

**PENATAAN TANAH PERKOTAAN DALAM UPAYA MENINGKATKAN
DAYA GUNA DAN HASIL GUNA
PENGUNAAN TANAH MELALUI KONSOLIDASI TANAH
(*LAND CONSOLIDATION*) DI DENPASAR UTARA - BALI**



TESIS

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Magister
Pada Program Studi Magister Kenotariatan

Oleh:

I PUTU AGUS SUARSANA ARIESTA, S.H.

NIM: B4B 006 139

PEMBIMBING

ANA SILVIANA, S.H, M.Hum.

**PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2008

**PENATAAN TANAH PERKOTAAN DALAM UPAYA MENINGKATKAN
DAYA GUNA DAN HASIL GUNA
PENGUNAAN TANAH MELALUI KONSOLIDASI TANAH
(*LAND CONSOLIDATION*) DI DENPASAR UTARA - BALI**

TESIS

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Magister
Pada Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun Oleh :

I PUTU AGUS SUARSANA ARIESTA, S.H.

NIM: B4B 006 139

Telah Dipertahankan Di Depan Tim Penguji

Pada Tanggal : 14 Juni 2008

Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

**Menyetujui,
Pembimbing**

**Mengetahui,
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan**

ANA SILVIANA, S.H., M.Hum.

NIP. 132 046 692

MULYADI, S.H., M.S.

NIP. 130 529 429

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan Lembaga Pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan sumbernya di jelaskan di dalam tulisan ini dan dalam daftar pustaka.

Semarang, 14 Juni 2008

I PUTU AGUS SUARSANA ARIESTA, S.H.

MOTTO

**“Berbahagialah hamba,
yang didapati Tuannya melakukan tugasnya itu,
ketika Tuannya datang”**

(Lukas 12 : 43)

Tesis ini kupersembahkan untuk:

Kedua Orang Tuaku Tercinta,;

ABSTRAK

Dinamika pembangunan mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat sedang persediaan tanah terbatas, seperti yang terjadi di Kelurahan Tonja dan Desa Dangin Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, hal ini menyebabkan dilakukan pembangunan proyek peningkatan jalan arteri Denpasar melalui konsolidasi tanah perkotaan sebagai implementasi Rencana Tata Ruang Kota yang dipandang mampu mengatasi permasalahan tersebut.

Tujuan dari penelitian adalah untuk mengetahui pelaksanaan konsolidasi tanah (*Land Consolidation*) perkotaan yang terjadi di kelurahan Tonja dan desa Dangin Puri Kaja, kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Propinsi Bali dan mengetahui hambatan-hambatan yang terjadi dan cara penyelesaiannya serta mengetahui manfaat yang diperoleh pemilik tanah yang terkena konsolidasi tanah (*Land Consolidation*) dan Pemerintah Kota Denpasar.

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris, spesifikasi penelitian dengan menggunakan deskriptif analitis, sedangkan populasinya yaitu semua pihak yang terkait dengan penataan tanah perkotaan dalam upaya meningkatkan daya guna dan hasil guna penggunaan tanah melalui konsolidasi tanah (*land consolidation*) di Denpasar Utara, Bali dengan menggunakan cara *non-random* guna mendapatkan sampel, kemudian data primer dan sekunder yang diperoleh dianalisa secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan pelaksanaan konsolidasi tanah (*Land Consolidation*) perkotaan di kelurahan Tonja dan desa Dangin Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara didahulukan dengan pelepasan hak tanah sawah kepada tanah negara, setelah ditata kemudian didistribusikan kepada para pemilik tanah, hambatan yang dihadapi antara lain susahnya mengumpulkan pemilik tanah untuk mengadakan musyawarah, sehingga dibutuhkan kesabaran dari panitia konsolidasi. Manfaat yang diterima pemilik tanah adalah nilai tanahnya meningkat, bagi Pemerintah Kota Denpasar berhasil mewujudkan tata ruang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota Denpasar sementara bagi Kantor Pertanahan Kota Denpasar telah terlaksana tertib administrasi pertanahan.

Pelaksanaan konsolidasi tanah (*Land Consolidation*) perkotaan yang terjadi di kelurahan Tonja dan desa Dangin Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara berlangsung dengan partisipasi aktif dari pemilik tanah sehingga hambatan-hambatan yang ada mampu diselesaikan dengan baik serta manfaat yang diidam-idamkan dapat dinikmati bersama.

Kata kunci : Konsolidasi Tanah Perkotaan

ABSTRACT

The dynamic of development causes the needs of land increase more, meanwhile, the amount of land is limited ; as what happened in Tonja Village and Dangin Puri Kaja Village, District of North Denpasar. This causes the building of the Denpasar artery road improvement project to be conducted through urban land

consolidation as the implementation of Urban Space Management Plan viewed to be able to overcome those problems.

The objectives of this research are to find out execution of urban land consolidation occurred in in Tonja Village and Dangin Puri Kaja Village, District of North Denpasar, Denpasar City, Province of Bali, and to find out the emerging obstacles and the solutions and also to find out the advantages received by the land owners experiencing land consolidation and the Government of Denpasar City.

The method of approach used in this research is method of juridical empirical approach ; the specification of this research is a descriptive analytical research ; meanwhile, the population is all parties involved in urban land arrangement in the efforts of improving efficiency and productivity of land usage through land consolidation in North Denpasar, Bali, by using a non random measure in order to collect samples ; then, the collected primary and secondary data are analyzed qualitatively.

The research results show that the execution of urban land consolidation in Tonja Village and Dangin Puri Kaja Village, District of North Denpasar is started by the transfer of rights from field land to state land. After they are arranged, they are then redistributed to the land owners. The faced obstacles, one of them is difficulties in gathering land owners in order conduct discussions, thus, the consolidation committee needs to be more patient in executing it. The advantages received by the land owners are the increase values of their land, and for the Government of Denpasar City is the success of realizing space management in accordance with the urban space Management Plan of Denpasar, meanwhile, for the land affairs office of Denpasar, the well ordered land administration has been executed successfully.

The executed of urban land consolidation occurred in Tonja Village and Dangin Puri Kaja Village, District of North Denpasar, is well conducted by active participation of land owners, thus, the existing obstacles are able to be settled appropriately and also the desired advantages may be enjoyed collectively.

Key words : Urban Land Consolidation

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadapan Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat dan tuntunan-Nya penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **“PENATAAN TANAH PERKOTAAN DALAM UPAYA MENINGKATKAN DAYA GUNA DAN HASIL GUNA PENGGUNAAN TANAH MELALUI KONSOLIDASI TANAH (*LAND CONSOLIDATION*) DI DENPASAR UTARA - BALI”**

Tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang. Dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang dalam kepada :

1. Bapak Prof. Dr. dr. Soesilo Wibowo, Med, Sp.And, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Mulyadi, S.H., M.S., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak Yunanto, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris I Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak Budi Ispriyarso, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris II Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
5. Bapak Dr. Arief Hidayat, S.H., M.S., selaku Dosen Wali yang telah memberi arahan dan bimbingan guna kelancaran studi penulis selama ini.

6. Ibu Ana Silviana, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak membantu, meluangkan waktu, pikiran dan tenaga untuk membimbing, mengarahkan serta memberikan saran kepada penulis, sehingga tesis ini dapat selesai dengan tepat pada waktunya.
7. Tim Review Proposal, yang telah memberikan masukan dalam penulisan tesis ini.
8. Para Guru Besar: Prof. Boedi Harsono, S.H., Prof. Dr. Paulus Hadi Soeprapto, S.H., M.H., Prof. Dr. Sri Redjeki Hartono, S.H., Prof. Abdullah Kelib, S.H., Prof. IGN Soegangga, S.H., Prof. Dr. Miyasto, S.H., Prof. Dr. Yusriadi, MSD, Prof. Dr. Nyoman Serikat Putrajaya, S.H., M.H., Prof. Dr. Kartini Soedjendro, S.H. serta Para Dosen yang telah memberikan ilmunya selama penulis menempuh pendidikan S2 di Program Studi Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro Semarang.
9. Bapak / Ibu staff Tata Usaha Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberikan bantuan selama penulis menempuh studi.
10. Bapak Dewa Made Wesnawa Wedagama, selaku Kepala Sub Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Denpasar yang telah banyak membantu dalam memperoleh semua data, informasi dan bersedia meluangkan waktunya untuk berbincang-bincang (wawancara) dengan penulis demi keberhasilan penulisan tesis ini.
11. Ni Made Ardini, selaku Kepala Sub Sie Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Denpasar, I Made Sudandi dan Gusti Made Alit Ariana,

selaku Staf Seksi *Landreform* Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*) Kantor Pertanahan Kota Denpasar serta Ni Luh Putu Sri Yulianta selaku Staf Seksi Peralihan Pembebanan dan PPAT Kantor Pertanahan Kota Denpasar serta tak lupa kepada Made Subarata selaku Staff Pengukuran Tanah Kantor Pertanahan Kota Denpasar yang banyak membantu dalam memperoleh semua data, informasi dan bersedia meluangkan waktunya untuk berbincang-bincang (wawancara) dengan penulis demi keberhasilan penulisan tesis ini.

12. Ayahanda I Ketut Nuh, B.A., dan Ibunda Ni Made Rusni, yang sangat penulis sayangi, terima kasih atas kasih sayang yang tak terhingga, doa, nasehat serta motivasi yang diberikan dengan tulus demi keberhasilan penulis, *both of you will always be in my hearth*. Tak lupa kepada adikku Made Dwi Semara Putra yang memberikan semangat dan dukungan serta doa bagi penulis.
13. Bapak Pendeta Ahmen sekeluarga yang telah memberikan dukungan, semangat dan doa kepada penulis selama ini.
14. *Special thanks to* Mbok Kadek Sulastri dan Bli Made Sariata, atas dukungan semangat dan motivasi yang diberikan kepada penulis, terutama saat penulis melakukan penelitian di Bali.
15. Seluruh keluarga besar di Bali ; Pak Sammy sekeluarga, Bli Sammy sekeluarga, Me wayan Astiti di Abian Base sekeluarga, Kakekku yang tercinta dan Pak Wayan Yakub sekeluarga di Pengilian, Ibu Surya di Pegending sekeluarga dan Ibu Putu di Klibul sekeluarga serta yang tidak

dapat disebutkan satu-persatu yang telah memberikan dukungan dan doanya untuk penulis.

16. Keluargaku di Jalan Bima Semarang ; Mbah ti, Tante Titik sekeluarga, Mas Bayu sekeluarga dan Tante Eni atas kasih sayang dan doa-doanya untuk penulis ;

17. Om Lik (Ir. Parang Sabdonο) dan Tante Dyah Laksmi Tridewanti yang telah menjadi orang tua penulis dan tempat curhat bagi penulis jika penulis ada masalah, terima kasih juga karena telah memberi banyak pelajaran kepada penulis selama penulis berada di Semarang, serta adik-adikku yang manis Dita dan Vania, terima kasih banyak atas segala bantuan dan perhatian kepada penulis selama ini.

18. Om Bend dan Tante, serta mbak Rani, Galuh dan Gloria terima kasih banyak atas segala dukungan, semangat, doa dan bantuannya kepada penulis selama ini.

19. Teman-teman yang banyak mengisi kehidupan penulis selama kuliah ; Pak Gatut, Mas Santoso, Pak Mahrom, Mami Ratna, Mbak Wening, Putu Bagus, Surya, Siska, Yudhis, Pieter, Umbu, Ronald, Indra, seniorku Bli Jony, Temmy, Tatit, serta rekan-rekan mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, Angkatan 2006, khususnya kelas A1, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

20. Teman-teman kos Pleburan Barat No 38, yang telah menjadi rumah kedua bagi penulis: Bironk, Bagus, Adi, Iyoe, Panji, Ikhsan, Edo, Rambe, Opick,

Kiki, Dimas, Bahrul, terima kasih atas segala keceriaan dan kebersamaannya selama ini.

21. Teman-teman pemuda GKJ Hasanudin Semarang Barat atas kebersamaan dan dukungan serta doanya untuk penulis.

Semoga segala amal baik yang telah mereka berikan dengan tulus dan ikhlas pada penulis mendapat balasan dari Tuhan Yang Maha Esa. Akhir kata, tidak berlebihan kiranya pada kesempatan ini penulis selipkan suatu harapan mudah-mudahan tesis ini dapat bermanfaat dan berguna bagi semua pihak yang membutuhkan.

Semarang, Juni 2008

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	11
E. Sistematika Penulisan	11
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Tata Ruang	14
A.1. Pengertian Dan Dasar Hukum Tata Ruang	14
A.2. Tujuan Tata Ruang	17
A.3. Manfaat Tata Ruang	19
B. Tinjauan Tata Guna Tanah	23
B.1. Pengertian Dan Dasar Hukum Tata Guna Tanah.....	23
B.2. Tujuan Tata Guna Tanah.....	26
B.3. Ruang Lingkup Tata Guna Tanah	28

C. Tinjauan Konsolidasi Tanah (<i>Land Consolidation</i>)	29
C.1. Pengertian Dan Dasar Hukum Konsolidasi Tanah (<i>Land Consolidation</i>)	29
C.2. Tujuan Konsolidasi Tanah (<i>Land Consolidation</i>).....	33
C.3. Jenis Konsolidasi Tanah (<i>Land Consolidation</i>)	34
C.4. Peserta Konsolidasi Tanah (<i>Land Consolidation</i>)	36
C.5. Tahapan-Tahapan Konsolidasi Tanah (<i>Land Consolidation</i>)	37
D. Tinjauan <i>Landreform</i> Indonesia	44
D.1. Pengertian Dan Dasar Hukum <i>Landreform</i>	44
D.2. Tujuan <i>Landreform</i>	46
D.3. Program <i>Landreform</i>	47
D.4. Redistribusi Tanah	48
D.4.a. Pengertian Redistribusi Tanah	48
D.4.b. Obyek Redistribusi Tanah	49
D.4.c. Syarat Redistribusi Tanah	49
E. Tinjauan Pendaftaran Tanah	52
E.1. Pengertian Dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	52
E.2. Tujuan Pendaftaran Tanah	55
E.3. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	57
E.4. Sistem Pendaftaran Tanah.....	58
E.5. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah.....	59
F. Pendaftaran Tanah Dalam Rangka Konsolidasi (<i>Land Consolidation</i>)	61

BAB III METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan	64
B. Spesifikasi Penelitian	65
C. Populasi Dan Metode Penentuan Sampel	65
C.1. Populasi	65
C.2. Sampel.....	66

D. Metode Pengumpulan Data	67
D.1. Data Primer	67
D.2. Data Sekunder	68
E. Analisis Data	70

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Daerah Penelitian	71
B. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah (Land Consolidation)	
Perkotaan Di Kelurahan Tonja Dan Desa Dangin Puri Kaja	82
B.1. Dasar Kepemilikan Atas Tanah.....	82
B.2. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah (<i>Land Consolidation</i>)	
Perkotaan Di Kelurahan Tonja Dan Desa Dangin Puri Kaja ..	88
B.2.a. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah (<i>Land Consolidation</i>)	
Perkotaan Di Kelurahan Tonja, Kecamatan Denpasar	
Utara	89
B.2.b. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah (<i>Land Consolidation</i>)	
Perkotaan Di Desa Dangin Puri Kaja, Kecamatan	
Denpasar Utara	91
C. Hambatan-Hambatan Yang Terjadi Dalam Pelaksanaan	
Konsolidasi Tanah (<i>Land Consolidation</i>) Perkotaan	
Di Kelurahan Tonja Dan Desa Dangin Puri Kaja	
Dan Penyelesaiannya	116
C.1. Hambatan-Hambatan Yang Terjadi.....	116
C.2. Penyelesaian Terhadap Hambatan-Hambatan Yang Terjadi...	119
D. Manfaat Yang Diperoleh Pemilik Tanah Yang Terkena	
Konsolidasi Tanah (<i>Land Consolidation</i>) Dan Pemerintah	
Kota Denpasar	122
D.1. Bagi Pemilik Tanah	122
D.2. Bagi Pemerintah Kota Denpasar	126

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	129
B. Saran	131

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

TABEL 1

PEMERINTAH KOTA DENPASAR : JUMLAH PENDUDUK KECAMATAN DENPASAR UTARA Per Desember 2007	74
---	----

TABEL 2

JUMLAH PENDUDUK WNI PENDUDUK TETAP KECAMATAN DENPASAR UTARA Per Desember.....	76
---	----

TABEL 3

JUMLAH PENDUDUK WNI PENDUDUK TETAP SEMENTARA KECAMATAN DENPASAR UTARA Per Desember.....	77
---	----

TABEL 4

JUMLAH PENDUDUK WNA KECAMATAN DENPASAR UTARA Per Desember.....	78
---	----

TABEL 5

ASAL KEPEMILIKAN TANAH.....	121
-----------------------------	-----

TABEL 6

ALAT BUKTI KEPEMILIKAN TANAH.....	121
-----------------------------------	-----

TABEL 7

STATUS KEPEMILIKAN TANAH.....	
-------------------------------	--

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

Tanah bagi negara agraris seperti Indonesia, merupakan benda yang amat penting. Tanah merupakan kekayaan dan modal dasar dalam kehidupan baik oleh individu, kelompok maupun negara. Dalam usaha memenuhi kebutuhan kehidupan dari masing-masing individu maupun kelompok tersebut tanah berfungsi sebagai tempat tinggal maupun sebagai lahan pertanian dan perkebunan.

Selain itu tanah juga dinilai sebagai suatu harta yang bersifat tetap yang dicadangkan untuk kehidupan masa mendatang dan pada tanah juga merupakan tempat bersemayam terakhir bagi sebagian besar umat manusia.

Demikian pendapat Wiranata, bahwa :

“Keberadaan manusia sendiri tidak dapat dilepaskan dengan tanah. Ia merupakan unsur esensi yang paling diperlukan selain kebutuhan hidup yang lain. Bahkan dapat dikatakan tanah adalah suatu tempat bagi manusia menjalani kehidupan serta memperoleh sumber untuk melanjutkan kehidupannya. Tanah memiliki kedudukan penting, dilihat dari sifatnya tanah merupakan satu-satunya benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun juga, masih tetap dalam keadaannya, bahkan akan lebih menguntungkan. Misalnya akibat banjir dan letusan gunung berapi, semula memang porak-poranda, tetapi untuk masa yang akan datang tanah-tanah itu akan lebih produktif. Dilihat dari faktanya, tanah merupakan sarana tempat tinggal bagi persekutuan hukum dan seluruh anggotanya sekaligus memberikan penghidupan kepada pemiliknya. Jika dilihat dari aspek magis religius, tanah merupakan suatu kesatuan yang merupakan tempat bagi pemiliknya akan dikubur setelah meninggal dunia sekaligus merupakan tempat leluhur persekutuan selama beberapa generasi sebelumnya.”¹

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

¹ I Gede A.B. Wiranata, *Hukum Adat Indonesia Perkembangan dari Masa ke Masa*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005), hal. 224.

karena semakin meningkatnya pertambahan penduduk di wilayah perkotaan maka kebutuhan akan tanah semakin meningkat pula sementara luas tanah tetap.

Dengan berkembangnya pembangunan di Indonesia menciptakan fenomena tanah menjadi “komoditi ekonomi” yang mempunyai nilai yang sangat tinggi karena harga-harga tanah melambung dari waktu ke waktu

Berdasarkan kenyataan tersebut diatas maka tanah bagi kehidupan manusia tidak saja mempunyai nilai ekonomis dan kesejahteraan tetapi juga menyangkut aspek sosial, politik, kultural, psikologi bahkan juga mengandung aspek-aspek stabilitas dan keamanan nasional.

Tanah adalah sumber daya alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia, untuk itu Negara telah memberikan landasan yang kokoh dalam hal pemanfaatan sumber daya alam tersebut, sebagaimana diatur dan bahwa hukum tanah nasional harus pula merupakan pelaksanaan Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945, karena khususnya ayat ke-3-nya merupakan dasar hukum utama dari hukum tanah / agraria yang bunyinya “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Teranglah dari penjelasan itu bahwa kekuasaan yang diberikan kepada Negara atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu meletakkan kewajiban kepada Negara untuk—sebagai yang dikatakan Undang-Undang Pokok Agraria—“mengatur pemilikan dan memimpin penggunaannya, hingga semua tanah di seluruh wilayah

kedaulatan Bangsa dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.²

Tugas kewajiban mengelola tersebut, yang menurut sifatnya termasuk bidang *hukum publik*, tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh Bangsa Indonesia. Maka penyelenggaraannya oleh Bangsa Indonesia, sebagai pemegang hak dan penganban Amanat tersebut menurut Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, pada tingkatan tertinggi dikuasakan kepada Negara Republik Indonesia, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Hubungan hukum, yang dalam UUD 1945 dirumuskan dengan istilah “dikuasai” itu, ditegaskan sifatnya sebagai hubungan hukum publik oleh UUPA dalam Pasal 2 ayat (2) diberikan rincian kewenangan hak menguasai dari negara berupa kegiatan:³

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

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal 173.

³ Ibid. hal 232.

Pasal 14 ayat (1) UUPA dijelaskan pula bahwa bagaimana pemerintah dalam rangka sosialisme di Indonesia, membuat suatu rancangan atau rencana umum mengenai persediaan, peruntukkan, penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, sebagai berikut ;

1. Untuk keperluan Negara,
2. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa,
3. Untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan,
4. Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu,
5. Untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.

