi Penelitian Hukum, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 1997 Ha 122

#### D. POPULASI, TEHNIK SAMPLING DAN SAMPEL

Populasi adalah seluruh obyek yang terdiri atas seluruh individu, seluruh gejala, seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti.<sup>21</sup>

Adapun yang menjadi populasi dari penelitian ini adalah semua peserta yang terlibat dalam pelaksanaan konsolidasi tanah di Desa Lerep Ungaran Kabupaten Semarang sebanyak 60 orang dengan luas tanah yang terkena pelaksanaan konsolidasi tanah guna kepentingan pemilik tanah tersebut adalah  $\pm 17, 178$  M<sup>2</sup>.

Mengingat banyaknya jumlah pemilik tanah yang terkena pelaksanaan konsolidasi tanah tidak mungkin penulis mengadakan penelitian pada seluruh populasi maka dalam penelitian ini penulis mengambil penentuan sampelnya didasarkan pada teknik random sampling yaitu suatu teknik pengambilan sampel secara sembarangan atau tanpa pilih atau secara rambang, tetapi dimana setiap obyek atau individu atau gejala yang memenuhi syarat mempunyai kesempatan yang sama untuk dipilih menjadi sampel.

Berdasarkan tehnik sampel tersebut diatas maka yang menjadi responden dari penelitian ini adalah :

1. Kepala Desa Lerep
2. Pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang
3. Pemilik tanah yang terkena proyek konsolidasi tanah sebanyak 60 orang diundi dengan cara membuat daftar obyek yang diberi angka

---

<sup>21</sup> Ronny Hanitjo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1988, Hal 44

dalam bentuk gulungan-gulungan kertas kemudian kita ambil 15 dari 60 gulungan kertas sesuai dengan sampel yang dibutuhkan.

## E. TEHNIK PENGUMPULAN DATA

Dalam penelitian ini untuk memperoleh data yang diperlukan, penulis menggunakan :

1. Data Primer adalah data yang diperoleh melalui studi lapangan secara langsung dari responden yang merupakan obyek penelitian dengan cara Interview atau wawancara yang dilakukan terhadap para responden secara langsung antara lain terhadap Kepala desa , Camat, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, 15 pemilik tanah yang tanahnya terkena pelaksanaan konsolidasi tanah di Desa Lerep Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang.
2. Data Sekunder yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan dan berasal dari :
  - a. Bahan Hukum Primer yaitu :
    - 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Tentang Undang-Undang Pokok Agraria
    - 2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992, Tentang Perumahan Dan Pemukiman
    - 3) Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999, Tentang Pemerintahan Daerah
    - 4) Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1991, Tentang Konsolidasi Tanah

- 5) Surat Edaran Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 411-1852-DII tanggal 5 Juli 1995, Tentang Biaya Uang Pemasukan Pada Lokasi Konsolidasi Tanah
  - 6) Surat Edaran Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 410-3347-DII tanggal 16 Nopember 1995, Tentang Pedoman Perhitungan Biaya Untuk Daftar Usulan Rencana Kerja (DURK) Konsolidasi Tanah
  - 7) Surat Edaran Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 410-1078 tanggal 18 April 1996, Tentang Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah
  - 8) Surat Edaran Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 410-2084 tanggal 30 Juni 1998, Tentang Peningkatan Pelayanan Konsolidasi Tanah
- b. Bahan Hukum Sekunder yaitu :
- 1) Berbagai bahan kepustakaan mengenai pengadaan tanah.
  - 2) Berbagai bahan kepustakaan mengenai pendaftaran tanah.
  - 3) Berbagai bahan kepustakaan mengenai penguasaan atas tanah.
  - 4) Berbagai bahan kepustakaan mengenai konsolidasi tanah.
  - 5) Berbagai hasil penelitian mengenai konsolidasi tanah perkotaan.
- c. Bahan Hukum Tersier yaitu :
- 1) Kamus Hukum
  - 2) Kamus Besar Bahasa Indonesia

## F. TEHNIK ANALISIS DATA

Tehnik analisis data pada penelitian menggunakan metode yang bersifat kualitatif yaitu suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan diteliti kembali dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.

Analisis data kualitatif merupakan suatu cara penelitian yang menggunakan data deskriptif analitis yaitu apa yang dikatakan responden secara tertulis ataupun lisan dan juga perilakunya yang nyata diteliti dan dipelajari sebagai suatu bagian yang utuh.

