

**PELEPASAN HAK ATAS TANAH DALAM  
PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN  
DALAM RANGKA MENUNJANG TERTIB HUKUM  
PERTANAHAN DI KOTA MAKASSAR**

Oleh

JUNIARTI  
B11102931-2

26-12-06

Habibullah

1 cop.

Habibullah

2612613

135855

PROGRAM KEKHUSUSAN HUKUM KEPERDATAAN  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR  
2006

**PELEPASAN HAK ATAS TANAH DALAM  
PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN  
DALAM RANGKA MENUNJANG TERTIB HUKUM  
PERTANAHAN DI KOTA MAKASSAR**

Oleh

JUNIARTI  
B11102931-2

**Skripsi**

Diajukan sebagai Tugas Akhir dalam rangka Penyelesaian Studi Sarjana  
dalam Program Kekhususan Hukum Keperdataan  
Program Studi Ilmu Hukum

Pada

FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR  
AGUSTUS 2006

PENGESAHAN SKRIPSI

**PELEPASAN HAK ATAS TANAH DALAM  
PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN  
DALAM RANGKA MENUNJANG TERTIB HUKUM  
PERTANAHAN DI KOTA MAKASSAR**

Disusun dan diajukan oleh

**JUNIARTI**  
B11102931-2

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian Skripsi yang Dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Program Kekhususan Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada hari Selasa, 22 Agustus 2006 dan dinyatakan diterima

Panitia Ujian

Ketua,

**Dr. Ir. H. Abrar Saleng, SH., MH.**  
NIP. 131 857 665

Sekretaris,

**Rastiawaty, SH.**  
NIP. 132 300 774



Dekan Fakultas Hukum Unhas

**Prof. Dr. H. Syamsul Bachri, SH., MS.**  
NIP. 130 936 997

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa

Nama : Juniarti  
Nomor Induk : B 11102931-2  
Program Kekhususan : Hukum Keperdataan  
Judul Skripsi : Pelepasan Hak Atas Tanah Dalam Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Dalam Rangka Menunjang Tertib Hukum Pertanahan Di Kota Makassar

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam ujian skripsi

Makassar, Agustus 2006

Pembimbing I,



**Dr. Anwar Borahima, SH,MH**  
Nip. 131661819

Pembimbing II,



**Farida Patittingi, SH,MH**  
Nip. 131961602

## PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa

Nama : Juniarti  
Nomor Induk : B 11102931-2  
Program Kekhususan : Hukum Keperdataan  
Judul Skripsi : Pelepasan Hak Atas Tanah Dalam Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Dalam Rangka Menunjang Tertib Hukum Pertanahan Di Kota Makassar

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Agustus 2006

Dekan,



Prof. Dr. H. Syamsul Bachri, SH.MS.  
NIP. 130936997

## ABSTRAK

JUNIARTI (B11102931-2) *Pelepasan Hak Atas Tanah Dalam Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Dalam Rangka Menunjang Tertib Hukum Pertanahan Di Kota Makassar* (dibimbing oleh Bapak DR. Anwar Borahima, SH.MH dan Ibu Farida Patittingi, SH.MH)

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui gambaran pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan sebagai kebijakan pemerintah di bidang pertanahan serta untuk mengetahui partisipasi masyarakat sebagai pemilik tanah dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan.

Penelitian ini dilaksanakan di Kelurahan Bangkala Kecamatan Manggala. Dalam penelitian ini data dan informasi diperoleh melalui responden serta nara sumber diperoleh dari wawancara langsung dengan Kepala Seksi Konsolidasi dan Pemanfaatan Tanah Kanwil BPN Propinsi SulSel dan Lurah Bangkala, serta data didapatkan juga melalui bahan-bahan bacaan, karya ilmiah serta literatur lainnya dan dokumen-dokumen yang diambil dari kantor pertanahan yang berhubungan dengan penelitian ini. Analisis data digunakan dengan menggunakan analisis kualitatif.

Temuan yang diperoleh dari penelitian ini antara lain : 1) bahwa dalam pelaksanaan konsolidasi tanah dilaksanakan dengan mengacu pada aturan yang telah ditetapkan dalam hal ini sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 Tentang Pelaksanaan Konsolidasi Tanah dan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-4245 tahun 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah. 2) Pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan dilaksanakan dengan melalui tahap-tahap yang tertera dalam surat edaran kepala badan pertanahan nasional nomor 410-4245 yang diantaranya dilakukan pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah yang menjadi peserta konsolidasi tanah sampai pada proses sertifikasi yaitu penyerahan sertifikat kepada seluruh peserta konsolidasi tanah perkotaan serta partisipasi masyarakat sebagai pemilik tanah dalam pelepasan hak atas tanahnya dilakukan dengan sukarela sebagai wujud untuk ikut berpartisipasi dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Bangkala.

## UCAPAN TERIMA KASIH

Assalamu Alaikum wr.wb.

Syukur Alhamdulillah kita panjatkan kehadiran Allah SWT karena atas Rahmat dan Hidayah-Nyalah sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sesuai dengan yang direncanakan. Penulis menyadari dengan sepenuh hati bahwa kebenaran yang ada dalam laporan ini adalah kebenaran subyektif bagi diri penulis. Untuk itu perbedaan pendapat mengenai kandungan laporan ini adalah hal yang wajar, justru yang menjadi tugas kita semua adalah berusaha mengkaji kembali sehingga kebenaran hakiki dapat kita peroleh.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan dan doa Ayahanda Jasril dan Ibundaku St.Sukirah.B yang penuh kasih sayang memberikan motivasi bagi penulis. Terima kasih juga kepada kakakku Drs. Nasrullah Bashir dan Kak Ikhwana. SH serta Resky dan Nanda yang telah memberikan dorongan dan pengertiannya.

Penyusunan skripsi ini tentunya tidak mencapai kesempurnaan nilai yang diharapkan, tetapi ia tidak dapat dihasilkan tanpa bantuan dan kerjasama beberapa pihak. Menyadari akan kenyataan itu, maka penulis ingin menghaturkan ucapan terima kasih tak terhingga kepada :

1. Bapak Dr.Anwar Borahima, SH.MH selaku pembimbing I dan Ibu Farida Patittingi, SH.MH selaku pembimbing II yang senantiasa membantu dan membimbing penulis hingga akhir penyelesaian laporan ini.

2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Bapak Prof. Dr. H. Syamsul Bachri, SH.MS serta pembantu Dekan I, Pembantu Dekan II, Pembantu Dekan III.
3. Ketua Program Non Reguler Fakultas Hukum Bapak Dr.H.Muh.Arfin Hamid,SH,MH dan sekretaris Program Non Reguler Fakultas Hukum Bapak Kaisaruddin Kamaruddin,SH
4. Seluruh staf dosen dan pegawai Fakultas Hukum yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang bermanfaat bagi penulis
5. Kepala Seksi Konsolidasi dan Pemanfaatan Tanah Kanwil BPN Propinsi SulSel Bapak Fery Muin. SH serta segenap pegawai kantor Kanwil BPN Propinsi SulSel yang telah membantu penulis dalam memberikan data.
6. Lurah Bangkala H.M.Tahir Abu, BA yang ikut serta berpartisipasi dalam memberikan informasi
7. Warga Kelurahan Bangkala yang menjadi peserta konsolidasi tanah perkotaan yang telah membantu dalam pengisian kuisisioner maupun wawancara.
8. Ucapan terima kasih juga buat sobat-sobatku Rika, Neneng, Sida, A,Nila, A.Uga, Yeyen, A. Risma, A.Mammi, A'Yun, Asih, Ita. Serta teman-teman sekalian yang tidak dapat disebut namanya satu persatu, Yang selama ini dengan sabar dan tulus dalam suka maupun duka membantu serta menemani penulis dalam penyusunan akhir skripsi ini. Semoga kebersamaan yang kita jalani selama ini tak akan hilang dalam ingatan.



Akhirnya kepada Allah SWT jualah, penulis memohon kiranya dapat memberikan pahala yang setimpal kepada mereka yang telah disebutkan diatas, maupun mereka yang tidak sempat diungkapkan disini, atas segala sumbangsih dalam arti kata yang seluas-luasnya yang selama ini diberikan kepada penulis.

Wa billahi Taufiq Walhidayah.

Makassar, . Agustus 2006

**PENULIS**

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI.....	iv
ABSTRAK.....	v
UCAPAN TERIMA KASIH.....	vi
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	5
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Pelepasan Hak Atas Tanah Dalam Pelaksanaan Konsolidasi Tanah.....	6
1. Pengertian Pelepasan Hak Atas Tanah.....	6
2. Dasar Hukum Pelepasan Hak Atas Tanah.....	9
B. Konsolidasi Tanah Perkotaan.....	11
1. Pola Penggunaan Tanah.....	11
2. Pengertian Konsolidasi Tanah Perkotaan.....	13
3. Dasar Hukum Konsolidasi Tanah.....	24
4. Pemilihan Lokasi Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan.....	25
5. Tujuan dan Manfaat Konsolidasi Tanah Perkotaan.....	27

BAB III	METODE PENELITIAN	
	A. Lokasi Penelitian dan Responden.....	29
	B. Teknik Pengumpulan Data .....	29
	C. Jenis dan Sumber Data.....	30
	D. Analisis Data.....	31
BAB IV	HASIL DAN PEMBAHASAN.....	32
	A. Gambaran umum lokasi.....	32
	B. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kelurahan Bangkala.....	33
	C. Partisipasi pemilik tanah dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan secara sukarela di Kelurahan Bangkala.....	59
BAB V	Penutup.....	66
	A. Kesimpulan.....	66
	B. Saran.....	67
	DAFTAR PUSTAKA.....	68
	LAMPIRAN.....	70

## DAFTAR TABEL

	<b>Halaman</b>
Tabel 1. Luas Tanah Kelurahan dan Jumlah Penduduk Di Kelurahan Bangkala Kecamatan Manggala.....	33
Tabel 2. Tanggapan masyarakat atas partisipasinya dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Bangkala.....	60
Tabel 3. Pemahaman masyarakat terhadap pelaksanaan Konsolidasi tanah perkotaan.....	61
Tabel 4. Keinginan masyarakat untuk mendapatkan fasilitas jalan dan lingkungan yang baik.....	62
Tabel 5. Manfaat yang dirasakan masyarakat atas hasil pelaksanaan konsolidasi tanah di Kelurahan Bangkala Kecamatan Manggala.....	63



## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Seiring dengan pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat maka akan berpengaruh pula terhadap tuntutan permintaan atas pengaduan dan perbaikan prasarana lingkungan serta pelayanan yang lebih layak, baik dari segi kualitas maupun kuantitas. Kondisi ini berpengaruh pada peningkatan kebutuhan akan tanah, Penggunaan tanah setiap tahunnya meningkat yang diakibatkan oleh persaingan antar sektor pertanian, perumahan, dan industri. Permasalahan penggunaan tanah ini akan semakin menonjol bersamaan dengan terjadinya peningkatan jumlah penduduk dan terjadinya proses industrialisasi.

Kota mempunyai daya tarik yang luar biasa, dan menjanjikan berbagai kemungkinan kesempatan kerja maupun penghidupan yang layak, Sehingga menjadi sasaran kaum urban. Perpindahan penduduk ini baik melalui urbanisasi maupun migrasi mengakibatkan kepadatan penduduk di daerah perkotaan, yang tentunya berpengaruh terhadap perkembangan kota itu sendiri baik dari segi positif maupun segi negatif.

Perpindahan penduduk seperti ini bila dilihat dari segi positif yaitu banyaknya tenaga kerja yang tentu akan memperlancar pembangunan dan adanya pemerataan pendapatan bagi masyarakat. Namun demikian, bila perpindahan penduduk tersebut dilihat dari segi negatif yaitu membuat kota semakin padat, mengganggu ketertiban lalu lintas, memperburuk keindahan kota dengan kegiatan-kegiatan perdagangan dan mengakibatkan meningkatnya kasus kriminalitas. Hal lain yang ditimbulkan, khususnya di bidang pertanahan yaitu terjadinya wilayah pemukiman liar, kumuh, tidak teratur dan tidak efisien sehingga masalah pertanahan ini perlu mendapat perhatian dan pembahasan agar masalah tersebut dituntaskan atau setidaknya dapat mengurangi permasalahan yang ada.

Peningkatan jumlah penduduk di daerah perkotaan seperti ini juga dapat menimbulkan penggunaan tanah yang tidak teratur dan efisien serta sering menimbulkan pertentangan dalam penggunaan tanah, yaitu penggunaan tanah tidak sesuai dengan peruntukannya, terjadi pengalihan hak yang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, sehingga hal ini tidak menunjang adanya tertib hukum pertanahan.

Selain itu persediaan tanah di kota semakin tidak seimbang dengan kebutuhan berbagai kepentingan. Akibatnya, pemenuhan tanah tersebut mengharuskan terjadinya konversi tanah pertanian menjadi wilayah pemukiman. Namun kebijaksanaan tersebut tidak selamanya

dapat mengurangi permasalahan wilayah pemukiman yang ada, karena kebijaksanaan ini hanya tanah untuk jalur jalan dan tidak diadakan penataan terhadap tanah-tanah di sekitarnya. Akibatnya banyak bermunculan wilayah pemukiman yang tidak sesuai dengan rencana penggunaan tanah. Di lain pihak kebutuhan akan tanah untuk wilayah pemukiman di daerah perkotaan semakin mendesak dan terus meningkat, sehingga perlu secepatnya pemerintah melaksanakan penataan wilayah pemukiman yang diperlukan sesuai dengan rencana umum tata ruang dan pola tata jalan yang seharusnya. Untuk itu pemerintah mengambil kebijakan melalui konsolidasi tanah perkotaan.