Menurut Maria S.W. Sumardjono, Pasal 14 UUPA sejak semula telah menggariskan perlunya dibuat rencana umum berkenaan dengan persediaan, peruntukkan, dan penggunaan tanah untuk berbagai keperluan. UUPA memang tidak hanya berorientasi pada pengembangan di bidang pertanian.⁴

Untuk itu diperlukan adanya perencanaan peruntukkan dan penggunaan tanah sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 14 UUPA

⁴ Maria S.W. sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas Media Nusantara, 2001), hal 44.

yakni menggunakan tanah sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Sehingga menurut Pasal 16 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, maka dalam rangka pemanfaatan ruang perlu dikembangkan penatagunaan tanah yang disebut juga pola penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah secara efisien dan efektif sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan, dimana pengendalian dan pengawasan justru harus dapat menjadi alat pemacu secara terarah dan terkendali bagi potensi pengembangan lahan yang dapat memberikan peningkatan keuntungan secara sosial, ekonomi dan fisik.

Meningkatnya pertumbuhan penduduk di daerah perkotaan terutama di daerah pinggiran kota-kota besar, diakibatkan mengalirnya arus urbanisasi, hal ini menimbulkan masalah ketidakseimbangan persediaan tanah pemukiman dan sarana jalan raya 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.

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.

Konsolidasi tanah (*land consolidation*) 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 tanah (*land consolidation*) pada dasarnya dilakukan secara swadaya masyarakat dan kegiatannya mencakup wilayah perkotaan dan wilayah pertanian. Konsolidasi tanah khususnya di wilayah perkotaan perlu dilaksanakan mengingat mendesaknya kebutuhan akan tanah pemukiman dan keperluan pembangunan lainnya.

Pulau Bali dikenal dengan pulau seribu pura, adapula yang menyebutkan *Paradise Island* atau dalam bahasa Indonesia adalah pulau dewata. Secara geografis Provinsi Bali terletak pada 8°3'40" - 8°50'48"

lintang Selatan dan 114°25'53" - 115°42'40" Bujur Timur. Relief dan topografi Pulau Bali di tengah-tengah terbentang pegunungan yang memanjang dari barat ke timur.

Provinsi Bali terletak di antara Pulau Jawa dan Pulau Lombok.

Batas fisiknya adalah sebagai berikut:

- 1) Utara : Laut Bali
- 2) Timur : Selat Lombok (Provinsi Nusa Tenggara Barat)
- 3) Selatan : Samudera Indonesia
- 4) Barat : Selat Bali (Provinsi Jawa Timur)

Secara administrasi, Provinsi Bali terbagi menjadi delapan kabupaten dan satu kota, yaitu Kabupaten Jembrana, Tabanan, Badung, Gianyar, Karangasem, Klungkung, Bangli, Buleleng, dan Kota Denpasar yang juga merupakan ibukota provinsi.

Bali yang merupakan daerah yang memberikan perhatian khusus terutama di bidang pariwisata sangat perlu untuk menjaga keindahan alamnya demikian juga daerah obyek wisatanya yang menjadi sumber keuangan sebagian besar penduduk Bali seperti, Garuda Wisnu Kencana (GWK), Kintamani, Bedugul, Danau Batur, Taman Ayun, Istana Presiden Tampak Siring, Pura Besakih, Tanah Lot, Sangeh, Alas Kedaton, *Bali Bird Park*, situs Goa Lawah, situs Goa Gajah, Pantai Lovina, Pantai Sanur, Pantai Nusa dua, Jimbaran, Pantai *Dream Land*, Pantai Kuta, Legian dan lain sebagainya.

Dalam menjaga kelestarian budaya dan situs-situs tersebut maka pulau Bali perlu mendapatkan perhatian yang lebih untuk melakukan penataan terhadap wilayah-wilayah yang mulai terlihat semrawut karena

populasi yang bertambah, khususnya wilayah perkotaan yakni Kota Denpasar, seiring dengan pertumbuhan penduduk lokal dari tahun ke tahun semakin bertambah-tambah demikian pula makin banyak saja pendatang yang mengadu nasibnya di Bali sehingga untuk diperlukan penataan tata ruang kota agar daerah pemukiman di Kota Denpasar tidak menjadi semrawut, maka diperlukan suatu penataan kota. Adapun salah satu cara untuk melakukan penataan di Kota Denpasar ataupun tempat lainnya adalah melalui konsolidasi tanah (*land consolidation*).

Penatagunaan tanah termasuk di dalamnya adalah pengendalian dan pengawasan pengembangan lahan Kota Denpasar sebagai suatu upaya untuk dapat secara berkelanjutan dan konsisten mengarahkan pemanfaatan, penggunaan dan pengembangan tanah secara terarah, efisien dan efektif sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan, dimana pengendalian dan pengawasan justru harus dapat menjadi alat pemacu secara terarah dan terkendali bagi potensi pengembangan / pembangunan lahan.

Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah bahwa pengertian penatagunaan tanah adalah sama dengan pola pengelolaan tata guna tanah yang meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah melalui pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil.

Pembangunan lahan adalah pembangunan pada tanah secara fisik yang dimaksudkan untuk meningkatkan pemanfaatan, mutu dan penggunaan lahan untuk kepentingan penempatan suatu atau beberapa kegiatan fungsional, sehingga dapat memenuhi kebutuhan kehidupan dan kegiatan usaha secara optimal ditinjau dari segi sosial ekonomi, sosial budaya, fisik dan secara hukum.⁵

Penataan tanah melalui konsolidasi tanah (*land consolidation*) di Kota Denpasar secara efisien dan efektif dilakukan bersama-sama dari berbagai pihak antara lain ; pemilik tanah, Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar serta Pemerintah Daerah, dengan tujuan agar Bali tetap Lestari dan Indah sehingga tetap menarik perhatian bagi pariwisata dunia.

Konsolidasi tanah perkotaan yang sudah terlaksana di kota Denpasar adalah di kelurahan Tonja dan desa Dangin Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar. Konsolidasi tanah perkotaan tersebut termasuk di dalamnya pembangunan pelebaran jalan telah berhasil dilaksanakan dengan baik, sehingga penulis jadikan sebagai obyek penelitian konsolidasi tanah. Untuk itu penulis tertarik mengambil judul tesis **“Penataan Tanah Perkotaan Dalam Upaya Meningkatkan Daya Guna dan Hasil Guna Penggunaan Tanah Melalui Konsolidasi Tanah (Land Consolidation) di Denpasar Utara - Bali”**.

⁵ Johara T. Jayadinata, *Tata Guna Lahan Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*, (Bandung: ITB, 1999), hal 154.

B. Perumusan Masalah

Dari latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka permasalahan yang akan dikaji adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*) Perkotaan di Kelurahan Tonja dan Desa Dangin Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, kota Denpasar?
2. Hambatan-hambatan apa yang terjadi dan cara penyelesaiannya?
3. Manfaat apa yang diperoleh pemilik tanah yang terkena Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*) dan Pemerintah Kota Denpasar?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*) Perkotaan yang terjadi di Kelurahan Tonja dan Desa Dangin Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Propinsi Bali.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang terjadi dan cara penyelesaiannya.
3. Untuk mengetahui manfaat yang diperoleh pemilik tanah yang terkena Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*) dan Pemerintah Kota Denpasar.

C. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran dan menjadi wacana baru dalam kajian hukum agraria, serta berguna bagi :

1. Manfaat *teoritis* yaitu bahwa hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan, masukan terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum agraria tentang Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*).
2. Manfaat *praktis* yaitu hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pengetahuan dan pemahaman serta sebagai salah satu dasar dalam penentuan kebijakan konsolidasi tanah dalam melaksanakan pembangunan jalan untuk kepentingan umum.

E. Sistematika Penulisan

Untuk dapat memberikan gambaran yang komprehensif, maka penyusunan hasil penelitian perlu dilakukan secara runtut dan sistematis sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN, diuraikan mengenai latar belakang masalah yang menjadi fokus penuntun dalam penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan tesis.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA, berisikan tinjauan tentang Tata Ruang, Tata Guna Tanah, tinjauan tentang Konsolidasi Tanah, *Landreform* dan tinjauan tentang Pendaftaran Tanah termasuk di dalamnya pengertian tata guna tanah, konsolidasi tanah (*land consolidation*), *landreform*, pendaftaran tanah dan dasar hukum masing-masing serta tujuan, pelaksanaan dan sistem Pendaftaran Tanah.

BAB III : METODE PENELITIAN, metode yang digunakan dalam penelitian diantaranya yaitu metode penelitian yang menggunakan yuridis empiris, spesifikasi penelitian dengan menggunakan deskriptif analitis, sedangkan populasinya yaitu semua pihak yang terkait dengan penataan tanah perkotaan dalam upaya meningkatkan daya guna dan hasil guna penggunaan tanah melalui konsolidasi tanah (*land consolidation*) di Denpasar, Bali dengan menggunakan cara

non-random guna mendapatkan sampel bertujuan. Teknik pengumpulan data meliputi data primer dan data sekunder, pengecekan validitas data digunakan teknik triangulasi, sedangkan data-data yang diperoleh kemudian dianalisa secara kualitatif untuk menjawab permasalahan yang diajukan.

BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN, membahas mengenai hasil penelitian yang berupa data-data yang diperoleh, sesuai yang dijelaskan pada bab pendahuluan, kemudian langsung dianalisis. Analisis diarahkan untuk menjawab semua rumusan masalah. Adanya kesenjangan antara *das sollen* dengan *das sein* melihat dari pelaksanaan konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan di kelurahan Tonja dan desa Dangin Puri Kaja, kecamatan Denpasar Utara, hambatan-hambatan yang terjadi dan cara penyelesaiannya serta manfaat-manfaat yang diperoleh pemilik tanah yang terkena konsolidasi dan manfaat-manfaat yang diperoleh Pemerintah Kota Denpasar dalam kaitannya dengan penataan tanah perkotaan dalam upaya meningkatkan daya guna dan hasil guna penggunaan tanah melalui konsolidasi tanah (*land consolidation*) di Denpasar, Bali.

BAB V : PENUTUP, berisi kesimpulan yang diperoleh dari permasalahan yang diajukan berdasarkan temuan di lapangan dan saran-saran dari penulis.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tata Ruang

A.1. Pengertian dan Dasar Hukum Tata Ruang

Ketentuan mengenai ruang dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang Pasal 1 angka (1) adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya.

Seiring dengan tuntutan perkembangan zaman ketentuan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 kemudian diganti dengan ketentuan Undang-Undang Penataan Ruang yang baru yaitu Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Sehingga dalam Undang-Undang yang Baru ini, yang dimaksud dengan ruang menurut Pasal 1 angka (1) adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu

kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidup.⁶

Pada ketentuan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang ada tambahan kata-kata yang tidak terdapat pada pengertian ruang sebelumnya dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang yakni “termasuk ruang di dalam bumi”.

Selanjutnya dalam penjelasan undang-undang tersebut menyatakan bahwa ruang yang diatur dalam undang-undang ini adalah ruang dimana Republik Indonesia mempunyai hak yurisdiksi yang meliputi hak berdaulat di wilayah teritorial maupun kewenangan hukum diluar wilayah teritorial maupun kewenangan hukum di luar wilayah teritorial sesuai dengan ketentuan Konvensi Perserikatan Bangsa-Bangsa Tahun 1982 tentang Hukum laut.

Dengan demikian, ruang wilayah negara Indonesia merupakan aset besar bangsa Indonesia yang harus dimanfaatkan secara terkoordinasi, terpadu, dan seefektif mungkin dengan memperhatikan faktor-faktor politik, ekonomi, sosial, budaya, pertahanan keamanan, serta kelestarian kemampuan lingkungan untuk menopang pembangunan nasional demi tercapainya masyarakat yang adil dan makmur. Dengan kata lain wawasan penataan ruang wilayah negara Indonesia adalah Wawasan Nusantara.

⁶ Juniarso Ridwan & Achmad Sodik Sudrajat, *Hukum Tata Ruang Dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*, (Bandung: Nuansa, 2008), hal 169.

Tata ruang berarti susunan ruang yang teratur, dan dalam kata teratur mencakup pengertian serasi dan sederhana sehingga mudah dipahami dan dilaksanakan karena itu menjadi sasaran dari tata ruang adalah tempat berbagai kegiatan serta sarana dan prasarannya.⁷

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang Pasal 1 angka (2) Tata ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak. Sedangkan menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang pada Pasal 1 angka (2) Tata ruang adalah wujud struktural ruang dan pola ruang.⁸

Perbedaan antara kedua ketentuan Undang-Undang ini terletak pada penggunaan kata-kata “baik direncanakan maupun tidak” jika Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang menggunakan kalimat tersebut maka Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang tidak menggunakannya.

Dasar hukum yang mengatur perihal tata ruang adalah ; Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang yang kemudian diganti dengan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang karena sudah tidak sesuai dengan kebutuhan peraturan penataan ruang saat ini dan Peraturan

⁷ Daud Silalahi, *Hukum Lingkungan Dalam Sistem Penegakan Hukum Lingkungan Indonesia*, (Bandung: Alumni, 1996), hal 8.

⁸ Juniarso Ridwan & Achmad Sodik Sudrajat, *Op.cit*, hal 169.

Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah.

A.2. Tujuan Tata Ruang

Tujuan pengaturan penataan ruang dimaksudkan untuk mengatur hubungan antara berbagai kegiatan dengan fungsi ruang guna tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas. Pengaturan pemanfaatan kawasan lindung yang dimaksud adalah bentuk-bentuk pengaturan pemanfaatan ruang di kawasan lindung seperti upaya konservasi, rehabilitasi, penelitian, obyek wisata lingkungan, dan lain-lain yang sejenis.

Mengenai tujuan dari penataan ruang diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang disebutkan sebagai berikut ;⁹

- a. Terselenggaranya pemanfaatan ruang berwawasan lingkungan yang berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional;
- b. Terselenggaranya pengaturan pemanfaatan ruang kawasan lindung dan kawasan budi daya;
- c. Tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas untuk:
 - 1) Mewujudkan kehidupan bangsa yang cerdas, berbudi luhur, dan sejahtera;

⁹ Ibid, hal 172.

- 2) Mewujudkan keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia;
- 3) Meningkatkan pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya buatan secara berdaya guna, berhasil guna, dan tepat guna untuk meningkatkan kualitas sumber daya manusia;
- 4) Mewujudkan perlindungan fungsi ruang dan mencegah serta menanggulangi dampak negatif terhadap lingkungan;
- 5) Mewujudkan keseimbangan kepentingan kesejahteraan dan keamanan.

Tujuan dari tata ruang dalam perkembangannya kemudian dibuat menjadi lebih padat lagi menurut ketentuan Undang-Undang Penataan Ruang yang baru yakni pada Pasal 3 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang adalah sebagai berikut ;

Penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan:

- a. Terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;
- b. Terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan

c. Terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

Ketentuan tentang tujuan tata ruang menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang berbeda dari Undang-Undang Penataan Ruang sebelumnya. Perbedaan tersebut dapat dilihat dari adanya penambahan penggunaan kata-kata penting seperti ; “aman”, “nyaman”, “produktif” dan “berkelanjutan”.

Menurut penjelasan dari Pasal 3 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yang dimaksud dengan ;¹⁰

1. Aman adalah situasi masyarakat dapat menjalankan aktivitas kehidupannya dengan terlindungi dari berbagai ancaman.
2. Nyaman adalah keadaan masyarakat dapat mengartikulasikan nilai sosial budaya dan fungsinya dalam suasana yang tenang dan damai.
3. Produktif adalah proses produksi dan distribusi berjalan secara efisien sehingga mampu memberikan nilai tambah ekonomi untuk kesejahteraan masyarakat, sekaligus meningkatkan daya saing.
4. Berkelanjutan adalah kondisi kualitas lingkungan fisik dapat dipertahankan bahkan dapat ditingkatkan, termasuk pula antisipasi untuk mengembangkan orientasi ekonomi kawasan setelah habisnya sumber daya alam tak terbarukan.

¹⁰ Ibid, hal 220.

A.3. Manfaat Tata Ruang

Penataan ruang yang didasarkan pada karakteristik dan daya dukungnya serta didukung oleh teknologi yang sesuai, akan meningkatkan keserasian, keselarasan, dan keseimbangan subsistem yang berarti juga meningkatkan daya tampungnya. Oleh karena pengelolaan subsistem yang satu akan berpengaruh pada subsistem yang lain, yang pada akhirnya akan mempengaruhi sistem ruang secara keseluruhan, pengaturan ruang menuntut dikembangkannya suatu sistem keterpaduan sebagai ciri utamanya.

Ini berarti perlu adanya suatu kebijaksanaan nasional penataan ruang yang memadukan berbagai kebijaksanaan pemanfaatan ruang. Dengan seiring maksud tersebut, maka pelaksanaan pembangunan, di tingkat Pusat maupun di tingkat Daerah, harus sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

Pemanfaatan ruang tidak bertentangan dengan rencana tata ruang. Menurut Pasal 15 dan Pasal 16 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, pemanfaatan penataan ruang diatur sebagai berikut ;

Pasal 15

- 1) Pemanfaatan ruang dilakukan melalui pelaksanaan program pemanfaatan ruang beserta pembiayaannya, yang didasarkan atas rencana tata ruang.

- 2) Pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diselenggarakan secara bertahap sesuai dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam rencana tata ruang.

Pasal 16

- 1) Dalam pemanfaatan ruang dikembangkan:
 - a. Pola pengelolaan tata guna tanah, tata guna air, tata guna udara dan tata guna sumber daya alam lainnya sesuai dengan asas penataan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2;
 - b. Perangkat tingkat yang bersifat insentif dan disinsentif dengan menghormati, hak penduduk sebagai warganegara.
- 2) Ketentuan mengenai pola pengelolaan tata guna tanah, tata guna air, tata guna udara, dan tata guna sumber daya alam lainnya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) butir a, diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Mengenai manfaat dari penataan ruang, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang mengaturnya pada Pasal 32 dan Pasal 33 sebagai berikut ;¹¹

Pasal 32

- (1) Pemanfaatan ruang dilakukan melalui pelaksanaan program pemanfaatan ruang beserta pembiayaannya.

¹¹ Ibid, hal 189.

- (2) Pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan dengan pemanfaatan ruang, baik pemanfaatan ruang secara vertikal maupun pemanfaatan ruang di dalam bumi.
- (3) Program pemanfaatan ruang beserta pembiayaannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk jabaran dari indikasi program utama yang termuat di dalam rencana tata ruang wilayah.
- (4) Pemanfaatan ruang diselenggarakan secara bertahap sesuai dengan jangka waktu indikasi program utama pemanfaatan ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang.
- (5) Pelaksanaan pemanfaatan ruang di wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disinkronisasikan dengan pelaksanaan pemanfaatan ruang wilayah administratif sekitarnya.
- (6) Pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan memperhatikan standar pelayanan minimal dalam penyediaan sarana dan prasarana.

Pasal 33

- (1) Pemanfaatan ruang mengacu pada fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang dilaksanakan dengan mengembangkan penatagunaan tanah, penatagunaan air, penatagunaan udara, dan penatagunaan sumber daya alam lain.
- (2) Dalam rangka pengembangan penatagunaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan kegiatan penyusunan dan penetapan neraca penatagunaan tanah, neraca penatagunaan sumber

daya air, neraca penatagunaan udara, dan neraca penatagunaan sumber daya alam lain.

- (3) Penatagunaan tanah pada ruang yang direncanakan untuk pembangunan prasarana dan sarana bagi kepentingan umum memberikan hak prioritas pertama bagi Pemerintah dan pemerintah daerah untuk menerima pengalihan hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah.
- (4) Dalam pemanfaatan ruang pada ruang yang berfungsi lindung, diberikan prioritas pertama bagi Pemerintah dan pemerintah daerah untuk menerima pengalihan hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah jika yang bersangkutan akan melepaskan haknya.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai penatagunaan tanah, penatagunaan air, penatagunaan udara, dan penatagunaan sumber daya alam lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan peraturan pemerintah.

Ketentuan mengenai manfaat tata ruang sesuai Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang sedikit berbeda dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang, perbedaan itu lebih kepada perincian manfaat tata ruang. Pada Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan manfaat tata ruang sudah lebih terperinci daripada Undang-Undang Penataan Ruang sebelumnya.

B. Tinjauan Tata Guna Tanah

B.1. Pengertian dan Dasar Hukum Tata Guna Tanah

Dengan semakin pesatnya pertumbuhan dan perkembangan dalam masyarakat terutama yang ada hubungan langsung dengan tanah, maka dipandang perlu untuk segera mewujudkan aturan-aturan tentang pertanahan. Maka diperlukan adanya tata guna tanah.

Tanah sebagai unsur ruang yang strategis dan pemanfaatannya terkait dengan penataan ruang wilayah. Penataan ruang wilayah mengandung komitmen untuk menerapkan penataan secara konsekuen dan konsisten dalam kerangka kebijakan pertanahan yang berlandaskan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria Pasal 14 yang berbunyi;

- (1) Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) dan (3), Pasal 9 ayat (2) serta Pasal 10 ayat (1) dan (2) Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya:
 - a. untuk keperluan Negara,
 - b. untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
 - c. untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan;

d. untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu;

e. untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.

(2) Berdasarkan rencana umum tersebut pada ayat (1) pasal ini dan mengingat peraturan-peraturan yang bersangkutan, Pemerintah Daerah mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing.

(3) Peraturan Pemerintah Daerah yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini berlaku setelah mendapat pengesahan, mengenai Daerah Tingkat I dari Presiden, Daerah Tingkat II dari, Gubernur/Kepala Daerah yang bersangkutan dan Daerah Tingkat III dari Bupati/Walikota/Kepala Daerah yang bersangkutan.

Sehubungan dengan itu dan atas perintah Pasal 16 Undang-Undang Nomor Republik Indonesia 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, adapun pengertian penataan ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Maka dalam rangka pemanfaatan ruang perlu dikembangkan penatagunaan tanah yang disebut juga pola pengelolaan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah dijelaskan bahwa penatagunaan tanah adalah sama dengan pola pengelolaan tata guna tanah yang meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah melalui pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil. Oleh sebab itu pemerintah selalu berupaya mengatur dan membuat rencana umum mengenai persediaan peruntukkan dan penggunaan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya demi tercapainya kesejahteraan masyarakat pada umumnya. Sekarang yang dituntut adalah kesadaran dari masyarakat itu sendiri, terutama partisipasinya kepada negara demi kelangsungan pembangunan nasional terutama yang menyangkut masalah tanah.¹²

Dasar hukum yang mengatur perihal tata guna tanah antara lain; Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah.