Data yang terkumpul dari hasil penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan dikumpulkan, kemudian dianalisa secara sistematis untuk disajikan dalam bentuk uraian.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

Desa Lerep termasuk wilayah Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang. Luas Desa Lerep Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang yang diperoleh dari data statistik adalah  $\pm 682$  Ha dengan batas-batas administratif sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Desa Sumur Jurang
- Sebelah Timur : Kelurahan Ungaran
- Sebelah Selatan : Desa Nyatnyono
- Sebelah Barat : Desa Keji

Dengan luas seperti tersebut diatas, jenis penggunaan tanah di Desa Lerep Kecamatan Ungaran, Kabupaten Semarang, sangat dipengaruhi oleh kualitas dan kuantitas kegiatan penduduknya dalam mengelola sumber daya setempat. Demikian juga jumlah penduduk setempat erat hubungannya dengan jenis penggunaan tanah, semakin besar jumlah penduduk maka semakin beragam pula pola penggunaan tanahnya.

Bila dilihat dari luas penggunaan tanah yang ada di Desa Lerep, tampak bahwa corak penghidupan masyarakat Desa Lerep masih berada pada sektor pertanian, karena lebih dari sebagian luas wilayahnya  $\pm 312$  Ha merupakan tanah sawah.

Dengan keadaan demikian, maka dapat diketahui bahwa masyarakat di Desa Lerep bermata pencaharian di bidang pertanian untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Hal ini dapat dilihat pada tabel berikut ini

Tabel 1

## Jenis Penggunaan Tanah di Desa Lerep

No.	Jenis Penggunaan tanah	Luas (Ha)
1.	Tanah Sawah	312
2.	Bangunan dan pekarangan	64
3.	Tegal/Kebun	146
4.	Perkebunan Negara/Swasta	82
5.	Hutan Negara	70
6.	Lainnya	8
	Jumlah	682

Sumber Data Sekunder Tahun 2004

Jenis penggunaan tanah para peserta konsolidasi yaitu limabelas (15) responden berupa bangunan dan pekarangan, tegalan/kebun hal tersebut dapat dilihat dari tabel berikut ini :

Tabel 2

## Jenis Penggunaan Tanah Responden

No.	Jenis Penggunaan Tanah	Luas (M <sup>2</sup> )
1.	Bangunan dan pekarangan	3925
2.	Tegal/Kebun	131
	Jumlah	5235

Sumber Data Primer Tahun 2004

Berdasarkan registrasi tahun 2004 jumlah penduduk Desa Lerep, Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang sebanyak 8338 jiwa dengan jumlah penduduk laki laki 4166 jiwa, jumlah tersebut lebih sedikit jika dibandingkan dengan jumlah penduduk wanita yaitu 4172 jiwa.

Berdasarkan data jumlah penduduk yang terdapat di Desa Lerep Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang, menunjukkan keaneka ragaman jenis mata pencaharian penduduk, baik di bidang swasta maupun negeri. Jenis mata pencaharian penduduk sebagai Buruh petani menempati jumlah yang terbanyak, yaitu mencapai 1003 orang dari jumlah penduduk yang telah bekerja secara produktif. Jenis mata pencaharian penduduk lainnya yang cukup banyak dilakukan adalah Buruh Industri yaitu 911 orang, kemudian Petani dengan jumlah 909 orang, Buruh Bangunan 906 orang, Pedagang 487 orang, pengusaha 417 orang, pengangkutan 416 orang. Begitupun dengan jenis mata pencaharian penduduk sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS) / ABRI jumlahnya mencapai 724 orang. Data penduduk menurut mata pencaharian tahun 2003 adalah sebagai berikut:

Tabel 3

Mata Pencaharian Masyarakat Desa Lerep

No.	Mata Pencaharian	Jumlah
1	Buruh Petani	1003
2	Buruh Industri	911
3	Petani	909

No.	Mata Pencaharian	Jumlah
4	Buruh Bangunan	906
5	Pedagang	487
6	Pengusaha	417
7	Pengangkutan	416
8	PNS/ABRI	724
9	Pensiunan	388
10	Lain-lain	1003
	Jumlah	7164

Sumber Data Sekunder Tahun 2004

Mata pencaharian para peserta konsolidasi yaitu limabelas (15) responden adalah : pedagang, petani, PNS hal tersebut dapat dilihat dari tabel berikut ini :

Tabel 4

Mata Pencaharian Responden

No.	Mata Pencaharian	Jumlah
1.	Pedagang	7
2.	Petani	5
3.	PNS	3
	Jumlah	15

Sumber Data Primer Tahun 2004

Keragaman jenis mata pencaharian penduduk di Desa Lerep Kecamatan Ungaran, Kabupaten Semarang juga dipengaruhi oleh tingkat

pendidikan penduduk yang beragam pula. Tingkat pendidikan dalam pelaksanaan konsolidasi juga sangat berpengaruh. Masyarakat yang mengenyam pendidikan, kesadaran untuk berperan serta dalam konsolidasi tanah lebih besar dari masyarakat yang tidak mengenyam pendidikan. Data penduduk menurut tingkat pendidikannya adalah sebagai berikut :

