

**PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN SECARA
SWADAYA DALAM RANGKA PENINGKATAN KUALITAS
LINGKUNGAN PERMUKIMAN**

(Studi Kasus di Desa Nambangan, Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri)



**Penulisan Hukum
(Skripsi)**

**Disusun dan diajukan untuk
Melengkapi Persyaratan Guna Meraih Derajat Sarjana dalam Ilmu Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta**

Oleh:
Aprilian Dwi Raharjanto
NIM : E. 0004094

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SEBELAS MARET SURAKARTA
2008**

PENGESAHAN PENGUJI

Penulisan Hukum (Skripsi)

**PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN
SECARA SWADAYA DALAM RANGKA PENINGKATAN KUALITAS
LINGKUNGAN PERMUKIMAN
(Studi Kasus di Desa Nambangan, Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri)**

Disusun oleh :

APRILIAN DWI RAHARJANTO

NIM : E. 0004094

Telah diterima dan disahkan oleh Tim Penguji Penulisan Hukum (Skripsi)
Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

pada :

Hari : Kamis

Tanggal : 13 Maret 2008

TIM PENGUJI

1. Pius Triwahyudi, S.H.,M.Si. :
Ketua

2. Purwono Sungkowo R., S.H. :
Sekretaris

3. Dr. I Gusti Ayu Ketut, S.H.,M.M. :
Anggota

Mengetahui :
Dekan,

Moh. Jamin, S.H., M.Hum.
NIP. 131 570 154

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Penulisan Hukum (Skripsi)

**PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN
SECARA SWADAYA DALAM RANGKA PENINGKATAN KUALITAS
LINGKUNGAN PERMUKIMAN
(Studi Kasus di Desa Nambangan, Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri)**

Disusun oleh :

APRILIAN DWI RAHARJANTO

NIM : E. 0004094

Disetujui untuk Dipertahankan

Dosen Pembimbing

Dr. I Gusti Ayu Ketut, S.H., M.M.

NIP. 132 314 332

Co. Pembimbing

Lego Karjoko, S.H., M.H.

NIP. 131 792 948

PERSEMBAHAN

**Karya yang jauh dari kata sempurna ini,
Penulis persembahkan untuk :**

Dzat yang Maha Besar, Allah SWT, tempat kumempercayakan segalanya
Subhaanallaah Wal Hamdulillaah Wa Laa Ilaa Ha Illallaah
Wallahu Akbar

Pemimpin dunia akhiratku, Rasulullah SAW,
yang telah menunjukkan jalan terang yang sebenarnya
Asyhadu An Laa Ilaaha Illaallaah Wa Asyhadu Anna
Muhammadar Rasuulullaah

Bapak dan Ibuku yang tercinta, yang selalu menyayangiku dengan tulus,
menjagaku, memotivasiku, dan memberikan yang terbaik untukku.
Semoga kasih Allah SWT senantiasa tercurah atas mereka berdua. Amin.

Saudara-saudaraku tersayang, Mas Surya yang selalu memotivasi diriku
dan Dik Arif yang meramaikan hari-hariku
Kalian adalah anugerah terindah yang kumiliki.

Semua sahabatku, kalian merupakan suatu kekayaan yang tak ternilai
harganya, yang selalu iklas berbagi suka dan duka, thanks for all

Segenap Civitas Akademika FH UNS Tercinta
Viva Justisia

MOTTO

Bismillahirrohmanirrohiim

**“Sesungguhnya Allah SWT tidak akan merubah keadaan suatu kaum, kecuali jika mereka mengubah keadaan diri mereka sendiri”
(QS. Ar Ra’du : 11)**

**“Barangsiapa yang bertaqwa kepada Allah, niscaya Dia akan mengadakan baginya jalan keluar dan memberinya rizqi dari arah yang tiada disangka-sangka”
(QS. Ath-Tholaaq)**

**Rasulullah SAW bersabda,
“Setiap urusan yang tidak dimulai dengan
Bismillahirrohmanirrohiim terputuslah berkahnya”
(Tafsir Ibnu Katsir)**

**Untuk memahami hati dan pikiran seseorang,
Jangan melihat apa yang telah dia raih,
Lihatlah apa yang telah dia lakukan untuk menggapai cita-citanya
(Kahlil Gibran)**