B.2. Tujuan Tata Guna Tanah

Masalah-masalah yang kemudian timbul dan yang harus segera diatasi yang berhubungan dengan pesatnya pertumbuhan penduduk antara lain :

¹² Mudjiono, *Politik dan Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Liberty, 1997), hal 25.

1. Semakin sempitnya lahan pertanian,
2. Terbatasnya tempat tinggal,
3. Keperluan untuk sarana dan prasarana untuk kepentingan umum seperti; jalan, jembatan, tempat sekolah dan tempat ibadah.

Menurut Mudjiono untuk mengatasi masalah-masalah di atas antara lain dengan suatu aturan mengenai tata guna tanah, maksudnya adalah menata penggunaan tanah yang ada.

Tujuan tata guna tanah adalah sebagai berikut :¹³

1. Menggunakan tanah seefisien mungkin sesuai dengan tujuan,
2. Mengurangi jumlah tanah yang terlantar, antara lain dengan adanya larangan pemilikan tanah absentes,
3. Membatasi pemilikan tanah secara berlebihan,
4. Mengurangi lahan kritis, antara lain dengan jalan penghutanan kembali / reboisasi.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah menyebutkan bahwa penatagunaan tanah bertujuan :

1. Mengatur penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah bagi berbagai kebutuhan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah,

¹³ Ibid, hal 24.

2. Mewujudkan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah agar sesuai dengan arahan fungsi kawasan dalam rencana tata ruang wilayah,
3. Mewujudkan tertib pertanahan yang meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah termasuk pemeliharaan tanah serta pengendalian pemanfaatan tanah,
4. Menjamin kepastian hukum untuk menguasai, menggunakan dan memanfaatkan tanah bagi masyarakat yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah yang telah ditetapkan.

B.3. Ruang Lingkup Tata Guna Tanah

Ruang lingkup tata guna tanah meliputi 3 hal, antara lain :

1. Perencanaan Tata Guna Tanah

Kegiatan yang dilakukan dalam perencanaan penatagunaan tanah meliputi penyiapan data tata guna tanah, penyusunan pedoman penatagunaan tanah dan penyusunan program penatagunaan tanah. Penyiapan data tata guna tanah meliputi penyajian dan pengelolaan yang dilaksanakan dengan *survey* dan pemetaan tata guna tanah yang meliputi penggunaan tanah, kemampuan tanah, penguasaan dan pemilikan tanah serta persediaan tanah yang disajikan dalam bentuk angka, peta dan atau uraian yang disesuaikan dengan skala atau kedalaman perencanaan kebijaksanaan tata guna tanah dan tata ruang wilayah. Pedoman

penatagunaan tanah adalah kreteria peruntukkan tanah berbagai kebutuhan untuk pembangunan baik oleh Negara maupun masyarakat. Program penatagunaan tanah adalah program kebutuhan dan alokasi tanah untuk kegiatan pembangunan yang meliputi persediaan, peruntukkan dan penggunaan tanah.

2. Pemanfaatan Tanah

Secara umum pemanfaatan tanah harus sesuai dengan program penatagunaan tanah, penggunaan tanah yang sudah sesuai program perlu diupayakan peningkatan produksi dan efisiensi penggunaannya. Penyesuaian pemanfaatan tanah perlu dilakukan melalui prosedur yang ada dalam perundang-undangan.

3. Pengendalian Pemanfaatan Tanah

Pengendalian pemanfaatan tanah melalui pembinaan dan pengawasan pemanfaatan melalui kegiatan pemantauan tata guna tanah, perizinan, pemberian pertimbangan aspek tata guna tanah dan pertimbangan aspek penguasaan tanah.

C. Tinjauan Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*).

C.1. Pengertian dan Dasar Hukum Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*)

Konsolidasi tanah (*land consolidation*) merupakan salah satu model pembangunan di bidang pertanahan mencakup wilayah perkotaan dan wilayah pertanian dan bertujuan mengoptimalkan penggunaan tanah

dalam hubungan dengan pemanfaatan, peningkatan produktivitas dan konservasi bagi kelestarian lingkungan.¹⁴

Menurut A. P. Parlindungan konsolidasi tanah (*land consolidation*) adalah penggabungan dan / atau pengaturan kembali tanah-tanah sehingga akan sesuai dengan pembangunan yang direncanakan di daerah perkotaan ataupun di pinggiran, yang karena satu dan lain hal akan berubah peruntukannya menjadi suatu daerah permukiman dan daerah pertanian.¹⁵

Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah 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 (*land consolidation*) dapat dikatakan sebagai kebijakan pertanahan partisipatif dalam pemanfaatan tanah sebagaimana yang dialokasikan Rencana Tata Ruang untuk permukiman.¹⁶

¹⁴ Johara T Jayadinata, Op.cit, hal 166.

¹⁵ A.P Parlindungan, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform Bagian I*, (Bandung, Mandar Maju, 1989), hal 200.

¹⁶ Oloan Sitorus, *Keterbatasan Hukum Konsolidasi Tanah Perkotaan Sebagai Instrumen Kebijakan Pertanahan Partisipatif dalam Penataan Ruang di Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2006), hal 1.

Sasaran konsolidasi tanah (*land consolidation*) adalah terwujudnya penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang tertib dan teratur sesuai dengan kemampuan dan fungsinya dalam rangka tertib pertanahan, baik melalui sistem penataan kelompok besar maupun kelompok kecil. Berkaitan dengan sasaran tersebut, maka dalam pemilihan lokasi konsolidasi tanah (*land consolidation*) harus dikaitkan dengan Rencana tata ruang wilayah.

Konsolidasi tanah perkotaan adalah suatu kegiatan untuk meningkatkan nilai dan daya guna tanah dari bentuk yang tidak beraturan menjadi bentuk persegi empat sedemikian rupa sehingga hasil persil yang baru itu terletak menghadap ke jalan yang direncanakan.¹⁷

Makna penataan kembali menunjukkan bahwa kondisi faktual sebelum ditata dengan konsolidasi perkotaan, di atas tanah tersebut kenyataannya telah ada suatu bentuk penguasaan tanah yang tidak tertib dan penggunaan tanah yang tidak teratur. Dengan partisipasi dari masyarakat dalam hal ini adalah para peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*), maka ketidaktertiban penguasaan tanah dan ketidakteraturan penggunaan tanah ditata kembali sekaligus diupayakan penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya.

¹⁷ Oemar Gafar, *Beberapa Pengalaman Mengenai Masalah Keagrariaan Pertanahan Di Kodya Bukit Tinggi Forum Penyuluhan Agraria Dan Diskusi Tata Guna Tanah Sehubungan Dengan Perencanaan Pembangunan Daerah*, (Jakarta: UI Press, 1985), hal 11.

Selanjutnya konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan sebagai kebijakan publik di bidang pertanahan dalam memanfaatkan tanah sebagaimana yang dialokasikan rencana tata ruang kiranya harus tunduk pada asas-asas umum hukum mengenai penguasaan dan penatagunaan tanah serta asas umum yang harus diperhatikan pada pemberian hak atas tanah sebagai salah satu bentuk penetapan pemerintah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional 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 tanah secara bersama-sama. Masyarakat dikenai sumbangan tanah untuk prasarana dan pelaksanaan proyek.

Adapun dasar hukum pelaksanaan dari konsolidasi tanah (*land consolidation*) adalah ; UUPA Pasal 14, Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 / Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah.

C.2. Tujuan Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*)

Tujuan konsolidasi tanah (*land consolidation*) adalah untuk mencapai pemanfaatan tanah secara optimal melalui peningkatan efisiensi dan produktivitas dalam penggunaan tanah sehingga dengan demikian dapat :

1. Memenuhi kebutuhan akan adanya lingkungan permukiman yang teratur, tertib dan sehat.
2. Memberi kesempatan kepada pemilik tanah untuk menikmati secara langsung keuntungan konsolidasi tanah (*land consolidation*),

baik kenaikan harga tanah maupun kenikmatan lainnya, karena terciptanya lingkungan yang teratur.

3. Meningkatkan pemerataan hasil-hasil pembangunan permukiman sehingga dapat dinikmati langsung oleh pemilik tanah.
4. Menghindari konflik-konflik yang sering timbul dalam penyediaan tanah secara konvensional.
5. Mempercepat laju pembangunan wilayah permukiman.
6. Menertibkan administrasi pertanahan serta menghemat pengeluaran dana pemerintah untuk biaya pembangunan prasarana jalan, fasilitas umum, ganti rugi dan operasional.
7. Meningkatkan efisiensi dan produktivitas penggunaan tanah.

C.3. Jenis Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*)

Berdasarkan lokasi kegiatan konsolidasi tanah (*land consolidation*) dapat dibedakan menjadi 2 antara lain konsolidasi tanah perkotaan dan konsolidasi tanah pedesaan / pertanian. Konsolidasi tanah (*land consolidation*) dipergunakan untuk menata pertanahan dalam rangka mengakomodasikan kegiatan-kegiatan pembangunan baik dipertanian maupun dipedesaan yang menuntut terwujudnya suatu bidang tanah yang tertib dan teratur sesuai dengan rencana tata ruang sebagai berikut :

1) Konsolidasi tanah (*land consolidation*) di Perkotaan

Pada konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan terutama diarahkan kepada daerah pengembangan perkotaan dalam rangka

penyediaan atau penambahan sarana dan prasarana perkotaan, antara lain :

- a. Pembangunan kawasan pemukiman atau perumahan baru
- b. Penataan kembali kawasan pemukiman atau perumahan yang tidak teratur.
- 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) Konsolidasi tanah (*land consolidation*) di Pedesaan

Pada konsolidasi tanah (*land consolidation*) pedesaan terutama diarahkan pada usaha penataan terhadap tanah-tanah pertanian termasuk kawasan pertanian, antara lain :

- a. Pembangunan kawasan perkebunan pola plasma.
- b. Pengembangan dan perluasan perkebunan rakyat.
- c. Pembukaan areal pertanian yang baru.
- d. Penataan, pengadaan peningkatan sistem pengairan usaha pertanian.

- e. Penataan kembali kawasan pemukiman dan tanah pertanian di pedesaan.
- f. Proyek-proyek pembangunan di wilayah pertanian lainnya.

C.4. Peserta Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*)

Peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*) adalah para pemilik tanah (pemegang hak atau penggarap) pada lokasi yang telah ditetapkan dan bersedia melepaskan Hak Atas Tanahnya menjadi tanah Negara, yang kemudian setelah ditata diserahkan kembali kepada mereka. Pelepasan Hak Atas tanah menjadi tanah Negara harus dilakukan, karena diperlukan sebagai dasar pemberian hak baru setelah konsolidasi tanah (*land consolidation*). Syarat lain yang harus dipenuhi oleh peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*) antara lain :

1. Membuat surat pernyataan bersedia menjadi peserta,
2. Bersedia menyumbangkan sebagian tanahnya untuk prasarana jalan dan fasilitas lain yang diperlukan,
3. Apabila tanah dalam keadaan sengketa pihak yang bersengketa menyatakan persetujuan ikut konsolidasi tanah (*land consolidation*).

Konsolidasi tanah (*land consolidation*) sebagai bentuk atau model pembangunan yang berkonsep dari pemilik tanah, oleh pemilik tanah, dan untuk pemilik tanah, sehingga pembangunan dilaksanakan tanpa menggusur tanah rakyat, hal ini mengandung makna dalam konsolidasi tanah (*land consolidation*) partisipasi dari masyarakat atau

peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*) adalah kunci bagi keberhasilan pelaksanaan konsolidasi tanah (*land consolidation*).

Keterikatan antara orang dengan tanah yang dimiliki, menjadi sangat kompleks dengan berbagai dimensinya, sehingga proses pengambilan tanah penduduk tanpa adanya unsur kerelaan dari pemegang hak akan menimbulkan banyak masalah. Persoalan pengadaan tanah, pencabutan hak atau apapun namanya selalu menyangkut dua dimensi yang harus ditempatkan secara seimbang yaitu kepentingan pemerintah dan kepentingan warga masyarakat.

Kedua belah pihak tersebut harus sama-sama memperhatikan dan mentaati ketentuan-ketentuan yang berlaku mengenai hal tersebut, bilamana tidak diindahkan akan timbul persoalan-persoalan yang bisa memicu terjadinya sengketa.

C.5. Tahapan-Tahapan Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*)

Dalam pelaksanaan konsolidasi tanah (*land consolidation*) ada tiga faktor yang harus diperhatikan yaitu :

1. Obyeknya, terutama dalam penentuan pemilihan lokasi.
2. Subyeknya, yaitu para pemilik tanah yang perlu diajak bicara dan musyawarah.
3. Pengaturan yang tepat mengenai sumbangan tanah untuk pembangunan secara proposional.

Adapun kegiatan pada tahap pelaksanaan Konsolidasi tanah (*land consolidation*) adalah sebagai berikut:

1. Identifikasi Subyek dan Obyek.

Setelah para peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*) 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 (*land consolidation*).

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 (*land consolidation*).

2. 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 :

- a) Pemasangan tugu-tugu poligon pada titik-titik yang secara teknis diperlukan, kemudian diadakan pengukuran, pemetaan dan perhitungan jaringan poligon.

- b) Mengukur batas keliling.
- c) Menghitung luas dan memetakan hasil pengukuran keliling.

Kegiatan pengukuran rincikan (bidang-perbidang) meliputi:

- a) Mengukur batas-batas persil.
- b) Memetakan hasil pengukuran dan perhitungan luas.
- c) 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.
- d) Setiap persil dalam peta rincikan diberi nomor.
- e) Hasil pengukuran dan peta rincikan digunakan sebagai bahan pembuatan desain konsolidasi tanah (desain tata ruang).
- f) 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:

- a) Mengukur ketinggian di lapangan.
- b) Memetakan hasil pengukuran.
- c) Membuat garis ketinggian.

d) Menghitung lereng.

3. 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.

4. Pembuatan Peta Desain Konsolidasi Tanah.

Desain konsolidasi tanah dibuat untuk merencanakan bentuk dan letak bidang-bidang tanah setelah dikurangi sumbangan tanah untuk pembangunan. Pengkaplingan tanah tersebut diusahakan agar penggeseran bidang-bidang tanah tidak jauh dari lokasi semula.

5. Musyawarah perihal Desain Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*).

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 (*land consolidation*) ini dilakukan oleh instansi terkait dipersiapkan dan direncanakan dengan seksama, maka tidak banyak perubahan yang diadakan dalam desain konsolidasi tanah (*land consolidation*) yang ditawarkan kepada para peserta tersebut. Hasil musyawarah dibuat

dalam berita acara yang ditandatangani oleh anggota satuan tugas pelaksana serta wakil dari peserta.

6. 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. Dalam surat pelepasan dicantumkan ketentuan:

- a) Pemerintah (dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional) akan memberikan kembali hak milik dengan luas yang sudah disesuaikan.
- b) Bersedia menyerahkan kontribusi peran serta konsolidasi tanah (*land consolidation*).
- c) Dalam penandatanganan pelepasan hak juga dibuatkan berita acara yang ditandatangani oleh Kepala Desa / Lurah.

7. Penegasan Obyek Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*)

Kepala Kantor Pertanahan mengajukan usul penegasan obyek konsolidasi tanah (*land consolidation*) kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi. Dalam usul penegasan obyek konsolidasi tanah (*land consolidation*) tersebut dilampiri:

- a) Surat Keputusan Walikota tentang penunjuk lokasi konsolidasi tanah (*land consolidation*).
- b) Daftar persetujuan mengenai keikutsertaannya dalam konsolidasi tanah (*land consolidation*).
- c) Daftar peserta dan masing-masing luas tanah.
- d) Daftar surat pernyataan pelepasan hak dari masing-masing peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*).
- e) Peta situasi rencana konsolidasi tanah (*land consolidation*).
- f) Peta penggunaan tanah.
- g) Peta rencana umum tata ruang.
- h) Riwayat tanah.
- i) Surat keterangan pendaftaran tanah.
- j) Desain tata ruang wilayah konsolidasi tanah (*land consolidation*).

8. Realokasi

Sambil mengajukan usul penegasan obyek konsolidasi tanah (*land consolidation*), setelah adanya pernyataan pelepasan hak maka dilaksanakan realokasi. Realokasi merupakan kegiatan mewujudkan desain konsolidasi tanah (*land consolidation*), yaitu mengadakan pengkaplingan tanah sesuai dengan desain tata ruang konsolidasi tanah (*land consolidation*) setelah dikurangi sumbangan tanah untuk pembangunan.

9. Konstruksi.

Pekerjaan konstruksi merupakan pekerjaan fisik seperti pembangunan fisik, pembentukan / pembersihan badan jalan, penggalian parit, pengerasan jalan, pembangunan fasilitas umum dan fasilitas lainnya. Pekerjaan konstruksi ini dilaksanakan menurut desain konsolidasi tanah (*land consolidation*) yang telah disiapkan sebelumnya dan disesuaikan dengan rencana yang telah disetujui oleh pelaksana dan peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*).

10. Penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak.

Setelah terbitnya surat keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang penegasan tanah negara obyek konsolidasi tanah (*land consolidation*), 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 (*land consolidation*).

11. Sertipikasi.

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.

D. Tinjauan *Landreform* Indonesia.

D.1. Pengertian dan Dasar Hukum *Landreform*

Pengertian *landreform* dalam bagian ini dipakai dalam arti sempit, bahwa *landreform* dalam arti sempit merupakan serangkaian tindakan dalam rangka *Agrarian Reform* Indonesia.¹⁸ Sesuai dengan situasi dan kondisi keagrariaan di Indonesia dan tujuan akan mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila, *Agrarian Reform* Indonesia meliputi 5 program (panca program), sebagai berikut ;¹⁹

- a. Pembaharuan Hukum Agraria, melalui unifikasi hukum yang berkonsepsi nasional dan pemberian jaminan kepastian hukum ;
- b. Penghapusan hak-hak asing dan konsesi-konsesi kolonial atas tanah;
- c. Mengakhiri penghisapan feodal secara berangsur-angsur ;
- d. Perombakan pemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan-hubungan hukum yang bersangkutan dengan pengusahaan tanah dalam mewujudkan pemerataan kemakmuran dan keadilan ;
- e. Perencanaan persediaan dan peruntukan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya serta penggunaannya secara terencana, sesuai dengan daya dukung dan kemampuannya.

Menurut Mudjiono, *landreform* dalam arti luas adalah sebagai berikut ,²⁰

- a. Pembatasan hak-hak asing atas tanah (mengakhiri feodalisme)

¹⁸ Boedi Harsono, Loc.cit, hal 364.

¹⁹ Ibid, hal 3.

²⁰ Mudjiono, Loc.cit, hal 62.

- b. Perencanaan penggunaan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.
- c. Perombakan pemilikan dan penguasaan tanah.

Landasan idiil / filosofis adalah Pancasila, landasan konstitusionil adalah Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 dan landasan operasional *landreform* adalah ;²¹

- a. Tap MPR No. IV / MPR / 1973
- b. Pasal 6, Pasal 7, Pasal 10 dan Pasal 17 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria

Sebagai peraturan pelaksana yang penting adalah ;

- a. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 1974 Tentang Pedoman Tindak Lanjut Pelaksanaan Landreform.
- b. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 56 Prp 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.
- c. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Ganti Kerugian.

D.2. Tujuan *Landreform*

Menurut Boedi Harsono tujuan *landreform* Indonesia adalah ;²²

²¹ Ibid, hal 63.

²² Boedi Harsono, Loc.cit, hal 365.

- a. Untuk mengadakan pembagian yang adil atas sumber penghidupan rakyat tani yang berupa tanah, dengan maksud agar ada pembagian hasil yang adil pula, dengan merombak struktur pertanahan sama sekali secara revolusioner, guna merealisasikan keadilan sosial ;
- b. Untuk melaksanakan prinsip ; tanah untuk tani, agar tidak terjadi lagi tanah sebagai obyek spekulasi dan obyek (maksudnya : alat) pemerasan ;
- c. Untuk memperkuat dan memperluas hak milik atas tanah bagi setiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita, yang berfungsi sosial. Suatu pengakuan dan perlindungan terhadap privaat *bezit*, yaitu hak milik sebagai hak yang terkuat, bersifat perseorangan dan turun-temurun, tetapi berfungsi sosial ;
- d. Untuk mengakhiri sistem tuan tanah dan menghapuskan pemilikan dan penguasaan tanah secara besar-besaran dengan tidak terbatas, dengan menyelenggarakan batas maksimum dan batas minimum untuk tiap keluarga. Sebagai kepala keluarga dapat seorang laki-laki ataupun wanita. Dengan demikian mengikis pula sistem liberalisme dan kapitalisme atas tanah dan memberikan perlindungan terhadap golongan yang ekonomi lemah ;
- e. Untuk mempertinggi produksi nasional dan mendorong terselenggaranya pertanian yang intensif secara gotong-royong dalam bentuk koperasi dan bentuk gotong royong lainnya, untuk

mencapai kesejahteraan yang merata dan adil, dibarengi dengan sistem perkreditan yang khusus ditujukan kepada golongan tani.

D.3. Program *Landreform*

Program *landreform* meliputi ;

1. Pembatasan luas maksimum penguasaan tanah,
2. Larangan pemilikan tanah secara apa yang disebut “*absentee*” atau “*guntai*”,
3. Redistribusi tanah-tanah yang selebihnya dari batas maksimum, tanah-tanah yang terkena larangan “*absentee*”, tanah-tanah bekas Swapraja dan tanah-tanah Negara,
4. Pengaturan soal pengembalian dan penebusan tanah-tanah pertanian yang digadaikan,
5. Pengaturan kembali perjanjian bagi hasil tanah pertanian, dan
6. Penetapan luas minimum pemilikan tanah pertanian, disertai larangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang mengakibatkan pemecahan pemilikan tanah-tanah pertanian menjadi bagian-bagian yang terlampau kecil.