Tabel 5  
Tingkat Pendidikan Masyarakat Desa Lerep

No	Tingkat Pendidikan	Jumlah
1	Belum Sekolah	623
2	Tidak Tamat SD	1389
3	Tamat SD	3700
4	Tamat SLTP	796
5	Tamat SLTA	802
6	Tamat Perguruan Tinggi	264
	Jumlah	7.574

Sumber Data Sekunder Tahun 2004

Tingkat Pendidikan para peserta konsolidasi yaitu limabejas (15) responden adalah : tamat SLTA, tamat SLTP, tamat SD, tamat Perguruan Tinggi, hal tersebut dapat dilihat dari tabel berikut ini :

Tabel 6  
Tingkat Pendidikan Responden

No.	Tingkat Pendidikan	Jumlah
1.	Tamat SLTA	5
2.	Tamat SLTP	4
3.	Tamat SD	2
4.	Tamat Perguruan Tinggi	2
	Jumlah	15

Sumber Data Primer Tahun 2004

## B. TATA CARA DAN PELAKSANAAN KONSOLIDASI

Pelaksanaan konsolidasi tanah dengan tujuan untuk menata suatu daerah, khususnya desa lerep Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang, yang kurang teratur agar menjadi teratur dibagi menjadi 2 ( dua ) tahap yaitu dari tahap persiapan sampai pelaksanaan (2001/2002 sampai 2002/2003)<sup>22</sup>

Adapun tahapan dalam pelaksanaan konsolidasi tanahnya sebagai berikut :

### 1) Tahap Persiapan Tahun 2001/2002

Kegiatan pada tahap persiapan sebagai berikut :

#### a) Persiapan Pemilihan Lokasi

Kriteria untuk penentuan lokasinya dipertimbangkan sebagai berikut :

<sup>22</sup> Hasil Wawancara dengan Ibu Tutik Kasi PGT Kantor Pertanahan Kab. Semarang tanggal 15 April 2004

- (1) Daerah yang termasuk dalam pengembangan Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang
- (2) Bangunan dan persawahan di lokasi setempat yang penataannya belum sesuai dengan rencana tata ruang kota
- (3) Para pemilik tanah bersedia untuk ikut serta dalam pelaksanaan konsolidasi.

b) Pembentukan Tim Koordinasi

Tim koordinasi dan satuan tugas pelaksana konsolidasi ditetapkan oleh surat keputusan Bupati, yang keanggotaannya sebagai berikut.<sup>23</sup>

(1) Susunan Tim Koordinasi :

- (a) Bupati Kabupaten Semarang : Ketua
- (b) Kakan Pertanahan Kab. Semarang : Wakil Ketua
- (c) Ketua Bapeda Kab. Semarang : Wakil Ketua merangkap anggota.
- (d) Kasi PPT Kantah Kab. Semarang : Sekretaris merangkap anggota
- (e) Kabag Pemerintahan Umum Pemda Kab. Semarang : anggota

<sup>23</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Hartanto Kasi HAT Kantor Pertanahan Kab. Semarang tanggal 12 April 2004

- (f) Kepala DPU Kab. Semarang : anggota
  - (g) Kepala Dinas Pertanian Kab.  
Semarang : anggota
  - (h) Kabag Pembangunan Pemda  
Kab. Semarang : anggota
  - (i) Kasi PGT Kantah Kab.  
Semarang : anggota
  - (j) Kasi P dan PT Kantah Kab.  
Semarang : anggota
  - (k) Kasi HAT Kantah Kab.  
Semarang : anggota
  - (l) Camat Ungaran : anggota
  - (m) Kepala Desa Lerep : anggota
- (2) Tugas Tim Koordinasi
- (a) Mengadakan Penyuluhan kepada masyarakat peserta konsolidasi tanah setempat.
  - (b) Mengevaluasi dan mengarahkan penyusunan desain tata ruang konsolidasi tanah.
  - (c) Mengatur atau mengarahkan peruntukan dan penggunaan tanah pengganti biaya pelaksanaan konsolidasi tanah.
  - (d) Mencegah dan menangani masalah yang timbul dalam pelaksanaan konsolidasi tanah."

(e) Lain-lain yang dianggap perlu.

c) Penyuluhan

Penyuluhan dilaksanakan oleh tim koordinasi tanah secara langsung kepada tokoh-tokoh masyarakat dan calon peserta konsolidasi tanah. Adapun materi penyuluhan sebagai berikut :

(1) Kegiatan konsolidasi tanah secara umum.

(2) Sumbangan atau partisipasi masyarakat peserta konsolidasi .

Sumbangan tersebut berupa :

(a) Bagi peserta yang tanahnya tidak berkurang luasnya, mereka sepakat membayar iuran sebesar Rp. 550.000,- untuk biaya konsolidasi dan Rp. 250.000,- untuk biaya lain-lain.