**Selalu ada harapan di tengah kesulitan
(Ust. Yusuf Mansur)**

**Ridha menerima ketetapan-Nya, akan membuat segala hal di
sekeliling kita menjadi indah dan menyenangkan
(Penulis)**

Kata Pengantar

Bismillahirrohmanirrohiim

Alhamdulillahirobbil'alamiin. Segala puji dan syukur senantiasa penulis panjatkan kehadirat Allah SWT karena dengan limpahan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum yang berjudul: **“PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN SECARA SWADAYA DALAM RANGKA PENINGKATAN KUALITAS LINGKUNGAN PERMUKIMAN (Studi Kasus di Desa Nambangan, Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri)”**.

Penulisan hukum ini membahas pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan secara swadaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri ditinjau dari aspek hukum, yaitu akan membahas mengenai:

1. Pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan secara swadaya di Desa Nambangan, Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri.
2. Peraturan perundang-undangan mengenai konsolidasi tanah perkotaan.
3. Struktur Organisasi Satuan Tugas Pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan Kabupaten Wonogiri.
4. Visi dan misi Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri mengenai fungsi tanah dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan.

Saat ini belum banyak penulis atau peneliti yang mengungkapkan pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Indonesia. Hal ini karena terbatasnya literatur kepustakaan yang mengkaji pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan ditinjau dari segi hukum. Oleh karena itu, dalam penyusunan penulisan hukum ini, penulis berusaha untuk mengumpulkan berbagai informasi tentang pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan baik secara teoritis (literatur kepustakaan) maupun secara praktis meminta keterangan pada Kepala Seksi dan Kepala Sub Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri yang

menangani bidang konsolidasi tanah. Sebagian besar masyarakat (kalangan akademisi, mahasiswa, dan masyarakat umum) juga banyak yang belum paham dan bahkan tidak mengenal atau mengetahui apa itu konsolidasi tanah perkotaan. Walaupun dengan data dan informasi yang relatif terbatas, penulis tetap berusaha menyelesaikan penulisan hukum ini sebagai informasi awal tentang pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan secara swadaya di Indonesia.

Penulis menyadari bahwa penulisan hukum ini tidak akan terwujud tanpa adanya bantuan, motivasi, dan bimbingan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung. Untuk itu penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Moh. Jamin, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.
2. Ibu Dr. I Gusti Ayu Ketut, S.H., M.M. selaku Dosen Pembimbing Skripsi I yang membimbing, mengarahkan, dan menerima kehadiran penulis untuk berkonsultasi dengan tangan terbuka hingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini.
3. Bapak Lego Karjoko, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Skripsi II dan Ketua Pengelola Penulisan Hukum Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret. yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing dan memberikan pengarahan kepada penulis dalam rangka penyelesaian penulisan hukum ini.
4. Bapak Wasis Sugandha, S.H., M.H. selaku Kepala Bagian Hukum Administrasi Negara di Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret..
5. Bapak Pranoto, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang selalu memberikan nasihat dan masukan akademis pada penulis.
6. Bapak dan Ibu Dosen beserta segenap karyawan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.
7. Bapak Harinto Widjojo, S.H., M.H. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri.
8. Bapak Ir. Sutoyo selaku Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri.