D.4. Redistribusi Tanah

D.4.a. Pengertian Redistribusi Tanah

Menurut pengertiannya “redistribusi” adalah pembagian kembali, sehingga bila dikaitkan dengan pertanahan maka

redistribusi tanah berarti ; Tanah-tanah yang selebihnya dari maksimum diambil oleh pemerintah untuk kemudian dibagi-bagikan kepada rakyat yang membutuhkan.²³

Ketentuan itu diatur lebih lanjut dalam Pasal 17 yang menyatakan dalam ayat (1) dan (2), bahwa dalam waktu yang singkat perlu diatur luas maksimum tanah yang boleh dipunyai dengan suatu hak oleh satu keluarga atau badan hukum. Selanjutnya ditetapkan dalam ayat (3), bahwa tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum tersebut akan diambil oleh Pemerintah dengan ganti kerugian, untuk selanjutnya dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan.

Sebagai pelaksanaan dari ketentuan Pasal 17 ayat (3) UUPA dikeluarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian. Peraturan pemerintah tersebut kemudian ditambah dan diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1964. Kedua Peraturan Pemerintah tersebut memuat ketentuan tentang tanah-tanah yang akan dibagikan, istilah yang lazim ; “di-redistribusikan”.²⁴

D.4.b. Obyek Redistribusi Tanah

²³ Ibid, hal 378.

²⁴ Ibid, hal 379.

Pasal 7 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria menetapkan, bahwa untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan. Pasal ini bermaksud untuk mengakhiri dan mencegah tertumpuknya tanah di golongan-golongan dan orang-orang tertentu saja. Pasal 7 ini mendukung realisasi dari Pasal 6 yang berbunyi, semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Obyek redistribusi itu tidak terbatas pada tanah-tanah yang selebihnya dari batas maksimum yang diambil oleh pemerintah, tetapi tanah-tanah yang diambil oleh pemerintah karena pemilikinya “absentee”, tanah-tanah swapraja dan bekas swapraja. Demikian juga tanah-tanah bekas perkebunan besar, bekas tanah-tanah pertikelir.²⁵

D.4.c. Syarat Redistribusi Tanah

Pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas merugikan kepentingan umum, karena berhubung dengan terbatasnya persediaan tanah pertanian, khususnya di daerah-daerah yang padat penduduknya. Untuk melaksanakan ketentuan Pasal 7 tersebut perlu diadakan penetapan batas maksimum tanah yang boleh dikuasai seseorang atau keluarganya.

²⁵ Ibid, hal 379.

Hak milik itu diberikan dengan syarat-syarat sebagai berikut ;²⁶

- a. Penerima redistribusi wajib membayar uang pemasukan (di dalam Pasal 15 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian dan di dalam contoh surat keputusannya disebut “harga tanah”) ;
- b. Tanah yang bersangkutan harus diberi tanda-tanda batas ;
- c. Haknya harus didaftarkan kepada Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan untuk memperoleh sertipikat (sekarang Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya) ;
- d. Penerima redistribusi wajib mengerjakan / mengusahakan tanahnya secara aktif ;
- e. Setelah 2 tahun sejak tanggal ditetapkannya surat keputusan pemberian haknya wajib dicapai kenaikan hasil tanaman setiap tahunnya sebanyak yang ditetapkan oleh Dinas Pertanian Daerah ;
- f. Yang menerima hak wajib menjadi anggota koperasi pertanian di daerah tempat letak tanah yang bersangkutan ;
- g. Selama uang pemasukannya belum dibayar lunas hak milik yang diberikan itu dilarang untuk dialihkan kepada pihak lain, jika tidak diperoleh izin lebih dahulu dari Kepala

²⁶ Ibid, hal 381.

Agraria Daerah (sekarang Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya) ;

- h. Kelalaian dalam memenuhi kewajiban-kewajiban atau pelanggaran terhadap larangan tersebut diatas dapat dijadikan alasan untuk mencabut hak milik yang diberikan itu, tanpa pemberian suatu ganti kerugian. Pencabutan hak milik itu dilakukan dengan Surat Keputusan Menteri Agraria atau Pejabat yang ditunjuk olehnya (sekarang Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional, sementara istilah yang tepat bukan “pencabutan hak” melainkan “pembatalan hak”).

Instansi yang berwenang menetapkan besarnya ganti kerugian adalah Panitia Landreform Daerah Tingkat II, dengan kemungkinan meminta banding kepada Panitia Landreform Tingkat I. Penerima redistribusi wajib membayar ganti rugi yang dikenal dengan istilah uang pemasukan kepada bekas pemilik tanah yang dikenal dengan sebutan tuan tanah, karena pada dasarnya pembiayaan pelaksanaan landreform, khususnya pembayaran ganti kerugian kepada para bekas pemilik tanah harus ditanggung oleh para petani yang menerima redistribusi.²⁷

E. Tinjauan Pendaftaran Tanah.

²⁷ Ibid, hal 384.

E.1. Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, memerlukan tersediannya perangkat hukum tertulis, lengkap dan jelas, yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuan yang berlaku.²⁸ Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkrit diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang Hak Atas Tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya.

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 1 mengatur 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 satu-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."

Dasar hukum pengaturan pendaftaran diatur dalam ;

1. Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - a. Pasal 19 ayat (2) huruf c

²⁸ Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, (Jakarta: Visimedia, 2007), hal 1.

“Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

b. Pasal 23 ayat (1) dan (2)

(1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

(2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

c. Pasal 32 ayat (1) dan (2)

(1) Hak guna-usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.

(2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

d. Pasal 38 ayat (1) dan (2)

(1) Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan

hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

(2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna-bangunan serta sahnyalah peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
3. Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 / Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
4. Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 / Tahun 1965 Tentang Kebijakan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan Tentang Kebijaksanaan Selanjutnya.
5. Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 / Tahun 1966 Tentang Hak Pakai dan Hak Pengelolaan

E.2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Untuk dapat mewujudkan kepastian hukum seperti yang tercantum pada tujuan pokok Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Tujuan umum dari pendaftaran tanah menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 adalah mendapat pengaturan di dalam Pasal 19 yang berbunyi :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Jadi menurut UUPA tujuan dilaksanakannya pendaftaran tanah adalah dalam rangka pemberian jaminan kepastian hukum (*Recht Kadaster*) di bidang pertanahan.

Tujuan tersebut kemudian dijabarkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tujuan dari pendaftaran tanah antara lain yaitu ;

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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;
- 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 sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Untuk itu pemegang haknya diberi sertipikat sebagai surat tanda buktinya. Disamping untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang dibutuhkan dalam mengadakan perbuatan hukum terhadap tanah yang bersangkutan.

E.3. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan Pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Initial Regristration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*Maintenance*). Pendaftaran 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 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 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dengan menggunakan asas publisitas dan asas spesialisasi.

Berdasarkan hal tersebut, maka jelaslah bahwa maksud dan tujuan Pemerintah dalam pendaftaran tanah ialah guna menjamin kepastian hukum berkenaan dengan data-data yang pasti mengenai hal ihwal sebidang tanah yaitu dalam rangka pembuktian jika ada persengketaan dan atau dalam rangka membuka kesempatan kepada

umum yang berkepentingan tentang hal ihwal tanah tersebut. Di sini letak hubungan hukum antara asas publisitas dan asas spesialisitas dalam pelaksanaan suatu pendaftaran tanah di wilayah Republik Indonesia.²⁹

E.4. Sistem Pendaftaran Tanah

Ada dua sistem pendaftaran tanah, yaitu sistem pendaftaran tanah 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, hak apa yang dibebankan.³⁰

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*) sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (yang telah dicabut dan hanya sebagai referensi). Bukan sistem pendaftaran akta. Hal ini tampak dengan adanya buku tanah sebagai

²⁹ Boedi Harsono, Loc.cit, hal 43.

³⁰ Ibid, hal 76.

dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan yang disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai tanda bukti yang terdaftar.

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 Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut Pasal 31 untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan diterbitkan sertipikat yang sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.³¹

E.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 surat tanda bukti hak. Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang haklah yang membuat orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan.³²

³¹ Ibid, hal 463.

³² Ibid, hal 80.

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 yang bersangkutan kepada pembeli. Dalam keadaan tertentu ia hanya bisa menuntut ganti kerugian kepada negara.

Dalam sistem publikasi negatif yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli, bukan pendaftaran hak, tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan. Pendaftaran tidak membuat orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang haknya yang baru.

Dalam sistem ini berlaku asas yang dikenal dengan *nemo plus juris*, asas ini berasal dari Hukum Romawi yang lengkapnya "*nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet*" artinya orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai. Maka data yang disajikan dalam pendaftaran dengan 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.³³

Sistem publikasi yang digunakan dalam pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif,

³³ Ibid, hal 82.

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 ayat (2) dan Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria.³⁴

F. Pendaftaran Tanah Dalam Rangka Konsolidasi (*Land Consolidation*).

Pendaftaran tanah dalam rangka konsolidasi tanah (*land consolidation*) dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota dimana obyek konsolidasi (*land consolidation*) tanah bersangkutan itu dilaksanakan. Proses pengadaan tanah dalam rangka konsolidasi tanah dilaksanakan dengan pelepasan hak. Sehingga tanah-tanah obyek konsolidasi tanah (*land consolidation*) dilepas menjadi tanah negara dan ditata sesuai dengan rencana tata ruang yang telah dipersiapkan sebelumnya, yang kemudian diberikan lagi melalui Surat Keputusan Pemberian Hak yang diberikan oleh Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi.

Selama proses penataan berlangsung, Kepala Kantor Pertanahan menunggu terbitnya surat keputusan pemberian hak atas tanah dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. Setelah surat keputusan yang dimaksud itu turun maka Kepala Kantor Pertanahan dapat menerbitkan sertipikat atas nama masing-masing peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*).

³⁴ Ibid, hal 463.

Penerbitan sertipikat dalam rangka konsolidasi tanah (*land consolidation*) ini dilakukan melalui tahapan yang sama dengan menerbitkan sertipikat pada umumnya hanya saja secara keseluruhan pengurusannya diambil alih oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota.

Peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*) akan memperoleh sertipikat baru dengan bidang tanah yang telah disesuaikan dengan desain tata ruang yang baru. Sertipikat ini berfungsi sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah yang berfungsi sebagai alat bukti yang kuat.

BAB III

METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan sarana yang dipergunakan oleh manusia untuk memperkuat, membina, serta mengembangkan ilmu pengetahuan. Ilmu pengetahuan yang merupakan pengetahuan yang tersusun secara sistematis dengan menggunakan kekuatan pemikiran, pengetahuan manusia senantiasa dapat

diperiksa dan ditelaah secara kritis, akan berkembang terus atas dasar penelitian – penelitian yang dilakukan pengasuh – pengasuhnya. Hal itu terutama disebabkan oleh karena penggunaan ilmu pengetahuan bertujuan agar manusia lebih mengetahui dan mendalami³⁵.

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian merupakan suatu sarana ilmiah bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, maka metode penelitian yang diterapkan harus senantiasa sesuai dengan ilmu yang menjadi induknya. Hal ini tidaklah selalu berarti metodologi penelitian yang dipergunakan pelbagai ilmu pengetahuan akan berbeda secara utuh akan tetapi setiap ilmu pengetahuan akan berbeda secara utuh akan tetapi setiap ilmu pengetahuan mempunyai identitas masing-masing.³⁶

Penelitian hukum merupakan suatu proses yang berupa suatu rangkaian langkah-langkah yang dilakukan secara terencana dan sistematis untuk memperoleh pemecahan permasalahan atau mendapat jawaban atas pertanyaan tertentu. Langkah-langkah yang dilakukan itu harus sesuai dan saling mendukung satu dengan yang lainnya, agar penelitian yang dilakukan itu mempunyai nilai ilmiah yang memadai dan memberikan kesimpulan yang pasti dan tidak meragukan.

Metodelogi penelitian merupakan penelitian yang menyajikan bagaimana cara atau prosedur maupun langkah-langkah yang harus diambil dalam

³⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), hal 1.

³⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Rajawali, 1984), hal 1.

suatu penelitian secara sistematis dan logis sehingga dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.³⁷

Metode penulisan tesis adalah uraian tentang cara bagaimana mengatur penulisan tesis dengan usaha yang sebaik-baiknya. Sedangkan metode penelitian yang dipergunakan dalam pengumpulan data-data untuk penulisan tersebut antara lain meliputi :

A. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipakai adalah metode pendekatan *yuridis empiris* yaitu penelitian ini disamping menggunakan metode-metode ilmu pengetahuan juga melihat kenyataan di lapangan,³⁸ khususnya dalam penataan tanah perkotaan dalam upaya meningkatkan daya guna dan hasil guna penggunaan tanah melalui konsolidasi tanah (*land consolidation*) di Denpasar, Bali.

B. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai, maka penelitian ini dilakukan secara *Deskriptif Analitis* yaitu yang dimaksud untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.³⁹ Sehingga dapat diambil data obyektif yang dapat melukiskan kenyataan atau realitas yang kompleks tentang penataan tanah perkotaan

³⁷ Sutrisno Hadi, *Metodelogi Riset Nasional*, (Magelang: Akmil, 1987), hal 8.

³⁸ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurumetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), hal 34.

³⁹ Soerjono Soekanto, Op. Cit, hal 10.

dalam upaya meningkatkan daya guna dan hasil guna penggunaan tanah melalui konsolidasi tanah (*land consolidation*) di Denpasar, Bali.

C. Populasi dan Metode Penentuan Sampel

C.1. Populasi

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala / kejadian atau seluruh unit yang diteliti.⁴⁰ Populasi dalam penelitian ini adalah para pihak yang terkait dalam penataan tanah perkotaan dalam upaya meningkatkan daya guna dan hasil guna penggunaan tanah melalui konsolidasi tanah (*land consolidation*) di Denpasar – Bali, yaitu Badan Pertanahan, Kantor Pertanahan, Pemerintah Kota, Panitia Konsolidasi dan masyarakat.

Populasi dalam penelitian ini sangat luas sehingga dipilih sampel sebagai obyek penelitian.

C.2. Sampel

Sampel atau sample adalah contoh, monster, *representant* atau wakil dari satu populasi yang cukup besar jumlahnya.⁴¹

Metode penentuan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan *non random sampling*, yaitu cara pengambilan sampel dimana tidak semua unsur dalam populasi mempunyai kesempatan yang sama untuk menjadi anggota sampel.

⁴⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, Op. Cit, hal 34.

⁴¹ Ibid, hal 42.

Dengan teknik *purposive sampling*, yaitu sampel telah ditentukan dahulu berdasar obyek yang diteliti.⁴²

Sampel yang terpilih yang dijadikan obyek penelitian ini sebagai responden adalah ;

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar.
- b. Kepala kelurahan Tonja dan desa Dangin Puri Kaja, kecamatan Denpasar Utara.
- c. Ketua Panitia konsolidasi tanah (*Land Consolidation*).
- d. Dinas Tata Kota, Pemerintah kota Denpasar, Bali.
- e. 20 masyarakat yang tanahnya terkena proyek konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan di desa Tonja dan desa Dangin Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara.

D. Metode Pengumpulan Data

Dalam mencari dan mengumpulkan data yang diperlukan difokuskan pada pokok-pokok permasalahan yang ada, yaitu tentang penataan tanah perkotaan dalam upaya meningkatkan daya guna dan hasil guna penggunaan tanah melalui konsolidasi tanah (*land consolidation*) di Denpasar, Propinsi Bali, sehingga penelitian ini tidak terjadi penyimpangan dan kekaburan dalam pembahasan. Data yang diperlukan dalam pembahasan tesis ini diperoleh melalui data kepustakaan dan penelitian lapangan.

D.1. Data Primer

⁴² Ibid, hal 51.

Menurut Ibnu Subiyanto, data primer adalah sekumpulan informasi yang diperoleh baik melalui wawancara, observasi langsung dan tanggapan tertulis dari para responden.⁴³

Data primer menurut Sugiyono adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data.⁴⁴

Pengumpulan data mempunyai hubungan erat dengan sumber data, karena dengan pengumpulan data akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai kehendak yang diharapkan.

Data yang diperoleh melalui studi lapangan yakni data-data diperoleh secara langsung oleh penulis dari responden yang merupakan obyek penelitian melalui wawancara yaitu ; penulis mengumpulkan data melalui cara tanya jawab secara langsung pada para responden secara langsung antara lain pegawai kantor pertanahan Kota Denpasar, pemilik tanah di kelurahan Tonja dan desa Dangin Puri Kaja, kecamatan Denpasar Utara mengenai penataan tanah perkotaan dalam upaya meningkatkan daya guna dan hasil guna penggunaan tanah melalui konsolidasi tanah (*land consolidation*) di Denpasar Utara - Bali.

D.2. Data Sekunder

Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji yang dimaksud dengan data sekunder adalah sumber data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka lazimnya.⁴⁵

⁴³ Ibnu Subiyanto, *Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: UPP Akademi Manajemen Perusahaan YKPN, 2000), hal 262.

⁴⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis*, (Bandung: Alfabeta, 2006), hal 129.

Data sekunder merupakan data yang digunakan untuk mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer. Data sekunder diperoleh melalui studi pustaka atau literatur, meliputi :

1. Bahan hukum Primer, yaitu berbagai peraturan perundang-undangan yang menyangkut pertanahan, antara lain :
 - a. Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3)
 - b. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria (UUPA).
 - c. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
 - d. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - e. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah.
 - f. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 Tentang Konsolidasi Tanah.
 - g. Surat Edaran Menteri Agraria Nomor 410-4245 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah.
 - h. Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 / tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

⁴⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Op. Cit, hal 14.

- i. Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 / tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer yaitu :
 - a. Berbagai bahan kepustakaan mengenai pengadaan tanah.
 - b. Berbagai bahan kepustakaan mengenai pendaftaran tanah.
 - c. Berbagai bahan kepustakaan mengenai konsolidasi tanah.
 - d. Berbagai hasil penelitian mengenai konsolidasi tanah perkotaan.
3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan kejelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yaitu ; kamus Bahasa Indonesia untuk mencari definisi daya guna dan hasil guna.

E. Analisis Data

Data yang terkumpul mengenai penemuan hukum *in concreto* dan asas-asas hukum yang melandasi selanjutnya akan dianalisis secara *deskriptif analitis*, yaitu mencari dan menentukan hubungan antara data yang diperoleh dari penelitian dengan landasan teori yang ada yang dipakai sehingga

memberikan gambaran-gambaran konstruktif mengenai permasalahan yang diteliti.⁴⁶

Adapun *metode kualitatif* adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data *deskriptif analitis* yaitu apa yang dinyatakan oleh responden semua tertulis atau lisan diteliti kembali dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.⁴⁷

Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah *analisis data kualitatif* yaitu data yang diperoleh baik itu data primer maupun data sekunder diolah dan disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif agar tercapai kejelasan masalah yang dibahas. Hasil penelitian dari data sekunder yakni penelitian kepustakaan kemudian akan dipergunakan untuk menganalisa data primer yang diperoleh dari lapangan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Daerah Penelitian

Kota Denpasar terletak di tengah-tengah dari Pulau Bali. Letak yang sangat strategis ini sangatlah menguntungkan, baik dari segi ekonomis maupun dari kepariwisataan karena merupakan titik sentral berbagai kegiatan sekaligus sebagai penghubung dengan kabupaten lainnya. Kota Denpasar terletak diantara 08° 35' 31"-08° 44' 49" lintang selatan dan 115° 10' 23"-115°

⁴⁶ Ibid, hal. 20.

⁴⁷ Ibid, hal. 25.

16" 27' Bujur timur, yang berbatasan dengan: di sebelah Utara Kabupaten Badung, di sebelah Timur Kabupaten Gianyar, di sebelah Selatan Selat Badung dan di sebelah Barat Kabupaten Badung. Ditinjau dari Topografi keadaan medan Kota Denpasar secara umum miring kearah selatan dengan ketinggian berkisar antara 0-75m diatas permukaan laut. Morfologi landai dengan kemiringan lahan sebagian besar berkisar antara 0-5% namun dibagian tepi kemiringannya bisa mencapai 15%.

Luas seluruh Kota Denpasar 127,78 km² atau 12.778 Ha , yang merupakan tambahan dari reklamasi pantai serangan seluas 380 Ha. Dari luas tersebut diatas tata guna tanahnya meliputi Tanah sawah 2.717 Ha dan Tanah Kering 10.051 Ha. Tanah kering terdiri dari Tanah Pekarangan 7.831 Ha, Tanah Tegalan 396 Ha, Tanah Tambak/Kolam 10 Ha, Tanah sementara tidak diusahakan 81 Ha, Tanah Hutan 613 Ha, Tanah Perkebunan 35 Ha dan Tanah lainnya 1.162 Ha.

Denpasar adalah ibu kota provinsi Bali yang pada tanggal 27 Pebruari 2008 kemarin genap berusia 16 tahun. Kota ini merupakan pusat ekonomi pulau Bali, di sini terjadi pertemuan antara budaya tradisional Bali dengan budaya barat. Dahulu kota ini terkenal dengan nama Badung. Denpasar pada mulanya merupakan pusat Kerajaan Badung, akhirnya pula tetap menjadi pusat pemerintahan Kabupaten Daerah Tingkat II Badung dan bahkan mulai tahun 1958 Denpasar dijadikan pula pusat pemerintahan bagi Propinsi Bali.