(b) Bagi peserta yang tanahnya berkurang luasnya untuk jalan atau selokan.

Karena mereka telah menyumbangkan sebagian tanahnya, mereka hanya membayar iuran sebesar Rp. 550.000,- untuk biaya pelaksanaan konsolidasi.

(3) Manfaat konsolidasi tanah bagi masyarakat peserta konsolidasi tanah dan pemerintah.

(4) Lain-lain yang berhubungan dengan pelaksanaan konsolidasi tanah.

d) Identifikasi Subyek dan Obyek.

Dengan identifikasi tanah mengenai subyeknya, kemudian diperoleh hasil tentang nama, alamat, pekerjaan dan jumlah peserta yaitu sebanyak 60 Kepala Keluarga, sedangkan mengenai obyek tanahnya diperoleh data bahwa seluruh obyek konsolidasi tanah adalah tanah yang sudah bersertipikat.

e) Pernyataan Persetujuan Masyarakat

Setelah mengadakan penyuluhan terhadap peserta konsolidasi tanah maka dilanjutkan dengan pernyataan persetujuan tentang rencana konsolidasi tanah yang ditandatangani oleh masing-masing peserta atau pemilik tanah dilokasi konsolidasi.

f) Pengukuran Keliling

Pengukuran keliling dilakukan untuk mengetahui batas-batas keliling dan letak lokasi obyek konsolidasi. Adapun kegiatan pengukuran keliling sebagai berikut :

- (1) Pemasangan tugu-tugu poligon pada titik yang secara teknis diperlukan, kemudian diikuti dengan pengukuran dan pemetaan serta perhitungan jaringan poligon.
- (2) Mengukur batas keliling lokasi konsolidasi tanah.
- (3) Menghitung luas lokasi konsolidasi tanah.
- (4) Memetakan hasil pengukuran keliling lokasi konsolidasi.

g) Penetapan Lokasi.

Lokasi yang dipilih ditetapkan dengan Surat Keputusan Bupati Kepala daerah Tingkat II Semarang.

h) Pengukuran dan Pemetaan Rincikan

Kegiatan pengukuran dan pemetaan rincikan melalui :

- (1) Mengukur batas-batas persil
- (2) Memetakan hasil pengukuran persil
- (3) Menghitung luas persil
- (4) Menyesuaikan luas tanah hasil pengukuran di lapangan dengan luas tanah yang tercantum dalam bukti haknya. Jika yang terjadi perbedaan maka yang dipakai adalah hasil pengukuran dari lapangan
- (5) Pemberian nomor setiap persil
- (6) Hasil pengukuran dan pemetaan ini dipakai sebagai bahan dalam pembuatan desain tata ruang konsolidasi tanah
- (7) Hasil pengukuran rincikan ini kemudian digambarkan dalam peta skala 1 : 2000

i) Pengukuran Topografi

Pengukuran topografi dilakukan guna mengetahui ketinggian topografi dan lereng seluruh areal konsolidasi tanah, yang kegiatannya sebagai berikut :

- (1) Mengatur ketinggian atau lereng di lokasi konsolidasi tanah
  - (2) Memetakan hasil pengukuran ketinggian dan lereng di lokasi konsolidasi tanah
  - (3) Membuat atau menggambarkan garis ketinggian lokasi konsolidasi tanah
  - (4) Menghitung lereng lokasi konsolidasi tanah
  - (5) Hasil pengukuran dibuat peta skala 1 : 2000
- j) Pembuatan Peta Rencana Blok (Blok Plan)
- 2) Tahap Kedua : Tahap Pelaksanaan (tahun 2002/2003)
- Kegiatan pada tahap kedua ini meliputi :
- a) Pembuatan Peta Desain Tata Ruang
- Peta desain tata ruang dibuat setelah dikurangi dengan sumbangan sebagian tanah dari para peserta konsolidasi tanah yang digunakan untuk pembuatan prasarana jalan. Pengkaplingan tanah diusahakan tidak terlalu jauh dengan letak kapling tanah yang semula. Hasil desain ini menggambarkan :
- (1) Rencana kapling baru
  - (2) Rencana jaringan jalan
  - (3) Rencana prasarana lainnya
  - (4) Semua digambarkan dalam peta skala 1 : 2000
- b) Musyawarah Peta Desain Tata Ruang

Peta desain tata ruang dibuat setelah mendapatkan kesepakatan dari tim koordinasi, kemudian dimusyawarahkan kepada para calon penerima kapling baru hak atas tanah untuk mendapatkan saran-saran dan kesesuaian dengan yang dikehendaki oleh para peserta konsolidasi tanah. Selanjutnya peta desain ini disahkan oleh tim koordinasi menjadi peta desain yang siap untuk diterapkan di lapangan.