Kebijakan konsolidasi tanah perkotaan tersebut melibatkan secara langsung masyarakat pemilik tanah melalui peran sertanya berupa sumbangan tanah untuk pembangunan jalan dan fasilitas umum lainnya. Kebijaksanaan dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan dirasakan cukup adil karena dalam pelaksanaannya pemerintah sebagai pelaksana pembangunan menyediakan dana sedang masyarakat memberikan partisipasi berupa penyediaan tanah sebagai potensi dasar dalam penataan wilayah perkotaan dan kedua pihak mendapat manfaat dan keuntungan dari pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan.

Demikian halnya dengan Kota Makassar, yang tingkat pembangunannya semakin tinggi yang tentunya terkait dengan masalah pertanahan, seperti ketersediaan tanah untuk pemukiman atau sarana

pembangunan lainnya. Jumlah penduduk yang semakin bertambah melalui kelahiran atau melalui urbanisasi dan transmigrasi menuntut adanya ketersediaan tanah yang memadai. Namun karena jumlah penduduk dan ketersediaan tanah yang tidak seimbang, menyebabkan pemerintah harus mengambil kebijakan dalam bentuk konsolidasi tanah perkotaan. Khusus di Kota Makassar, konsolidasi tanah telah dilakukan di Kelurahan Bangkala, Kecamatan Manggala. Dalam pelaksanaannya itu dilakukan penataan terhadap letak tanah yang tidak teratur menjadi teratur yang peruntukannya untuk lahan pemukiman dan di lengkapi sarana dan prasarana umum lainnya.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian diatas maka dapat dirumuskan masalah yang Akan dibahas dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Bangkala ?
2. Bagaimana partisipasi pemilik tanah dalam pelepasan hak atas tanah dalam rangka pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Bangkala ?



## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**


### **1. Tujuan Penelitian :**

- a. Untuk mengetahui gambaran pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan sebagai kebijakan pemerintah di bidang pertanahan
- b. Untuk mengetahui partisipasi masyarakat sebagai pemilik tanah dalam pelepasan hak atas tanahnya dalam rangka pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan.

### **2. Kegunaan Penelitian :**

Adapun Kegunaan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut

- a. Untuk pengembangan pengetahuan yang berhubungan dengan pertanahan khususnya mengenai konsolidasi tanah perkotaan.
- b. Juga diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan bagi hukum pertanahan dimasa kini dan masa akan datang.



**BAB II**  
**TINJAUAN PUSTAKA**

**A. Pelepasan Hak Atas Tanah Dalam Pelaksanaan Konsolidasi Tanah**

**1. Pengertian Pelepasan Hak Atas Tanah**

Dalam Ilmu Sosial utamanya dalam ilmu hukum, istilah mempunyai kedudukan yang sangat penting artinya, karena suatu istilah dapat dipergunakan untuk menentukan apa yang di berikan sebagai pengertian, disamping itu dapat pula mempengaruhi ruang lingkup persoalan yang akan dibahas.

Sebelum membahas mengenai pelepasan hak atas tanah lebih lanjut, sebaiknya terlebih dahulu ditinjau dari soal istilah dan pengertian dari pelepasan hak itu sendiri. Agar lebih jelasnya pengertian dari istilah tersebut, maka perlu diperhatikan hal-hal berikut.

Pelepasan hak atas tanah dalam kaitannya dengan pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan yaitu setelah adanya pelepasan hak atas tanah tersebut maka terlepas pula hubungan hukum antara pemilik tanah dengan tanahnya, dan tanah tersebut dikuasai oleh Negara (menjadi tanah negara). Untuk sementara waktu selama pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan yang mana penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah kepada pemerintah dilakukan secara sukarela tanpa ada ganti kerugian, menurut Pasal 8

ayat (1) dari Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang konsolidasi tanah.

Dalam pelepasan hak atas tanah terlebih dahulu pelaksana konsolidasi membuat suatu kesepakatan dengan pemilik tanah yang terwujud dalam suatu pernyataan persetujuan tentang rencana penataan tanah perkotaan. Dalam surat pernyataan ini disebutkan bahwa pemilik tanah menyatakan setuju terhadap rencana pemerintah untuk melaksanakan konsolidasi tanahnya dan menyatakan sanggup untuk memberikan peran serta atau sumbangan wajib tanah untuk pembangunan sejumlah tertentu.

Pada dasarnya pernyataan tersebut merupakan suatu persetujuan atau perjanjian yang mengikat pihak-pihak yang bersepakat itu sama kuatnya seperti kekuatan Undang-undang. Untuk itu para pihak tidak dapat memutuskan perjanjian itu secara sepihak, tetapi berdasarkan persetujuan kedua belah pihak yang mengadakan persetujuan/perjanjian hal ini sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menjadi dasar dalam perjanjian atau persetujuan Rencana Penataan Tanah Perkotaan, yang berbunyi sebagai berikut :

"Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat. persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang

dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik".

Untuk dapat melaksanakan pengaturan penguasaan tanah dalam bentuk-bentuk bidang yang teratur maka oleh peserta konsolidasi tanah melepaskan hak atas tanahnya sebagaimana yang telah diterangkan di atas, dan ditetapkan sebagai obyek konsolidasi tanah oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atas usul kepala Kanwil BPN melalui Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Hak atas tanah obyek konsolidasi tanah diberikan kepada para peserta sesuai dengan rencana penataan kapling yang disetujui oleh peserta konsolidasi tanah. Dengan pelepasan hak atas tanah tersebut dengan surat pernyataan dari para peserta konsolidasi tanah maka tanah tersebut oleh Surat Keputusan Kepala BPN tentang penegasan obyek konsolidasi tanah yang sekaligus menetapkan peruntukan tanah yang bersangkutan. Untuk pemberian Hak kepada para peserta konsolidasi tanah diproses dan diusulkan secara kolektif oleh kepala kantor pertanahan yang bersangkutan dan kepala kanwil BPN menerbitkan surat keputusannya.

Kepastian hak atas tanah merupakan salah satu motivasi masyarakat untuk ambil bagian dalam pelaksanaan konsolidasi tanah. Jaminan ini berupa kepastian memperoleh sertifikat tanah. Kemudahan

pengurusan sertifikat sebaiknya juga mengiringi jaminan ini, sebab pengurusan sertifikat yang berbelit-belit akan mengurangi minat masyarakat untuk ikut dalam pelaksanaan konsolidasi tanah. Pelepasan hak ini dilakukan dengan administrasi yang baik. Sebagai pegangan bagi peserta, Kepala Kantor Pertanahan menyiapkan surat keterangan riwayat tanah dan surat keterangan tanah sebagai pengganti sertifikat sementara.

Peserta konsolidasi tanah yang semula sudah memiliki tanah dengan sesuatu hak berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dibebaskan dari kewajiban membayar uang pemasukan kepada negara dalam perolehan hak tersebut. Termasuk juga yang belum bersertifikat, hanya diwajibkan membayar uang administrasi dan biaya pendaftaran tanah. Pemberian hak atas tanah dilaksanakan secara kolektif sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

## **2. Dasar Hukum Pelepasan Hak Atas Tanah.**

Pelepasan Hak Atas Tanah didalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan ini belum ada peraturan pelaksanaan khusus yang mengaturnya, maka untuk kelancaran pelaksanaannya dan untuk menghindari adanya unsur kesewenang-wenangan dari pihak pemerintah terhadap masyarakat pemilik tanah, maka dipakailah dasar

hukum yang merupakan dasar hukum umum yang ada hubungannya dengan pelepasan hak atas tanah.

Adapun dasar hukum Pelepasan Hak Atas Tanah dalam Rangka pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan yaitu :

1. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991, Pasal 8 ayat (1)
2. Kitab Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
3. Kitab Undang-undang Hukum Perdata, pasal 1338 (KUHPerdata)

## **B. Konsolidasi Tanah Perkotaan**

### **1. Pola Penggunaan Tanah**

Berbagai masalah yang dihadapi sehubungan dengan penggunaan tanah di Indonesia menunjukkan bahwa masalah ini perlu segera diupayakan alternatif pemecahannya.

Nambo (1990:11) mengemukakan masalah penggunaan tanah di Indonesia yaitu :

1. Terjadinya kemunduran produktivitas yang tidak disertai usaha konservasi tanah;
2. Terjadinya kemunduran produktivitas tanah sebagai akibat penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan kemampuannya;
3. Terdesaknya tanah pertanian yang relatif subur oleh jenis penggunaan tanah non pertanian utamanya di daerah perkotaan.

Sandy (1981:23) mengemukakan bahwa penggunaan tanah hendaknya dilandasi asas-asas :

1. Penggunaan tanah yang optimal
2. Pola penggunaan tanah yang seimbang
3. Manfaat lestari, dimana telah termasuk prioritas kepada jenis-jenis penggunaan yang biasa di alih gunakan dan langkah-langkah penggunaan tanah.

Selanjutnya dijelaskan bahwa para perencana harus mengambil langkah-langkah, yang pada tahap pertama perencana

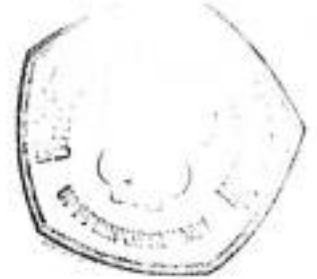


mengumpulkan data tanah selengkap mungkin, baik dari segi fisik maupun hukum, tahap kedua mengalokasikan tanah untuk berbagai peruntukan sesuai dengan sasaran kebijakan pembangunan dan selanjutnya perencana berusaha mengendalikan perkembangan penggunaan tanah.

Apabila melihat kecenderungan perkembangan sekarang ini, terlihat bahwa pengguna tanah selalu dimulai dari wilayah yang lingkungan fisiknya paling baik. Setelah wilayah tersebut habis dimanfaatkan, baru kemudian bergerak ke wilayah marginal. Lebih lanjut dijelaskan oleh Silalahi (1992:132) bahwa faktor-faktor yang paling berpengaruh terhadap pengguna tanah secara berurutan adalah faktor institusi/hukum pertanahan, faktor fisik, faktor ekonomi dan faktor kependudukan.

Penggunaan tanah ternyata ditentukan pula oleh keadaan lapangan Topografi, kemampuan dan kesesuaian lahan serta tekanan penduduk. Tanah yang subur lebih banyak digunakan untuk pertanian dan biasanya berpenduduk padat, Jayadinata (1986:14) berpendapat bahwa tanah diperkotaan umumnya digunakan untuk jasa dan industri yang dalam tiap kegiatannya memerlukan tanah yang relatif kecil dan jumlah orang yang bekerja banyak, sehingga penggunaan tanahnya intensif.





## 2. Pengertian Konsolidasi Tanah Perkotaan

Istilah Konsolidasi Tanah berasal dari bahasa Inggris "Land Consolidation" yang terdiri atas dua kata yaitu Land yang artinya tanah dan Consolidation yang artinya penggabungan. Kedua kata yang bergabung menjadi satu tersebut dapat diartikan sebagai penggabungan dan pengaturan kembali tanah-tanah sehingga akan sesuai dengan pembangunan yang direncanakan.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan (1994;196) Konsolidasi diartikan perbuatan, persatuan dan sebagainya, memperteguh atau memperkuat perhubungan, persatuan dan sebagainya. Sedangkan Tanah menurut Syahrudin Nawi (2001:3) menyebutkan tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang ada diatas sekali; keadaan bumi disuatu tempat permukaan bumi yang terbatas ditempati suatu bangsa atau diperintah suatu negara, benua atau daerah negara.

Sementara di Indonesia sendiri disebut Land Consolidation atau Konsolidasi Tanah, Pengertian tersebut di atas kemudian dapat diperluas pengertiannya bahwa konsolidasi tanah adalah pengaturan kembali tanah menurut batas-batas pemilikan baru didalam suatu wilayah yang dikembangkan secara berencana. Hal ini secara jelas terlihat pada Pasal 1 dari peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 4 Tahun 1991 Tentang Konsolidasi Tanah yaitu :

"Konsolidasi tanah adalah kebijakan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah - usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan dan meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumberdaya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat".

- Tujuan yang bersifat khusus dari konsolidasi tanah perkotaan adalah :
- a. Terwujudnya tatanan penguasaan, pemilikan, dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur disertai kepastian hukum.
  - b. Terwujudnya peningkatan daya guna dan hasil guna pemanfaatan tanah.
  - c. Terwujudnya peran serta masyarakat dalam pembangunan pertanahan.
  - d. Terwujudnya lingkungan yang tertata dalam menunjang pembangunan wilayah.
  - e. Terwujudnya peningkatan kualitas lingkungan hidup.

Pelaksanaan Konsolidasi Tanah selalu memperhatikan prinsip-prinsip dasar yang menjadi pegangan bagi para pihak, yaitu Pemerintah sebagai pihak pelaksana dan masyarakat sebagai pihak penyedia lahan. Surat Kepala BPN No. 410-4245 tanggal 7 Desember 1991 menyebutkan bahwa pelaksanaan Konsolidasi Tanah adalah merupakan perwujudan keinginan membangun dari masyarakat, oleh masyarakat dan untuk masyarakat. Ini menunjukkan bahwa partisipasi aktif dari masyarakat adalah merupakan kunci keberhasilan pelaksanaan

Konsolidasi Tanah. Untuk itu diperlukan suatu prinsip dasar sebagai pegangan bagi para pihak dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah.