Menurut Dewa Made Wesnawa Wedagama, dengan Denpasar dijadikan pusat pemerintahan bagi Kabupaten Badung maupun Propinsi Bali mengalami pertumbuhan yang sangat cepat baik dalam artian fisik, ekonomi, maupun sosial budaya. Keadaan fisik Kota Denpasar dan sekitarnya telah sedemikian maju serta pula kehidupan masyarakatnya telah banyak menunjukkan ciri-ciri dan sifat perkotaan. Denpasar menjadi pusat pemerintahan, pusat perdagangan, pusat pendidikan, pusat industri dan pusat pariwisata yang terdiri dari 4 Kecamatan, yaitu Kecamatan Denpasar Barat, Denpasar Timur, Denpasar Selatan dan Denpasar Utara.⁴⁸

Seperti halnya dengan kota-kota lainnya di Indonesia, Kota Denpasar merupakan Ibukota Propinsi mengalami pertumbuhan dan perkembangan penduduk serta lajunya pembangunan di segala bidang terus meningkat, memberikan pengaruh yang sangat besar terhadap kota itu sendiri. Kota Denpasar mengalami pertumbuhan demikian pesatnya. Pertumbuhan penduduknya rata-rata 4.397 orang per tahun dan dibarengi pula lajunya pertumbuhan pembangunan di berbagai sektor, sehingga memberikan pengaruh yang sangat besar terhadap Kota Denpasar, yang akhirnya menimbulkan berbagai permasalahan perkotaan yang harus diselesaikan dan diatasi oleh Pemerintah Kota Denpasar beserta masyarakatnya, baik dalam memenuhi kebutuhan maupun tuntutan masyarakat perkotaan yang demikian terus meningkat.

⁴⁸ Dewa Made Wesnawa Wedagama, wawancara pribadi dengan Kepala Sub Dinas Tata Kota dan Bangunan kota Denpasar, tanggal 10 April 2008.

Kota Denpasar sebagai ibu kota propinsi Bali mempunyai kekhasan dalam estetika dan roda pemerintahan dan penyangga Pariwisata Daerah Bali. Tantangan yang dihadapi di masa yang akan datang, kota Denpasar sebagai tempat kegiatan yang multidimensi profesi, sentral obyek dalam setiap kegiatan cukup berat dan kompleks. Untuk mengantisipasi kondisi seperti itu kota Denpasar telah berupaya mempercantik wajah kota dengan melakukan penataan tata ruang kota.⁴⁹

Penataan tanah melalui konsolidasi tanah (*land consolidation*) Perkotaan di Kota Denpasar secara efisien dan efektif dilakukan bersama-sama dari berbagai pihak antara lain ; pemilik tanah, Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar serta Pemerintah Daerah terutama Pemerintah Kota, dengan tujuan agar Bali tetap Lestari dan Indah sehingga tetap menarik perhatian bagi pariwisata dunia.

Kota Denpasar telah menunjukkan perkembangan di bidang kependudukan dan kemajuan di berbagai bidang lainnya sesuai dengan peranan dan fungsinya sehingga perlu diikuti dengan peningkatan, pengembangan sarana dan prasarana pengelolaan wilayah Kota Denpasar.

Perkembangan dan kemajuan tersebut bukan saja memberikan dampak berupa kebutuhan peningkatan pelayanan di bidang pemerintahan, pembangunan dan kemasyarakatan tetapi juga memberikan dukungan kemampuan dan potensi Daerah untuk menyelenggarakan Otonomi Daerah.

⁴⁹ Dewa Made Wesnawa Wedagama, wawancara pribadi dengan Kepala Sub Dinas Tata Kota dan Bangunan kota Denpasar, tanggal 11 April 2008.

Kota Denpasar yang semula terbagi atas tiga wilayah kecamatan yaitu Kecamatan Denpasar Timur, Denpasar Selatan dan Denpasar Barat sejak diundangkannya Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 12 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Kecamatan Denpasar Utara Di Kota Denpasar, sehingga dengan dibentuknya Kecamatan Denpasar Utara di Kota Denpasar maka wilayah kecamatan di Kota Denpasar terbagi menjadi empat kecamatan sebagai berikut ;

1. Kecamatan Denpasar Utara, terdiri dari ;

- a. Desa Pemecutan Kaja,
- b. Desa Dauh Puri Kaja,
- c. Desa Ubung Kaja,
- d. Kelurahan Ubung,
- e. Kelurahan Peguyangan,
- f. Desa Peguyangan Kaja,
- g. Desa Peguyangan Kangin,
- h. **Kelurahan Tonja**,
- i. Desa Dangin Puri Kauh,
- j. **Desa Dangin Puri Kaja**, dan
- k. Desa Dangin Puri Kangin.

2. Kecamatan Denpasar Timur, terdiri dari ;

- a. Kelurahan Dangin Puri,
- b. Kelurahan Sumerta,
- c. Kelurahan Kesiman,
- d. Kelurahan Penatih,
- e. Desa Penatih Dangin Puri,
- f. Desa Dangin Puri Kelod,
- g. Desa Sumerta Kauh,
- h. Desa Sumerta Kaja,

- i. Desa Sumerta Klod,
- j. Desa Kesiman Kertalangu, dan
- k. Desa Kesiman Petilan.

3. Kecamatan Denpasar Selatan, terdiri dari ;

- a. Kelurahan Serangan,
- b. Kelurahan Pedungan,
- c. Kelurahan Sesetan,
- d. Kelurahan Panjer,
- e. Kelurahan Renon,
- f. Kelurahan Sanur,
- g. Desa Sidakarya,
- h. Desa Pemogan,
- i. Desa Sanur Kaja, dan
- j. Desa Sanur Kauh.

4. Kecamatan Denpasar Barat, terdiri dari ;

- a. Kelurahan Padang Sambian,
- b. Kelurahan Pemecutan,
- c. Kelurahan Dauh Puri,
- d. Desa Pemecutan Klod,
- e. Desa Padang Sambian Kaja,
- f. Desa Padang Sambian Klod,
- g. Desa Dauh Puri Kangin,
- h. Desa Dauh Puri Kauh,
- i. Desa Dauh Puri Klod,
- j. Desa Tegal Kerta, dan
- k. Desa Tegal Harum.

Daerah lokasi penelitian adalah Kelurahan Tonja dan Desa Dangin Puri kaja yang pada Tahun 1986 masih merupakan bagian dari wilayah Kecamatan Denpasar Timur, semenjak tahun 2004 menjadi wilayah

Kecamatan Denpasar Utara sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 12 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Kecamatan Denpasar Utara Di Kota Denpasar.

Tabel 1

**PEMERINTAH KOTA DENPASAR : JUMLAH PENDUDUK
KECAMATAN DENPASAR UTARA**

No.	Desa/Kelurahan	Penduduk		
		Laki-laki	Perempuan	L + P
1.	Desa Pemecutan Kaja	11546	11594	23140
2.	Desa Dauh Puri Kaja	5655	5674	11329
3.	Desa Ubung Kaja	6991	5968	12959
4.	Kelurahan Ubung	3500	2401	5901
5.	Kelurahan Peguyangan	4979	4293	9271
6.	Desa Peguyangan Kaja	2839	2900	5739
7.	Desa Peguyangan Kangin	4750	4529	9279
8.	Kelurahan Tonja	5871	4599	10470
9.	Desa Dangin Puri Kauh	2462	2264	4726
10.	Desa Dangin Puri Kaja	5393	5207	10600
11.	Desa Dangin Puri Kangin	2935	3214	6149
	Jumlah :	56921	52643	109564

Sumber : Data sekunder Kecamatan Denpasar Utara Tahun 2007

Jumlah penduduk di Kecamatan Denpasar Utara secara keseluruhan per Desember 2007 terbilang cukup padat yaitu 109564 yang terdiri dari jumlah penduduk laki-laki secara keseluruhan sebanyak 56921 sedikit lebih banyak dari jumlah penduduk perempuan secara keseluruhan yang berjumlah 52643.

Secara keseluruhan penduduk yang bertempat tinggal di Kecamatan Denpasar Utara sebagian besar terdiri dari Warga Negara Indonesia dan sebagian kecil adalah Warga Negara Asing. Penduduk yang

berkewarganegaraan Indonesia adalah penduduk tetap dan penduduk sementara, sedangkan penduduk yang berkewarganegaraan Asing yang tinggal sementara di Kecamatan Denpasar Utara adalah Warga Negara Asing yang untuk sementara karena suatu hal berada di Bali misalnya sebagai *tourist* atau mungkin pengusaha asing yang sedang mengurus atau melakukan transaksi bisnisnya.

Tabel 2

**JUMLAH PENDUDUK
WNI PENDUDUK TETAP KECAMATAN DENPASAR UTARA**

No.	Desa/Kelurahan	Penduduk		
		Laki-laki	Perempuan	L + P

1.	Desa Pemecutan Kaja	11490	11528	23018
2.	Desa Dauh Puri Kaja	5547	5450	10997
3.	Desa Ubung Kaja	6204	5555	11759
4.	Kelurahan Ubung	2160	1843	4003
5.	Kelurahan Peguyangan	4450	3964	8414
6.	Desa Peguyangan Kaja	2732	2682	5414
7.	Desa Peguyangan Kangin	4639	4404	9043
8.	Kelurahan Tonja	5572	4446	10018
9.	Desa Dangin Puri Kauh	2444	2248	4692
10.	Desa Dangin Puri Kaja	5262	5113	10375
11.	Desa Dangin Puri Kangin	2896	3199	6095
	Jumlah :	53396	50432	103828

Sumber : Data sekunder Kecamatan Denpasar Utara Tahun 2007

Sementara jumlah penduduk tetap (Warga Negara Indonesia) yang bertempat tinggal di Kecamatan Denpasar Utara per Desember 2007 terbilang 103828 yang terdiri dari jumlah penduduk tetap (Warga Negara Indonesia) laki-laki yaitu 53396 masih lebih banyak dari jumlah penduduk tetap (Warga Negara Indonesia) perempuan yang berjumlah 50432.

Penduduk tetap yang dimaksud disini adalah penduduk asli (orang Bali) yang secara turun-temurun bertempat tinggal di Kecamatan Denpasar Utara dan penduduk pendatang yang berkewarganegaraan Indonesia yang berasal dari luar Bali misalnya dari Jawa, Sulawesi, Lombok dan lain-lain yang kemudian menetap. Beberapa alasan mereka (pendatang) menetap di Bali karena sudah cocok dengan lingkungan di Bali, berjudoh dengan orang Bali yang kemudian memilih untuk berumah tangga di Bali dan pada saat ini memilih untuk bertempat tinggal di Kecamatan Denpasar utara sampai generasi berikutnya.

Tabel 3

**JUMLAH PENDUDUK WNI
PENDUDUK TETAP SEMENTARA KECAMATAN DENPASAR UTARA**

No.	Desa/Kelurahan	Penduduk		
		Laki-laki	Perempuan	L + P
1.	Desa Pemecutan Kaja	54	63	117
2.	Desa Dauh Puri Kaja	107	216	323
3.	Desa Ubung Kaja	787	413	1200
4.	Kelurahan Ubung	1339	556	1895
5.	Kelurahan Peguyangan	528	329	857
6.	Desa Peguyangan Kaja	107	216	323
7.	Desa Peguyangan Kangin	108	125	233
8.	Kelurahan Tonja	297	149	446
9.	Desa Dangin Puri Kauh	13	13	26
10.	Desa Dangin Puri Kaja	131	87	218
11.	Desa Dangin Puri Kangin	39	14	53
	Jumlah :	3510	2181	5691

Sumber : Data sekunder Kecamatan Denpasar Utara Tahun 2007

Jumlah penduduk Warga Negara Indonesia yang tinggal sementara di Kecamatan Denpasar Utara per Desember 2007 terbilang 5691 yang terdiri dari jumlah penduduk laki-laki yaitu 3510 sedikit lebih banyak dari jumlah penduduk perempuan yang berjumlah 2181.

Perlu diketahui yang dimaksud dengan penduduk Warga Negara Indonesia sementara yang pertama adalah orang Bali yang karena suatu hal menetap untuk sementara misalnya karena kuliah dan terikat kerja sementara sehingga kontrak rumah atau kos agar lebih dekat dengan kampus atau tempat kerjanya yang kemudian jika sudah lulus kuliah atau dipindah kerjanya maka mereka tidak lagi menetap di Kecamatan Denpasar Utara.

Sementara yang kedua adalah pendatang dari berbagai daerah di Indonesia yang pada saat ini bertempat tinggal di Kecamatan Denpasar Utara, yang suatu saat kemungkinan tidak menetap lagi oleh karena urusannya

sudah selesai di Bali atau Kecamatan Denpasar Utara pada khususnya, mungkin sebelumnya mereka dipindahkan tugas kerjanya di Bali dan apabila sudah selesai tugasnya mereka akan kembali lagi ke daerah asalnya.

Tabel 4

**JUMLAH PENDUDUK
WNA KECAMATAN DENPASAR UTARA**

No.	Desa/Kelurahan	Penduduk		
		Laki-laki	Perempuan	L + P
1.	Desa Pemecutan Kaja	2	3	5
2.	Desa Dauh Puri Kaja	1	8	9
3.	Desa Ubung Kaja	0	0	0
4.	Kelurahan Ubung	1	2	3
5.	Kelurahan Peguyangan	1	0	1
6.	Desa Peguyangan Kaja	0	2	2
7.	Desa Peguyangan Kangin	3	0	3
8.	Kelurahan Tonja	2	4	6
9.	Desa Dandin Puri Kauh	5	3	8
10.	Desa Dandin Puri Kaja	0	7	7
11.	Desa Dandin Puri Kangin	0	1	1
	Jumlah :	15	30	45

Sumber : Data sekunder Kecamatan Denpasar Utara Tahun 2007

Jumlah penduduk Warga Negara Asing yang tinggal di Kecamatan Denpasar Utara per Desember 2007 terbilang 45 yang terdiri dari jumlah penduduk laki-laki yang berkewarganegaraan asing yaitu 30 lebih sedikit dari jumlah penduduk perempuan yang berkewarganegaraan asing yang berjumlah 30.

Penduduk Warga Negara Asing adalah warga negara diluar negara Indonesia yang pada saat ini untuk sementara bertempat tinggal di Kecamatan

Denpasar Utara yang keberadaannya untuk melakukan kegiatan sesuai dengan izin yang diperolehnya dari kantor Imigrasi Indonesia.

Menurut penulis konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan yang terlaksana di wilayah Kecamatan Denpasar Utara antara lain di Kelurahan Tonja dan Desa Dangin Puri Kaja sudah mengena kepada tujuan dan sasaran dari konsolidasi tanah (*land consolidation*) yang diharapkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 Tentang Konsolidasi Tanah Pasal 2 ayat (1) yakni untuk pemanfaatan tanah secara optimal melalui peningkatan efisiensi dan produktifitas penggunaan tanah.⁵⁰

Dikaitkan dengan tujuan konsolidasi tanah (*land consolidation*) di kawasan perkotaan adalah untuk melakukan peningkatan efisiensi penggunaan dan pemanfaatan tanah yang telah dilaksanakan di Kelurahan Tonja dan Desa Dangin Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar. Konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan tersebut termasuk di dalamnya pembangunan Proyek Peningkatan Jalan Arteri Denpasar telah berhasil dilaksanakan dengan baik sehingga sasaran konsolidasi juga tercapai dengan terwujudnya suatu tatanan penguasaan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur.

B. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*) Perkotaan Di Kelurahan Tonja Dan Desa Dangin Puri Kaja

B.1. Dasar Kepemilikan Atas Tanah

⁵⁰ Juniarso Ridwan & Achmad Sodik Sudrajat, *Hukum Tata Ruang Dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*, (Bandung: Nuansa, 2008), hal 48.

Konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan sebagaimana dirumuskan dalam pasal 1 butir 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 bahwa konsolidasi tanah (*land consolidation*) adalah :

“Kebijaksanaan pertanahan 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 aktif masyarakat.”

Konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan dapat dikatakan sebagai kebijakan pertanahan partisipatif dalam pemanfaatan tanah sebagaimana yang dialokasikan rencana tata ruang untuk permukiman.⁵¹

Konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan adalah kebijakan pertanahan di wilayah perkotaan (urban) dan pinggiran kota (urban fringe) mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang serta usaha pengadaan tanah untuk pembangunan guna peningkatan kualitas lingkungan hidup dengan partisipasi masyarakat.⁵²

Rumusan konsolidasi tanah (*land consolidation*) menurut Pasal 1 butir 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 Tentang Konsolidasi Tanah, ada dua kegiatan yang dilakukan sekaligus, yaitu ;

⁵¹ Ni Luh Putu Sri Yulianta, wawancara pribadi dengan Staf Seksi Peralihan Pembebanan dan PPAT, tanggal 10 April 2008.

⁵² Oloan Sitorus, Op cit, Hal 2.

1. Penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah
2. Pengadaan tanah untuk pembangunan.

Makna penataan kembali menunjukkan bahwa kondisi faktual sebelum ditata dengan konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan, di atas tanah tersebut kenyataannya telah ada suatu bentuk penguasaan tanah yang tidak tertib dan penggunaan tanah yang tidak teratur.

Konsolidasi tanah (*land consolidation*) tanah perkotaan yang dilakukan di lokasi penelitian adalah susunan keanggotaan Tim Koordinasi Pelaksanaan konsolidasi tanah (*land consolidation*) antara lain ;⁵³

- Pembina : 1. Walikota Denpasar.
2. Sekretaris Kota Denpasar.
3. Ketua Bappeda Kota Kota Denpasar.
- Ketua : Asisten Tata Praja SEKWILDA Kota Denpasar.
- Wakil Ketua : Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar.
- Sekretaris : Kepala Bagian Perkotaan SETWILDA Kota Denpasar.
- Bendahara : Bendaharawan Proyek pada Bagian Perkotaan SETWILDA Kota Denpasar.

⁵³ Ni Made Ardini, wawancara pribadi dengan Kepala Sub Sie Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tanggal 7 April 2008.

- Anggota : 1. Kepala Dinas Tata Kota Pemerintah Kota Denpasar.
2. Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kota Denpasar.
3. Kepala Dinas Pertanian Tanaman Pangan Kota Denpasar.
4. Kepala Bagian Penyusunan Program SETWILDA Kota Denpasar.
5. Kepala Bagian Hukum SETWILDA Kota Denpasar.
6. Camat pada Lokasi Konsolidasi Tanah (*land consolidation*).
7. Kabid. Fisik pada Kantor Bappeda Kota Denpasar.
8. Kasi. Pengaturan Penguasaan Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Denpasar.
9. Ka. Subag. Keagrariaan pada Bagian Perkotaan SETWILDA Kota Denpasar.
10. Kepala Desa / Lurah pada lokasi konsolidasi tanah (*land consolidation*).
- Staf Administrasi : Staf pada Bagian Perkotaan SETWILDA Kota Denpasar.

Sesuai dengan maksud Peraturan Kepala Badan Pertanahan No. 4 tahun 1991 tersebut, ruang lingkup penataan pertanahan yang ditandatangani melalui pola konsolidasi tanah (*land consolidation*) pada prinsipnya adalah kegiatan penataan kembali pertanahan yang menuntut adanya penataan penguasaan sekaligus dengan penataan penggunaan tanahnya dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat pemilik tanah.⁵⁴

Menurut bapak Dewa Made Wesnawa Wedagama, Kepala Sub Dinas Tata Kota dan Bangunan kota Denpasar, semua jalan besar yang ada selama ini di kota Denpasar sebagian besar berasal dari konsolidasi tanah (*land consolidation*) dengan metode pendekatan *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.⁵⁵

Penataan tersebut meliputi penataan fisik bidang / persil tanah dan peruntukannya menjadi bidang atau persil yang tertib yang tertib dan teratur dilengkapi dengan sarana dan prasarana jalan yang peruntukannya sesuai dengan Rencana Tata Ruang yang ditetapkan.

⁵⁴ Ni Made Ardini, wawancara pribadi dengan Kepala Sub Sie Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tanggal 8 April 2008.

⁵⁵ Dewa Made Wesnawa Wedagama, wawancara pribadi dengan Kepala Sub Dinas Tata Kota dan Bangunan kota Denpasar, tanggal 15 April 2008.

Upaya penataan bentuk, letak dan luas persil semula sebagai akibat dari pergeseran, penggabungan, pemecahan, penukaran, penghapusan dan lainnya atas bidang / persil tanah semula untuk menjamin kepastian hukum atas tanah terhadap bidang / persil tanah semula yang telah mengalami perubahan setelah ditata, hasil akhirnya para pemilik tanah memperoleh sertipikat hak atas tanahnya.⁵⁶

Secara operasional, konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan ini dipergunakan untuk menata pertanahan dalam rangka mengakomodasikan kegiatan-kegiatan pembangunan baik di perkotaan maupun pertanian / pedesaan yang menuntut terwujudnya suatu bidang / persil tanah yang tertib dan teratur sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota Denpasar.⁵⁷

Dalam pengertian telah ada suatu bentuk penguasaan tanah perkotaan yang tidak tertib dan semrawut, menunjukkan bahwa wilayah tersebut perlu dilakukannya konsolidasi tanah (*land consolidation*) untuk mengatur dan menata. Para peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*) adalah para pemilik tanah yang tanahnya belum teratur dan tertata dengan baik.⁵⁸

⁵⁶ I Made Sudandi, wawancara pribadi dengan Staf Seksi *Landreform* Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*) Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tanggal 7 April 2008.

⁵⁷ Ni Made Ardini, wawancara pribadi dengan Kepala Sub Sie Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tanggal 7 April 2008.

⁵⁸ Dewa Made Wesnawa Wedagama, wawancara pribadi dengan Kepala Sub Dinas Tata Kota dan Bangunan kota Denpasar, tanggal 15 April 2008.