c) Pelepasan Hak Atas Tanah menjadi Tanah Negara

Kegiatan berikutnya adalah melakukan penanda tanganan surat pernyataan pelepasan hak atas tanah oleh peserta konsolidasi. Tanah tersebut pada akhirnya menjadi tanah negara.

d) Penegasan Obyek Konsolidasi Tanah

Tanah negara dan bekas hak milik yang telah dilepaskan oleh pemilik tanah, maka kemudian Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang mengajukan permohonan penegasan menjadi tanah negara kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah. Berdasarkan usulan itu Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan surat keputusan mengenai penegasan sebagai obyek konsolidasi tanah.

e) Realokasi

Setelah ada penegasan obyek konsolidasi tanah dari Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, kemudian satuan pelaksana mengadakan realokasi atau penerapan kapling-kapling baru di lapangan sesuai dengan desain tata ruang yang telah disepakati dalam musyawarah antara tim koordinasi dengan para pemilik tanah.

Realokasi dilaksanakan dengan pengukuran rincikan dan pemetaan kadaster ulang untuk mewujudkan secara fisik desain tata ruang konsolidasi tanah di lapangan dan menunjukkan masing-masing kapling kepada pemilik yang berhak.

f) Penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah

Berdasarkan surat keputusan obyek konsolidasi tanah dari Menteri Negara agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanahnya.

g) Sertifikasi

Pemilik tanah dalam hal ini peserta konsolidasi memperoleh sertifikat baru dari Kantor Pertanahan dengan bidang tanah

yang telah disesuaikan dengan desain tata ruang dari pelaksanaan konsolidasi.

Dari uraian pelaksanaan konsolidasi tanah baik dari tahap persiapan sampai pada tahap pelaksanaan dibutuhkan adanya keikutsertaan dari masyarakat.

Partisipasi masyarakat dapat diukur dari beberapa kriteria yaitu :

- 1) Tingkat keikutsertaan masyarakat dalam mengikuti penyuluhan dalam konsolidasi tanah.

Berdasarkan data kuesioner yang disebarkan kepada 15 responden peserta konsolidasi tanah, keikutsertaan masyarakat dalam kegiatan penyuluhan sebagai berikut :

Tabel 7

Tingkat keikutsertaan responden dalam penyuluhan

No	Pernyataan responden	Jumlah
1.	Selalu mengikuti	9
2.	Sering mengikuti	4
3.	Jarang mengikuti	2
	Jumlah	15

Sumber Data Primer Tahun 2004

Dari tabel diatas dapat diketahui dari 15 responden peserta konsolidasi tanah yang menyatakan selalu mengikuti dan sering mengikuti kegiatan penyuluhan sebanyak 13 orang, sedangkan 2 orang lainnya jarang mengikuti. Adanya masyarakat yang

jarang mengikuti kegiatan penyuluhan dalam konsolidasi tanah dapat disebabkan :

- a) Karena kesibukannya masing-masing sehingga tidak ada kesempatan untuk mengikuti penyuluhan.
- b) Pemilik tanah yang terkena konsolidasi berada di luar desa.

Pemilik tanah tidak seluruhnya berada di letak tanahnya sehingga tidak menutup kemungkinan ada pemilik tanah yang berada di luar desa.

- 2) Tingkat persetujuan atau kesediaan masyarakat mengikuti pelaksanaan konsolidasi tanah.

Tingkat persetujuan atau kesediaan masyarakat peserta konsolidasi yang didapatkan pada hasil kuesioner terlihat dalam tabel dibawah ini :

Tabel 8

Tingkat persetujuan responden mengikuti konsolidasi

No	Pernyataan Responden	Jumlah
1.	Sangat Setuju	10
2.	Setuju	2
3.	Kurang Setuju	3
	Jumlah	15

Sumber Data Primer Tahun 2004

Dari tabel tersebut diatas dapat diketahui bahwa tingkat kesediaan masyarakat untuk ikut serta dalam pelaksanaan konsolidasi tanah cukup tinggi. Dari 15 responden yang menyatakan persetujuannya sebanyak 12 orang sedangkan 3

orang kurang setuju. Adanya masyarakat pemilik tanah yang kurang setuju untuk mengikuti konsolidasi tanah dapat disebabkan antara lain:

- a) Kurang mengerti akan tujuan dan manfaat konsolidasi tanah, yang disebabkan tidak mengikuti kegiatan penyuluhan sehingga apa yang diterima oleh masyarakat tidak seperti apa yang disampaikan tim penyuluhan. Disamping itu ada pihak-pihak tertentu yang memberikan informasi yang salah kepada pemilik tanah. Langkah yang diambil oleh tim pelaksana yaitu dengan melakukan pendekatan kepada masyarakat yang bersangkutan.
- b) Pemilik tanah masih menginginkan letak tanahnya strategis, karena dengan adanya konsolidasi tanah di desanya dimana rencana jalan kampung akan dipindah dari letak semula sehingga letak rumahnya tidak strategis lagi.
- 3) Tingkat persetujuan atau kesediaan masyarakat untuk menyumbang sebagian luas tanahnya dalam pelaksanaan konsolidasi tanah.