9. Bapak Yatiman, S.H. selaku Kepala Sub Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri.
10. Keluarga besarku, Kakek, Nenek, Pakde, Budhe, semua saudara sepupuku, dan semua keponakanku, terima kasih atas dukungannya.
11. Sahabat-sahabatku: Romlie, Cipto, Syahrif, Aji, Adi, Damas, Bujel, Agung, Arif W, Heru, Danang, Aditz, Andry, Wahyu Bbs, Fajrul, W. Budi, Dona, Joseph, Aditya, Juned, Mamad, Prima, Putrokesit, Risna, Adimas, Rio, Rizky, Taufan, Tri Wijayadi, Yarisky, Didit, Budiyanto, Samsuel, Yoga, Yudo, Yuli, Haryono, Fikri, Detty, Aprilina, Anugrah, Pongki, Arsad, Eko, dan seluruh angkatan 2004 lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu, semoga tetap kompak selalu.
12. Imam, Sebastian, Meckel, Arif ar Rosyid, Airlangga, dan Qibty yang telah banyak membantu dalam penyelesaian penulisan hukum ini (semoga skripsi kalian, kecuali Qibty, dapat selesai dengan lancar)
13. Teman-teman KSP Principium: Andi R, Arif, Haris, Heri, Erika, dan lainnya terima kasih atas bantuannya, semoga KSP Principium semakin jaya, amien.
14. Mbah H. Kus, terima kasih atas doa dan nasihatnya kepada penulis, semoga diberi ketabahan, kemudahan, dan kesabaran oleh Allah SWT. Amien.
15. Sobat kost "AL-KAUTSAR": Makruf, Soejoed, Ari, Teguh, Kun, Andita, Hayin, Mas Amin, Muhklis, dan Didit yang tidak bosan menjadi sobatku yang baik.
16. Seluruh pihak yang telah membantu dalam bentuk sekecil apapun demi kelancaran penyusunan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Surakarta, Februari 2008

Penulis.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
ABSTRAK.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	6
E. Metode Penelitian.....	6
F. Sistematika Penulisan Hukum.....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	14
A. Kerangka Teori.....	14
1. Tinjauan Mengenai Konsolidasi Tanah Perkotaan	14
a Landasan Konsolidasi Tanah Perkotaan	14
b Pengertian Konsolidasi Tanah Perkotaan	15
c Konsolidasi Tanah Perkotaan Sebagai Salah Satu Kebijakan Tanah Perkotaan	18
d Ciri Karakteristik dan Manfaat Konsolidasi Tanah Perkotaan.....	19
e Maksud, Tujuan, dan Sasaran Konsolidasi	

Tanah Perkotaan.....	22
f Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan.....	23
2. Tinjauan Mengenai Lingkungan Hidup	32
3. Tinjauan Mengenai Perumahan dan Permukiman	33
B. Kerangka pemikiran	35
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	39
A. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Secara Swadaya dan Kualitas Lingkungan Permukiman Desa Nambangan, Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri	39
B. Peraturan Perundang-Undangan Mengenai Konsolidasi Tanah Perkotaan dan Kualitas Lingkungan Permukiman.....	60
C. Struktur Organisasi Satuan Tugas Pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan Kabupaten Wonogiri dan Terwujudnya Kualitas Lingkungan Permukiman yang Baik.....	97
D. Visi dan Misi Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri Mengenai Fungsi Tanah di Dalam Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan.....	113
BAB IV SIMPULAN DAN SARAN	
A. Simpulan	119
B. Saran.....	121

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dewasa ini bangsa Indonesia sedang giat melakukan pembangunan nasional. Pembangunan nasional ini senantiasa diarahkan pada pembangunan di segala bidang terutama bidang ekonomi dan industri yang pada akhirnya untuk kemakmuran seluruh rakyat Indonesia. Pembangunan yang sedang giat dilaksanakan oleh bangsa Indonesia bertujuan untuk membangun manusia Indonesia seutuhnya yang pada hakikatnya merupakan suatu usaha untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat, baik secara materil maupun spirituil berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Pesatnya gerak pembangunan yang telah dan sedang dilaksanakan oleh pemerintah di bidang ekonomi dan industri tidak bisa terlepas dari kebutuhan akan tanah. Oleh karena itu, sudah sewajarnya apabila dalam masa pembangunan ini peranan tanah dari waktu ke waktu semakin menonjol dan penting, baik kedudukannya sebagai faktor produksi maupun ruang untuk melakukan berbagai macam kegiatan. Dengan demikian, tanah merupakan modal utama dan merupakan faktor yang dominan dalam pelaksanaan pembangunan.