Melalui konsolidasi tanah (*land consolidation*) tanah-tanah milik peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*) yang belum atau tidak teratur tersebut kemudian ditata agar menjadi teratur sehingga akan dicapai peningkatan kualitas lingkungan hidup yang merupakan tujuan dari konsolidasi tanah (*land consolidation*) itu sendiri.⁵⁹

Menurut penulis konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan mempunyai peranan yang penting bagi penataan lingkungan yang terkesan semrawut atau tidak tertib sehingga terjadi pertumbuhan ekonomi yang pesat karena melalui konsolidasi seperti yang terjadi di Kelurahan Tonja dan Desa Dangin Puri Kaja telah memberikan dampak positif yang menguntungkan banyak pihak diantaranya ; pemilik tanah, pemerintah kota Denpasar dalam hal ini dinas tata kota, dan kantor pertanahan Denpasar. Keuntungan-keuntungan yang diperoleh antara lain ; jalan menuju ke pemukiman menjadi lebih luas daripada dulu waktu belum dilakukan konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan.

B.2. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*) Perkotaan di Kelurahan Tonja dan Desa Dangin Puri Kaja

Pelaksanaan konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan di Kelurahan Tonja dan Desa Dangin Puri Kaja, didasarkan atas Surat

⁵⁹ Gusti Made Alit Ariana, wawancara pribadi dengan Staf Seksi *Landreform* Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*) Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tanggal 10 April 2008.

Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kabupaten Badung), tanggal 29 September 1984 Nomor : 593.82 / 295 / Pem. Tentang Penunjukan Konsolidasi Tanah (*land consolidation*) Perkotaan di Desa Peguyangan, Peguyangan Kaja, Dauh Puri kaja, wilayah Kecamatan Denpasar Barat dan Desa Tonja (sekarang Kelurahan Tonja), Dangin Puri Kaja, wilayah Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Propinsi Bali.

Dalam penelitian ini dipilih lokasi penelitian secara *purposive* yaitu wilayah Kecamatan Denpasar Timur, Desa Tonja (sekarang Kelurahan Tonja) dan Desa Dangin Puri Kaja, dengan alasan bahwa di wilayah tersebut paling banyak peserta konsolidasi, padat penduduk dan akses masuk ke lokasi tersebut masih sulit karena jalannya sempit dan letak permukimannya tidak tertata rapi.

Konsolidasi tanah (*land consolidation*) di wilayah Kecamatan Denpasar Timur dan Kecamatan Denpasar Barat (sekarang kedua desa / kelurahan terletak di satu wilayah kecamatan, yaitu Kecamatan Denpasar Utara) ini adalah dalam rangka pembangunan Proyek Peningkatan Jalan Arteri Denpasar, yang kemudian di wilayah / lokasi penelitian menjadi bernama Jalan Kemuda dan Jalan Gatot Subroto IV.

Tanah yang dibagikan adalah Tanah Negara melalui redistribusi obyek *Landreform* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf (d) Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian, yaitu ; tanah-tanah

melebihi luas batas maksimum, yaitu dengan pelepasan Hak Milik Perseorangan seluas 95.8096 Ha, yang menurut Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Cq. Direktur Jenderal Agraria tanggal 18 Maret 1986 Nomor : SK. 124 / DJA / 1986 Tentang Penegasan Tanah Negara dalam rangka pelaksanaan konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan.

**B. 2. a. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*)
Perkotaan di Kelurahan Tonja, Kecamatan Denpasar
Utara**

Konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan di Kelurahan Tonja tepatnya terletak di Blok III dengan luas tanah 11.6175 m² (meter persegi) yang kemudian dibagikan kepada 171 peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*), berasal dari Tanah Negara Obyek Redistribusi Landreform sebagaimana yang dimaksud Pasal 1 huruf (d) Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian, bahwa ; tanah-tanah lain yang dikuasai langsung oleh Negara yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

Tanah Obyek Redistribusi adalah berasal dari Tanah Milik Perseorangan yang dilepaskan dalam rangka Pelaksanaan Konsolidasi tanah Perkotaan. Berdasarkan Fatwa

Tata Guna Tanah tanggal 18 Maret 1986 Nomor : 210 / HM / D / 86, tanah obyek redistribusi tersebut disetujui untuk tanah permukiman.

Obyek Redistribusi Landreform berasal dari tanah sawah / tanah kering, seluas 11.6175 m² (meter persegi) yang kemudian diberikan kepada peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan sebanyak 171 peserta, diberikan pembagian tanah dengan Hak Milik untuk permukiman.

Pemberian Hak Milik dalam rangka pelaksanaan konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan ini, calon pemilik dibebaskan membayar sewa dan harga tanah, karena yang bersangkutan telah memberikan peran sertanya, sesuai dengan Surat Keputusan Direktur Jenderal Agraria tanggal 9 Oktober 1985 Nomor : 590 / 5648 / Agr.

Biaya administrasi dan biaya sertipikat sebagai kewajiban para calon penerima redistribusi dibebankan kepada Pemerintah / Proyek yang membebaskannya, sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : 220 Tahun 1981.

Proyek Peningkatan Jalan Arteri Denpasar diwajibkan membayar administrasi sebagai ganti kewajiban para pemilik tanah sebesar Rp 1.282.500,00 (satu juta dua ratus delapan puluh dua ribu lima ratus rupiah) yang disetor ke Kas Negara

atas Mata Anggaran Pendapatan Direktorat Jenderal Agraria,
Departemen Dalam Negeri.

**B. 2. b. Pelaksanaan Konsolidasi tanah (*Land Consolidation*)
Perkotaan Di Desa Dangin Puri Kaja, Kecamatan
Denpasar Utara**

Pelaksanaan Konsolidasi Tanah (*land consolidation*)
Perkotaan di Desa Dangin Puri Kaja di Blok VI dengan
jumlah peserta konsolidasi sebanyak 164 peserta, luas tanah
yang dibagikan seluas 11.3520 m² (meter persegi) adalah
Tanah Negara Obyek Redistribusi Landreform, berasal dari
Tanah Hak Milik perseorangan yang dilepaskan dalam rangka
pelaksanaan konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan
berupa tanah sawah / tanah kering sesuai dengan Surat
Keputusan Menteri Dalam Negeri Cq. Direktur Jenderal
Agraria tanggal 8 Maret 1986 Nomor : SK. 124 / DJA / 1986
Tentang Penegasan Tanah Negara dalam rangka pelaksanaan
konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan dan sesuai
Fatwa Tata Guna Tanah tanggal 8 Maret 1986 Nomor : 210 /
HM / D / 86, Tanah Obyek Redistribusi tersebut disetujui
untuk tanah permukiman.

Peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*)
perkotaan di wilayah Desa Dangin Puri Kaja sebanyak 164

peserta, telah memenuhi syarat-syarat untuk diberikan pembagian tanah dengan Hak Milik.

Pemberian Hak Milik dalam rangka konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan ini, calon pemilik dibebaskan membayar sewa dan harga tanah, karena yang bersangkutan telah memberikan peran sertanya. Biaya administrasi dan biaya sertipikat dibebankan kepada Pemerintah / Proyek yang membebaskannya.

Proyek Peningkatan jalan Arteri Denpasar diwajibkan membayar administrasi sebagai ganti kewajiban para pemilik tanah sebesar Rp 1.230.000,00 (satu juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah) yang disetor ke Kas Negara atas Mata Anggaran Pendapatan Direktorat Jenderal Agraria, Departemen Dalam Negeri.

Dalam pemekaran wilayah Kota Denpasar, Kelurahan Tonja dan Desa Dangin Puri Kaja yang semula merupakan wilayah Kecamatan Denpasar Timur saat ini telah masuk menjadi wilayah Kecamatan Denpasar Utara sejak tahun 2004 yakni sejak Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 12 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Kecamatan Denpasar Utara Di Kota Denpasar diundangkan.

Pelaksanaan Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*) Perkotaan baik yang berada di Kelurahan Tonja maupun yang berada di Desa

Dangin Puri Kaja, dilaksanakan sesuai dengan petunjuk pelaksanaan konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan, dengan tahapan pekerjaan sebagai berikut ;

1) Persiapan

Pada tahapan pertama atau tahapan persiapan dalam melaksanakan konsolidasi tanah (*land consolidation*) maka menurut Ibu Ni Made Ardini, selaku Kepala Sub Sie Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Denpasar, dilakukan peninjauan lokasi yakni di Kelurahan Tonja dan Desa Dangin Puri Kaja sebagai lokasi yang akan dilaksanakan konsolidasi tanah (*land consolidation*).⁶⁰ Kemudian dilakukan penyuluhan-penyuluhan kepada masyarakat di Kelurahan Tonja dan Desa Dangin Puri Kaja termasuk pemuka adatnya.⁶¹

Penyuluhan dilakukan oleh petugas Pemerintah Kota Denpasar yang di delegasikan kepada Dinas Tata Kota Denpasar, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Bali dan Kantor Pertanahan Kota Denpasar, dengan maksud agar masyarakat di Kelurahan Tonja dan Desa Dangin Puri Kaja semakin mengerti tentang manfaat kegiatan konsolidasi tanah (*land*

⁶⁰ Ni Made Ardini, wawancara pribadi dengan Kepala Sub Sie Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tanggal 6 Mei 2008.

⁶¹ I Gusti Ngurah Suparta, wawancara pribadi dengan Sekretaris Camat Denpasar Utara, tanggal 15 Mei 2008.

consolidation) yang akan dilaksanakan serta diharapkan mau berpartisipasi secara aktif dalam pelaksanaannya.⁶²

Penyuluhan diupayakan agar dilakukan secara langsung kepada peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*). Pelaksanaan penyuluhan merupakan Inisiatif Badan Pertanahan Nasional baik dari Propinsi Bali yang di delegasikan kepada Kantor Pertanahan kota Denpasar dan inisiatif dari Pemerintah Kota Denpasar terutama Dinas Tata Kota Denpasar.⁶³

Pada tahapan ini sosialisasi atau penyuluhan dibicarakan juga alasan kenapa memilih Kelurahan Tonja dan Desa dangin Puri Kaja sebagai obyek konsolidasi tanah (*land consolidation*), termasuk persentase sumbangan tanah, ganti rugi bila ada. Namun dalam perkembangannya dalam pelaksanaan konsolidasi tanah (*land consolidation*) yang dilaksanakan di Kelurahan Tonja dan Desa Dangin Puri kaja tidak ada ganti rugi.⁶⁴

Pemerintah Kota Denpasar juga menginformasikan bahwa tujuan diadakannya konsolidasi agar dapat sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota Denpasar terutama sebagai kawasan peruntukkan dan dikaitkan dengan penyediaan tanah untuk proyek pengadaan prasarana jalan dan sarana umum lainnya, bila

⁶² I Gusti Ngurah Suparta, wawancara pribadi dengan Sekretaris Camat Denpasar Utara, tanggal 15 Mei 2008.

⁶³ Ni Made Ardini, wawancara pribadi dengan Kepala Sub Sie Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tanggal 6 Mei 2008.

⁶⁴ I Made Sugiarta, wawancara pribadi dengan Lurah Tonja, tanggal 14 Mei 2008.

dilaksanakan dapat memberikan kesan lokasi konsolidasi tanah (*land consolidation*) di Kelurahan Tonja dan Desa Dangin Puri Kaja menjadi teratur, tertata dengan baik sesuai kawasan peruntukannya sehingga menjadi indah serta memberikan dampak positif lainnya seperti harga tanah setelah ditata melalui konsolidasi tanah (*land consolidation*) menjadi tinggi.⁶⁵

Setelah penyuluhan oleh petugas Dinas Tata Kota Pemerintah Kota Denpasar, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Bali dan Kantor Pertanahan Kota Denpasar dilakukan secara terpisah di masing-masing bale banjar (tempat pertemuan) di Kelurahan Tonja dan Desa Dangin Puri Kaja, maka diberi kesempatan bagi para masyarakat di kedua daerah tersebut untuk melakukan musyawarah dengan sesama anggota banjarnya yang mempunyai situasi tanah yang sama dan terpilih sebagai obyek konsolidasi tanah (*land consolidation*), sekarang diberikan kebebasan kepada mereka sebagai pemilik tanah untuk memilih setuju atau tidak setuju menjadikan tanah-tanah Hak Milik mereka untuk menjadi obyek konsolidasi tanah (*land consolidation*).⁶⁶

Kemudian masyarakat yang diharapkan dapat berpartisipasi menjadi peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan

⁶⁵ Dewa Made Wesnawa Wedagama, wawancara pribadi dengan Kepala Sub Dinas Tata Kota dan Bangunan kota Denpasar, tanggal 12 Mei 2008.

⁶⁶ Ni Luh Putu Sri Yulianta, wawancara pribadi dengan Staf Seksi Peralihan Pembebanan dan PPAT, tanggal 14 Mei 2008.

harus memberitahukan keputusan akhir kepada petugas penyuluh konsolidasi tanah (*land consolidation*) yang telah melakukan penyuluhan di banjar masing-masing baik itu di Kelurahan Tonja maupun Desa Dangin Puri kaja, sehingga akan diketahui dengan jelas tindakan yang akan diambil selanjutnya.

Keputusan tersebut diberitahukan kepada petugas penyuluhan pada hari yang sudah disepakati bersama sebelumnya. Ternyata pada waktu yang telah ditentukan masyarakat yang diharapkan dapat berpartisipasi menjadi peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan di Kelurahan Tonja dan Desa dangin Puri ternyata menyambut baik dan bersedia menjadi peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*).⁶⁷

2) Pendataan Subyek dan Obyek

Setelah masyarakat Kelurahan Tonja dan Desa Dangin Puri Kaja setuju menjadi peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*) dan memberikan tanahnya untuk menjadi obyek konsolidasi tanah (*land consolidation*), maka para peserta konsolidasi baik yang berasal dari Kelurahan Tonja dan Desa Dangin Puri Kaja menyetujui keikut-sertaannya dalam pelaksanaan konsolidasi tanah (*land consolidation*) serta besarnya sumbangan tanah untuk

⁶⁷ Gusti Made Alit Ariana, wawancara pribadi dengan Staf Seksi *Landreform* Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*) Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tanggal 14 Mei 2008.

pembangunan (STUP) dan biasanya oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar meminta sebanyak 20% dari luas tanah masing-masing peserta.⁶⁸

Identifikasi subyek meliputi kegiatan mengumpulkan dan meneliti kebenaran kepemilikan tanah yang dijadikan obyek konsolidasi tanah (*land consolidation*) yakni lokasi-lokasi yang telah ditetapkan yang berada di Kelurahan Tonja dan Desa Dangin Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara. Pendataan yang dilakukan oleh petugas lapangan dari Kantor Pertanahan Kota Denpasar meliputi ;⁶⁹

- 1) Nama peserta,
- 2) alamat,
- 3) pekerjaan,
- 4) batas-batas tanah,
- 5) luas tanah.

sebagaimana tertera dalam surat bukti hak yang ada, bila tanah warisan dilampirkan silsilah, keturunan waris, surat kuasa untuk mengurus dan sebagainya.

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

⁶⁸ Ni Made Ardini, wawancara pribadi dengan Kepala Sub Sie Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tanggal 14 Mei 2008.

⁶⁹ Gusti Made Alit Ariana, wawancara pribadi dengan Staf Seksi *Landreform* Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*) Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tanggal 15 Mei 2008.

identifikasi ini merupakan bukti kepemilikan sebelum pelaksanaan konsolidasi tanah (*land consolidation*).

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 hal tersebut kepada peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan.

Bila ada yang tidak sesuai misalnya luas tanah yang ada di lapangan terkadang tidak sesuai dengan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) yang terlampir maka panitia pelaksana perlu melakukan “klarifikasi” atau memberitahukan kepada pemilik tanah dan pengukuran ulang terhadap luas tanah dilakukan dihadiri oleh pemilik tanah dan saksi-saksi.⁷⁰

Pengukuran dilakukan oleh petugas pelaksana untuk mengetahui batas keliling dan letak lokasi obyek konsolidasi tanah (*land consolidation*) yang telah ditetapkan di Kelurahan Tonja dan Desa Dangin Puri Kaja yakni diawali dengan pemasangan tugu-tugu *polygon* kemudian mengukur batas-batas, ketinggian lereng bila areal konsolidasi tidak rata dan menghitung luas persil-persil yang ada di areal lokasi konsolidasi di Kelurahan Tonja dan Desa Dangin Puri Kaja dan membuat petanya.

⁷⁰ I Made Sudandi, wawancara pribadi dengan Staf Seksi *Landreform* Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*) Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tanggal 15 Mei 2008.

Setiap persil tanah dalam peta rincikan diberi nomor. Hasil pengukuran dan peta rincikan digunakan sebagai bahan pembuatan desain konsolidasi tanah (*land consolidation*) yang akan dilaksanakan pada obyek konsolidasi yang berada di Kelurahan Tonja dan Desa Daging Puri Kaja. Peta tersebut dibuat dengan skala 1 : 1000.⁷¹

3) Penataan

Pada tahap penataan dilakukan beberapa rincian tugas-tugas yang perlu dilakukan agar penataan menjadi sesempurna mungkin, antara lain ;

- a) Penyusunan *Draft Block Plan* / Pra Desain Konsolidasi Tanah (*land consolidation*).

Setelah tahap pendataan selesai maka perlu dilakukan penyusunan *Draft Block Plan* / pra desain konsolidasi tanah (*land consolidation*) penataan fisik dalam penyusunan *Draft Block Plan* di Kelurahan Tonja dan Desa Daging Puri kaja ini meliputi penataan bentuk, luas, dan letak masing-masing blok dan jenis peruntukkan tanahnya antara lain ; jalan, blok kapling dan blok fasilitas umum yang diperlukan dengan berkoordinasi

⁷¹ Gusti Made Alit Ariana, wawancara pribadi dengan Staf Seksi *Landreform* Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*) Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tanggal 15 Mei 2008.

dengan Dinas Tata Kota Denpasar untuk Rencana Tata Ruang Kota Denpasar.⁷²

Kegunaan *Draft Block Plan* adalah untuk bahan diskusi untuk musyawarah tentang penyusunan Desain Konsolidasi Tanah (*land consolidation*) perkotaan kepada para peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*) sekaligus memperlihatkan rencana perubahan bentuk, luas dan letak tanah dari masing-masing peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan yang obyek konsolidasinya berada di Kelurahan Tonja dan Desa Dangin Puri Kaja yang dilakukan secara terpisah oleh panitia konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan pada saat itu.

Panitia pelaksana juga memberikan penjelasan kepada para peserta konsolidasi mengenai sumbangan tanah untuk pembangunan (STUP) yang diambil sebanyak 20% dari luas masing-masing tanah milik peserta konsolidasi dengan tujuan agar dapat segera diketahui secara lebih pasti dan mempermudah penyusunan Desain Konsolidasi Tanah (*land consolidation*).⁷³

Diharapkan dengan ini para peserta konsolidasi di masing-masing obyek konsolidasi tanah (*land consolidation*) baik itu di

⁷² Dewa Made Wesnawa Wedagama, wawancara pribadi dengan Kepala Sub Dinas Tata Kota dan Bangunan kota Denpasar, tanggal 15 Mei 2008.

⁷³ Ni Made Ardini, wawancara pribadi dengan Kepala Sub Sie Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tanggal 16 Mei 2008.

Kelurahan Tonja maupun di Desa Dangin Puri Kaja dapat dengan mudah memahami dan mengerti akan bentuk, luas dan letak tanahnya kelak akan berubah sesuai dengan desain konsolidasi tanah (*land consolidation*) yang telah disepakati dalam musyawarah. Perubahan itu yang kemudian harus dapat diterima oleh peserta konsolidasi baik itu peserta konsolidasi yang obyek konsolidasinya di Kelurahan Tonja maupun di Desa Dangin Puri Kaja setelah konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan baik yang akan dilakukan di Kelurahan Tonja maupun di Desa Dangin Puri Kaja terwujud.⁷⁴

b) Penyusunan Desain Konsolidasi Tanah (*land consolidation*).

Penyusunan Desain Konsolidasi Tanah (*land consolidation*) perkotaan di masing-masing lokasi obyek konsolidasi berada baik itu di Kelurahan Tonja maupun di Desa Dangin Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara dilaksanakan dengan baik karena sebelum disusun ke dalam desain konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan masyarakat dalam hal ini para peserta konsolidasi telah mengadakan musyawarah dengan panitia konsolidasi.

Dalam musyawarah ada dua keinginan peserta konsolidasi di masing-masing lokasi obyek konsolidasi berada, baik itu di Kelurahan Tonja maupun di Desa Dangin Puri Kaja, antara lain;

⁷⁴ I Made Sudandi, wawancara pribadi dengan Staf Seksi *Landreform* Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*) Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tanggal 15 Mei 2008.

ada peserta yang ingin tanah yang dimilikinya dekat dengan jalan utama, ada juga peserta konsolidasi yang mau mempertahankan halaman rumahnya karena jika sesuai dengan pra desain konsolidasi tanah (*land consolidation*) kemarin maka halaman depan rumahnya akan menjadi sempit sementara halaman belakang rumahnya luas sehingga rumahnya dirasakan kurang ideal,⁷⁵ kemudian oleh panitia konsolidasi keinginan-keinginan dari peserta itu kemudian secara bersama-sama dengan peserta konsolidasi yang lain dimusyawarahkan lagi.⁷⁶

Musyawarah yang cukup alot itu pun dapat diselesaikan dengan baik karena setelah diberikan pengertian mengenai desain yang ada dan bahwa desain itu dibuat dengan kesepakatan bersama sebelumnya maka peserta konsolidasi mau mengerti.⁷⁷

Desain konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan dimaksudkan untuk merencanakan letak, bentuk dan luas kapling-kapling baru pada areal konsolidasi setelah dikurangi dengan Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP) sebesar 20% untuk rencana jaringan jalan dan fasilitas umum lainnya. Luas masing-masing kapling diupayakan agar sesuai dengan hasil perhitungan yang telah disepakati bersama oleh

⁷⁵ I Made Sugiarta, wawancara pribadi dengan Lurah Tonja, tanggal 14 Mei 2008.