Berdasarkan penelitian didapatkan data mengenai tingkat kesadaran masyarakat dalam menyumbang sebagian tanahnya untuk pelaksanaan konsolidasi sebagai berikut :

Tabel 9

Tingkat kesadaran responden untuk menyumbangkan tanah

No	Pernyataan Responen	Jumlah
1.	Sangat Bersedia	10
2.	Bersedia	2
3.	Kurang Bersedia	3
	Jumlah	15

Sumber Data Primer Tahun 2004

Didasarkan pada tabel tersebut diatas maka terlihat bahwa peserta konsolidasi yang bersedia untuk memberikan sumbangan sebagian tanahnya sejumlah 12 orang dan yang menyatakan kurang bersedia sejumlah 3 orang. Masih adanya responden yang menyatakan kurang bersedia dalam memberikan tanahnya dapat ditinjau antara lain :

- a) Bidang tanahnya yang terkena konsolidasi sudah bersertipikat
- b) Bidang tanahnya mempunyai letak strategis
- c) Bidang tanahnya yang dimiliki tidak begitu luas, sehingga kalau disumbangkan sebagian, tanahnya akan menjadi semakin kecil.
- 4) Tingkat kesediaan masyarakat untuk memberi iuran bagi mereka yang tidak berkurangnya luas tanahnya.

Dari hasil penelitian didapatkan data mengenai tingkat kesediaan masyarakat peserta konsolidasi sebagai berikut :

Tabel 10

... Tingkat kesediaan responden untuk memberikan iuran

No	Pernyataan Responden	Jumlah
1.	Sangat bersedia	6
2.	Bersedia	5
	Jumlah	11

Sumber Data Primer Tahun 2004

Peserta konsolidasi yang tidak berkurang luas tanahnya sebanyak 11 orang, dan semuanya menyatakan kesediaannya untuk memberikan sumbangan berupa iuran sebesar Rp. 800.000,- karena mereka berpendapat bahwa biaya tersebut tidak terlalu memberatkan.

- 5) Tingkat persetujuan masyarakat terhadap hasil desain tata ruang konsolidasi tanah.

Dari hasil penelitian dapat diketahui seberapa besar tingkat persetujuan atas hasil desain tata ruang. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dalam tabel berikut ini :

Tabel 11

Tingkat persetujuan responden atas desain tata ruang

No	Pernyataan Responden	Jumlah
1.	Sangat Setuju	10
2.	Setuju	3
3.	Kurang Setuju	2
	Jumlah	15

#### Sumber Data Primer Tahun 2004

Dari tabel tersebut diatas maka terlihat bahwa 13 orang menyetujui hasil desain tata ruang dan 2 orang menyatakan kurang setuju. Kurang setujunya responden dapat disebabkan antara lain:

- a) Menginginkan letak bidang tanahnya sesuai dengan letak sebelumnya
- b) Luas tanahnya kecil sehingga khawatir kurang optimal dalam pemanfaatannya.

Dengan melihat hal tersebut di atas, maka langkah yang diambil adalah melakukan musyawarah setelah dibuatnya rencana desain tata ruang. Rencana desain tata ruang merupakan rencana pengkaplingan atas bidang tanah yang sudah dikurangi luas tanah dari asal semula. Dalam musyawarah dijelaskan bahwa pemilik tanah letak tanah yang baru setelah dikonsolidasi dapat dilihat dalam rencana desain tata ruang.

Pengkaplingan yang baru dibuat sedemikian rupa sehingga tidak terlalu jauh dari letak semula, hal ini untuk menghindari perubahan letak yang jauh.

### C. MANFAAT KONSOLIDASI TANAH BAGI PEMILIK TANAH

Manfaat konsolidasi tanah menurut T.C.Chou dan S.K. Shen, dalam William A Doebele, ada beberapa keuntungan yang diperoleh dari pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan yaitu<sup>24</sup>:

1. Meningkatkan pembangunan perkotaan untuk memenuhi kebutuhan penambahan penduduk yang cepat.
2. Menyediakan tanah bagi pembangunan untuk pemecahan problema pemukiman.
3. Mereorganisasi pendaftaran dan memperbaiki problema yang berkaitan dengan kadaster.
4. Membatasi garis batas yang baru dan jelas bagi penguasaan tanah maksimum.
5. Melengkapi fasilitas umum perkotaan dan meningkatkan sistem saluran limbah serta sanitasi lingkungan.
6. Meningkatkan penggunaan tanah dan kedudukan hukum para pemilik tanah.
7. Memecahkan masalah penghuni liar dan memperindah lingkungan perkotaan.
8. Mengembangkan areal pemukiman masyarakat dan industri untuk kepentingan bisnis dan industri.
9. Menghemat dana pemerintah untuk pembangunan.