Masalah tanah dari waktu ke waktu semakin bertambah rumit dan kompleks, terutama di wilayah perkotaan. Hal ini disebabkan adanya urbanisasi yang cukup tinggi sehingga menimbulkan ketidakseimbangan antara penyediaan tanah dengan jumlah penduduk yang membutuhkan tanah, sedangkan luas tanah itu tetap. Akibatnya penduduk membuat permukiman secara serampangan atau kacau sehingga tumbuh permukiman yang kumuh dengan kualitas lingkungan yang rendah karena kurangnya prasarana dan sarana lingkungan yang dibutuhkan. Selain itu, adanya model pembangunan wilayah permukiman yang umum dilaksanakan seperti perumahan nasional (perumnas), kredit perumahan rakyat Bank Tabungan Negara (KPR-BTN), dan lain sebagainya masih dirasakan

banyak kekurangan oleh beberapa pihak yang terkait langsung. Apabila keadaan ini tidak segera mendapat penanganan dalam pemanfaatan tanahnya, atau adanya keterlambatan pengadaan prasarana dan fasilitas umum oleh pemerintah, dapat menyebabkan masyarakat akan mengambil inisiatif untuk mengatur sendiri, yaitu membangun permukiman dan prasarana umum tanpa memperhatikan kepentingan wilayah/ lingkungan secara luas.

Hal tersebut merupakan keadaan di dalam maupun di pinggiran kota yang akan meluas apabila pencegahannya tidak segera dilakukan. Pencegahan yang terbaik adalah pencegahan sebelum berkembangnya lingkungan tersebut, karena apabila dilakukan setelah lingkungan tersebut berkembang, maka akan menimbulkan permasalahan bagi masyarakat yang tinggal di lingkungan tersebut baik dalam bidang ekonomi, sosial, maupun psikologis. Sebagai akibatnya adalah timbulnya permukiman yang kumuh dengan kualitas lingkungan yang tidak baik, tidak teratur serta liar dengan kondisi fasilitas umum yang belum memadai dan utilitas yang semrawut. Permukiman yang kumuh ini akan rawan terhadap kebakaran, penyakit menular, dan rawan dalam bidang keamanan. Oleh karena itu, terbentuknya permukiman kumuh ini perlu dicegah dan apabila permukiman kumuh itu sudah berdiri, maka perlu ditata sebelum kondisinya semakin sulit.

Harga tanah yang selalu cenderung meningkat di daerah perkotaan mengakibatkan sulitnya bagi pemerintah dalam menyediakan tanah untuk pembangunan karena harga tanah yang mahal. Akibat kurangnya dana pembangunan kota, maka pelayanan yang diberikan oleh pemerintah pada masyarakat, lebih kecil dari kebutuhan yang sesungguhnya. Apabila hal ini berkepanjangan, kota akan tumbuh tanpa terkendali sehingga pertumbuhan kota menjadi tidak teratur dan lingkungan akan berkualitas rendah dan kumuh.

Usaha yang ditempuh oleh pemerintah di bidang pertanahan dalam pengadaan tanah dan untuk meningkatkan kualitas lingkungan di wilayah perkotaan atau permukiman, yaitu dengan mengambil kebijaksanaan konsolidasi tanah perkotaan. Konsolidasi tanah perkotaan merupakan salah satu model

pembangunan yang berkaitan dengan penyediaan tanah untuk prasarana jalan dan fasilitas umum dengan mengikutsertakan partisipasi aktif masyarakat dan pihak swasta, serta sebagai wujud nyata dalam pelaksanaan fungsi sosial atas tanah, dan mewujudkan lingkungan permukiman yang ATLAS (Aman, Tertib, Lancar, dan Sehat). Yang mana pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan ini secara fungsional dilaksanakan oleh Satuan Tugas Pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan Kabupaten/ Kota yang dibentuk dengan Surat Keputusan Bupati/ Walikota.

Melalui konsolidasi tanah perkotaan ini, status penguasaan tanah akan menjadi berkepastian hukum, karena produk akhir dari konsolidasi tanah perkotaan di Indonesia adalah sertipikat sebagai bukti penguasaan dan pemilikan hak atas tanah yang paling kuat. Dengan konsolidasi tanah perkotaan ini juga akan dilakukan penataan fisik tanah, sehingga setelah pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan, penggunaan tanah permukiman akan semakin efektif dan efisien, dan dengan tanah tersebut dapat dimanfaatkan secara optimal, seimbang, dan lestari (Oloan Sitorus & Balans Sebyang, 1996:22).