⁷⁶ Ni Nyoman Sukerti, wawancara pribadi dengan Sekretaris Desa Dangin Puri Kaja, tanggal 16 Mei 2008.

⁷⁷ I Made Sudandi, wawancara pribadi dengan Staf Seksi *Landreform* Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*) Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tanggal 15 Mei 2008.

peserta konsolidasi baik yang obyeknya berada di Kelurahan Tonja maupun yang di Desa Dangin Puri kaja.⁷⁸

c) Musyawarah tentang Rencana Penetapan Kapling Baru

Setelah dibuat Desain Konsolidasi Tanah (*land consolidation*) untuk obyek konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan yang terdapat di Kelurahan Tonja dan Desa Dangin Puri kaja serta melakukan perhitungan luas kapling masing-masing peserta di masing-masing obyek konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan, perlu dilakukan musyawarah kepada para peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan baik yang di Kelurahan Tonja maupun yang berada di Desa Dangin Puri Kaja untuk meminta kesepakatannya, karena setelah dikurangi Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP) sebesar 20% dari luas tanah masing-masing peserta konsolidasi tanah baik yang di Kelurahan Tonja maupun yang di Desa Dangin Puri Kaja maka akan terjadi perubahan bentuk, luas dan kemungkinan terjadi pergeseran letak kapling sehingga dimungkinkan terjadi pembongkaran baik pagar, bangunan maupun tanaman yang ada yang merupakan milik peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*).

⁷⁸ Dewa Made Wesnawa Wedagama, wawancara pribadi dengan Kepala Sub Dinas Tata Kota dan Bangunan kota Denpasar, tanggal 15 Mei 2008.

Dalam musyawarah antara tim pelaksana konsolidasi dengan para peserta yang dilakukan secara terpisah di masing-masing Kelurahan Tonja dan Desa Dangin Puri kaja, jika ada yang tidak sepakat atau keberatan, maka dimungkinkan untuk merubah Desain Konsolidasi Tanahnya.⁷⁹

Biasanya peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*) yang melakukan keberatan adalah peserta konsolidasi yang tidak ingin letak tanahnya bergeser dari letaknya yang semula atau ada juga peserta konsolidasi yang tidak mau mengeluarkan dana lebih untuk melakukan perombakan terhadap pagar atau halamannya sehingga perlu kesabaran bagi panitia konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan untuk menjelaskan kesepakatan sebelumnya dan memberikan *win-win solution* atau jalan tengah yang memuaskan semua pihak.⁸⁰

Hasil musyawarah tersebut kemudian dibuat dalam Berita Acara yang ditandatangani oleh petugas pelaksana serta beberapa wakil dari para peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan secara terpisah menurut lokasi obyek konsolidasinya baik yang di Kelurahan Tonja maupun yang berada di Desa Dangin Puri Kaja.

⁷⁹ Ni Made Ardini, wawancara pribadi dengan Kepala Sub Sie Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tanggal 14 Mei 2008.

⁸⁰ I Made Sudandi, wawancara pribadi dengan Staf Seksi *Landreform* Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*) Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tanggal 15 Mei 2008.

d) Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah

Setelah Desain Konsolidasi Tanah (*land consolidation*) disepakati bersama melalui musyawarah yang diadakan secara terpisah di Kelurahan Tonja dan Desa dangin Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, selanjutnya dilaksanakan kegiatan Pelepasan Hak atas Tanah oleh para peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan baik yang ada di Kelurahan Tonja maupun yang ada di Desa Dangin Puri Kaja.

Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah dimaksudkan untuk menjadikan status tanah sebagai tanah yang langsung dikuasai negara, sehingga pemerintah memiliki kewenangan untuk melakukan penataan kembali penggunaan dan penguasaan tanah sesuai dengan desain konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan di Kelurahan Tonja dan Desa Dangin Puri Kaja dan bukti peran serta masyarakat juga dilihat dalam penyusunan desain konsolidasi yang merupakan hasil musyawarah / mufakat para peserta Konsolidasi Tanah (*land consolidation*) dengan panitia konsolidasi.⁸¹

Pernyataan pelepasan hak atas tanah menurut Ni Nyoman Sukerti selaku sekretaris Desa Dangin Puri Kaja dapat dilaksanakan dengan baik karena menurutnya masyarakat peserta konsolidasi di Desa Dangin Puri Kaja sebelumnya

⁸¹ Ni Made Ardini, wawancara pribadi dengan Kepala Sub Sie Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tanggal 16 April 2008.

sudah mengerti manfaat konsolidasi setelah mendapat penyuluhan demikian juga tentang pelaksanaannya harus membuat surat pernyataan pelepasan hak atas tanah sebagai syarat untuk melancarkan proses pelaksanaan konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan yang akan diwujudkan di Desa Dangin Puri Kaja.⁸²

Sama halnya dengan yang terjadi di Kelurahan Tonja, menurut I Made Sugiarta, peserta konsolidasi sudah terbuai untuk cepat-cepat menikmati hasil konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan yang dilaksanakan di Kelurahan Tonja sehingga para peserta memenuhi kewajibannya untuk membuat surat pernyataan pelepasan hak atas tanahnya.⁸³

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. Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam pelepasan hak ;⁸⁴

1. Peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan menurut lokasi obyek konsolidasinya baik yang di Kelurahan Tonja maupun yang berada di Desa Dangin Puri

⁸² Ni Nyoman Sukerti, wawancara pribadi dengan Sekretaris Desa Dangin Puri Kaja, tanggal 16 Mei 2008

⁸³ I Made Sugiarta, wawancara pribadi dengan Lurah Tonja, tanggal 14 Mei 2008

⁸⁴ Ni Made Ardini, wawancara pribadi dengan Kepala Sub Sie Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tanggal 15 April 2008.

Kaja wajib datang sendiri ke Kantor Pertanahan kota untuk membuat surat pernyataan pelepasan hak atas tanahnya.

2. Apabila tanah tersebut sudah bersertipikat dan diagunkan / menjadi jaminan kredit pada bank, maka harus ada persetujuan kreditur yang bersangkutan. Untuk itu Kepala Kantor Pertanahan Denpasar perlu memberitahukan secara tertulis kepada kreditur dan selanjutnya diselesaikan sesuai ketentuan yang berlaku.

Pernyataan pelepasan hak atas tanah ini kemudian ditandatangani oleh pemilik tanah (peserta konsolidasi) dan diketahui oleh Kepala Kantor Pertanahan. Dalam surat pelepasan dicantumkan ketentuan :⁸⁵

1. Pemerintah (dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional) akan memberikan kembali hak milik dengan luas yang sudah disesuaikan.
2. Bersedia menyerahkan kontribusi peran serta peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*) yakni sumbangan tanah untuk pembangunan (STUP) untuk fasilitas umum sebanyak 20% dari luas tanah masing-masing peserta konsolidasi tanah perkotaan baik yang lokasi obyek konsolidasinya berada di Kelurahan Tonja maupun yang berada di Desa Dangin Puri Kaja.

⁸⁵ Gusti Made Alit Ariana, wawancara pribadi dengan Staf Seksi *Landreform* Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*) Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tanggal 10 April 2008.

3. Dalam penandatanganan pelepasan hak juga dibuatkan berita acara yang kemudian ditandatangani oleh masing-masing Kepala Desa / Lurah sesuai dengan lokasi obyek konsolidasinya yaitu Lurah Tonja dan Kepala Desa Dangin Puri Kaja.

e) Penegasan Obyek Konsolidasi Tanah

Surat keputusan penegasan obyek konsolidasi tanah (*land consolidation*) dimaksudkan sebagai dasar kewenangan pemerintah dalam hal ini Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk menata penguasaan dan penggunaan tanah pada lokasi melalui konsolidasi tanah (*land consolidation*). Berdasarkan hal tersebut di atas, maka Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional akan menetapkan lokasi konsolidasi tanah (*land consolidation*) tersebut dalam Surat Keputusan Penegasan Tanah Negara Obyek Konsolidasi Tanah (*land consolidation*) setelah mempertimbangkan faktor-faktor antara lain ;

1. Kepastian fakta / data obyek konsolidasinya baik yang berada di Kelurahan Tonja maupun yang berada di Desa Dangin Puri Kaja sebelum dikonsolidasi yang menyangkut; lokasi, tanah, penguasaan tanah, penggunaan tanah, peserta dan lainnya.

2. Kepastian dari rencana setelah dikonsolidasi meliputi; kesesuaian lokasi dengan Rencana Tata Ruang Daerah, Rencana Desain Konsolidasi Tanah (*land consolidation*) Perkotaan baik yang berada di Kelurahan Tonja maupun yang berada di Desa Dangin Puri Kaja, termasuk rencana luas dan peruntukkan masing-masing bidang / persil tanah, sarana dan prasarana serta sumbangan tanah untuk pembangunan.
3. Kepastian persetujuan dari pemilik tanah sebagai peserta Konsolidasi Tanah (*land consolidation*) perkotaan baik yang berada di Kelurahan Tonja maupun yang berada di Desa Dangin Puri Kaja dan persetujuan atas Block Plan / Desain Konsolidasi Tanah (*land consolidation*) serta pelepasan haknya.
4. Kepastian rencana pembiayaan dan waktu pelaksanaannya. Dalam hal untuk melakukan konsolidasi tanah (*land consolidation*) tanah perkotaan baik yang berada di Kelurahan Tonja maupun yang berada di Desa Dangin Puri Kaja seluruhnya di biayai oleh Anggaran Pendapatan Belanja Kota Denpasar.⁸⁶

⁸⁶ Ni Made Ardini, wawancara pribadi dengan Kepala Sub Sie Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tanggal 15 April 2008.

Kepala Kantor Pertanahan Denpasar mengajukan usul penegasan obyek konsolidasi tanah (*land consolidation*) kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Bali. Dalam usul penegasan obyek konsolidasi tanah (*land consolidation*) tersebut dilampiri:

1. Surat Keputusan Walikota Denpasar tentang penunjuk lokasi konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan baik yang berada di Kelurahan Tonja maupun yang berada di Desa Dangin Puri Kaja.
2. Daftar persetujuan mengenai keikutsertaannya dalam konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan baik yang berada di Kelurahan Tonja maupun yang berada di Desa Dangin Puri Kaja.
3. Daftar peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan baik yang berada di Kelurahan Tonja maupun yang berada di Desa Dangin Puri Kaja beserta luas tanah masing-masing.
4. Daftar surat pernyataan pelepasan hak dari masing-masing peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan baik yang berada di Kelurahan Tonja maupun yang berada di Desa Dangin Puri Kaja.

5. Peta situasi rencana konsolidasi tanah (*land consolidation*) Perkotaan baik yang berada di Kelurahan Tonja maupun yang berada di Desa Dangin Puri Kaja.
6. Peta rencana umum tata ruang Kota Denpasar terhadap Kelurahan Tonja maupun Desa Dangin Puri kaja.
7. Riwayat tanah obyek konsolidasi baik yang berada di Kelurahan Tonja maupun yang berada di Desa Dangin Puri Kaja.
8. Surat keterangan pendaftaran tanah obyek konsolidasi baik yang berada di Kelurahan Tonja maupun yang berada di Desa Dangin Puri Kaja.
9. Desain tata ruang wilayah konsolidasi tanah (*land consolidation*) baik yang berada di Kelurahan Tonja maupun yang berada di Desa Dangin Puri Kaja.

f) Staking Out / Re-alokasi

Pekerjaan realokasi terhadap Desain Konsolidasi Tanah (*land consolidation*) perkotaan baik obyek konsolidasinya yang berada di Kelurahan Tonja maupun yang berada di Desa Dangin Puri Kaja berikut perhitungan luas atas masing-masing kapling baru, sarana dan prasarana dan ditetapkan berdasarkan hasil musyawarah dengan peserta konsolidasi baik yang berada di

Kelurahan Tonja maupun yang berada di Desa Dangin Puri Kaja meliputi ;

- a. Pengukuran dan penempatan patok batas bidang / persil tanah atas obyek konsolidasi tanahnya baik yang berada di Kelurahan Tonja maupun yang berada di Desa Dangin Puri Kaja.
- b. Penentuan batas jalan dan saluran air sesuai dengan desain tata ruang konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan baik yang obyek konsolidasinya berada di Kelurahan Tonja maupun yang berada di Desa Dangin Puri Kaja setelah dikurangi sumbangan tanah untuk pembangunan (STUP) sebesar 20% dari luas tanah peserta konsolidasi masing-masing.

g) Konstruksi

Pekerjaan konstruksi seperti pembangunan fisik badan jalan, penggalian parit, pengerasan, sarana / fasilitas umum dan lainnya dengan mengacu kepada Desain Konsolidasi Tanah (*land consolidation*) perkotaan telah ditetapkan baik yang obyeknya berada di Kelurahan Tonja maupun yang berada di Desa Dangin Puri Kaja.

Untuk meningkatkan keberhasilan Konsolidasi Tanah (*land consolidation*) baik yang obyeknya berada di Kelurahan Tonja maupun yang berada di Desa Dangin Puri Kaja, maka minimal

pekerjaan konstruksi yang ditangani sekaligus adalah pembentukan badan jalan / penggalian parit dan pengerasan jalan sesuai dengan Desain Konsolidasi Tanah (*land consolidation*) yang telah ditetapkan.

4) Penerbitan Surat Keputusan Hak atas Tanah

Setelah terbitnya surat keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang penegasan tanah negara obyek konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan yang berada di Kelurahan Tonja maupun Desa Dangin Puri Kaja, maka Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar kemudian mengajukan usul kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Bali untuk menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah kepada peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan yang obyek konsolidasinya berada di Kelurahan Tonja maupun yang berada di Desa Dangin Puri Kaja.

5) Sertipikasi

Setelah diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak atas Tanah oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Bali, maka kutipan surat keputusan tersebut disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar untuk diterbitkan sertipikat atas nama masing-masing peserta konsolidasi (*land*

consolidation) perkotaan baik yang berada di Kelurahan Tonja maupun yang berada di Desa dangin Puri Kaja.

Menelusuri perkembangan pelaksanaan konsolidasi tanah di Indonesia, terutama dalam perspektif kebijakan yang dijalankan oleh pemerintah di bidang pertanahan, menurut penulis pelaksanaannya di lapangan baru dapat dijalankan secara sistematis yakni berpedoman kepada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 Tentang Konsolidasi Tanah.

Konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan yang dilaksanakan baik yang berada di Kelurahan Tonja maupun yang berada di Desa Dangin Puri Kaja dalam prakteknya sudah sesuai dengan ketentuan Surat Edaran Menteri Agraria Nomor 410-4245 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah demikian juga memenuhi ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 Tentang Konsolidasi Tanah.

Tanah sawah / tanah kering yang telah dijadikan obyek landreform kemudian didistribusikan kepada calon pemilik yaitu peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan yang berada di Kelurahan Tonja maupun yang berada di Desa Dangin Puri Kaja untuk menjadi lahan permukiman secara yuridis menurut penulis sudah sesuai dengan ketentuan pelaksanaan konsolidasi tanah (*land consolidation*) dan rencana tata ruang Kota Denpasar yang saat itu ditetapkan.

Alih fungsi dari tanah sawah / tanah kering (ladang, tegalan) untuk kemudian menjadi tanah permukiman menurut hemat penulis sangat disayangkan karena menurut penulis tanah yang dialih-fungsikan tersebut masih tergolong tanah produktif atau subur yang masih dapat dimanfaatkan secara maksimal di bidang pertanian, namun itu menjadi sah-sah saja karena masalah kepadatan penduduk yang tidak merata di Kota Denpasar sehingga nantinya akan membawa dampak negatif yakni kesenjangan sosial antar kecamatan yang ada sehingga hal itu memang perlu dilakukan.

Jika tidak dilihat dari kacamata sosial seperti kepadatan jumlah penduduk yang tidak merata dan ditakutkan akan terjadi kesenjangan sosial, maka menurut penulis tanah yang seharusnya dialih-fungsikan untuk dijadikan permukiman adalah tanah atau lahan yang tidak subur, yang berbatu-batu, yang oleh karenanya tanah atau lahan tersebut dapat dikatakan sebagai tanah yang tidak produktif sehingga menjadi lebih tepat guna dan tidak merusak tanah yang subur atau lahan pertanian yang tergolong produktif yang masih dapat dikelola dengan baik untuk menghasilkan dan memenuhi kebutuhan akan bahan-bahan pangan.

C. Hambatan-Hambatan Yang Terjadi Dalam Pelaksanaan Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*) Perkotaan Di Kelurahan Tonja Dan Desa Dangin Puri Kaja Dan Penyelesaiannya

C.1. Hambatan-Hambatan Yang Terjadi

Hambatan-hambatan yang muncul dalam pelaksanaan konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan di Kelurahan Tonja dan Desa Dangin Puri Kaja menurut I Made Sudandi selaku staf seksi *Landreform* Konsolidasi Tanah (*land consolidation*) dan Ni Made Ardini selaku Kepala Sub Sie Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Denpasar sebagai berikut ;

1. Luas tanah yang ada di lapangan terkadang tidak sesuai dengan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) yang terlampir sehingga apabila tidak segera diklarifikasi akan menimbulkan permasalahan saat penyusunan desain konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan.⁸⁷
2. Peserta konsolidasi terkadang keberatan karena tidak ingin letak tanahnya bergeser dari letaknya semula, ada peserta yang ingin tanah yang dimilikinya dekat dengan jalan utama.⁸⁸
3. Adanya jual beli tanah (pemindahan hak atas tanah) terhadap tanah yang masih dalam proses konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan, biasanya dibuktikan bahwa telah terjadi jual beli dengan perjanjian di bawah tangan dan kuitansi, hal ini akan menimbulkan kesulitan dalam proses pembuatan

⁸⁷ Ni Made Ardini, wawancara pribadi dengan Kepala Sub Sie Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tanggal 15 April 2008

⁸⁸ I Gusti Ngurah Suparta, wawancara pribadi dengan Sekretaris Camat Denpasar Utara, tanggal 14 Mei 2008

akta tanahnya jika tidak dilaporkan sebelumnya kepada panitia konsolidasi tanah (*land consolidation*).⁸⁹

4. Peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*) yang pada saat konsolidasi itu sedang tidak berada di tempat atau sedang berdomisili di luar kota Denpasar sehingga hal ini dapat menghambat proses konsolidasi.⁹⁰
5. Mengalami kesulitan dalam mengumpulkan para peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*) untuk bermusyawarah karena waktu yang dimiliki oleh tiap-tiap peserta konsolidasi tanah ada yang memiliki waktu luang yang sama dan ada juga yang waktu luangnya berbeda. Karena para peserta konsolidasi hampir tidak mempunyai waktu luang yang sama yang dapat digunakan untuk melakukan musyawarah dengan baik sehingga cukup menjadikannya sebagai hambatan yang berarti.⁹¹

Hambatan-hambatan yang muncul dalam pelaksanaan konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan di Kelurahan Tonja dan Desa Dangin Puri Kaja menurut penulis merupakan hambatan yang lebih bersifat mendasar karena budaya hukum dan pemahaman hukum masyarakat peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan juga sangat mempengaruhi keberhasilan pelaksanaan.

⁸⁹ I Made Sudandi, wawancara pribadi dengan Staf Seksi *Landreform* Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*) Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tanggal 15 April 2008.

⁹⁰ Ni Made Ardini, wawancara pribadi dengan Kepala Sub Sie Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tanggal 15 April 2008

⁹¹ I Made Sudandi, wawancara pribadi dengan Staf Seksi *Landreform* Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*) Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tanggal 15 April 2008.

Salah satu contoh ada peserta konsolidasi yang melakukan pemindahan hak atas tanah (jual-beli) terhadap tanah yang masih dalam proses konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan, bahkan dilakukan melalui perjanjian di bawah tangan dengan pembuktian kuitansi, tentunya hal ini akan menimbulkan kesulitan dalam proses pembuatan akta tanahnya jika tidak dilaporkan sebelumnya kepada panitia konsolidasi tanah (*land consolidation*) disamping itu setelah pelepasan hak atas tanahnya secara otomatis tanah hak milik tersebut menjadi tanah negara untuk selanjutnya akan ditata kembali oleh pemerintah yang di delegasikan kepada panitia pelaksana konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan.

Tanah yang statusnya sedang dalam proses konsolidasi (penataan kembali) berarti tanah tersebut adalah tanah negara sehingga tidak dapat dijual belikan. Hal seperti inilah yang patut diperhatikan sehingga selain dilakukan penyuluhan konsolidasi perlu juga menurut penulis diberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat peserta konsolidasi baik itu kepada peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan secara terpisah baik yang berada di Kelurahan Tonja maupun yang berada di Desa Dangin Puri Kaja.

Pelaksanaan konsolidasi tanah (*land consolidation*) akan terhambat jika masyarakat kurang memahami konsolidasi sebenarnya, kekurangpahaman peserta konsolidasi karena komunikasi panitia pelaksana dengan masyarakat terhambat. Penyuluhan hukum disini

penting artinya dalam rangka mengatasi kesenjangan budaya hukum dan bukannya mementingkan sikap egois.