---

<sup>24</sup> AP. Parlindungan, Beberapa pelaksanaan kegiatan dari UUPA CV. Mandar Maju Bandung 1992, Hal 40

10. Menghindari kesulitan dana ganti kerugian dalam memperoleh tanah untuk fasilitas umum.

11. Meningkatkan kemakmuran kota dengan menambahkan sumber pajak.

Dengan demikian, konsolidasi tanah perkotaan sebagai alternatif dalam upaya penyediaan tanah untuk proyek-proyek pembangunan bermanfaat bagi masyarakat, termasuk pemilik tanah dan bagi pemerintah.

Manfaat pelaksanaan konsolidasi tanah yang dilakukan di Desa Lerep, Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang bagi pemilik tanah adalah sebagai berikut :

1. Tanah yang dimiliki menjadi teratur bentuk dan letaknya.

Responden yang menyatakan sepakat dengan manfaat konsolidasi tersebut dari hasil penelitian adalah 11 orang.

2. Tersedianya fasilitas umum yang dikehendaki.

Responden yang menyatakan sepakat dengan manfaat konsolidasi tersebut dari hasil penelitian adalah 7 orang.

3. Peningkatan manfaat dan nilai tanah karena meningkatnya harga tanah setelah ditata.

Responden yang menyatakan sepakat dengan manfaat konsolidasi tersebut dari hasil penelitian adalah 13 orang.

#### **D. HAMBATAN YANG TIMBUL DALAM PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH DI DESA LEREP, KECAMATAN UNGARAN KABUPATEN SEMARANG**

Pelaksanaan konsolidasi tanah di Desa Lerep, Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang dalam rangka penataan lingkungan pemukiman tidak dapat berjalan sesuai dengan yang diharapkan, karena<sup>25</sup>

1. Ada beberapa orang yang tidak mau letak kaplingnya dipindahkan/digeser dari tempat semula, karena tempat semula letaknya lebih strategis, hal ini dapat diatasi dengan jalan musyawarah antara petugas dari Kantor Pertanahan dengan peserta konsolidasi, yaitu mengenai perubahan desain.
2. Masih adanya tanah yang bukti kepemilikannya belum dibalik nama atas nama peserta konsolidasi (masih atas nama pemilik lama), hal tersebut dapat diselesaikan dengan jalan pemilik tanah peserta konsolidasi terlebih dahulu melakukan proses balik nama atas tanah tersebut.
3. Ada bidang tanah yang pemiliknya tidak ada di tempat dan tinggal di kota lain, sehingga sulit untuk melaksanakan musyawarah, hal tersebut dapat diatasi dengan jalan si pemilik tanah memberikan kuasa kepada peserta konsolidasi yang lain.

---

<sup>25</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Hartanto Kasi HAT Kantor Pertanahan Kab. Semarang tanggal 12 April 2004

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

1. Pelaksanaan konsolidasi tanah di Desa Lerep, Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang sudah berjalan dengan lancar, tetapi masih ada pemilik tanah peserta konsolidasi merasa belum puas dengan hasil pelaksanaan konsolidasi karena tidak sesuai dengan yang diharapkannya.
2. Manfaat pelaksanaan konsolidasi tanah secara swadaya yang dilakukan di Desa Lerep, Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang bagi pemilik tanah adalah sebagai berikut : tanah yang dimiliki menjadi teratur bentuk, luas dan letaknya ; tersedianya meningkatnya harga tanah setelah ditata ; adanya kepastian untuk dibangun sesuai dengan bentuk tanah.
3. Hambatan-hambatan yang ditemui dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan secara swadaya di Desa Lerep adalah : ada beberapa bidang tanah yang sudah dijual belikan tanpa sepengetahuan pejabat setempat ; ada beberapa orang yang tidak mau letak kaplingnya dipindahkan agak jauh dari tempat semula, karena tempat semula letaknya lebih strategis ; ada beberapa orang yang semula keberatan tanahnya dipotong atau dikurangi untuk iuran sebagai partisipasinya dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan ; ada bidang tanah yang pemiliknya tidak ada di

tempat dan tinggal di kota lain, dan tanah itu dibagi hasilkan kepada orang lain, sehingga sulit untuk melaksanakan musyawarah.