Konsolidasi tanah perkotaan ini dapat dilakukan dengan biaya dari pemerintah maupun secara swadaya dari masyarakat peserta konsolidasi tanah perkotaan. Biaya pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan secara swadaya dari masyarakat ini dapat membantu mengurangi beban pemerintah dalam masalah pengadaan tanah di wilayah permukiman untuk prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya serta untuk meningkatkan kualitas lingkungan permukiman yang lebih baik.

Untuk memperlancar kegiatan konsolidasi tanah perkotaan, maka pemerintah menerbitkan aturan pelaksanaannya, yaitu Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah yang menjadi dasar pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Indonesia. Dalam Pasal 4 Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 menyebutkan bahwa konsolidasi tanah perkotaan hanya dapat dilaksanakan apabila sekurang-kurangnya 85% dari pemilik tanah yang luas tanahnya meliputi sekurang-

kurangnya 85% dari luas seluruh areal tanah yang akan dikonsolidasikan menyatakan persetujuannya.

Dalam rangka pelaksanaan penataan dan penggunaan tanah obyek konsolidasi tanah perkotaan, para peserta atau pemilik tanah menyerahkan sebagian tanahnya sebagai sumbangan tanah untuk pembangunan yang akan dipergunakan untuk prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya. Besarnya sumbangan tanah untuk pembangunan tersebut ditetapkan berdasarkan kesepakatan bersama peserta konsolidasi tanah dengan mengacu kepada rencana tata ruang daerah. Ketentuan tersebut berpedoman pada Pasal 6 Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991.

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk membuat penulisan hukum dalam bentuk skripsi dengan judul:

“PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN SECARA SWADAYA DALAM RANGKA PENINGKATAN KUALITAS LINGKUNGAN PERMUKIMAN (STUDI KASUS DI DESA NAMBANGAN KECAMATAN SELOGIRI KABUPATEN WONOGIRI)”

B. Perumusan Masalah

Rumusan masalah yang jelas dapat menghindari pengumpulan data yang tidak diperlukan peneliti sehingga penelitian akan lebih terfokus dan terarah pada tujuan yang akan dicapai. Rumusan masalah dapat memudahkan penulis dalam pengumpulan data, menyusun, dan menganalisisnya sehingga penelitian dapat dilaksanakan secara mendalam sesuai dengan sasaran yang dikehendaki.

Secara teoritis, pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan secara swadaya dapat meningkatkan kualitas permukiman ditentukan oleh peraturan perundang-undangan mengenai konsolidasi tanah perkotaan, struktur organisasi pelaksana konsolidasi tanah perkotaan, dan visi misi Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota mengenai fungsi tanah di dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan.

Berdasarkan asumsi teoritis tersebut diatas, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan secara swadaya dapat meningkatkan kualitas lingkungan permukiman di Desa Nambangan, Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri?
2. Apakah peraturan perundang-undangan mengenai konsolidasi tanah perkotaan sudah memadai untuk meningkatkan kualitas lingkungan permukiman?
3. Apakah struktur organisasi Satuan Tugas Pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan Kabupaten Wonogiri sudah efisien sehingga dapat terwujud kualitas lingkungan permukiman yang baik?
4. Apa visi dan misi Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri mengenai fungsi tanah di dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan target yang ingin dicapai sebagai solusi atas permasalahan yang dihadapi (tujuan obyektif) maupun untuk memenuhi kebutuhan perseorangan (tujuan subyektif). Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Tujuan Obyektif
 - a. Untuk mengetahui apakah pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan secara swadaya dapat meningkatkan kualitas lingkungan permukiman di Desa Nambangan, Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri.
 - b. Untuk mengetahui apakah peraturan perundang-undangan mengenai konsolidasi tanah perkotaan sudah memadai untuk meningkatkan kualitas lingkungan permukiman.
 - c. Untuk mengetahui apakah struktur organisasi Satuan Tugas Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Kabupaten Wonogiri sudah efisien sehingga dapat terwujud kualitas lingkungan permukiman yang baik.

- d. Untuk mengetahui apa visi dan misi Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri mengenai fungsi tanah di dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan.
2. Tujuan Subyektif
- a. Untuk memperoleh data yang lebih lengkap dan jelas sebagai bahan untuk menyusun penelitian hukum sebagai persyaratan dalam mencapai gelar kesarjanaan di bidang Ilmu Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.
 - b. Untuk menambah pengetahuan penulis mengenai Hukum Agraria dan Hukum Lingkungan terutama tentang konsolidasi tanah perkotaan.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis
- a. Untuk mendapatkan masukan yang diharapkan dapat digunakan almanater dalam mengembangkan bahan perkuliahan yang ada.
 - b. Bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum pada khususnya terutama Hukum Agraria dan Hukum Lingkungan.
 - c. Untuk lebih mendalami teori yang diperoleh selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.
2. Manfaat Praktis
- a. Dapat memberikan jawaban terhadap permasalahan yang sedang diteliti.
 - b. Dapat dipergunakan sebagai bahan masukan bagi pihak-pihak yang terkait langsung dengan judul penelitian ini.

E. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah berdasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya (Soerjono Soekanto, 2006 : 43). Metode penelitian adalah suatu cara yang digunakan untuk memecahkan permasalahan dan sebagai pedoman untuk memperoleh hasil penelitian yang mencapai tingkat kecermatan dan ketelitian yang dapat

dipertanggungjawabkan. Metode penelitian juga merupakan pedoman untuk memperoleh pengetahuan yang lebih mendalam dari suatu obyek yang diteliti dengan mengumpulkan, menyusun serta menginterpretasikan data-data yang diperoleh.

Soerjono Soekanto mengemukakan bahwa metode penelitian adalah (Soerjono Soekanto, 2006: 5):

1. Suatu pemikiran yang digunakan dalam penelitian.
2. Suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan.
3. Cara tertentu untuk melakukan prosedur.

Metode penelitian merupakan unsur yang sangat penting dalam kegiatan penelitian agar data yang diperoleh benar-benar akurat dan teruji keilmiahannya. Dalam penelitian hukum ini, metode penelitian yang akan digunakan adalah:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam penelitian hukum ini adalah penelitian hukum normatif atau doktrinal, yaitu dengan melakukan penelitian terhadap bahan-bahan pustaka atau data-data sekunder yang selanjutnya akan dikaji untuk merumuskan hasil penelitian serta mengambil kesimpulan penelitian dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti.

Menurut Ronny Hanitijo Soemitro ada 6 (enam) tipe penelitian hukum yang dapat dikategorikan sebagai penelitian hukum normatif yaitu (Ronny Hanitijo Soemitro, 1994: 13-14):

- a. Penelitian yang berupa inventarisasi hukum positif;
- b. Penelitian yang berupa usaha penemuan hukum *in concreto* bagi suatu peristiwa konkret;
- c. Penelitian terhadap asas-asas hukum positif;
- d. Penelitian terhadap sistematika peraturan perundang-undangan positif;
- e. Penelitian terhadap tahap sinkronisasi hukum vertikal dan horizontal dari peraturan perundang-undangan hukum positif; dan
- f. Penelitian terhadap perbandingan peraturan perundang-undangan hukum positif;

Dalam penelitian hukum ini, peneliti memilih untuk melakukan penelitian hukum terhadap:

- a Penemuan hukum *in concreto*, yaitu untuk menemukan berhasil tidaknya pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan, Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri..
- b Asas hukum, yaitu untuk mengetahui peraturan perundang-undangan mengenai konsolidasi tanah perkotaan sudah memadai atau belum untuk meningkatkan kualitas lingkungan permukiman.
- c Sinkronisasi hukum, yaitu mengenai:
 - 1) Struktur organisasi Satuan Tugas Pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan Kabupaten Wonogiri sudah efisien atau belum; dan
 - 2) Visi dan misi Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri mengenai fungsi tanah di dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan .

2. Sifat Penelitian

Sifat dari penelitian yang akan dilakukan ini adalah penelitian yang bersifat deskriptif, yaitu mendeskripsikan pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan secara swadaya di Desa Nambangan, Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri yang dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan mengenai konsolidasi tanah perkotaan, struktur organisasi Satgas Pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan Kabupaten Wonogiri, dan visi misi Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri mengenai fungsi tanah dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan.

3. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini pendekatan yang akan digunakan adalah pendekatan normatif atau perundang-undangan (*statute approach*). Karena yang diteliti adalah berbagai peraturan yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian. Khususnya peraturan yang relevan dengan konsolidasi tanah perkotaan, seperti UUPA, Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah, Surat Kepala BPN No. 410-4245 tanggal 7 Desember 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah,

dan peraturan lainnya yang relevan atau berkaitan dengan konsolidasi tanah perkotaan.

4. Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data yang menunjang dalam penelitian yang dilakukan penulis, maka penulis melakukan pengambilan data di Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri.

5. Jenis Data

Jenis data yang akan dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu data atau fakta yang digunakan oleh seseorang secara tidak langsung dan diperoleh melalui bahan-bahan, dokumen-dokumen, peraturan perundang-undangan, laporan, makalah, teori-teori, bahan-bahan kepustakaan, dan sumber-sumber tertulis lainnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, yaitu tentang konsolidasi tanah perkotaan.

6. Sumber Data

Sumber data yang akan digunakan dalam penelitian hukum normatif ini adalah sumber data sekunder, yaitu menggunakan bahan-bahan kepustakaan yang dapat berupa peraturan perundangan, dokumen, buku-buku, laporan, arsip, makalah, dan literatur yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Sumber data sekunder yang akan digunakan dalam penelitian hukum ini meliputi:

a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah:

- 1) Undang-Undang Dasar 1945;
- 2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 3) Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman;
- 4) Undang-Undang No. 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup;

- 5) Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
 - 6) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);
 - 7) Peraturan Daerah Kabupaten Wonogiri No. 14 Tahun 1996 tentang Rencana Umum Tata Ruang Kota Dengan Kedalaman Materi Rencana Detail Tata Ruang Kota Ibukota Selogiri Tahun 1996/1997 Sampai Tahun 2016/2017;
 - 8) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah;
 - 9) Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 410-4345 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah;
 - 10) Dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan konsolidasi tanah perkotaan.
- b) Bahan Hukum Sekunder
- Yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti buku-buku, karya ilmiah, koran, makalah, dan internet.
- c) Bahan Hukum Tersier
- Yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yaitu kamus hukum dan lainnya.

7. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan dan wawancara. Studi kepustakaan ini dilakukan untuk memperoleh data sekunder yang ada dalam bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Studi kepustakaan dilakukan dengan identifikasi literatur berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, makalah, dan sumber lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini. Sedangkan wawancara dilakukan terhadap informan, yaitu Kepala Seksi dan Kepala Sub Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri untuk memperkaya dan memperdalam informasi yang telah

diperoleh dari studi kepustakaan. Wawancara terhadap informan ini dilakukan secara sistematis dan terstruktur serta didasarkan pada tujuan penelitian.

8. Teknik Analisis Data

Untuk memperoleh jawaban terhadap penelitian hukum ini digunakan silogisme deduksi dengan metode interpretasi bahasa (gramatikal). Asas tata guna tanah dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang sebagai premis mayor, sedangkan yang menjadi premis minor adalah:

- a Pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan, Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri;
- b Peraturan perundang-undangan mengenai konsolidasi tanah perkotaan ;
- c Struktur Organisasi Satuan Tugas Pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan Kabupaten Wonogiri; dan
- d Visi dan misi Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri mengenai fungsi tanah dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan.

Melalui proses silogisme akan diperoleh simpulan (*conclusio*) berupa hukum positif *in concreto* yang dicari mengenai pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan secara swadaya di Desa Nambangan, Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri.

F. Sistematika Penulisan Hukum

Untuk memberikan gambaran yang menyeluruh mengenai sistematika penulisan hukum yang sesuai dengan aturan baru dalam penulisan hukum, maka penulis menyiapkan suatu sistematika penulisan hukum. Adapun sistematika penulisan hukum ini terdiri dari 4 (empat) bab, yang tiap-tiap bab terdiri dari sub-sub bagian yang dimaksud untuk memudahkan pemahaman terhadap keseluruhan hasil penelitian ini. Sistematika penulisan hukum tersebut adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini diuraikan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan hukum untuk memberikan gambaran terhadap isi penelitian ini secara garis besar.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan mengenai kajian pustaka yang berkenaan dengan judul dan masalah yang diteliti meliputi tinjauan mengenai konsolidasi tanah perkotaan, tinjauan mengenai lingkungan hidup, dan tinjauan mengenai perumahan dan permukiman.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini penulis akan membahas sekaligus menjawab permasalahan yang telah ditentukan sebelumnya, yaitu: Pertama, mengenai apakah pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan secara swadaya dapat meningkatkan kualitas lingkungan permukiman Desa Nambangan, Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri. Kedua, mengenai apakah peraturan perundang-undangan mengenai konsolidasi tanah perkotaan sudah memadai untuk meningkatkan kualitas lingkungan permukiman. Ketiga, mengenai apakah struktur organisasi Satuan Tugas Pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan Kabupaten Wonogiri sudah efisien sehingga dapat terwujud kualitas lingkungan permukiman yang baik. Dan keempat mengenai visi dan misi Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri mengenai fungsi tanah di dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan.