Adapun prinsip dasar tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Kesepakatan, yaitu para pemilik tanah menyepakati tanahnya untuk ditata dan bersedia menyumbangkan sebagian tanahnya untuk keperluan pembangunan lingkungannya.
- b. Keterbukaan, yaitu adanya kejelasan dan pemahaman di antara para penyelenggara dan masyarakat di dalam setiap kegiatan pelaksanaan Konsolidasi Tanah.
- c. Musyawarah, yaitu lebih menekankan kebijaksanaan musyawarah dalam mencari penyelesaian pada setiap masalah yang dihadapi di antara para peserta dan antara peserta dan penyelenggara.
- d. Gotong Royong, yaitu keuntungan dan kerugian sebagai hasil pelaksanaan Konsolidasi Tanah dinikmati bersama, sedangkan kerugian yang timbul juga ditanggung bersama.
- e. Keadilan, yaitu didalam melaksanakan kegotong royongan sedapat mungkin ditunjang melalui musyawarah.

Pemerintah dalam melaksanakan Konsolidasi Tanah tampaknya menggunakan metode sukarela (*voluntary method*) daripada metode wajib (*compulsory method*) karena dalam metode sukarela, pelaksanaannya berdasarkan persetujuan pemilik tanah. Tanpa persetujuan pemilik tanah, maka Konsolidasi Tanah tidak dapat

dilaksanakan. Oleh karena itu kelima prinsip dasar tersebut haruslah ditaati oleh para pihak yang melaksanakan kegiatan tersebut.

Menurut Direktorat Pengaturan Penguasaan Tanah, Badan Pertanahan Nasional (1991:1) Konsolidasi tanah adalah suatu pembangunan yang merupakan salah satu kebijakan pengaturan penguasaan tanah, penyesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata guna tanah/tata ruang dan pengadaan untuk kepentingan pembangunan serta peningkatan kualitas lingkungan hidup.

Selanjutnya dijelaskan pula lebih lanjut prinsip-prinsip pelaksanaan konsolidasi tanah adalah sebagai berikut :

- a. Kegiatan konsolidasi tanah dapat membiayai dirinya sendiri
- b. Hak atas tanah sebelum dan sesudah konsolidasi tanah tidak berubah
- c. Melibatkan peran serta secara aktif para pemilik tanah/masyarakat
- d. Tanah yang diberikan kembali kepada pemilik mempunyai nilai lebih tinggi daripada sebelum konsolidasi tanah karena telah sesuai dengan rencana kota.

Penyelenggaraan konsolidasi tanah dimaksudkan untuk menerapkan rencana tata ruang wilayah, melalui upaya penataan kembali pemanfaatan, penggunaan serta penguasaan dan pemilikan tanah, dengan mengikutsertakan para pemilik tanah melalui musyawarah. Sedangkan tujuan didalam pelaksanaan konsolidasi tanah

perkotaan merupakan suatu kegiatan menata persil-persil tanah yang bentuknya tidak beraturan dalam lingkungan pemukiman atau yang direncanakan untuk pemukiman sehingga menjadi persil-persil teratur dan tertib yang semuanya menghadap jalan/rencana jalan dan dilengkapi dengan penyediaan tanah untuk sarana umum yang diperlukan sesuai rencana umum tata ruang kota/rencana detail tata ruang kota.

Adapun ciri pelaksanaan konsolidasi tanah yaitu :

1. Penataan kembali penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah agar menjadi lebih teratur
2. Mengacu pada rencana umum tata ruang wilayah
3. Pengadaan prasarana/sarana lingkungan dalam meningkatkan dalam meningkatkan kualitas lingkungan hidup
4. Pemberdayaan tanpa menggusur
5. Tata cara yang terpadu

Dengan terselenggaranya konsolidasi tanah dapat juga dicapai :

1. Terselenggaranya catur tertib pertanahan sehingga dapat menunjang program nasional
2. Kemantapan politik dengan menghilangkan keresahan terdapatnya keserasian hidup dan lingkungan yang disebabkan oleh terdapatnya fasilitas bagi kehidupan seperti pendidikan dan kesehatan

3. Pengendalian harga tanah sesuai sekaligus menghilangkan kesempatan usaha spekulasi.

Dalam kebijakan pertanahan melalui konsolidasi tanah perkotaan jenis sumbangan tanah yang diberikan masyarakat terdiri dari jenis sumbangan tanah untuk pembangunan secara sukarela, maksudnya masyarakat yang memiliki persil tanah yang luas dapat menyumbangkan tanahnya secara sukarela, diluar ketentuan luas tanah yang wajib diserahkan dalam pelaksanaan konsolidasi tanah. Sedangkan maksud dari wajib yaitu sumbangan tanah yang diberikan oleh masyarakat peserta konsolidasi tanah sesuai dengan ketentuan pelaksanaan konsolidasi tanah (antara 20 sampai 50 persen) yang peruntukannya untuk sarana jalan ditambah pembangunan fasilitas lainnya. Dari besar sumbangan tanah yang diberikan masyarakat sebagai pemilik tanah harus berdasarkan kesepakatan dari seluruh peserta yang terkena obyek konsolidasi.

Ruang lingkup pelaksanaan konsolidasi tanah dapat dibedakan atas dua jenis antara lain :

1. Konsolidasi tanah perkotaan yaitu program konsolidasi tanah pada daerah perkotaan, bertujuan untuk menunjang pembangunan kota  
Secara khusus direncanakan pada wilayah yang bercirikan kegiatan Perkotaan



2. konsolidasi tanah pedesaan yaitu program konsolidasi tanah pada daerah pedesaan, bertujuan untuk menunjang pembangunan kawasan pedesaan dengan kegiatan yang bercirikan pedesaan seperti pertanian, perikanan, pertambakan, perkebunan, konservasi sumberdaya alam pedesaan.

Pelaksanaan konsolidasi tanah tersebut dikenal adanya sistem kelembagaan yang merupakan faktor penentu dalam keberhasilan konsolidasi tanah. Ada beberapa pihak yang terlibat dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan ini, yaitu tim koordinasi konsolidasi tanah, asosiasi pemilik tanah, pemerintah setempat, serta badan pertanahan nasional. Tim ini akan menentukan keberhasilan pelaksanaan konsolidasi tanah di lokasi tersebut. dengan tim koordinasi yang dibentuk dalam kegiatan konsolidasi ini harus mempunyai struktur organisasi yang jelas. Olehnya itu dengan mengacu pada tujuan dari konsolidasi tanah adalah untuk mencapai pemanfaatan tanah yang optimal dalam kepentingan pembangunan dan meningkatkan kualitas lingkungan hidup, dapat terwujud.

Adapun sasaran konsolidasi tanah adalah terwujudnya penguasaan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur sesuai kemampuan dan fungsinya dalam rangka catur tertib pertanahan. Di dalam konsolidasi tanah dinyatakan bahwa tanah-tanah yang tersebar di beberapa lokasi, adanya letak tanah yang tidak teratur, tidak

sempurnanya perbatasan masing-masing tanah, menjadi sasaran kegiatan ini. Dan menata kembali tanah yang daerahnya tidak teratur terhadap sarana dan prasarana (jalan, sistem irigasi dan pembuangan air, listrik) demi mendapatkan kehidupan yang lebih baik, sehingga menjadi kawasan yang tertib, teratur dan menjaga ekosistem/lingkungan hidup yang lebih baik pula.

Selanjutnya obyek konsolidasi tanah adalah tanah negara non pertanian dan atau tanah hak. Konsolidasi tanah itu jelas untuk membantu masyarakat dalam usahanya untuk menjadikan daerah yang tertib dan teratur serta adanya keterlibatan pemerintah sangat dominan seperti yang kita lihat dalam beberapa ketentuan dari peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut.

Tentunya konsolidasi tanah di Indonesia yang pada waktu ini lebih banyak ditujukan kepada daerah-daerah kumuh ataupun kepada daerah-daerah perbatasan ataupun daerah pemukiman. Kalau kita melihat di Indonesia inisiatif dari konsolidasi tanah ini berasal dari pemerintah dan terkait dengan rakyat. Konsolidasi tanah antara rakyat dengan swasta, antara sesama rakyat sendiri. Sungguhpun demikian pembiayaan dari konsolidasi tanah di Indonesia berasal dari rakyat sendiri, namun dalam banyak hal kelihatannya subsidi pemerintah memegang peran utama, seperti untuk pembuatan jalan, saluran



pembuangan air, listrik, air bersih, penyelesaian sertifikat hak atas tanahnya menjadi beban dan tanggung jawab pemerintah.

Dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan bila dilihat dari dampak negatif hampir tidak ada karena pada dasarnya pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan itu mengakibatkan adanya keuntungan bagi peserta, karena didalam pelaksanaannya akan merubah dari bentuk persil tanah yang tidak teratur menjadi persil tanah yang teratur dan harga tanah setelah konsolidasi juga akan meningkat. Sedangkan bila dilihat dari dampak positif maka akan berpengaruh terhadap peserta konsolidasi itu juga seperti : 1). Keuntungan yang ada akan dinikmati langsung oleh pemilik tanah di wilayah konsolidasi tanah walaupun telah terpotong/berkurang luas tanah untuk pembangunan prasarana umum lainnya.2). Juga dapat menertibkan administrasi pemilik tanah.3). Terciptanya lingkungan hidup yang lebih baik di daerah perkotaan.

Hasil studi di Indonesia tentang konsolidasi tanah menurut laporan pusat penelitian dan pengembangan pertanahan, badan litbang departemen dalam negeri adalah sebagai berikut :

- a. Mempercepat penyelesaian pembangunan prasarana dan fasilitas perkotaan, sesuai dengan tata kota, yang dilakukan secara berkesinambungan

- b. Meningkatkan daya guna tanah karena bentuk persil-persil tanah yang semula tidak beraturan, menjadi teratur berbentuk empat persegi, masing-masing menghadap ke jalan dan siap dibangun
- c. Menghemat pengeluaran pemerintah untuk ganti rugi tanah, dan biaya pembangunan prasarana dan fasilitas kota karena biaya-biaya tersebut ditanggung bersama secara adil oleh para pemilik tanah
- d. Walaupun ada pengurangan luas pemilikan tanah, namun nilai pemilikan tanah setelah konsolidasi akan tetap sama bahkan meningkat
- e. Menghindari pemindahan penduduk dari lokasi semula karena setelah konsolidasi para pemilik akan menerima kembali tanahnya dalam bentuk dan kondisi yang lebih menguntungkan
- f. Dapat menjadikan dasar dalam pemberian dan pembangunan masyarakat kota yang dinamis untuk berperan serta dalam pembangunan kota, serta dapat mencegah timbulnya kerawanan sosial akibat perbedaan lingkungan pemukiman
- g. Mempercepat kegiatan administrasi pertanahan dalam menunjang sistem perpajakan tanah yang lebih akurat dan adil
- h. Persil-persil tanah pengganti biaya pembangunan proyek pada prioritas pertama dapat dimanfaatkan bagi kepentingan penyediaan rumah murah/rumah susun

- i. Tanah-tanah yang sudah dikonsolidasi dapat dibangun sendiri oleh pemilik tanah atas bantuan kredit pemilikan rumah (KPR)

Hal lain dari konsolidasi tanah ini adalah tanah dari para pesertanya, yaitu persentase yang diserahkan pada kegiatan tersebut dan kelak akan mempergunakan tanah yang diserahkan tersebut (antara 20 hingga 50 persen) tanpa pembayaran ganti rugi, dan dipergunakan untuk menunjang sarana umum, maupun prasarananya. Makin tinggi tanah tersebut makin tinggi fasilitas yang akan dikembalikan. Tanah ini tidak perlu dibayar/diganti rugi, keuntungan yang diperoleh para peserta, yakni harga tanahnya akan naik, dan daerah akan berkembang menjadi daerah yang tertib dan teratur.

Dalam penyediaan dana untuk kegiatan tersebut, tentunya tanah tersebut memegang peranan besar, setidaknya-tidaknya dari tanah tersebut seluruh biaya yang diperlukan dapat diatasinya, dengan menjual sebagian dari tanah tersebut setelah dipergunakan untuk kegunaan umum bagian-bagian tanah tersebut. Dalam kegiatan tersebut yang dilakukan meliputi penataan kembali bidang-bidang tanah termasuk hak atas tanah dan atau penggunaan tanahnya.

Dari surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-4245 Tanggal 7 Desember 1991 dinyatakan bahwa setiap peserta konsolidasi tanah dikenakan sumbangan tanah untuk pembangunan yang besarnya ditentukan melalui musyawarah dengan para pemilik

tan. dengan catatan persil tanah yang terlalu kecil tidak dapat memberikan sumbangan tetapi dapat memberikan sejumlah nilai atau bentuk lain seperti tenaga kerja yang dapat dinilai dengan uang.

Dalam peraturan kepala badan pertanahan nasional tersebut dinyatakan bahwa tanah pengganti biaya pelaksanaan diserahkan penggunaannya kepada peserta konsolidasi tanah yang memiliki kapling kecil atau kepada pihak lainnya dengan pembayaran kompensasi berupa jumlah yang ditetapkan berdasarkan musyawarah para peserta konsolidasi tanah. Dalam penyerahan penggunaan tanah itu peserta konsolidasi tanah yang kaplingnya kecil tersebut diprioritaskan. Penyerahan pengguna tanah pengganti biaya pelaksana konsolidasi tanah dilakukan oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kotamadya.

### **3. Dasar Hukum Konsolidasi Tanah**

Dalam pelaksanaan konsolidasi tanah sampai saat ini masih didasari dengan peraturan dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991, sedangkan peraturan lainnya hanya tertuang dalam surat edaran. Adapun dasar hukum pelaksanaan konsolidasi tanah adalah :

1. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 4 Tahun 1991 Tanggal 7 Desember 1991. Tentang Konsolidasi Tanah.

2. Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-4245 Tahun 1991 Tanggal 7 Desember 1991 Tentang Petunjuk Pelaksana Konsolidasi Tanah.
3. Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410—1078 Tentang Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah
4. Surat Edaran Deputi Bidang Pengaturan Penguasaan dan Penatagunaan Tanah Nomor 410-1355 Tanggal 15 Mei 1996 Tentang Petunjuk Kerjasama Konsolidasi Tanah.

#### **4. Pemilihan Lokasi Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan**

Pemilihan lokasi dikaitkan dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK) dan prioritas kota dengan memperhatikan kondisi lingkungan serta kemampuan dan keinginan para pemilik tanah untuk membangun dengan skala prioritas sebagai berikut (BPN),1991) :

##### **a. Wilayah pemukiman yang tumbuh pesat**

Merupakan pemukiman yang tumbuh dengan pola persil tanah yang tidak teratur sehingga memiliki kesulitan untuk membangun prasarana dan fasilitas umum lainnya.

##### **b. Wilayah yang sudah mulai tumbuh**

Dilakukan oleh pemerintah kota, wilayah ini merupakan tanah yang dikuasai oleh pemerintah sebelumnya untuk mengontrol

perluasan kota dan mencegah adanya spekulasi tanah di pinggiran kota yang tidak bertanggung jawab. Jadi tanah ini berlokasi di pinggiran kota

- c. Wilayah yang direncanakan menjadi kota atau daerah pemukiman baru

Pada wilayah ini biasanya di konsolidasi untuk membentuk kapling-kapling tanah yang dilakukan oleh developer yang akan membangun pemukiman baru pada wilayah tersebut. namun developer dapat juga menjual dalam bentuk kapling tanah atau lengkap dengan rumahnya

- d. Wilayah yang relatif kosong/sedikit bangunannya

Wilayah ini terdapat di bagian dalam kota atau di pinggiran kota. Namun didalam areal perkotaan dapat ditemukan tanah yang kosong, sehingga tanah kosongnya masih memungkinkan untuk dikembangkan.

- e. Wilayah kota bagian pinggir yang telah ada atau direncanakan jalan penghubung kejalan utama.

Pada wilayah bagian pinggir kota yang telah ada/akan memiliki prasarana jalan merupakan wilayah potensial bagi perluasan dan pertumbuhan kota khususnya bagi pemukiman. Pada wilayah pemukiman yang pertumbuhannya cukup cepat, memungkinkan



adanya dilakukan konsolidasi tanah untuk mencegah perkembangan kota yang tidak terkendali.

## **5. Tujuan Dan Manfaat Konsolidasi Tanah Perkotaan**

### **A. Tujuan Konsolidasi Tanah Perkotaan**

Penyelenggaraan Konsolidasi Tanah dimaksudkan untuk menerapkan rencana tata ruang wilayah, melalui upaya penataan kembali pemanfaatan, penggunaan tanah serta penguasaan dan pemilikan tanah dengan mengikutsertakan para pemilik tanah melalui musyawarah. Olehnya itu tujuan yang ingin dicapai adalah :

1. Memenuhi kebutuhan akan adanya lingkungan pemukiman yang teratur
2. Mempercepat laju pembangunan pemukiman
3. Meningkatkan efisiensi pemanfaatan tanah sampai optimal
4. Menghemat pengeluaran dana dari pemerintah untuk kepentingan biaya pembangunan lingkungan pemukiman yang ditata, seperti :
  - Biaya pembangunan;
  - Biaya operasional sampai seminimal mungkin dan bahkan sampai tanpa pengeluaran biaya oleh pemerintah;
5. Mengusahakan dan meningkatkan adanya pemerataan penikmatan dan keuntungan sebagai akibat dari pada

pembangunan wilayah pemukiman dinikmati langsung oleh pemilik tanah (masyarakat banyak).

## **B. Manfaat Konsolidasi Tanah**

1. Menertibkan dan meningkatkan efisiensi pemanfaatan tanah, dengan membentuk petak-petak tanah yang teratur dan masing-masing menghadap kejalan serta memenuhi syarat untuk dibangun.
2. Tercapainya penggunaan tanah sesuai dengan asas lestari, optimal, seimbang dan aman, tertib, lancar, sehat.
3. Pengeluaran pemerintah akan dapat ditekan karena tidak perlu mengeluarkan biaya/uang untuk pembebasan tanah bagi kepentingan prasarana umum, yang biasanya memerlukan dana yang sangat besar.
4. Rakyat secara sadar diajak ikut berpartisipasi aktif dalam pemabangunan (ditempatkan sebagai subyek dalam pembangunan).
5. Keuntungan yang ada akibat kenaikan harga tanah di lingkungan wilayah konsolidasi tanah dapat dinikmati langsung oleh rakyat pemilik tanah yang bersangkutan, meskipun telah terpotong iuran untuk prasarana umum, masih tetap menguntungkan.



### BAB III

## METODE PENELITIAN

#### A. Lokasi Penelitian dan Responden

Untuk memperoleh data dan informasi dalam penelitian ini penulis memilih lokasi penelitian di Kelurahan Bangkala Kecamatan Manggala Kota Makassar. Adapun yang mendasari penulis memilih lokasi Kecamatan Manggala karena merupakan bagian dari Kota Makassar yang mempunyai jumlah penduduk yang cukup padat, yang tentunya berpengaruh langsung pada kebutuhan akan pemukiman dan perumahan.

Dalam penelitian ini data diperoleh dari lokasi penelitian melalui responden yaitu masyarakat/pemilik tanah di Kelurahan Bangkala yang menjadi peserta konsolidasi tanah perkotaan dan narasumber dari aparat pemerintah setempat dan kantor pertanahan Makassar.

#### B. Teknik Pengumpulan Data

Dalam memperoleh data yang dianggap berkompeten dan memenuhi syarat untuk dijadikan sumber data, maka cara pengumpulan data yang digunakan adalah :

1. Pengumpulan data secara kepustakaan (*Library Research*) yaitu dengan menelaah bahan-bahan bacaan, karya ilmiah dan berbagai

literatur lainnya yang dapat memberikan keterangan /informasi dan saling berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas

2. Pengumpulan data secara lapangan (*Field Research*) adalah mencari data di lapangan sebagai suatu fakta hukum dengan cara melakukan wawancara dengan pihak terkait yang berhubungan dengan penulisan ini, sekaligus mempelajari berkas-berkas yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas.

### C. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data yang dipilih penulis dalam penyusunan skripsi ini adalah :

#### a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung di lokasi penelitian melalui wawancara dengan responden dan narasumber. Narasumber dalam penelitian ini adalah Kepala Seksi Konsolidasi dan Pemanfaatan Tanah Kanwil BPN SulSel dan Lurah Bangkala dengan menggunakan pedoman wawancara. Sedangkan data yang diperoleh dari responden yaitu dengan menggunakan kuisisioner. Responden pada penelitian ini adalah 10 orang yang dipilih secara acak yang menjadi peserta konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Bangkala.

**b. Data Sekunder**

Data sekunder adalah data yang didapatkan melalui kajian kepustakaan serta literatur dan karya ilmiah yang berkaitan dengan penelitian ini yang diambil dari kantor pertanahan

**D. Analisis Data**

Data yang terkumpul (primer dan sekunder) diolah terlebih dahulu kemudian dianalisis secara kualitatif dan setelah itu dideskripsikan.

## BAB IV

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

##### 1. Letak Geografis

Dalam penelitian ini penulis memilih lokasi di Kelurahan Bangkala Kecamatan Manggala, yang merupakan bagian dari Kota Makassar dengan batas-batas administrasi sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Kelurahan Manggala dan Kelurahan Antang
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Gowa
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kelurahan Tamangapa
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kelurahan Borong

##### 2. Luas Wilayah dan Jumlah Penduduk

Luas wilayah Kelurahan Bangkala secara administrasi yaitu 4,3 Km<sup>2</sup> yang terdiri dari 11 RW 70 RT serta jumlah penduduk 16602 jiwa, yang terdiri dari jenis kelamin laki-laki 8239 jiwa dan jenis kelamin perempuan 8363 jiwa dengan jumlah kepala keluarga 3086 jiwa adapun perincian sebagai berikut :

Tabel 1. Luas Tanah Kelurahan dan Jumlah Penduduk di Kecamatan Manggala

No	Kelurahan	Luas (Km2)	Laki-laki	Perempuan	Jumlah L+P
1.	Borong	2,10	6274	6515	12782
2.	Batua	2,3	7539	7675	15214
3.	Antang	3,71	5994	6527	12521
4.	Manggala	5,11	7573	7341	14914
5.	Bangkala	4,3	8239	8363	16602
6.	Tamangapa	6,62	2519	2797	5316

Sumber : Kantor Kecamatan Manggala, Tahun 2005/2006

Tabel 1 di atas menunjukkan bahwa Kelurahan Bangkala mempunyai jumlah penduduk paling banyak yaitu 16602 jiwa dengan luas wilayah 4,3 Km<sup>2</sup>. Di Kelurahan inilah yang menjadi lokasi penelitian dalam penulisan skripsi ini.

#### B. Pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Bangkala.

Pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan yang dilaksanakan di Kelurahan Bangkala adalah merupakan wujud kebijakan pemerintah Kota Makassar dalam penataan wilayahnya. Penetapan lokasi pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Bangkala ini bertujuan melakukan penataan letak tanah, batas masing-masing persil tanah serta adanya pengalihan hak dari status tanah negara menjadi hak milik yang disesuaikan dengan rencana umum tata ruang Kota Makassar yang peruntukannya untuk pemukiman. Hal ini sesuai dengan permohonan yang diajukan oleh Ketua Koperasi Pegawai Negeri "Bagus" Kanwil Departemen

Perhubungan Laut Propinsi Sulawesi Selatan Sukardy M. Noer, untuk dilaksanakan konsolidasi tanah dilokasi tersebut.

Sesuai data yang di peroleh dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar bahwa pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Bangkala yang pelaksanaannya dimulai pada Bulan Juli tahun 2001, pelaksanaannya dilakukan dalam kurun waktu enam bulan. Pelaksanaan konsolidasi ini dilakukan tahap demi tahap sampai seluruh tahapan pekerjaan dapat diselesaikan. Ditetapkan luas lokasi  $\pm 21.789$  M2 terdiri dari 81 persil tanah dengan jumlah peserta sebanyak 56 orang dari anggota koperasi dan ditambah 11 orang dari pemilik tanah di sekitar lokasi. Setelah dilakukan penataan di lokasi konsolidasi tanah yang meliputi luas lokasi  $\pm 21.789$  M2 maka menjadi 94 bidang kapling baru yang siap bangun dengan menerapkan Rencana Tata Ruang Wilayah yang ada.

Berkaitan dengan pelaksanaan kegiatan ini maka dalam penyediaan tanah untuk kepentingan prasarana jalan maupun fasilitas umum lainnya perlu ada kebijakan dari pemerintah. Kebijakan pemerintah dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan dapat dikembangkan dengan :

1. Pengadaan tanah untuk prasarana dan fasilitas umum lainnya yang pembangunannya dilaksanakan oleh warga masyarakat sendiri, kebijakan ini merupakan jalur swadaya masyarakat

2. Pengadaan tanah untuk prasarana dan pembangunannya dilaksanakan pemerintah, sedangkan tanah-tanah warga masyarakat yang langsung dapat memanfaatkan prasarana, dilakukan konsolidasi. Kebijakan ini termasuk jalur campuran antara pemerintah dan swadaya masyarakat yang dikaitkan dengan konsolidasi tanah.

Menurut penjelasan Fery Muin kepala Seksi Konsolidasi dan Pemanfaatan Tanah Kanwil BPN (wawancara tanggal 5 Juni 2006), bahwa dasar hukum yang digunakan dalam pelaksanaan konsolidasi tanah di Kelurahan Bangkala, pada prinsipnya tetap mengacu pada peraturan perundangan yang ada dengan pedoman teknis sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah dan Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 410-4245 perihal Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah. Sesuai dengan petunjuk pelaksanaan tersebut, maka dalam melaksanakan konsolidasi tanah di Kelurahan Bangkala ruang lingkup dan tahapan pelaksanaannya secara garis besar dapat dikelompokkan sebagai berikut:

**a. Persiapan**

- 1) Penjajakan penetapan lokasi/pemilihan lokasi

Pada tahap penjajakan lokasi di Kelurahan Bangkala dilaksanakan sesuai ketentuan yang ada dalam peraturan yang



berlaku yang juga hal ini disesuaikan dengan permintaan dari masyarakat dilokasi tersebut untuk diadakan konsolidasi di Kelurahan Bangkala.

## 2) Penyuluhan

Pada tahap penyuluhan pemerintah dalam hal ini petugas yang ditunjuk dalam panitia pelaksana konsolidasi tanah di Kelurahan Bangkala melakukan penyuluhan dengan dua cara yaitu secara formal dan perorangan. Secara formal dimaksudkan dengan menghadirkan masyarakat baik peserta konsolidasi maupun yang bukan untuk memberikan penjelasan mengenai maksud dan tujuan dari pelaksanaan konsolidasi tanah khususnya yang akan dilaksanakan di Kelurahan Bangkala tersebut. Sedangkan dengan perorangan dilakukan apabila dalam penyuluhan sebelumnya ada peserta tidak hadir maka akan di suluh kerumah masing-masing peserta guna menghindari adanya hal-hal yang tidak diinginkan.

## 3) Penjajakan kesepakatan

Selanjutnya penjajakan kesepakatan ini dilakukan apabila telah ada penetapan lokasi konsolidasi tanah, setelah ditetapkan di Kelurahan Bangkala menjadi obyek pelaksanaan konsolidasi tanah, maka kesepakatan dilakukan antara kedua belah pihak

dalam hal ini peserta konsolidasi tanah dengan pihak pemerintah terkait.

- 4) Penetapan lokasi konsolidasi tanah dengan surat keputusan bupati/walikota/madya

Adapun penjelasan yang diberikan oleh Fery Muin Kepala Seksi Konsolidasi dan Pemanfaatan Tanah Kanwil BPN Propinsi yaitu setelah adanya penetapan lokasi konsolidasi tanah di Kelurahan Bangkala, maka dikeluarkan surat keputusan. Khusus di Kelurahan Bangkala karena sesuai dengan ketentuan dari Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.4 Tahun 1991 Tentang Konsolidasi Tanah bahwa untuk lokasi yang luasnya kurang lebih 10 Ha di wilayah perkotaan maka surat keputusannya di keluarkan oleh Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional. Olehnya untuk konsolidasi tanah di Kelurahan Bangkala surat keputusannya di keluarkan oleh Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional.

- 5) Pengajuan daftar usulan rencana kegiatan konsolidasi tanah

Setelah surat keputusan diterbitkan selanjutnya diajukan daftar usulan rencana kegiatan konsolidasi tanah. Daftar yang diajukan ini sudah terlebih dahulu disusun sesuai dengan rencana pelaksanaan konsolidasi tanah yang dilaksanakan di Kelurahan

Bangkala, yang kemudian disesuaikan dengan dana yang tersedia untuk pelaksanaan pembangunan.

**b. Pendataan**

1) Identifikasi subyek dan obyek

Kemudian dentifikasi subyek dan obyek ini dilakukan agar dapat diketahui yang akan menjadi peserta konsolidasi tanah di Keluarahan Bangkala. Identifikasi ini terdiri dari pendataan nama, alamat, pekerjaan, luas tanah serta batas tanah dari setiap peserta konsolidasi tanah.

2) Pengukuran/pemetan keliling

Pengukuran atau pemetaan keliling ini dilakukan guna mengetahui batas tanah serta luas yang sebenarnya tanah yang dimiliki setiap peserta konsolidasi tanah. Dalam pengukuran ini diharuskan setiap pemilik tanah hadir untuk menjadi saksi agar hasil dari pengukuran ini sesuai dengan luas yang dimiliki peserta.

3) Pemetaan rincikan

Begitu pula pemetaan rincikan dapat dilakukan secara bersamaan dengan pengukuran luas tanah dari setiap batas-batas tanah peserta. Hasil dari pengukuran ini kemudian dicocokkan dengan luas tanah yang ada tercantum dalam bukti hak atas tanah.

4) Pengukuran topografi dan pemetaan penggunaan tanah

Pengukuran topografi dan pemetaan penggunaan tanah ini dimaksudkan untuk dapat mengetahui ketinggian dan kelerengan dari lokasi tersebut serta disesuaikan dengan penggunaan tanahnya. Lokasi konsolidasi tanah di Kelurahan Bangkala pola penggunaan tanahnya diperuntukkan wilayah pemukiman, yang merupakan wilayah perkotaan dan untuk menunjang rencana detail tata ruang kota.

**c. Penataan**

1) Pembuatan blok plan/pradesain konsolidasi tanah

Setelah pengukuran, pemetaan rincian dan pemetaan topografi dilakukan, maka dari hasil tersebut dilakukan pembuatan pra desain atau blok plan yang nantinya akan menentukan batas-batas dari rencana kapling, rencana untuk jalan, rencana fasilitas umum lainnya maupun rencana untuk taman.

2) Pembuatan desain konsolidasi tanah

Pembuatan desain konsolidasi tanah tujuannya untuk menentukan letak serta batas dari rencana pembuatan kapling baru setelah diadakan pengurangan luas tanah untuk pembangunan fasilitas umum yang sesuai dengan kesepakatan dari peserta dengan pihak pemerintah terkait.

3) Musyawarah tentang rencana penetapan kapling baru

Setelah desain konsolidasi tanah atau blok plan dibuat, maka dilakukan musyawarah untuk mendapatkan kesepakatan dalam pembuatan kapling baru. Untuk pelaksanaan konsolidasi tanah di Kelurahan Bangkala karena usulan ini murni dari masyarakat maka dananya merupakan swadaya, oleh karena itu apabila dalam pelaksanaannya terjadi pembongkaran baik itu pagar ataupun tanaman yang ada, maka sesuai kesepakatan dapat ditanggung oleh masyarakat peserta konsolidasi tanah.

4) Pelepasan hak atas tanah oleh para peserta

Selanjutnya dilakukan pelepasan hak, pelaksanaan konsolidasi tanah di Kelurahan Bangkala ini para pemilik tanah telah setuju untuk ikut berpartisipasi. Hal ini sesuai dengan surat pernyataan pelepasan hak Nomor 01 tanggal 23 April 2001 sampai Nomor 10 tanggal 23 April 2001, untuk selanjutnya akan dibagikan kembali kepada peserta setelah ditata melalui konsolidasi tanah.

5) Penegasan tanah sebagai obyek konsolidasi tanah

Kelurahan Bangkala yang menjadi obyek konsolidasi tanah merupakan tanah Negara, hal ini sesuai dengan Surat Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar. Dari status tanah Negara ini kemudian akan dijadikan tanah hak milik

dan sesuai dengan rencana umum tata ruang Kota Makassar adalah untuk wilayah pemukiman.

6) Realokasi

Setelah pembuatan pra desain atau blok plan selesai, maka realokasi dilakukan. Realokasi ini bertujuan untuk menentukan segala rencana yang dibangun dilokasi konsolidasi. Hal ini juga disesuaikan dengan sumbangan tanah yang diberikan oleh peserta, kemudian pembangunan dilaksanakan sesuai dengan desain konsolidasi tanah yang telah disetujui dan disepakati oleh peserta dengan pihak pelaksana.

7) Pengolahan tanah pengganti biaya pelaksanaan

Adapun pengolahan tanah pengganti biaya pelaksanaan sepenuhnya yang diberikan kepada pemerintah untuk dimanfaatkan sesuai dengan kebutuhan yang diperlukan dilokasi tersebut. Di Kelurahan Bangkala karena konsolidasi ini merupakan swadaya masyarakat maka selain melakukan penataan kapling-kapling baru, tanah pengganti biaya pelaksanaan tersebut juga dilengkapi pembuatan jalan serta pembuatan parit dan fasilitas umum lainnya yang dapat menunjang kelangsungan hidup masyarakat.

8) Penerbitan surat keputusan hak atas tanah obyek konsolidasi tanah

Penerbitan surat keputusan hak atas tanah obyek konsolidasi tanah di Kelurahan Bangkala, sesuai dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan, maka setiap peserta konsolidasi tanah yang semula telah menguasai tanah dengan sesuatu hak, baik sudah bersertifikat maupun belum, dikenakan biaya-biaya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

9) Sertifikasi

Setelah semua tahap selesai maka sampailah pada tahap pemberian sertifikat. Sertifikasi ini dilakukan apabila semua tahap tersebut telah sesuai dengan aturan yang berlaku. Sertifikat diberikan kepada seluruh peserta konsolidasi tanah yang dilakukan secara kolektif.

**d. Konstruksi**

1) Konstruksi prasarana jalan

Sesuai dengan ketentuan yang berlaku apabila dalam pelaksanaan konsolidasi tanah memiliki dana yang cukup, maka untuk melihat keberhasilannya dilakukan pembuatan jalan sekaligus pengerasan. Konsolidasi tanah di Kelurahan Bangkala ini juga dilakukan hal demikian, dilakukan pengerasan setiap jalan yang dibuat serta pembuatan saluran air yang sesuai dengan desain konsolidasi tanah yang ditetapkan.

2) Konstruksi fasilitas umum lainnya



Untuk konstruksi fasilitas umum ini juga tetap mengacu pada desain konsolidasi tanah yang telah ditetapkan. Fasilitas umum yang dibangun disesuaikan dengan sisa sumbangan tanah yang diberikan oleh peserta konsolidasi tanah.

Dari kelompok tahapan pelaksanaan konsolidasi tanah diatas, maka dapat pula dilihat penjelasan teknis dari tiap tahap yang terdapat didalam peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang konsolidasi tanah sebagai berikut :

1. Penjajakan Penetapan Lokasi/Pemilihan lokasi

a. penjajakan lokasi dimaksudkan untuk mengadakan penjajakan kelengkapan dalam rangka pemilihan lokasi yang memenuhi syarat untuk ditetapkan sebagai lokasi konsolidasi tanah. Penjajakan penetapan lokasi/pemilihan lokasi dimaksudkan agar :

- 1). Lokasi yang terpilih untuk ditata melalui konsolidasi tanah dapat disepakati oleh pemilik tanah yang meliputi 85 % dari luas rencana lokasi.
- 2). Lokasi terpilih harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah selaras dengan perkembangan wilayah sekitar.
- 3). Memperoleh gambaran data lokasi secara umum sesuai dengan rencana tata ruang sehingga dapat disusun rencana umum pelaksanaan konsolidasi tanah untuk calon lokasi.

b. Beberapa faktor yang perlu dipertimbangkan dalam memilih alternatif lokasi konsolidasi tanah adalah sebagai berikut :

1). Kesesuain dengan rencana umum tata ruang, rencana detail tata ruang, rencana teknik tata ruang wilayah atau arahan rencana pembangunan.

2). Tingkat kemudahan pencapaian lokasi

3). Ketersediaan peserta/pemilik tanah untuk ikut program konsolidasi tanah, makin banyak makin baik.

4). Jumlah bidang tanah yang harus ditata, makin banyak makin baik.

5). Keseragaman luas persil, makin seragam makin baik.

6). Jumlah peserta makin banyak makin baik.

c. Pada saat penjajakan/pemilihan lokasi dilaksanakan kegiatan sebagai berikut :

1). Persiapan

2). Pelaksanaan

3). Pengolahan

4). Penyusunan Laporan

## 2. Penyuluhan

a. Penyuluhan diberikan kepada masyarakat, pemuka masyarakat, pemuka adat dan aparat pelaksana pada lokasi terpilih dengan maksud agar masyarakat semakin mengerti tentang manfaat dari kegiatan konsolidasi tanah dan mau ikut berpartisipasi aktif dalam

pelaksanaannya. Dalam penyuluhan ini dapat juga melalui Ketua RW, Ketua RT dan pemuka masyarakat.

b. Materi penyuluhan meliputi :

- 1). Kegiatan konsolidasi tanah secara umum
- 2). Hasil penjajakan dari pemilihan lokasi
- 3). Perlunya ada sumbangan tanah untuk pembangunan (STUP) dalam penyediaan prasaran jalan dan fasilitas umum sesuai dari hasil penjajakan pemilihan lokasi
- 4). Manfaat konsolidasi tanah bagi peserta konsolidasi tanah
- 5). Susunan organisasi pelaksana konsolidasi tanah
- 6). Lain-lain yang berkaitan dengan pelaksanaan konsolidasi tanah.

3. Perumusan hasil penjajakan kesepakatan

a. Dari hasil evaluasi bahwa tidak tercapainya kesepakatan peserta untuk setuju menjadi peserta konsolidasi tanah umumnya keberatan karena masyarakat diwajibkan memberikan sumbangan tanah untuk pembangunan dan mereka belum mengerti manfaat dari pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan terhadap adanya sumbangan tanah untuk pembangunan (STUP) serta tidak ada kejelasan dari pelaksanaan konsolidasi tanah ini. Oleh karena itu dalam penjajakan kesepakatan calon peserta serta adanya informasi yang disampaikan secara teknis dan benar-benar obyektif dapat dipertanggungjawabkan, terutama dalam perkiraan besarnya

sumbangan tanah untuk pembangunan dan perkiraan besarnya biaya yang ditanggung peserta.

b. Dengan telah dirumuskannya rencana umum pelaksanaan konsolidasi tanah yang diperoleh dari hasil penjajagan pemilihan lokasi serta penyuluhan yang baik, maka persetujuan peserta dituangkan dalam surat pernyataan persetujuan tentang rencana konsolidasi tanah yang ditandatangani peserta.

4. Penetapan lokasi konsolidasi tanah

a. Setelah persyaratan lokasi dipenuhi, terutama persetujuan calon peserta, maka lokasi yang terpilih ditetapkan sesuai dengan surat keputusan yang disiapkan oleh kepala seksi pengaturan penguasaan tanah yang diajukan oleh kepala badan pertanahan setempat

b. Dengan diterbitkannya ketetapan tersebut berarti telah terdapat kepastian lokasi konsolidasi tanah di wilayah tersebut. kegiatan itu sesuai dari keinginan masyarakat agar penguasaan dan penggunaan tanahnya dapat ditata melalui konsolidasi tanah.

5. Pengajuan daftar usulan rencana kegiatan konsolidasi tanah

Bentuk daftar usulan rencana kegiatan konsolidasi tanah menurut lampiran Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-4245 tanggal 7 desember 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah. setelah semuanya dipertimbangkan dari persetujuan peserta/pemilik tanah dan kesesuaian lokasi, maka daftar usulan

rencana kegiatan konsolidasi dapat segera disusun kemudian diajukan ke pusat.

6. Pendataan subyek dan obyek

a. Setelah para peserta menyetujui untuk ikut serta dalam pelaksanaan konsolidasi serta besarnya sumbangan tanah untuk pembangunan, satgas pelaksana melakukan kegiatan pendataan subyek dan obyek .

b. Pendataan subyek dan obyek meliputi :

1). Nama peserta, alamat, pekerjaan, batas-batas tanah, luas tanah sesuai yang tertera dalam surat bukti hak yang ada.

2). Pendataan sebaiknya dilaksanakan bersamaan dengan pemetaan rincikan sehingga dapat memberikan hasil terpadu

3). Hasil dari pendataan adalah daftar pemilikan tanah sebelum konsolidasi tanah.

7. Pengukuran/pemetaan keliling

a. Pengukuran/pemetaan keliling dilaksanakan oleh petugas yang ditunjuk. Maksud pengukuran/pemetaan keliling adalah untuk mengetahui batas keliling dan letak lokasi

b. Kegiatan pengukuran/pemetaan keliling terdiri dari :

1). Pengukuran keliling diawali dengan pemasangan tugu-tugu poligon pada titik-titik yang secara teknis diperlukan dengan diikuti pengukuran, pemetaan dan perhitungan jaringan poligon

2). Mengukur batas keliling lokasi konsolidasi tanah

3). Memetakan hasil pengukuran keliling

4). Menghitung hasil pengukuran keliling

#### 8. Pemetaan Rincikan

Pemetaan rincikan dilaksanakan oleh petugas yang ditunjuk. Kegiatan pemetaan rincikan terdiri dari :

a. Mengukur batas-batas persil

b. Memetakan hasil pengukuran

c. Menghitung luas persil

d. Mencocokkan luas tanah hasil perhitungan luas tanah surat bukti hak atas tanah

e. Setiap persil tanah dalam peta rincikan diberi nomor

f. Hasil pengukuran dan peta rincikan disubstitusikan ke dalam peta keliling dan dipakai sebagai bahan dalam pembuatan desain konsolidasi tanah

g. Hasil pengukuran/pemetaan rincikan berupa peta rincikan skala 1 : 1.000 lengkap dengan nomor persil, jalan, saluran air, bangunan yang ada dengan mencantumkan nama masing-masing peserta.

#### 9. Pengukuran topografi dan pemetaan penggunaan tanah

a. Pengukuran topografi dan pemetaan penggunaan tanah dilaksanakan oleh petugas yang ditunjuk. Hal ini dilakukan untuk mengetahui ketinggian dan kelerengan seluruh areal konsolidasi tanah

- b. Pemetaan penggunaan tanah digunakan untuk mengetahui jenis penggunaan tanah di lokasi konsolidasi tanah. dari hasil pengukuran dan pemetaan ini diperlukan untuk penyusunan blok plan dan desain konsolidasi tanah.
10. Penyusunan draft blok plan dan perhitungan luas rencana peruntukan
- a. Sebelum penyusunan draft blok plan dimulai terlebih dahulu diadakan rapat tim koordinasi untuk memperoleh arahan pokok-pokok kebijaksanaan rencana penataan pada lokasi serta memberikan masukan-masukan yang bersifat teknis dari instansi yang terkait. Dengan draft ini dapat selalu dimanfaatkan seoptimal mungkin.
  - b. Hasil akhir dari draft plan ini adalah suatu gambaran tata letak dari rencana struktur jaringan jalan, rencana blok kapling atau rencana blok taman ataupun rencana blok fasilitas umum lainnya.
  - c. Penataan fisik dalam penyusunan draft blok plan ini meliputi penataan bentuk, luas dan letak masing-masing blok dan jenis peruntukan tanah.
  - d. Pertimbangan yang dilakukan dalam penyusunan draft blok plan ini adalah sebagai berikut :
    - 1). Struktur dan hirarki jaringan jalan
    - 2). Luas dan ukuran blok atau kavping
    - 3). Tata letak fasilitas umum
    - 4). Tanah pengganti biaya pembangunan



11. Penyusunan desain konsolidasi tanah dan perhitungan luas kapling baru

- a. Penyusunan desain konsolidasi tanah dimaksudkan untuk merencanakan letak, bentuk dan luas kapling-kapling baru pada areal konsolidasi setelah diadakan pengurangan sumbangan tanah untuk pembangunan yang disepakati oleh peserta.
- b. Kemudian hasil desain dituangkan dalam peta untuk menggambarkan letak, batas, dan bentuk kapling perumahan pada masing-masing blok.
- c. Cara penyusunan desain konsolidasi tanah, sebagai berikut :
  - 1). Dengan menyiapkan peta rincian dari tanah semula serta daftar perhitungan rencana luas yang disepakati oleh peserta.
  - 2). Setelah disepakati daftar perhitungan rencana luas peruntukan tanah yang diajukan sebagai acuan dalam penyusunan desain konsolidasi tanah. Hal inilah yang menjadi panduan dalam penempatan kapling baru.
  - 3). Mengacu dari daftar perhitungan luas tersebut maka daftar penetapan luas kapling yang akan diberikan kepada peserta konsolidasi tanah yang telah dituang dalam desain rencana konsolidasi tanah perkotaan.

4). Perhitungan kapling baru dilaksanakan dengan melakukan pertimbangan melalui tiga metode perhitungan untuk tiap kapling, yaitu :

a. Metode luas tanah yaitu besar sumbangan yang dibebankan pada masing-masing kapling dihitung dengan besar persentase yang sama untuk luas fasilitas umum dan tanah pengganti biaya pembangunan sedangkan untuk pembuatan jalan luasnya bervariasi sesuai dengan pertimbangan kapling tersebut.

b. Metode nilai tanah yaitu sumbangan tiap kapling dihitung berdasarkan nilai tanah. Perhitungan sumbangan ini dapat bervariasi, sesuai dengan nilai tanah masing-masing kapling sebelum dan sesudah konsolidasi.

c. Metode gabungan luas tanah dan nilai tanah yaitu metode gabungan luas tanah dan nilai tanah ini yang mana nilai tanah kapling sebelum konsolidasi dapat diperhitungkan dengan mempertimbangkan antara lain kelas tanah, harga dasar dan lainnya.

5). Setelah daftar luas kapling baru selesai dihitung, maka sesuai dengan luasnya, masing-masing kapling diletakkan pada masing-masing blok kapling di peta blok plan.

6). Selain letak kapling juga batas kapling harus diperhatikan.

12. Musyawarah tentang rencana penetapan kapling baru

- a. Setelah dibuat desain konsolidasi tanah dan perhitungan luas kapling masing-masing peserta, selanjutnya perlu dilakukan musyawarah kepada peserta untuk lebih meyakinkan bahwa akibat realokasi kapling masing-masing peserta setelah dilakukan pengurangan sumbangan tanah untuk pembangunan. Selain itu akibat adanya pergeseran dimungkinkan terjadi pembongkaran baik pagar, bangunan ataupun tanaman yang ada. Hal yang dimusyawarahkan bila ada yang tidak setuju dalam pelaksanaan konsolidasi ini berarah ke besarnya sumbangan tanah yang akan disumbangkan oleh tiap peserta dan kesepakatan yang harus didapatkan dari kedua belah pihak tentang pelepasan hak atas tanah.
- b. Hasil musyawarah dibuat dalam berita acara yang ditandatangani oleh anggota satgas pelaksana serta beberapa orang wakil dari para peserta.

13. Pernyataan pelepasan hak tanah peserta

- a. Setelah desain konsolidasi tanah disepakati melalui musyawarah, selanjutnya dilaksanakan kegiatan pelepasan hak atas tanah oleh peserta. Pernyataan pelepasan hak atas tanah ini dimaksudkan untuk menjadikan status tanah sebagai tanah yang langsung dikuasai Negara, sehingga pemerintah berwenang untuk menata kembali

penggunaan dan penguasaan tanah sesuai hasil musyawarah/mufakat para peserta konsolidasi tanah.

- b. Surat pernyataan pelepasan hak atas tanah tersebut ditandatangani oleh yang bersangkutan dihadapan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

#### 14. Penegasan obyek konsolidasi tanah

- a. Berlainan dengan surat keputusan penegasan tanah Negara obyek redistribusi tanah obyek landreform, surat keputusan penegasan tanah negara obyek konsolidasi tanah dimaksudkan sebagai dasar kewenangan pemerintah dalam hal ini Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk menata penguasaan dan penggunaan tanah pada lokasi konsolidasi tanah, setelah menerima pelepasan hak atas tanah dari para peserta konsolidasi tanah di hadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat.
- b. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional akan menetapkan lokasi konsolidasi tersebut dalam surat keputusan penegasan tanah negara obyek konsolidasi.
- c. Untuk itu, dalam rangka permohonan surat keputusan penegasan tanah negara obyek konsolidasi tanah, maka usulan permohonan tersebut harus dilampiri dengan :

1. Surat keputusan Bupati/Walikota/madya tentang penetapan lokasi konsolidasi tanah.
2. Daftar persetujuan masing-masing pemilik tanah mengenai kesediaannya untuk ikut dalam konsolidasi tanah.
3. Daftar peserta dan luas masing-masing tanahnya.
4. Surat pernyataan pelepasan hak atas tanah dari masing-masing peserta. Pernyataan ini mutlak harus dilampirkan khususnya bagi tanah yang sudah dilekati hak.
5. Peta situasi dari lokasi konsolidasi tanah yang merupakan petunjuk lokasi minimal dapat menggambarkan kota desa, kota kecamatan, jalan, sungai dan informasi yang dapat membantu dalam mengetahui letak lokasi konsolidasi tanah.
6. Peta penggunaan tanah dalam format folio.
7. Peta rencana tata ruang pada wilayah sekitar lokasi.
8. Peta desain konsolidasi tanah pada lokasi konsolidasi tanah beserta daftar perhitungan rencana luas dan peruntukan tanah sebelum dan sesudah konsolidasi tanah yang dituangkan dalam peta tersebut.
9. Surat keterangan pendaftaran tanah.
10. Keterangan riwayat tanah lokasi konsolidasi (bukan tiap bidang) yang ditandatangani oleh kepala kantor pertanahan setempat.

- d. Usulan permohonan tersebut disiapkan oleh kepala seksi pengaturan penguasaan tanah dan diajukan oleh kepala kantor pertanahan kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui kepala kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi setempat.

#### 15. Realokasi

- a. Setelah desain konsolidasi tanah berikut perhitungan luas atas masing-masing kapling baru, sarana dan prasarana serta tanah pengganti biaya pembangunan disetujui dan ditetapkan berdasarkan hasil musyawarah dengan peserta dan instansi terkait, maka dilaksanakan realokasi di lapangan dengan mengacu desain konsolidasi tanah tersebut.
- b. Pekerjaan realokasi tersebut meliputi antara lain :
  - 1. Pengukuran dan penempatan patok batas persil
  - 2. Pengukuran dan penempatan patok batas sarana umum dan tanah pengganti biaya pembangunan
  - 3. Penentuan batas badan jalan dan saluran air
  - 4. Checking lapangan masing-masing peserta untuk penempatan kapling baru.

#### 16. Pekerjaan konstruksi

- a. Pekerjaan konstruksi adalah pekerjaan yang bersifat fisik seperti pembangunan fisik badan jalan, penggalian parit, pengerasan,

sarana/fasilitas umum dan lainnya, pelaksanaan ini mengacu pada desain konsolidasi tanah yang telah ditetapkan.

- b. Ruang lingkup penanganan pekerjaan konstruksi ini tergantung pada ketersediaan anggaran dan kesepakatan dengan pihak peserta sekaligus dilaksanakan dengan berpedoman pada aturan yang berlaku.
- c. Untuk meningkatkan keberhasilan konsolidasi tanah, maka minimal pekerjaan konstruksi yang ditangani sekaligus adalah pembentukan badan jalan/penggalian parit dan pengerasan jalan sesuai dengan desain konsolidasi tanah.

#### 17. Pengelolaan tanah pengganti biaya pembangunan

Pengelola tanah pengganti biaya pelaksanaan adalah kepala kantor pertanahan setempat. Tanah tersebut merupakan sumbangan dari masyarakat peserta konsolidasi tanah yang telah diserahkan pengelolaannya kepada pemerintah melalui pelepasan hak atas tanah, guna untuk membiayai pelaksanaan konsolidasi tanah.

#### 18. Penerbitan surat keputusan hak atas tanah

- a. Setelah memperoleh surat keputusan penegasan tanah negara obyek konsolidasi tanah dari Menteri Negara Agraria/Kepala BPN, maka Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi dapat menerbitkan surat keputusan hak atas tanah obyek konsolidasi tanah kepada masing-masing peserta dengan prosedur sebagai berikut :



- 1). Setelah terbit surat keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tentang penegasan tanah negara sebagai obyek konsolidasi, kemudian diusulkan oleh kepala kantor pertanahan setempat untuk segera diterbitkan hak atas tanah secara kolektif kepada kepala kantor Wilayah BPN Propinsi. Usulan ini telah disiapkan oleh kepala seksi pengaturan penguasaan tanah.
- 2). Setelah berkas permohonan tersebut lengkap dan memenuhi syarat, kepala kantor Wilayah BPN Propinsi menerbitkan surat keputusan hak atas tanah kepada peserta dengan jenis-jenis hak yang sesuai dengan persyaratan dan peruntukannya berdasarkan ketentuan yang berlaku.
- 3). Selain penerbitan surat keputusan hak untuk tanah kapling perumahan termasuk juga kapling untuk sarana umum/fasilitas umum dan tanah pengganti biaya pembangunan kepada yang berhak setelah memenuhi syarat yang berlaku.
- 4). Peserta konsolidasi tanah yang tanahnya sudah dilekati sesuatu hak, maka dalam perolehan hak atas tanah setelah konsolidasi dibebaskan dari kewajiban membayar pemasukan kepada Negara dan kepada yang bersangkutan hanya dikenakan biaya administrasi yang besarnya disesuaikan dengan ketentuan PRONA.

5). Terhadap tanah yang semula berstatus tanah Negara, kepada penerima hak disamping dikenakan uang pemasukan kepada Negara juga diwajibkan membayar biaya administrasi dan biaya pendaftaran sesuai ketentuan yang berlaku.

b. Kutipan surat keputusan pemberian hak atas tanah tersebut ditandatangani oleh Kepala Bidang Pengaturan Penguasaan Tanah.

#### 19. Sertifikasi

Setelah diterbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, maka kutipan surat keputusan tersebut disampaikan kepada kepala kantor pertanahan setempat untuk menerbitkan sertifikatnya atas nama peserta masing-masing peserta yang berhak setelah peserta tersebut menyelesaikan kewajibannya.

Secara umum hasil pelaksanaan kegiatan tersebut, pada lokasi yang menjadi obyek dalam penelitian ini, telah digariskan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1991, yaitu untuk mencapai pemanfaatan tanah secara optimal melalui peningkatan efisiensi dan produktifitas penggunaan tanah serta terwujudnya suatu tatanan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur.



**C. Partisipasi pemilik tanah dalam Pelepasan Hak Atas Tanah dalam Rangka Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Di Kelurahan Bangkala**

Partisipasi masyarakat khususnya para pemilik tanah dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan secara sukarela ini sangat menentukan, karena dengan partisipasi tersebut diharapkan dapat melakukan pelepasan hak atas tanahnya untuk dijadikan obyek konsolidasi tanah di lokasi tersebut. Keharusan ini sangat berpengaruh terhadap berhasilnya pelaksanaan di lapangan.

Berdasarkan wawancara dengan Fery Muin Kepala Seksi Konsolidasi dan Pemanfaatan Tanah Kanwil BPN (wawancara tanggal 5 Juni 2006), bahwa pelaksanaan konsolidasi tanah di Kelurahan Bangkala memang sebelumnya salah satu peserta konsolidasi dari masyarakat yang telah tinggal di lokasi tersebut sebelumnya, pada saat dilakukan pengukuran untuk pembuatan pra desain ternyata ada pagar milik peserta harus dibongkar, namun karena kesadaran dari peserta tersebut merelakan pagarnya untuk dibongkar tanpa ada ganti kerugian. Hal ini menunjukkan bahwa kegiatan konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Bangkala memang murni keinginan dari masyarakat sendiri untuk dilaksanakan konsolidasi tanah tersebut.

Berdasarkan kuisisioner yang dibagikan kepada responden, maka dapat dilihat pada tabel 2 berikut ini :

Tabel 2. Tanggapan masyarakat atas partisipasinya dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Bangkala

No	Jawaban Responden	Frekuensi (f)	Persentase (%)
1	Ya	8	80
2	Tidak	0	0
3	Tidak menjawab	2	20
	Jumlah	10	100

Sumber data : diolah dari data primer, 2006

Berdasarkan Kuisisioner yang dibagikan kepada responden, maka tabel 2 di atas menunjukkan bahwa partisipasi masyarakat untuk ikut dalam kegiatan ini sangat besar yaitu 8 (80%) dari 10 responden mengatakan sudah dilaksanakan dan masyarakat berpartisipasi dalam pemberian sumbangan tanah untuk pembangunan, dan tidak menjawab 2 (20%).

Dari hasil wawancara dengan Fery Muin Kepala Seksi Konsolidasi dan Pemanfaatan Tanah Kanwil BPN (wawancara tanggal 5 Juni 2006), menyatakan bahwa pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan yang dilaksanakan di Kelurahan Bangkala terlaksana sesuai dengan aturan yang berlaku. Adapun dalam pelaksanaan pelepasan hak yang dilakukan oleh para pemilik tanah sebagai peserta konsolidasi tanah dilaksanakan dengan kesepakatan dari kedua belah pihak antara masyarakat sebagai pemilik tanah dan aparat pemerintah dalam hal ini sebagai pelaksana adalah aparat badan pertanahan.

Pelepasan hak atas tanah dilakukan oleh peserta dengan sukarela walaupun dalam hal ini sebagian dari masyarakat yang menjadi peserta belum memahami mengenai pelaksanaan konsolidasi tanah

tersebut. Namun pada akhirnya peserta ingin ikut berpartisipasi dalam pelaksanaan konsolidasi tanah ini. Konsolidasi tanah perkotaan yang di dilaksanakan di Kelurahan Bangkala ini merupakan inisiatif dari masyarakat di lokasi itu dan juga merupakan konsolidasi tanah secara swadaya. Hal ini dapat dilihat pada tabel 3 berikut :

Tabel 3. Pemahaman masyarakat terhadap pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan

No	Jawaban Responden	Frekuensi (f)	Persentase (%)
1	Mengerti	2	20
2	Tidak mengerti	6	60
3	Cukup mengerti	2	20
	Jumlah	10	100

Sumber data : diolah dari data primer, 2006

Dari tabel 3 di atas nampak bahwa responden yang tidak mengerti tentang konsolidasi tanah yaitu 6 orang dari 10 responden persentasenya adalah ( $6/10 \times 100\%$  hasilnya 60%), mengerti 2 (20%) dan yang kurang mengerti 2 (20%). Meskipun data pada tabel 3 di atas pemahaman masyarakat mengenai konsolidasi tanah ini masih kurang namun tetap ingin berpartisipasi.

Meskipun sebagian besar masyarakat 6 (60%) tidak mengerti tentang konsolidasi tanah, akan tetapi panitia penyelenggara konsolidasi tanah tetap melakukan pendekatan kepada masyarakat yaitu dengan melakukan penyuluhan ataupun sosialisasi secara terpadu dengan melibatkan berbagai komponen yang ada baik itu yang berhubungan dengan kepemilikan tanah pada lokasi pelaksanaan konsolidasi tanah

maupun yang tidak memiliki keterkaitan langsung dengan lokasi kegiatan tersebut.

Disamping itu menurut Lurah Bangkala, H.M.Tahir Abu (wawancara tanggal 6 Juni 2006) bahwa partisipasi masyarakat dalam pelepasan hak atas tanah dalam rangka konsolidasi tanah perkotaan ini dilakukan oleh masyarakat dengan sukarela, karena dengan melihat dari tujuan dan manfaat yang dihasilkan dengan konsolidasi tanah ini maka dapat meyakinkan masyarakat di lokasi konsolidasi tanah tersebut.

Berkaitan dengan partisipasi masyarakat dalam pelepasan hak atas tanah dalam rangka pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Bangkala, maka dapat dilihat melalui tabel 4 berikut :

Tabel 4. Keinginan masyarakat untuk mendapatkan fasilitas jalan dan lingkungan yang baik

No	Jawaban Responden	Frekuensi (f)	Persentase (%)
1	Ya	7	70
2	Tidak	0	0
3	Tidak Menjawab	3	30
	Jumlah	0	100

Sumber data : diolah dari data primer, 2006

Dari tabel 4 di atas menunjukkan bahwa keinginan masyarakat untuk mendapatkan fasilitas jalan dan lingkungan yang baik yaitu 7 (70 %) mengatakan setuju. Hal ini menunjukkan adanya harapan untuk mendapatkan fasilitas jalan sedangkan yang tidak menjawab 3 (30 %). Keinginan masyarakat dalam hal ini peserta konsolidasi tanah memberikan peluang bagi Penyelenggara untuk memberikan fasilitas dan prasarana umum lainnya yang



dapat menunjang kehidupan dilokasi tersebut dan menciptakan adanya lingkungan yang baik sesuai dengan rencana umum tata ruang kota.

Pelaksanaan konsolidasi tanah ini sangat memberikan manfaat langsung kepada masyarakat yang terkena obyek konsolidasi tanah tersebut. Untuk lebih jelasnya tanggapan masyarakat/responden mengenai manfaat yang dirasakan oleh masyarakat sehubungan dengan dilaksanakannya kegiatan tersebut, sebagaimana nampak dalam tabel 5 berikut ini :

Tabel 5. Manfaat yang dirasakan oleh masyarakat atas hasil pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Bangkala Kecamatan Manggala

No	Jawaban Responden	Frekuensi (f)	Persentase (%)
1	Sangat bermanfaat	6	60
2	Cukup bermanfaat	3	30
3	Kurang bermanfaat	1	10
	Jumlah	10	100

Sumber data : diolah dari data primer, 2006

Dari tabel 5 tersebut di atas, menunjukkan bahwa umumnya responden beranggapan bahwa pelaksanaan konsolidasi tanah yang telah dilaksanakan oleh pemerintah sudah ada manfaat yang dirasakan oleh peserta, karena sebagaimana diketahui sebelum pelaksanaan konsolidasi tanah ini masyarakat disekitar lokasi itu tidak memiliki jalan maupun fasilitas umum lainnya. Namun setelah pelaksanaan kegiatan konsolidasi tanah perkotaan manfaat tersebut dapat dirasakan oleh peserta yang menjadi obyek konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Bangkala.

Dengan demikian masyarakat berpartisipasi dalam pelepasan hak atas tanahnya untuk pelaksanaan kegiatan konsolidasi ini karena



masyarakat merasakan manfaatnya. Partisipasi masyarakat ini merupakan kunci keberhasilan. Disamping itu untuk mendapatkan kepastian hak atas tanah pada proses pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan tersebut maka diperlukan adanya pelepasan hak atas tanah terlebih dahulu, karena mengacu pada aturan yang berlaku. Setelah pelaksanaannya maka hak atas tanah tersebut akan dikembalikan lagi kepada pemilik tanah semula walaupun dalam hal ini telah dilakukan penataan terhadap letak, batas tanah serta adanya pengurangan luas tanah yang dimiliki oleh setiap peserta. Pengembalian hak atas tanah ini disertai dengan penerbitan sertifikat hak atas tanah baik yang telah mempunyai sertifikat tanah sebelum pelaksanaan maupun yang belum memiliki. Penyerahan dilakukan secara kolektif sesuai dengan aturan yang berlaku kepada pemilik hak atas tanah yang terkena obyek konsolidasi tanah perkotaan.

Keharusan peran serta masyarakat dalam perencanaan tata ruang di rumuskan dalam Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang, tetapi sebenarnya peran serta masyarakat dalam perencanaan kota bukan pendekatan baru dalam ilmu dan praktik perencanaan kota. Olehnya itu dapat disimpulkan bahwa yang menyebabkan masyarakat tergerak untuk ikut berpartisipasi apabila :

- a. Partisipasi itu dilakukan melalui organisasi yang sudah dikenal atau yang sudah ada dalam masyarakat yang bersangkutan

b. Partisipasi itu memberikan manfaat langsung kepada kegiatan masyarakat yang bersangkutan

Dari penjelasan di atas, dapat dilihat bahwa pada dasarnya masyarakat akan tertarik untuk ikut berpartisipasi dalam pelaksanaan konsolidasi tanah apabila ada yang mengkoordinasikan pelaksanaannya.

## BAB V PENUTUP

### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dan pembahasan tentang manajemen tata ruang perkotaan khususnya pada pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Bangkala Kecamatan Manggala maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan Konsolidasi tanah di Kelurahan Bangkala sesuai dengan aturan yang berlaku, bertujuan untuk melakukan penataan wilayah yang sebelumnya penggunaan tanah yang bentuknya tidak teratur menjadi teratur dan tertib dan menjadi tanah kapling baru yang diperuntukkan menjadi wilayah pemukiman, serta dilengkapi dengan jalan dan fasilitas umum sesuai dengan rencana detail tata ruang kota (RDTRK). Dengan pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Bangkala ini merupakan bagian dari rencana pemerintah dalam penataan wilayah Kota Makassar.
2. Para pemilik tanah bersedia ikut berpartisipasi dalam masalah pelepasan hak atas tanah dalam rangka pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Bangkala, hal ini terlihat dari kesediaan mereka menyumbangkan tanah yang dimilikinya guna dilakukan penataan dan untuk pembuatan jalan dan fasilitas umum yang

menunjang di wilayah konsolidasi tanah tersebut. Partisipasi masyarakat dalam konsolidasi ini karena masyarakat tahu manfaat konsolidasi. Partisipasi ini merupakan kunci dari keberhasilan konsolidasi tanah perkotaan di Kelurahan Bangkala.

## **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan yang diperoleh, maka diajukan saran sebagai berikut :

1. Agar perkembangan Kota Makassar sebagai pusat perkembangan Kawasan Timur Indonesia menjadi lebih baik, sebaiknya konsolidasi tanah diterapkan juga pada wilayah lain di Kota Makassar terutama pada wilayah-wilayah untuk kawasan permukiman.
2. Tingginya tingkat partisipasi masyarakat pemilik tanah dalam konsolidasi tanah perlu didukung sepenuhnya oleh pemerintah serta instansi terkait lainnya khususnya bantuan aspek kelancaran administrasi dan dalam memfasilitasi proses konsolidasi tanah perlu dibentuk lembaga bantuan konsolidasi tanah, agar supaya keinginan masyarakat untuk mengkonsolidasikan tanahnya dapat terakomodasi.

## DAFTAR PUSTAKA

- Boedi Harsono. 1999. *Hukum Agraria Indonesia*. Djambatan, Jakarta.
- Direktorat Pengaturan Penguasaan Tanah BPN. 1991. *Konsolidasi Tanah*. Bandung.
- , 2005. *Himpunan Peraturan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah (Edisi Revisi II)*. Jakarta.
- Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan. 1994. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Balai Pustaka.
- Jayadinata, J.T. 1986. *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan dan Wilayah*. Institut Teknologi Bandung, Bandung.
- Kartasapoetra. 1991. *Hukum Tanah (jaminan UUPA bagi keberhasilan pendayagunaan tanah)*. Rineka Cipta, Jakarta.
- Laporan Pusat Penelitian Dan Pengembangan Pertanahan, Badan Litbang Departemen Dalam Negeri. 1984. *Konsolidasi Tanah Perkotaan*. Jakarta.
- Mujiono Ts Lasitatha. 1991. *Pelepasan Hak Atas Tanah Dalam Pelaksanaan Urban Land Consolidation (konsolidasi tanah perkotaan) di Ka bupaten Banggai Luwuk*. Universitas Hasanuddin, Makassar.
- Nambo, 1990. *Perencanaan Land Use yang Lestari : latihan kerja penerapan AMDAL dan pengelolaan sumber daya alam dan lingkungan hidup*. Ujung Pandang.
- Parlindungan. 1992. *Beberapa Pelaksanaan Kegiatan Dari UUPA*. Mandar maju, Bandung.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4. 1991. *Konsolidasi Tanah*. Badan Pertanahan Nasional
- Syahrudin Nawi. 2001. *Dasar-Dasar Pengelolaan Tanah Negara*. PT. Umitoha Ukhuwah Grafika, Makassar.

- Sandy, L.M. 1981. **Kebijaksanaan Pertanahan di Indonesia Sehubungan Dengan Pembangunan Regional, Publikasi No.153, Direktorat Tata Guna Tanah Ditjen Agraria**, Departemen Dalam Negeri, Jakarta.
- Silalahi, S.B. 1992. **Penggunaan Tanah dan Faktor-faktor yang Mempengaruhinya di Daerah**, Medan.
- Subekti, R & Tjitrosudibio, R. 2001. **Kitab Undang-undang Hukum Perdata**. Pradnya Paramita, Jakarta.
- Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-4245. 1991. **Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah**. Badan Pertanahan Nasional.

# LAMPIRAN



LAMPIRAN SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR WILAYAH  
 BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI SULAWESI SELATAN  
 Nomor : 440 - 1043 - 53 - 2001.  
 Tanggal : 30 Juli 2001.

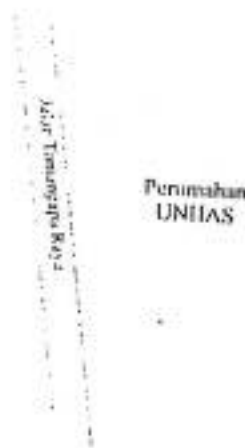
PETASITUASI

Kelurahan : Bangkala  
 Kecamatan : Manggala  
 Kota : Makassar  
 Provinsi : Sulawesi Selatan  
 Luas : 21 789 M<sup>2</sup>

Utara



Skala 1 : 3.750



Perunjuk Letak Lokasi

Lokasi Kota Makassar

KABUPATEN MAROS

KABUPATEN

MAKASSAR

KABUPATEN MAROS

Lokasi Konsolidasi

KABUPATEN GOWA

KETERANGAN :

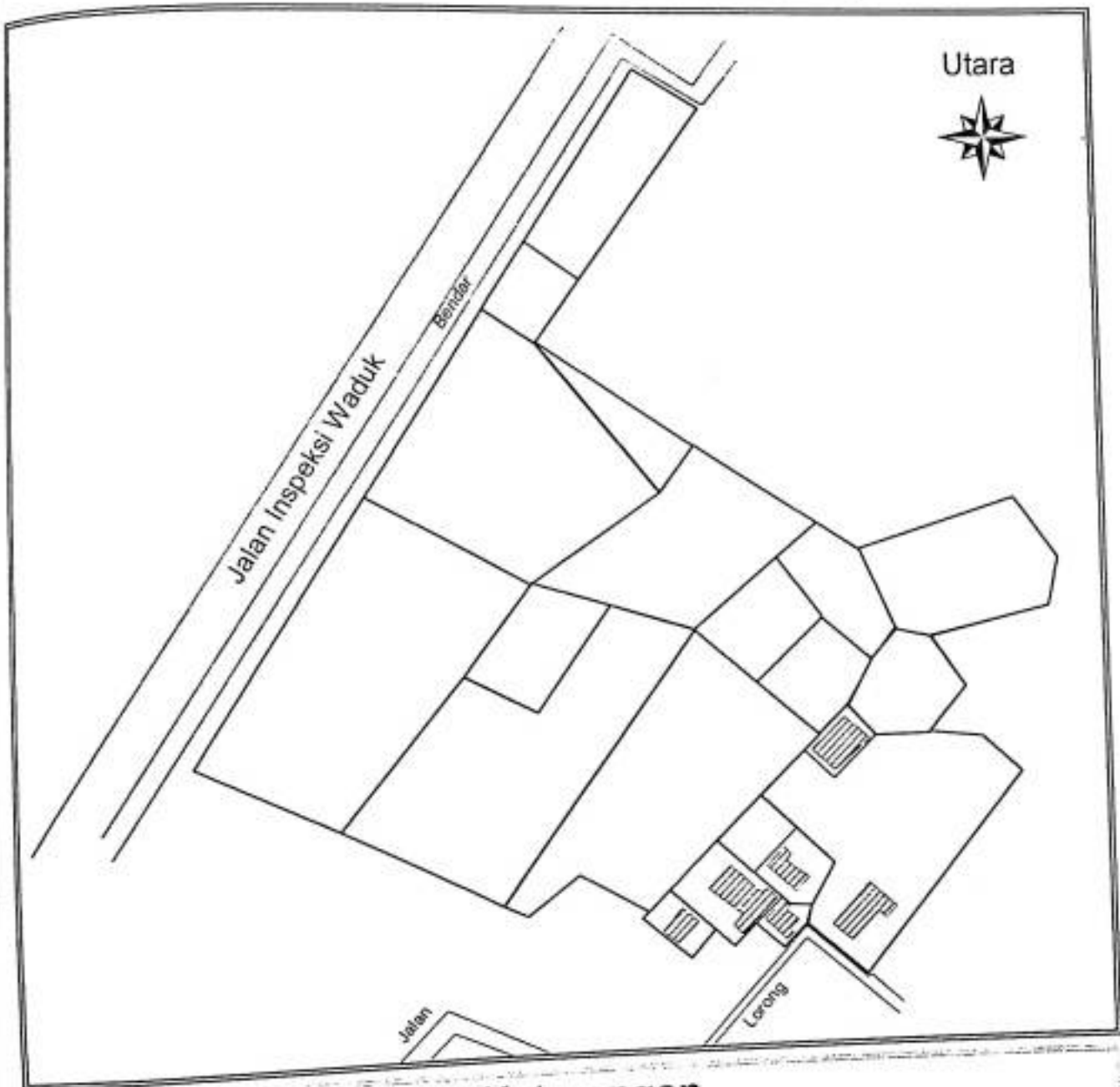
	Jalan		Titik Kota Kecamatan
	Sungai		Titik Kota Kecamatan
	Lokasi Konsolidasi Tanah Perseorangan		Batas Kabupaten

Makassar, 30 Juli 2001.






KEPALA BIDANG  
 PENGATURAN PENGUSAHAAN TANAH ✓

*Anwar Syamsir*  
 ANWAR SYAMSIK  
 NIP. 010 069 988-

**PETA RINCIKAN  
LOKASI KONSOLIDASI TANAH  
SECARA SWADAYA**



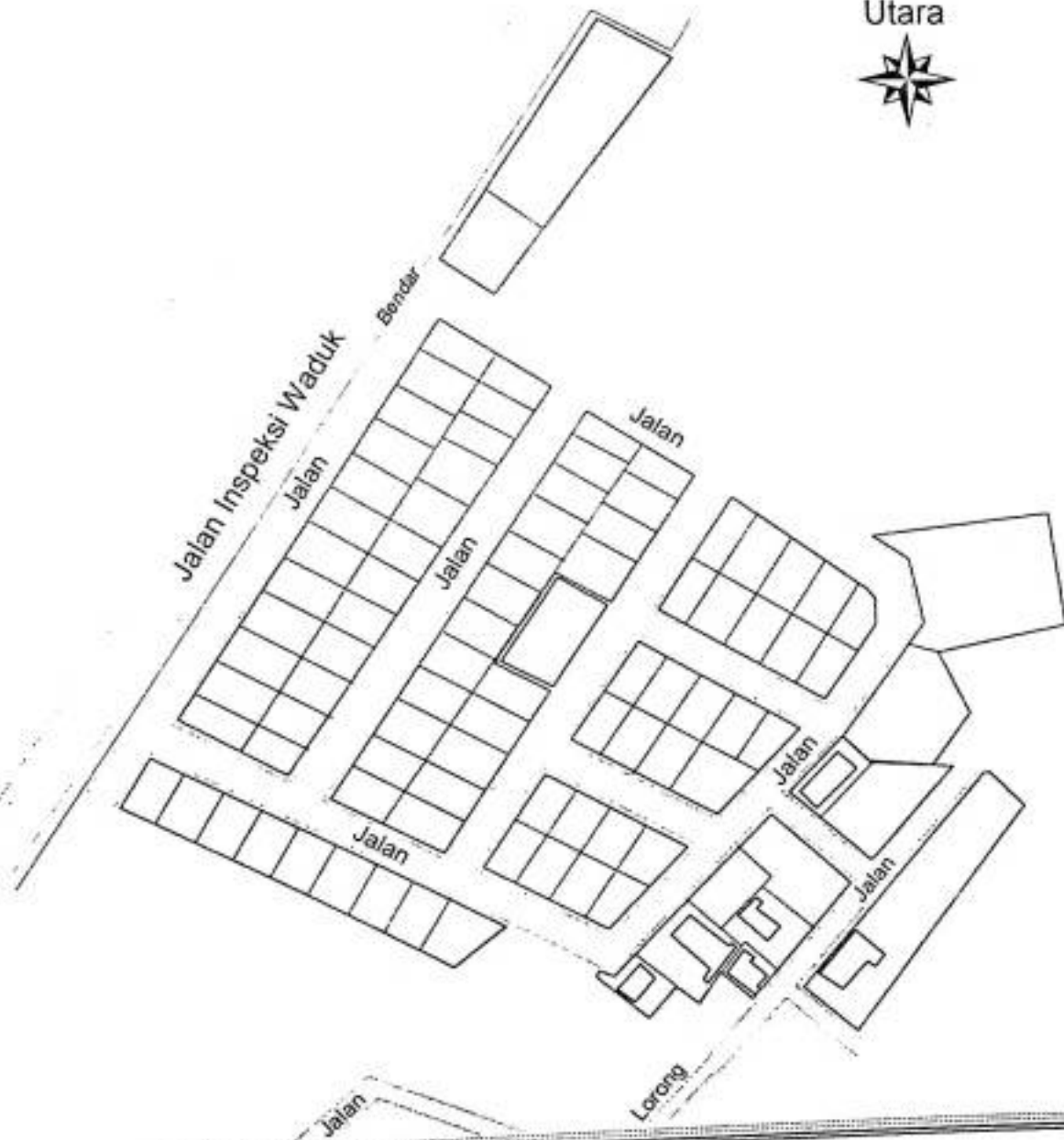
**Keterangan**

- |   |  |
|---|--|
|  Jalan             |  Kapling milik Koperasi   |
|  Kapling pemilikan |  Kapling milik masyarakat |
|  Bangunan/Rumah    |  |

Kanwil BPN Prov. Sul-Sel

**PETA DESAIN KONSOLIDASI**  
**LOKASI KONSOLIDASI TANAH**  
**SECARA SWADAYA**

Utara



**Keterangan**

- |  |                    |  |                     |
|--|--------------------|--|---------------------|
|  | Jalan              |  | Bangunan /<br>Rumah |
|  | Kapling /pemilikan |  | Fasilitas Umum      |

Kanwil BPN Prov. Sul-Sel



**BADAN PERTANAHAN NASIONAL**  
**KANTOR WILAYAH PROVINSI SULAWESI SELATAN**  
JL. CENDRAWASIH NO. 438. TELP. (0411) - 873387, 872605, 877438  
**MAKASSAR**

**SURAT KETERANGAN**

Nomor : 410 - 862. a - 53

Yang bertanda tangan dibawah ini, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan menerangkan bahwa :

N a m a	: JUNIARTI
Tempat / Tanggal lahir	: Watampone, 1 Juni 1979
Jenis Kelamin	: Perempuan
Pekerjaan	: Mah. Fakultas Hukum UNHAS Makassar
Alamat	: Bumi Tamalanrea Permai Blok IV AD No 174 Makassar.

Bahwa benar yang namanya tersebut diatas telah mengadakan penelitian pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Makassar Provinsi Sulawesi Selatan mulai tanggal 1 Juni 2006 sampai dengan 30 Juni 2006 sesuai surat izin Penelitian teranumnggal 30 Mei 2006 Nomor. 070/1415-3/BKB-SS yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Kesatuan Bangsa Provinsi Sulawesi Selatan.

Demikian surat keterangan ini diberikan untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Makassar, 30 Juni 2006.-

An. KEPALA KANTOR WILAYAH

Kepala Bidang Pengaturan Penataan Pertanahan

u.b.

Kepala Seksi Konsolidasi dan Pemanfaatan Tanah,

**FERRI MUN, S.H.**  
NIP. 010 147 436

PEMERINTAH KOTA MAKASSAR

KECAMATAN MANTAJALA

KELURAHAN BANGKALA

SURAT KETERANGAN

No. 21/BKLB/VI/2006

Yang beranda tanggal dibawah ini, Lurah Mantajala Kecamatan Mantajala Kota Makassar, menerangkan bahwa :

Nama : JUNI ANIL  
Tempat/Tanggal lahir : Matangene, 1 Juni 1979  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Pekerjaan : Mahasiswa Pas. Negeri Unhas  
Alamat : Duni Tomelantia, Pemni Blok AD No. 174

Bahwa benar yang namanya tersebut diatas telah mengadakan penelitian pada Kantor Kelurahan Bangkala Kecamatan Mantajala Kota Makassar mulai - Tanggal 2 Juni 2006 sampai dengan Tanggal, 2 Juli 2006, sesuai Surat Izin Penelitian tertanggal, 1 Juni 2006 Nomor 371/0774/KB/2006 yang dikeluarkan oleh Kantor Pusat Kecamatan Bangsa Kota Makassar.

Demikian Surat Keterangan ini diberikan untuk dipergunakan sebagai - mana mestinya.

Makassar, 10 Juli 2006







5. Setelah dilaksanakan konsolidasi tanah oleh pemerintah, apakah anda memperoleh manfaat dari kegiatan tersebut ?

Jawab : .....

Terima kasih atas partisipasi anda dalam menjawab dengan benar kuisisioner ini.

**JUNIARTI**