## **B. SARAN**

1. Perlu adanya koordinasi dari semua instansi yang terkait, agar dalam pelaksanaan pembangunan tempat pemukiman itu berjalan lancar, sehingga tidak merugikan pihak yang terkena konsolidasi.
2. Perlu ditingkatkan adanya penyuluhan-penyuluhan kepada warga masyarakat oleh semua unsur yang terkait dengan tempat pemukiman, sehingga pembangunan tempat pemukiman berjalan lancar.
3. Melihat kegiatan konsolidasi merupakan kegiatan lintas sektoral yang penanganannya dilaksanakan oleh beberapa instansi terkait secara terpadu, maka konstruksi peraturan perundangan yang mendasari pelaksanaannya terlalu rendah jika hanya diatur setingkat Peraturan Kepala Badan Pertanahan atau setingkat Peraturan Menteri Negara Agraria. Pada dasarnya Peraturan Menteri atau Kepala Badan hanya bersifat mengikat ke dalam organisasi lembaga yang bersangkutan, tetapi tidak bisa mengikat lembaga lain diluar kewenangannya. Oleh karena itu perlu ditingkatkan minimal setingkat Keputusan Presiden atau bahkan setingkat Peraturan Pemerintah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman**, *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Citra Aditya Bakti, Bandung 1994
- \_\_\_\_\_, *Aneka Masalah Hukum Agraria Dalam Pembangunan Di Indonesia*, Alumni, 1983
- \_\_\_\_\_, *Masalah Pencabutan Hak Atas Tanah Dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1993
- Aidasari Imran**, *Konsolidasi Tanah Sebagai Pelaksanaan Proyek Pembangunan Kota Yang Partisipasif*, Yogyakarta, 1995
- A. P. Parlindungan**, *Pencabutan Dan Pembebasan Hak Atas Tanah Suatu Studi Perbandingan*, Mandar Maju, Bandung, 1993
- \_\_\_\_\_, *Beberapa Pelaksanaan Kegiatan Dari UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 1992
- \_\_\_\_\_, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1991
- \_\_\_\_\_, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999
- Bachtiar Effendie**, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1982
- \_\_\_\_\_, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993
- Bambang Sunggono**, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997
- Bambang Waluyo**, *Peneitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991
- Boedi Harsono**, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah dan Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003
- \_\_\_\_\_, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1999.
- \_\_\_\_\_, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Tri Sakti, Jakarta, 2002

- Direktorat Landreform, *Konsolidasi Tanah Perkotaan***, Dirjen Depdagri, Jakarta, 1986
- Dirjen Agraria Sub Dirjen Landreform, *Konsolidasi Tanah Perkotaan***, Jakarta, 1995
- Edi Toet Hendratno, *Masalah Pengadaan Tanah Bagi Perusahaan Pembangunan Perumahan Dan Kondominium***
- Erman Raja Gukguk, *Hukum Agraria, Pola Penguasaan Tanah Dan Kebutuhan Hidup***, Chandra Pratama, Jakarta, 1995
- John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan***, Sinar Grafika, Jakarta, 1993
- Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik***, Kanisius, Yogyakarta, 2001
- Maria Sumardjono, *Menuju Undang-Undang Agraria Yang Menjamin Keadilan Dan Kepastian Hukum Dalam Perolehan Dan Pemanfaatan Sumber Daya Agraria***, Yogyakarta, 2001
- Marmin Martin Roosadijo, *Pencabutan Hak Milik Dalam Struktur Tata Bina Kota***, Alumni, Bandung, 1983
- Murad Rusmadi, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah***, Alumni, Bandung, 1991
- Oka Mahendra, *Menguak Masalah Hukum Demokrasi Dan Pertanahan***, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1996
- Oloan Sitorus dan Balans Sebayang, *Konsolidasi Tanah Perkotaan***, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 1996
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri***, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1980
- Satjipto Rahardjo, *Aneka Persoalan Hukum dan Masyarakat***, Bandung, 1983
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum***, Jakarta, UI Press, 1986
- Sutrisno Hadi, *Metodologi Riset Nasional***, Magelang, AKMIL, 1987
- Sudaryo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah***, Jakarta, Sinar Grafika, 1994

**Peraturan-Peraturan :**

**Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Tentang *Undang-Undang Pokok Agraria***

**Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992, Tentang *Perumahan Dan Pemukiman***

**Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999, Tentang *Pemerintahan Daerah***

**Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1991, Tentang *Konsolidasi Tanah***

**Surat Edaran Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 411-1852-DII tanggal 5 Juli 1995, Tentang *Biaya Uang Pemasukan Pada Lokasi Konsolidasi Tanah***

**Surat Edaran Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 410-3347-DII tanggal 16 Nopember 1995, Tentang *Pedoman Perhitungan Biaya Untuk Daftar Usulan Rencana Kerja (DURK) Konsolidasi Tanah***

**Surat Edaran Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 410-1078 tanggal 18 April 1996, Tentang *Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah***

**Surat Edaran Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 410-2084 tanggal 30 Juni 1998, Tentang *Peningkatan Pelayanan Konsolidasi Tanah***