C.2. Penyelesaian Terhadap Hambatan-Hambatan Yang Terjadi

Adapun cara yang kerap digunakan oleh panitia konsolidasi tanah untuk mengatasi hambatan-hambatan yang telah dikemukakan diatas adalah sebagai berikut ;

1. Jika luas tanah tidak sesuai dengan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) yang terlampir biasanya panitia pelaksana perlu melakukan “klarifikasi” atau memberitahu kepada pemilik tanah yang bersangkutan bahwa tanah miliknya tidak sesuai dengan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) yang terlampir serta memberikan data yang sebenarnya yang telah dihitung dengan dihadiri oleh pemilik tanah dan saksi-saksi.⁹²
2. Peserta konsolidasi yang keberatan apabila letak tanahnya bergeser dari letaknya semula diberikan pengertian serta pemahaman sesuai desain konsolidasi yang telah ditetapkan dengan musyawarah bersama bahwa sebelumnya hal itu akan menjadi konsekuensi jika tanah obyek konsolidasi ditata kembali sedangkan peserta konsolidasi yang ingin tanah yang dimilikinya dekat dengan jalan utama juga diberi pemahaman bahwa semua

⁹² I Made Sudandi, wawancara pribadi dengan Staf Seksi *Landreform* Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*) Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tanggal 15 April 2008.

penataan tanah (konsolidasi) ini sesuai dengan letak tanah sebelumnya jika dulu dekat jalan utama maka setelah konsolidasi maka besar kemungkinan setelah konsolidasi tanahnya juga akan dekat jalan utama tetapi disesuaikan juga dengan kondisi yang ada pada saat itu.⁹³

3. Jika terjadi jual beli tanah yang dilakukan pemilik kepada pihak lain selama proses konsolidasi masih berjalan maka oleh panitia konsolidasi baik pemilik tanah dengan pembeli tanah dipertemukan dihadapan kepala kantor pertanahan Kota Denpasar dengan disaksikan panitia konsolidasi sebagai saksi bahwa tanah hasil konsolidasi yang akan ada setelah sertipikasi akan menjadi milik pembeli. Namun sebelum itu peserta konsolidasi yakni pemilik tanah yang menjual tanahnya diberikan pengertian bahwa yang dilakukannya itu salah.⁹⁴
4. Peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*) yakni pemilik tanah yang terkena program konsolidasi pada saat itu sedang tidak berada di tempat atau berdomisili di luar kota Denpasar dapat diwakilkan bila ada surat pernyataan / surat kuasa bahwa kepengurusan tanah tersebut akan diwakilkan oleh penerima kuasa dan penerima kuasa biasanya adalah yang memiliki hubungan saudara (kandung) dengan pemilik tanah atau panitia

⁹³ Ni Made Ardini, wawancara pribadi dengan Kepala Sub Sie Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tanggal 15 April 2008

⁹⁴ Gusti Made Alit Ariana, wawancara pribadi dengan Staf Seksi *Landreform* Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*) Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tanggal 15 April 2008.

konsolidasi dapat melakukan pemanggilan langsung terhadap yang bersangkutan melalui media cetak yang lumrah ditemukan di kota Denpasar dan di Bali pada umumnya.⁹⁵

5. Dalam hal mengalami kesulitan mengumpulkan para peserta konsolidasi karena waktu yang dimiliki tiap-tiap peserta berbeda maka panitia pelaksana tidak memiliki alternatif selain harus dengan sabar menunggu waktu yang tepat, sehingga para peserta konsolidasi dapat bermusyawarah untuk menyetujui atau tidak menyetujui *draft block plan* / peta rencana blok sebelum dibuatnya desain peta konsolidasi tanah (*land consolidation*).⁹⁶

Panitia pelaksana konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan menurut penulis sudah dapat dikatakan telah berhasil dalam melaksanakan konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan yang lokasi obyeknya berada di Kelurahan Tonja maupun konsolidasi yang dilaksanakan di Desa Dangin Puri Kaja, ini merupakan bukti dari kemampuan panitia konsolidasi menjalankan proses konsolidasi walaupun masih mengalami hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya.

Pelaksanaan konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan secara teoritis konseptual merupakan kebijakan pemerintah di bidang pertanahan yang dilaksanakan secara bersama-sama oleh instansi pemerintah

⁹⁵ I Made Sudandi, wawancara pribadi dengan Staf Seksi *Landreform* Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*) Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tanggal 16 April 2008.

⁹⁶ Gusti Made Alit Ariana, wawancara pribadi dengan Staf Seksi *Landreform* Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*) Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tanggal 16 April 2008.

untuk itu perlu mendapat perhatian khusus dan peningkatan sumber daya manusia. Dengan sumber daya manusia yang semakin baik maka pelayanan yang akan diberikan kepada masyarakat menjadi lebih baik lagi.

D. Manfaat Yang Diperoleh Pemilik Tanah Yang Terkena Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*) Dan Pemerintah Kota Denpasar

D.1. Bagi Pemilik Tanah

Penelitian ini merujuk kepada 20 orang masyarakat yang terkena konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan dan telah bersedia menjadi responden untuk menjawab manfaat yang diperoleh dari pelaksanaan konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan yang telah dilaksanakan di Kota Denpasar, baik yang berada di Kelurahan Tonja maupun yang berada di Desa Dangin Puri Kaja sebagai berikut ;

Tabel 5

ASAL KEPEMILIKAN TANAH

No	Asal Kepemilikan tanah	Responden
1.	Warisan	5
2.	Hibah	-
3.	Jual-Beli	6
4.	Sewa / Kontrak	9

	Jumlah	20
--	---------------	----

Asal kepemilikan tanah yang dimiliki responden antara lain berasal dari : warisan sebanyak 5 orang, jual beli sebanyak 6 orang, sewa / kontrak sebanyak 9 orang dan asal kepemilikan tanah melalui hibah tidak ada.

Tabel 6

ALAT BUKTI KEPEMILIKAN TANAH

No	Alat bukti kepemilikan	Responden
1.	Sertipikat tanah	20
2.	Pipil / SPPT / Letter C	-
	Jumlah	20

Alat bukti kepemilikan tanah yang dimiliki responden yaitu sertipikat tanah sebanyak 20 orang dan alat bukti kepemilikan berupa Pipil / SPPT / Letter C tidak ada.

Tabel 7

STATUS KEPEMILIKAN TANAH

No	Status kepemilikan tanah	Responden
----	--------------------------	-----------

1.	Hak Milik	20
2.	Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak pakai	-
3.	Tanah Adat	-
	Jumlah	20

Status kepemilikan tanah yang dimiliki responden yaitu Hak Milik sebanyak 20 orang, tidak ada yang status kepemilikan tanahnya adalah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Tanah Adat.

Manfaat yang diterima oleh pemilik tanah yang tanahnya terkena konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan yang obyek konsolidasinya berada di Kelurahan Tonja dan Desa Dangin Puri kaja antara lain ;

1. Tanah yang dimiliki menjadi teratur baik bentuk, luas dan letaknya, dulu tanah-tanah sebelum menjadi obyek konsolidasi masih ada yang berbentuk persegi panjang tetapi setelah ditata kembali berubah bentuk menjadi persegi sehingga menjadi ideal untuk mengadakan pembangunan, misal membangun rumah ataupun toko.
2. Peningkatan manfaat dari tanah yang tidak begitu dilirik sebagai aset setelah terkena konsolidasi berubah karena nilai tanah menjadi meningkat setelah ditata,

3. Lingkungan menjadi tidak semrawut karena telah tertata dengan baik, bila dijual tanahnya cepat laku karena tidak ada kesan berada dekat pemukiman kumuh.
4. Tidak mengeluarkan biaya apapun, hanya menyumbangkan 20% tanahnya untuk sarana / prasarana untuk kepentingan bersama / umum dari keseluruhan tanah yang dimiliki masing-masing peserta konsolidasi tanah.
5. Tersedianya fasilitas umum yang dikehendaki bersama, seperti pembangunan pelebaran jalan yang dulu sempit sehingga memperlancar aktivitas masyarakat peserta konsolidasi.

Manfaat yang dirasakan masyarakat peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan yang obyek konsolidasinya berada di Kelurahan Tonja dan Desa Dangin Puri kaja menurut penulis ada upaya pemerataan kesempatan pemilikan tanah yang ideal berbentuk persegi, manfaat ekonomis jelas terlihat pada peningkatan nilai tanah yang dikonsolidasikan karena telah teratur dan jelas statusnya. Adanya rasa aman pada masyarakat untuk melakukan perbuatan hukum terhadap tanahnya yang telah dikonsolidasi karena masyarakat peserta konsolidasi terjamin adanya kepastian hukum dengan memiliki sertipikat sebagai alat bukti yang kuat.

D.2. Bagi Pemerintah Kota Denpasar

Menurut bapak Dewa Made Wesnawa Wedagama, Kepala Sub Dinas Tata Kota dan Bangunan kota Denpasar ketika ditanya mengenai manfaat konsolidasi bagi dinas tata kota, beliau mengatakan Seiring dengan pertumbuhan penduduk lokal dari tahun ke tahun semakin bertambah-tambah demikian pula makin banyak saja pendatang yang mengadu nasibnya di Bali sehingga untuk diperlukan penataan tata ruang kota agar daerah pemukiman di Kota Denpasar tidak menjadi semrawut, maka diperlukan suatu penataan kota.⁹⁷

Manfaat yang diterima oleh pemerintah Kota Denpasar yang melaksanakan program Konsolidasi tanah (*land consolidation*) antara lain ;⁹⁸

1. Lebih memudahkan pemerintah untuk menjalankan proyek pembangunan pemerintah sesuai tata ruang yang sudah direncanakan pemerintah kota / daerah tingkat I misalnya sebagian besar jalan-jalan besar di kota Denpasar seperti *by pass* diwujudkan dengan program konsolidasi tanah (*land consolidation*),
2. Perwujudan tata kota Denpasar menjadi lebih indah lagi, untuk mempercantik kota dengan menghilangkan kesan kumuh dan semrawut karena penambahan penduduk dan rumah-rumah yang

⁹⁷ Dewa Made Wesnawa Wedagama, wawancara pribadi dengan Kepala Sub Dinas Tata Kota dan Bangunan kota Denpasar, tanggal 11 April 2008.

⁹⁸ Dewa Made Wesnawa Wedagama, wawancara pribadi dengan Kepala Sub Dinas Tata Kota dan Bangunan kota Denpasar, tanggal 12 April 2008.

tidak tertata sebelumnya sehingga Bali tetap menjadi tujuan pariwisata dunia,

3. Penghematan dana pemerintah karena tidak perlu menyediakan dana lebih untuk pembebasan tanah,
4. Dengan adanya konsolidasi tanah (*land consolidation*) maka penataan tata kota dan bangunan akan menjadi lebih rapi, terurus dan terarah pembangunannya sesuai kawasan-kawasan yang sudah ditetapkan pemerintah kota Denpasar
5. Menciptakan wilayah sesuai dengan asas penataan lingkungan, yang artinya adanya kepastian hukum terhadap pembangunan yang sesuai dengan peruntukkan tanah atau kawasannya.

Manfaat yang diterima oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar setelah pelaksanaan program Konsolidasi tanah (*land consolidation*) antara lain ; Sangat membantu proses sertifikasi tanah di kota Denpasar / tertib sertipikat dan lokasi dapat dibuatkan Peta.⁹⁹

Memilih konsolidasi tanah (*land consolidation*) karena lebih mengutamakan peran serta aktif dari masyarakat, dan masyarakat tidak dipungut biaya hanya 20% dari keseluruhan tanah masing-masing peserta dan itupun untuk kepentingan umum yang pastinya digunakan untuk kepentingan mereka (masyarakat yang bersangkutan juga).¹⁰⁰

⁹⁹ Ni Made Ardini, wawancara pribadi dengan Kepala Sub Sie Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tanggal 14 April 2008.

¹⁰⁰ Dewa Made Wesnawa Wedagama, wawancara pribadi dengan Kepala Sub Dinas Tata Kota dan Bangunan kota Denpasar, tanggal 12 April 2008

Dengan demikian, menurut penulis konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan dapat dikatakan sebagai alternatif dalam upaya penyediaan tanah untuk proyek-proyek pembangunan dari pemerintah, yang bermanfaat bagi masyarakat. Melalui konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan baik yang berada di Kelurahan Tonja maupun yang berada di Desa Dangin Puri Kaja, penyelesaian pembangunan sarana dan fasilitas perkotaan dapat dipercepat sesuai dengan rencana tata Kota Denpasar yang dilaksanakan secara berkesinambungan. Hal ini sesuai dengan tugas negara untuk memberikan perlindungan dan kesejahteraan bagi warganya.

BAB V

PENUTUP

a. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis yang telah diuraikan pada bab sebelumnya maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut ;

1. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*) Perkotaan yang dilaksanakan baik di Kelurahan Tonja maupun di Desa Dangin Puri Kaja,

Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar didasarkan atas Surat Keputusan Bupati Badung tanggal 29 September 1984 Nomor : 593.82 / 295 / Pem. Tentang Penunjukan Lokasi Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*) Perkotaan. Peserta konsolidasi tanah (*Land Consolidation*) perkotaan untuk Kelurahan Tonja adalah 171 peserta, dengan luas tanah 11.6175 m² (meter persegi) berasal dari Tanah Obyek Redistribusi Landreform yakni pelepasan Hak Milik perseorangan yang kemudian dibagikan dengan status Hak Milik untuk permukiman, sedangkan di Desa Dangin Puri Kaja pesertanya adalah 164 peserta dengan luas tanah 11.3520 m² (meter persegi) berasal dari Tanah Obyek Redistribusi Landreform dengan pelepasan Hak Milik perseorangan yang kemudian dibagikan dengan Hak Milik untuk permukiman. Peserta Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*) Perkotaan tidak dipungut biaya administrasi dan sertipikat karena dibebankan kepada Pemerintah / Proyek Peningkatan Jalan Arteri Denpasar (By Pass). Tahapan-tahapan Pelaksanaan Konsolidasi tanah (*Land Consolidation*) Perkotaan sesuai dengan Petunjuk Pelaksana yang sudah ditentukan.

2. Hambatan-hambatan yang terjadi dan cara penyelesaiannya dalam pelaksanaan konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan di kelurahan Tonja dan Desa Dangin Puri Kaja antara lain ; Luas tanah tidak sesuai dengan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) yang terlampir maka panitia pelaksana konsolidasi tanah melakukan klarifikasi dengan mengukur ulang bidang tanah tersebut dengan sepengetahuan pemiliknya,

peserta konsolidasi keberatan apabila letak tanahnya bergeser maka diberikan pemahaman bahwa hal itu sesuai dengan desain konsolidasi tanah perkotaan yang disepakati bersama sebelumnya, adanya jual beli tanah (pemindahan hak atas tanah) terhadap tanah yang masih dalam proses konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan maka oleh panitia konsolidasi baik pemilik tanah dengan pembeli dipertemukan dihadapan kepala kantor pertanahan Kota Denpasar dengan disaksikan panitia konsolidasi, pemilik tanah yang terkena konsolidasi berdomisili di luar daerah dipanggil dengan surat kabar yang dikenal umum dan apabila tetap tidak dapat hadir dapat diwakilkan bila ada surat pernyataan / surat kuasa.

3. Manfaat yang diterima oleh pemilik tanah yang tanahnya terkena Konsolidasi tanah (*land consolidation*) baik yang di Kelurahan Tonja maupun Desa Daging Puri Kaja antara lain ; tanah menjadi teratur baik bentuk, luas dan letaknya, peningkatan manfaat dan nilai tanah, lingkungan menjadi tertata dengan baik, tidak mengeluarkan biaya serta tersedianya fasilitas umum untuk kepentingan bersama. Manfaat yang diterima pemerintah Kota Denpasar antara lain ; memudahkan pemerintah menjalankan proyek pembangunan sesuai rencana tata ruang Kota Denpasar, mempercantik wajah Kota Denpasar, menghilangkan kesan semrawut sehingga Bali tetap menjadi tujuan pariwisata dunia, penghematan karena tidak perlu menyediakan dana untuk pembebasan tanah, menciptakan wilayah sesuai dengan asas penataan lingkungan, yang artinya adanya kepastian hukum terhadap pembangunan yang sesuai

dengan peruntukkan tanah atau kawasannya. Sedangkan manfaat yang diterima oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar setelah pelaksanaan program Konsolidasi tanah (*land consolidation*) antara lain ; Sangat membantu proses sertifikasi tanah di kota Denpasar / tertib administrasi pertanahan dan lokasi obyek konsolidasi dapat dibuatkan Peta.

b. Saran

Berdasarkan atas uraian penulis pada bab terdahulu juga kesimpulan yang dapat penulis tarik, adapun saran-saran penulis sampaikan dengan harapan menjadi berguna dan dapat membantu para praktisi dan teoritis Hukum Agraria, antara lain ;

1. Diharapkan kepada pemerintah kota Denpasar beserta kantor pertanahan kota Denpasar untuk lebih aktif lagi melakukan penyuluhan-penyuluhan demi tertib administrasi pertanahan termasuk keindahan kota melalui program konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota Denpasar.
2. Secara teoritis konseptual, pelaksanaan konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan merupakan kebijakan pemerintah di bidang pertanahan yang dilaksanakan secara bersama-sama oleh instansi pemerintah untuk itu perlu mendapat perhatian khusus dan koordinasi yang baik serta peningkatan sumber daya manusia dalam usaha meningkatkan pelayanan pada masyarakat.

3. Diharapkan kepada para peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*) dapat bekerjasama dengan baik dengan panitia konsolidasi sehingga konsolidasi tanah perkotaan dapat berjalan dengan seefisien mungkin.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A.P Parlindungan, 1989, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform Bagian I*, Mandar Maju, Bandung.
- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Daud Silalahi, 1996, *Hukum Lingkungan Dalam Sistem Penegakan Hukum Lingkungan Indonesia*, Alumni, Bandung.
- Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta.
- I Gede A.B. Wiranata, 2005, *Hukum Adat Indonesia Perkembangan dari Masa ke Masa*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Ibnu Subiyanto, 2000, *Metodologi Penelitian*, UPP Akademi Manajemen Perusahaan YKPN, Yogyakarta.
- Juniarso Ridwan & Achmad Sodik Sudrajat, 2008, *Hukum Tata Ruang Dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*, Nuansa, Bandung.
- Johara T. Jayadinata, 1999, *Tata Guna Lahan Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*, ITB, Bandung.
- Maria S.W. Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas Media Nusantara, Jakarta.
- Mudjiono, 1997, *Politik dan Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta.

Oemar Gafar, 1985, *Beberapa Pengalaman Mengenai Masalah Keagrariaan Pertanian Di Kodya Bukit Tinggi Forum Penyuluhan Agraria Dan Diskusi Tata Guna Tanah Sehubungan Dengan Perencanaan Pembangunan Daerah*, UI Press, Jakarta.

Oloan Sitorus, 2006, *Keterbatasan Hukum Konsolidasi Tanah Perkotaan sebagai Instrumen kebijakan Pertanian Partisipatif dalam Penataan Ruang di Indonesia*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta.

Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurumetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.

-----, 1996, *Meninjau Hukum Adat Indonesia*, Raja Grafindo, Jakarta.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1984, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta.

Sugiyono, 2006, *Metode Penelitian Bisnis*, Alfabeta, Bandung.

Sutrisno Hadi, 1987, *Metodelogi Riset Nasional*, Akmil, Magelang.

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria (UUPA).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang.

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

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah.

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

Surat Edaran Menteri Agraria Nomor 410-4245 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah.

Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 / tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 / tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 / Tahun 1965 Tentang Kebijakan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan Tentang Kebijaksanaan Selanjutnya.

Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 / Tahun 1966 Tentang Hak Pakai dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 224 Tahun 1961 Tentang

Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian.

Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 12 Tahun 2004 Tentang Pembentukan

Kecamatan Denpasar Utara Di Kota Denpasar.

DAFTAR TABEL

TABEL 1

PEMERINTAH KOTA DENPASAR : JUMLAH PENDUDUK KECAMATAN DENPASAR UTARA Per Desember 2007	74
---	----

TABEL 2

JUMLAH PENDUDUK WNI PENDUDUK TETAP KECAMATAN DENPASAR UTARA Per Desember.....	76
---	----

TABEL 3

JUMLAH PENDUDUK WNI PENDUDUK TETAP SEMENTARA KECAMATAN DENPASAR UTARA Per Desember.....	77
---	----

TABEL 4

JUMLAH PENDUDUK WNA KECAMATAN DENPASAR UTARA Per Desember.....	78
---	----

TABEL 5

ASAL KEPEMILIKAN TANAH.....	121
-----------------------------	-----

TABEL 6

ALAT BUKTI KEPEMILIKAN TANAH.....	121
-----------------------------------	-----

TABEL 7

STATUS KEPEMILIKAN TANAH.....	122
-------------------------------	-----

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Penetapan Dosen Pembimbing.
2. Surat Ijin Riset / Penelitian Dari Badan Kesatuan Bangsa Dan Perlindungan Masyarakat Pemerintah Propinsi Jawa Tengah.
3. Surat Ijin Riset / Penelitian Dari Badan Kesatuan Bangsa Dan Perlindungan Masyarakat Pemerintah Kota Denpasar.
4. Surat Ijin Riset / Penelitian Dari Kecamatan Denpasar Utara Pemerintah Kota Denpasar.
5. Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian Dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Denpasar.
6. Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian Dari Dinas Tata Kota Dan Bangunan Pemerintah Kota Denpasar.
7. Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian Dari Kecamatan Denpasar Utara Pemerintah Kota Denpasar.
8. Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian Dari Kelurahan Tonja, Kecamatan Denpasar Utara.
9. Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian Dari Desa Daging Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara.
10. Salinan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Bali Nomor : D.18 / 18 / D / Agr / Bd. Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Dalam Rangka Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Sebagai Dimaksudkan Dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri Cq. Direktorat Jenderal Agraria Tanggal 18 Maret 1986 Nomor : SK. 124 / DJA / 1986.

11. Salinan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Bali Nomor : D.21 / 18 / D / Agr / Bd. Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Dalam Rangka Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Sebagai Dimaksudkan Dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri Cq. Direktur Jenderal Agraria Tanggal 18 Maret 1986 Nomor : SK. 124 / DJA / 1986.
12. Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 12 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Kecamatan Denpasar Utara Di Kota Denpasar.
13. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 Tentang Konsolidasi Tanah.
14. Lampiran foto-foto Hasil Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*) Perkotaan di Kelurahan Tonja dan Desa Dangin Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara.