

**PENGATURAN KONSOLIDASI TANAH UNTUK  
PEMBANGUNAN PERUMAHAN MENURUT UU  
No. 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN  
DAN KAWASAN PERMUKIMAN<sup>1</sup>**

Oleh : Scivi Junifer Kapoh<sup>2</sup>

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan kegiatan konsolidasi tanah untuk pembangunan perumahan berdasarkan UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan bagaimana peran serta pemilik tanah dan hasil yang dicapai dalam kegiatan konsolidasi tanah untuk pembangunan perumahan di Indonesia. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Pelaksanaan kegiatan konsolidasi tanah untuk pembangunan perumahan berdasarkan UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menetapkan bahwa; pelaksanaan konsolidasi tanah bertujuan untuk menyediakan tanah bagi pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman, juga dapat dilaksanakan bagi pembangunan rumah tunggal, rumah deret, atau rumah susun. Konsolidasi tanah untuk pembangunan perumahan meliputi penataan kembali bidang-bidang tanah termasuk hak atas tanah dan/atau penggunaan tanahnya dengan dilengkapi prasarana jalan, irigasi, fasilitas lingkungan dan/atau fasilitas penunjang lainnya yang diperlukan, dengan melibatkan partisipasi para pemilik tanah dan/atau penggarap tanah. 2. Peran serta pemilik tanah seperti diatur pada UU No. 1 Tahun 2011 bahwa konsolidasi tanah dilaksanakan dengan tujuan meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan partisipasi aktif masyarakat. Sebagai Contoh partisipasi aktif masyarakat misalnya pada sharing (saham/kepemilikan) yang diberikan untuk digunakan sebagai fasilitas umum dan fasilitas sosial. Sharing ini tidak perlu dibayar/adanya ganti rugi. Hasil yang dapat diperoleh berupa keuntungan bagi para peserta Konsolidasi tanah yaitu harga tanah akan naik dan daerahnya akan berkembang menjadi daerah yang tertata, tertib dan teratur.

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Godlieb N. Mamahit, SH, MH; Dr. Merry E. Kalalo, SH, MH

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 14071101303

Kata kunci: Pengaturan, konsolidasi tanah, pembangunan perumahan

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Pembangunan yang sedang giat-giatnya dilaksanakan di Indonesia, tentu sangat membutuhkan sarana dan prasarana, termasuk juga pemenuhan terhadap ketersediaan lahan bagi dunia usaha serta ketersediaan lahan bagi pembangunan perumahan bagi masyarakat yang membutuhkan perumahan, sebagai salah satu unsur dalam pemenuhan kebutuhan hidup yaitu baik sandang, pangan dan tentu saja perumahan rumah) untuk tempat berlindung.

Disisi lain, kebutuhan terhadap rumah dari masyarakat semakin meningkat, mengingat populasi penduduk Indonesia yang besar (saat ini, sebanyak kurang lebih 240 Juta jiwa), sementara itu lahan yang tersedia terbatas. Menghadapi fenomena terhadap keterbatasan ketersediaan lahan tersebut, maka tanah sebagai salah satu kekayaan bangsa Indonesia harus dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Untuk mewujudkan hal tersebut, maka pemanfaatan tanah perlu dilaksanakan dalam bentuk pengaturan, penguasaan, dan penatagunaan tanah.<sup>3</sup>

Model yang dapat digunakan adalah konsolidasi tanah sebagai salah satu upaya untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah serta menyelaraskan kepentingan individu dengan fungsi tanah dalam menyelaraskan kepentingan individu dengan fungsi sosial tanah dalam rangka pelaksanaan pembangunan.<sup>4</sup> Fenomena yang terjadi saat ini di kota-kota yang ekonominya bertumbuh dengan baik, maka pembangunan wilayah permukiman di kawasan perkotaan tersebut berkembang sangat pesat. Dalam hal ini maka diperlukan penguasaan dan pemanfaatan tanah secara optimal melalui peningkatan efisiensi dan produktivitas penggunaan tanah, demi terwujudnya suatu tatanan penguasaan dan penggunaan yang tertib dan teratur sehingga dapat meminimalisir permasalahan terhadap

<sup>3</sup> Scribd.com. 2017. Konsolidasi Tanah Perkotaan Suatu Analisis Sosioyuridis. Makalah. <https://www.scribd.com/doc/184655344/Makalah-Konsolidasi-Tanah-pdf>

<sup>4</sup> *Ibid.* hal. 1.

penggunaan dan pemenuhan terhadap kebutuhan akan tanah tersebut.

Upaya-upaya untuk melaksanakan optimalisasi terhadap penguasaan dan pemanfaatan tanah tersebut, dilandasi dengan suatu keyakinan hidup akan terwujud apabila didasarkan pada keserasian, keselarasan dan keseimbangan hidup manusia sebagai pribadi, dan terjalinnya hubungan antar manusia dengan sesamanya, hubungan manusia dengan alam dan hubungan manusia dengan Tuhan Yang Maha Esa. Keyakinan tersebut merupakan landasan ideal dan moral dalam pelaksanaan konsolidasi tanah.

Disamping menggunakan landasan ideal dan moral dalam melaksanakan konsolidasi tanah, maka sebagai salah satu manifestasi pelaksanaan pembangunan nasional, juga didasarkan pada landasan konstitusional yakni: 1) Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 dan, 2) landasan operasional yakni Tap MPR No. IV/MPR/1999 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara yang menghendaki agar bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dengan memperhatikan keseimbangan antara kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah. Didalam hal ini maka dapat dikembangkan kebijaksanaan pertanahan untuk meningkatkan pemanfaatan dan penggunaan tanah secara adil, transparan, dan produktif dengan mengutamakan hak-hak rakyat setempat termasuk hak ulayat dan masyarakat adat, serta berdasar pada rencana tata ruang wilayah yang serasi dan seimbang. Dengan demikian dalam upaya untuk melakukan konsolidasi tanah perkotaan maka perlu untuk mengacu kepada Rencana Tata Ruang Kota dari suatu perencanaan kota (*master plan* perkotaan) yang sudah dibuat oleh Dinas Tata Kota dan memenuhi persyaratan formal yang melibatkan partisipasi aktif masyarakat baik sejak perencanaan pelaksanaan, dan pengendalian pemanfaatan serta pelaksanaan konsolidasi tanah tersebut.

Hal-hal yang telah diuraikan sebelumnya merupakan manifestasi perlindungan hak-hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam UUD 1945, Tap MPR No. XVII/MPR/1998 tentang Hak Asasi Manusia. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau disebut Undang-undang Pokok

Agraria (UUPA), UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-undang No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, Undang-undang No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, Undang-undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, serta Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah.

Berdasarkan uraian sebelumnya dapat dilihat bahwa kebutuhan masyarakat akan perumahan untuk pemukiman, semakin meingkat sementara itu ketersediaan lahan yang terbatas menuntut dilakukannya optimalisasi terhadap penguasaan dan pemanfaatan tanah sehingga pelaksanaan konsolidasi tanah untuk pembangunan perumahan menjadi sangat penting. Hal inilah yang mendasari dilakukannya penelitian, yang akan penulis lakukan.

## **B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimanakah pelaksanaan kegiatan konsolidasi tanah untuk pembangunan perumahan berdasarkan UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman?
2. Bagaimanakah peran serta pemilik tanah dan hasil yang dicapai dalam kegiatan konsolidasi tanah untuk pembangunan perumahan di Indonesia?

## **C. Metode Penelitian**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang termasuk jenis penelitian yuridis normatif, di mana penulis meneliti dan mempelajari norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan ataupun norma yang mengatur tentang pengaturan konsolidasi tanah untuk pembangunan perumahan menurut UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, atau aturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan sehingga dalam pelaksanaannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **PEMBAHASAN**

### **A. Pelaksanaan Kegiatan Konsolidasi Tanah Untuk Pembangunan Perumahan Berdasarkan UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman**

Undang-undang No. 1 Tahun 2011 menetapkan pelaksanaan konsolidasi tanah, yaitu :<sup>5</sup>

- a. Konsolidasi tanah dilaksanakan untuk menyediakan tanah bagi pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman
- b. Konsolidasi tanah dapat dilaksanakan bagi pembangunan rumah tunggal, rumah deret, atau rumah susun
- c. Konsolidasi tanah dilaksanakan dengan tujuan meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan partisipasi aktif masyarakat.
- d. Konsolidasi tanah dilaksanakan sesuai dan berdasar kepada Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan
- e. Penetapan lokasi konsolidasi tanah dilakukan oleh bupati/walikota. Khusus untuk DKI Jakarta, penetapan lokasi konsolidasi tanah ditetapkan oleh gubernur.
- f. Lokasi konsolidasi tanah yang sudah ditetapkan tidak memerlukan izin lokasi.
- g. Konsolidasi tanah dapat dilaksanakan di atas tanah Hak Milik dan/atau di atas tanah Negara yang digarap oleh masyarakat.
- h. Konsolidasi tanah dilaksanakan berdasarkan kesepakatan antara pemegang hak atas tanah, antar penggarap tanah Negara, atau antara penggarap tanah Negara dan pemegang hak atas tanah.
- i. Konsolidasi tanah dapat dilaksanakan apabila paling sedikit 60% (enam puluh persen) dari pemilik tanah yang luas tanahnya meliputi paling sedikit 60% (enam puluh persen) dari luas seluruh areal tanah yang akan dikonsolidasi menyatakan persetujuannya.<sup>6</sup>
- j. Kesepakatan paling sedikit 60% (enam puluh persen) tidak mengurangi hak masyarakat sebesar 40% (empat puluh persen) untuk mendapatkan aksesibilitas.
- k. Konsolidasi tanah dapat dilaksanakan melalui kerjasama dengan badan hukum. Kerja sama untuk konsolidasi tanah yang dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis

<sup>5</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenadamedia, Jakarta, 2013, hlm. 155.

<sup>6</sup> Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah, hlm. 12.

antara penggarap tanah dan/atau pemegang hak atas tanah dan badan hukum dengan prinsip kesetaraan yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang.

- l. Kegiatan konsolidasi tanah adalah penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah.
- m. Dalam pembangunan rumah umum dan rumah swadaya yang didirikan di atas tanah hasil konsolidasi, Pemerintah wajib memberikan kemudahan berupa sertifikat hak atas tanah, penetapan lokasi, desain konsolidasi, dan pembangunan prasarana, sarana, atau utilitas umum.
- n. Sertifikat terhadap pemilik tanah hasil konsolidasi tanah tidak dikenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.
- o. Sertifikasi terhadap penggarap tanah Negara hasil konsolidasi tanah dikenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Didalam melaksanakan konsolidasi tanah yang perlu dilakukan ialah lokasi mana yang cocok untuk dijadikan lokasi konsolidasi tanah. Untuk Pemerintah yang belum mempunyai pengalaman dalam mengadakan konsolidasi tanah sebaiknya dimulai dengan penerapan model tanah di pinggiran kota, karena permasalahan di tengah kota, lebih-lebih di pusat kota rumit sekali.<sup>7</sup> Sasaran lokasi pembangunan perumahan dan permukiman model konsolidasi tanah ialah wilayah perkotaan yang ada di pinggiran kota yang belum terbangun dan sudah masuk dalam rencana kota untuk dijadikan wilayah permukiman serta mempunyai potensi besar dalam waktu yang singkat berkembang menjadi wilayah permukiman perkotaan.<sup>8</sup> Lokasi konsolidasi tanah dapat dilakukan di wilayah pinggiran kota yang fungsi ruangnya semula untuk pertanian, namun rencana tata ruang wilayahnya sudah diubah menjadi non-pertanian untuk dikembangkan menjadi perumahan dan permukiman yang baru di

<sup>7</sup> Urip Santoso, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur, Penatagunaan Tanah/Konsolidasi Tanah Perkotaan Kotamadya Daerah Tingkat II Mojokerto, Laporan Tahap II, Publikasi Nomor 7, Surabaya, 1990, hlm. 2-3.

<sup>8</sup> Urip Santoso, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur, Penatagunaan Tanah/Konsolidasi Tanah Perkotaan Kotamadya Daerah Tingkat II Mojokerto, Laporan Tahap II, Publikasi Nomor 6, Surabaya, 1991, hlm. 4-30.

perkotaan. Lokasi konsolidasi tanah juga dapat dilakukan di perumahan yang padat penduduk dan kumuh lingkungannya di pusat kota untuk diubah menjadi perumahan yang layak huni dan sehat lingkungannya melalui pembangunan rumah susun.

Konsolidasi tanah dilaksanakan dengan melibatkan instansi-instansi lain yang terkait dan masyarakat di bawah koordinasi Gubernur di tingkat propinsi dan Bupati/Walikota di tingkat kabupaten/kota. Karena konsolidasi tanah memerlukan koordinasi lintas sektoral sejak perencanaan hingga pelaksanaannya, maka dibentuk Tim Pengendalian Koordinasi Konsolidasi Tanah di Tingkat Propinsi dan Tim Koordinasi Serta Satuan Tugas Pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Tingkat Kabupaten/Kota.

Didalam Tim Pengendalian Konsolidasi Tanah Propinsi, gubernur sebagai Pembina, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi sebagai Ketua. Tim Pengendalian Konsolidasi Tanah Propinsi dibentuk dengan Surat Keputusan Gubernur. Tugas Tim Pengendalian Konsolidasi Tanah Propinsi, yaitu :<sup>9</sup>

- a. melakukan pengendalian dan evaluasi perkembangan pelaksanaan konsolidasi tanah;
- b. memecahkan permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan konsolidasi tanah dan melakukan langkah-langkah tindak lanjut;
- c. memberikan bimbingan, pengarahan, dan petunjuk kepada aparat pelaksana konsolidasi tanah di kabupaten/kota; dan
- d. lain-lain yang dianggap perlu.

Didalam Tim Koordinasi Konsolidasi Tanah Kabupaten/Kota, bupati/walikota sebagai Ketua dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai Wakil Ketua. Tim Koordinasi Konsolidasi Tanah Kabupaten/Kota dibentuk dengan Surat Keputusan Bupati/Walikota. Tugas Tim Koordinasi Konsolidasi Tanah Kabupaten/Kota, yaitu :

- a. mengadakan penyuluhan kepada masyarakat
- b. mengevaluasi dan mengarahkan penyusunan desain tata ruang
- c. mengatur/mengarahkan peruntukkan dan penggunaan Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan (TPBP)

- d. memecahkan dan menangani masalah yang timbul dalam pelaksanaan konsolidasi tanah; dan

- e. lain-lain yang dianggap perlu

Didalam Satuan Tugas Pelaksanaan Konsolidasi Tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai Ketua, dan kepala Seksi Pengaturan dan Penguasaan Tanah sebagai wakil ketua. Satuan Tugas Pelaksanaan Konsolidasi Tanah dibentuk dengan Surat Keputusan Bupati/Walikota.

## **B. Peran Serta Pemilik Tanah Dan Hasil Yang Dicapai Dalam Kegiatan Konsolidasi Tanah Untuk Pembangunan Perumahan di Indonesia**

Konsolidasi tanah untuk perumahan adalah kegiatan yang terpadu baik teknis maupun nonteknis yang dilakukan antar-instansi, yaitu Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Pemerintah Propinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, Badan Perencanaan Pembangunan Propinsi, Badan Perencanaan Pembangunan Kabupaten/Kota. Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten/Kota, Kepala Kecamatan, Kepala Desa/Kepala Kelurahan, yang merupakan kebijakan pemerintah di bidang pertanahan untuk pembangunan perumahan, yang kegiatannya adalah menata kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah dengan mengikutsertakan secara aktif peran masyarakat pemilik tanah melalui musyawarah mufakat.

Pelaksanaan konsolidasi tanah untuk perumahan akan dapat berjalan dengan baik apabila didukung penuh oleh masyarakat khususnya pemilik tanah di lokasi konsolidasi tanah yang ditetapkan oleh Pemerintah. Menurut teori pelaksanaan konsolidasi tanah, ada 3 (tiga) jenis cara menghitung peran serta secara aktif masyarakat pemegang hak atas tanah, yaitu :<sup>10</sup>

- a. Konsolidasi tanah yang iuran peran sertanya berdasarkan perhitungan luas tanahnya
- b. Konsolidasi tanah yang iuran peran sertanya berdasarkan harga tanah
- c. Konsolidasi tanah yang iuran peran sertanya berdasarkan campuran antara luas tanah dan harga tanah.

<sup>9</sup> Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah.

<sup>10</sup> Direktorat Landreform Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri, *Loc.Cit*, hlm. 13.

Oleh karena konsolidasi tanah perumahan meruakan kegiatan yang mengikutsertakan secara aktif masyarakat khususnya pemilik tanah, maka kepada para peserta pemilik tanah sebagai peserta konsolidasi tanah diwajibkan memberikan sebagian luas tanahnya sebagai sumbangan untuk kepentingan fasilitas umum, antara lain jalan, saluran air, jalur hijau, tempat pendidikan, tempat ibadah, pasar, pusat kesehatan masyarakat (puskesmas), tempat olahraga. Pemberian sumbangan tersebut dinamakan iuran peran serta. Besarnya iuran peran tersebut sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari luas pemilikan tanah yang terkena proyek konsolidasi tanah.<sup>11</sup> Yang unik dari konsolidasi tanah adalah sharing (saham) dari para pesertanya, yaitu persentase yang diserahkan kepada kegiatan tersebut dan kelak akan menggunakan tanah yang diserahkan tersebut antara 25% (dua puluh lima persen) sampai dengan 50% (lima puluh persen) tanpa pembayaran ganti rugi dan digunakan untuk penunjang sarana umum maupun prasarannya. Makin tinggi sharing (saham) tersebut makin tinggi fasilitas yang akan dikembalikan. Sharing (saham) ini digunakan untuk fasilitas umum dan fasilitas sosial. Sharing (saham) ini tidak perlu dibayar/ganti rugi. Keuntungan yang diperoleh oleh para peserta yaitu harga tanah akan naik dan daerah akan berkembang menjadi daerah yang tertib dan teratur.<sup>12</sup> Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tidak menentukan secara tegas besarnya iuran peran serta peserta konsolidasi tanah. Dalam Penjelasan Pasal 111 ayat (1)-nya ditegaskan bahwa pemilik tanah menyumbangkan sebagian hak atas tanahnya untuk Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP) dan Tanah Pengganti Biaya Pembangunan (TPBP).

Penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan melalui pengadaan tanah dan konsolidasi tanah mempunyai persamaan dan perbedaan. Persamaan antara pengadaan tanah dan konsolidasi tanah untuk pembangunan perumahan, yaitu :

- a. Kegiatannya harus sesuai dan berdasar pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang telah ditetapkan.
- b. Adanya penetapan lokasi pembangunan

- c. Adanya pelepasan hak atas tanah oleh pemegang hak atas tanah
  - d. Adanya permohonan pembelian hak atas tanah Negara
  - e. Adanya penerbitan sertifikat hak atas tanah
- Perbedaan antara pengadaan tanah dan konsolidasi tanah untuk pembangunan perumahan, yaitu :<sup>13</sup>

- a. Pengadaan Tanah
  1. Penetapan lokasi pembangunan memerlukan izin lokasi
  2. Pelepasan hak atas tanah disertai dengan pemberian ganti kerugian
  3. Pemegang hak atas tanah kehilangan seluruh hak atas tanah
  4. Hak atas tanah yang diperoleh berupa Hak Guna Bangunan
  5. Pihak yang memperoleh hak atas tanah dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
  6. Penyediaan tanah untuk fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh penyelenggara pembangunan perumahan
- b. Konsolidasi Tanah<sup>14</sup>
  1. Penetapan lokasi pembangunan tanpa memerlukan izin lokasi
  2. Pelepasan hak atas tanah tidak disertai dengan pemberian ganti kerugian
  3. Pemegang hak atas tanah kehilangan sebagian hak atas tanahnya
  4. Hak atas tanah yang diperoleh berupa Hak Milik
  5. Pihak yang memperoleh hak atas tanah tidak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
  6. Penyediaan tanah untuk fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh pemilik tanah sebagai peserta konsolidasi tanah

Konsolidasi tanah perumahan merupakan salah satu cara untuk mewujudkan rencana kota, khususnya menyangkut perencanaan penggunaan tanah untuk penyediaan pembangunan perumahan. Konsolidasi tanah perumahan merupakan perwujudan Pasal 4 Undang-undang No. 5 Tahun 1960, Undang-undang No. 26 Tahun 2007, Undang-undang No. 1 Tahun 2011, dan Peraturan Pemerintah No. 80 Tahun 1999.

<sup>11</sup> Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur, Publikasi Nomor 7, *Op.Cit*, hlm. 39.

<sup>12</sup> A.P. Parlindungan, *Op.Cit*, hlm. 76.

<sup>13</sup> Adrian Sutedi, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2009, hlm. 90.

<sup>14</sup> Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah.

Didalam pelaksanaannya, kegiatan rekaveling tanah mempunyai peranan yang cukup penting dalam penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah untuk pembangunan perumahan. Hasil kegiatan rekaveling tanah dalam pelaksanaan konsolidasi tanah untuk perumahan memberikan manfaat langsung baik bagi Pemerintah maupun pemilik tanah sebagai peserta konsolidasi tanah, berupa :<sup>15</sup>

- a. Bentuk kavelingnya dapat teratur dan memenuhi syarat sebagai kawasan permukiman
- b. Terbentuk pola kaveling yang menghadap ke jalan
- c. Meningkatkan nilai tambah bagi pemilik tanah yang terkena proyek karena harganya menjadi lebih tinggi daripada sebelum terkena proyek
- d. Tersedianya tanah untuk fasilitas umum dan peningkatan/penambahan/ pelebaran jalan tanpa melalui pembebasan (penggusuran)
- e. Menghemat dana dari Pemerintah untuk ganti rugi pembebasan tanah bagi kepentingan umum
- f. Menunjang terwujudnya tertib administrasi pertanahan.

Dengan terselenggaranya konsolidasi tanah dapat dicapai :<sup>16</sup>

- a. Terselenggaranya tertib pemilikan dan penggunaan tanah sehingga dapat ikut menunjang program nasional, yaitu *landreform*
- b. Kemantapan politik dengan menghilangkan keresahan di bidang permukiman, karena terdapatnya keserasian hidup dalam lingkungan disebabkan oleh terdapatnya fasilitas bagi kehidupan seperti pendidikan dan kesehatan
- c. Pengendalian harga serta sekaligus menghilangkan kesempatan usaha spekulasi. Melihat dari segi yuridis, pelaksanaan konsolidasi tanah untuk perumahan menghasilkan :
  - a. Terwujudnya ketentuan Pasal 14 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA) dalam hal persediaan, peruntukan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah
  - b. Terwujudnya catur tertib pertanahan

<sup>15</sup> Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur, Publikasi Nomor 7, *Op.Cit*, hlm. 2.

<sup>16</sup> Johara T. Jayadinata, *Loc.Cit*, hlm. 141.

c. Terwujudnya jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dengan diadakan pendaftaran tanah bagi tanah yang terkena konsolidasi tanah

d. Terwujudnya ketentuan Pasal 6 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA) mengenai fungsi sosial hak atas tanah

Hasil akhir pembangunan perumahan melalui konsolidasi tanah adalah suatu lingkungan perumahan yang teratur, rapid an semua terletak di pinggiran jalan serta memenuhi persyaratan untuk dibangun, lengkap dengan prasarana yang diperlukan dan memenuhi prinsip Aman, Tertib, Lancar dan Sehat (ATLAS) sesuai dengan perencanaan kota.<sup>17</sup>

Pelaksanaan konsolidasi tanah untuk perumahan tidak hanya menguntungkan bagi Pemerintah, akan tetapi juga menguntungkan bagi pemilik tanah. Bagi Pemerintah, tidak perlu mengeluarkan dana yang besar untuk pengadaan tanah maupun penyediaan fasilitas umum karena pada hakikatnya berasal dari peserta konsolidasi tanah dengan iuran peran serta,<sup>18</sup> sedangkan bagi pemilik tanah tidak terjadi pemindahan dari tempat tinggalnya semula bahkan bentuknya menjadi teratur menghadap ke jalan dengan kejelasan batas dan luasnya, status kepemilikan, dan peruntukannya.

Dengan konsolidasi tanah untuk perumahan akan tercipta lingkungan perumahan yang Aman, Tertib, Lancar dan Sehat. Hasil dari konsolidasi tanah untuk perumahan adalah terwujudnya kawasan siap bangun untuk perumahan. Untuk mempercepat terwujudnya pembangunan perumahan dari hasil pelaksanaan konsolidasi tanah untuk perumahan, perlu diupayakan adanya kerja sama antara pemilik tanah, Pemerintah, Pemerintah Propinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, bank dan perusahaan yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

<sup>17</sup> Direktorat Landreform Dirjen Agraria Departemen Dalam Negeri, *Loc.Cit*, hlm. 2.

<sup>18</sup> Direktorat Landreform Dirjen Agraria Departemen Dalam Negeri, *Konsolidasi Tanah Perkotaan*, Jakarta, 1986.

1. Pelaksanaan kegiatan konsolidasi tanah untuk pembangunan perumahan berdasarkan UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menetapkan bahwa; pelaksanaan konsolidasi tanah bertujuan untuk menyediakan tanah bagi pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman, juga dapat dilaksanakan bagi pembangunan rumah tunggal, rumah deret, atau rumah susun. Konsolidasi tanah untuk pembangunan perumahan meliputi penataan kembali bidang-bidang tanah termasuk hak atas tanah dan/atau penggunaan tanahnya dengan dilengkapi prasarana jalan, irigasi, fasilitas lingkungan dan/atau fasilitas penunjang lainnya yang diperlukan, dengan melibatkan partisipasi para pemilik tanah dan/atau penggarap tanah.
2. Peran serta pemilik tanah seperti diatur pada UU No. 1 Tahun 2011 bahwa konsolidasi tanah dilaksanakan dengan tujuan meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan partisipasi aktif masyarakat. Sebagai Contoh partisipasi aktif masyarakat misalnya pada sharing (saham/kepemilikan) yang diberikan untuk digunakan sebagai fasilitas umum dan fasilitas sosial. Sharing ini tidak perlu dibayar/adanya ganti rugi. Hasil yang dapat diperoleh berupa keuntungan bagi para peserta Konsolidasi tanah yaitu harga tanah akan naik dan daerahnya akan berkembang menjadi daerah yang tertata, tertib dan teratur.

#### B. Saran

1. Sebaiknya pemerintah Kota/Daerah memperhatikan dengan baik area-area yang akan menjadi tempat dilaksakannya konsolidasi tanah agar tidak berisiko menimbulkan sengketa, serta mensosialisasikan dukungan masyarakat untuk dilaksanakannya konsolidasi tanah bagi kemajuan daerah/kota tersebut, karena pelaksanaan konsolidasi tanah untuk perumahan akan dapat berjalan dengan baik apabila didukung penuh oleh masyarakat khususnya pemilik tanah di

lokasi konsolidasi tanah yang ditetapkan Pemerintah.

2. Untuk meminimalkan risiko terjadi sengketa/konflik, maka sebaiknya sasaran lokasi pembangunan perumahan dan permukiman model konsolidasi tanah oleh Pemerintah yaitu wilayah perkotaan yang ada di pinggiran kota yang belum terbangun dan sudah masuk dalam rencana tata kota untuk dijadikan wilayah permukiman serta mempunyai potensi besar dalam waktu yang singkat dapat berkembang menjadi wilayah permukiman perkotaan.

#### KEPUSTAKAAN

- Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Kanisius, Yogyakarta, 2007.
- \_\_\_\_\_, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- \_\_\_\_\_, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2009.
- \_\_\_\_\_, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Cet. 5*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.
- A.P. Parlindungan, *Beberapa Pelaksanaan Kegiatan Dari UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 1992.
- BF. Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*, Gunung Agung, 2005.
- Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah (dalam Konteks UUPA-UUPR-UULH)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010.
- Imam Kuswahyono, *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Bayumedia, Malang, 2004.
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hak Atas Tanah di Indonesia*, Apollo, Surabaya, 2003.
- Johara T, Jayadinata, *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan, dan Wilayah*, ITB, Bandung, 1986.
- Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2001

- Mohammad Hatta, *Hukum Tanah Nasional, Dalam Perspektif Negara Kesatuan*, Media Abadi, 2005
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika, Universitas Terbuka, Jakarta, 1988.
- Umar Said Sugiharto, Suratman, Noorhudha Muchsin, *Hukum Pengadaan Tanah, Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*, Setara Press, Malang, 2015.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenadamedia, Jakarta, 2013.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perumahan, Cet. 1*, Kencana, Jakarta, 2014.

**Sumber Lain :**

- Direktorat Landreform Dirjen Agraria Departemen Dalam Negeri, *Konsolidasi Tanah Perkotaan*, Jakarta, 1986.
- Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur, Penatagunaan Tanah/Konsolidasi Tanah Perkotaan Kotamadya Daerah Tingkat II Mojokerto, Laporan Tahap II, Publikasi Nomor 7, Surabaya, 1990.
- Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur, Penatagunaan Tanah/Konsolidasi Tanah Perkotaan Kotamadya Daerah Tingkat II Mojokerto, Laporan Tahap II, Publikasi Nomor 6, Surabaya, 1991.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah.
- [Scribd.com. 2017. Konsolidasi Tanah Perkotaan Suatu Analisis Sosioyuridis. Makalah.](https://www.scribd.com/2017/Konsolidasi-Tanah-Perkotaan-Suatu-Analisis-Sosioyuridis-Makalah)  
<https://www.scribd.com/doc/184655344/Makalah-Konsolidasi-Tanah-pdf>