BAB IV : SIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini berisi kesimpulan dari jawaban permasalahan yang menjadi obyek penelitian dan saran-saran yang ditujukan pada pihak-pihak terkait dengan permasalahan penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kerangka Teori

1. Tinjauan Mengenai Konsolidasi Tanah Perkotaan

a. Landasan Konsolidasi Tanah Perkotaan

Suatu kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah seperti konsolidasi tanah perkotaan ini haruslah mempunyai landasan yang kuat, karena pelaksanaan kegiatan ini menyangkut kepentingan umum. Dengan adanya landasan yang kuat, maka konsolidasi tanah perkotaan dapat dilaksanakan dengan baik, tanpa ada rasa khawatir setelah konsolidasi tanah perkotaan dilaksanakan akan menimbulkan masalah baru. Yang menjadi landasan konsolidasi tanah perkotaan adalah sebagai berikut (Oloan Sitorus dan Balans Sebayang, 1996 : 29-30):

1) Landasan filosofis

Landasan filosofis konsolidasi tanah perkotaan adalah Pancasila dalam hal ini Sila Keadilan Sosial Bagi Seluruh Rakyat Indonesia, yang dijiwai oleh sila-sila Pancasila lainnya. Dengan sila kelima Pancasila ini diharapkan bangsa Indonesia mampu mengembangkan perbuatan-perbuatan luhur yang mencerminkan sikap dan suasana kekeluargaan dan kegotongroyongan.

2) Landasan konstitusional

Landasan konstitusional konsolidasi tanah perkotaan adalah UUD 1945, khususnya Pasal 33 ayat (3) yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Penjelasan Pasal 33 UUD 1945 menyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat. Ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 ini menunjukkan bagaimana

posisi negara dalam mengelola sumber daya alam yang terkandung di wilayah Indonesia.

3) Landasan hukum

Landasan hukum pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan dapat dikategorikan menjadi 3 (tiga) bagian, yakni:

- a) Dasar ketentuan-ketentuan pokok, yang ada dalam UUPA yaitu Pasal 2, Pasal 6, Pasal 12, serta Pasal 14 UUPA;
- b) Dasar hukum materil (dasar yang menentukan) boleh tidaknya pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di atas suatu bidang tanah yang telah direncanakan dan hak serta kewajiban para peserta konsolidasi tanah perkotaan, yakni hukum perikatan yang timbul dari perjanjian pihak BPN sebagai pelaksana konsolidasi tanah perkotaan dan pemilik atau yang menguasai tanah sebagai peserta konsolidasi tanah perkotaan Dasar hukum materil ini dapat diketahui dari ketentuan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 yang menyatakan bahwa konsolidasi tanah baru dapat dilaksanakan setelah pemilik atau yang menguasai tanah memberikan persetujuannya. Jelaslah bahwa kekuatan mengikat dari hukum materil ini adalah Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya; dan
- c) Dasar hukum formil (yang bersifat intern administratif) adalah Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah, Surat Kepala BPN No. 410-4245 tanggal 7 Desember 1991 tentang Petunjuk Pelaksana Konsolidasi Tanah, dan lain-lainnya.

b. Pengertian Konsolidasi Tanah Perkotaan

Pasal 1 butir 1 Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah, yang dimaksud dengan konsolidasi tanah adalah kebijaksanaan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan

pembangunan untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat.

Bertitik tolak dari pengertian secara yuridis tersebut, menurut Idham, pengertian yuridis diatas dapat diidentifikasi menjadi beberapa elemen substansial dari konsolidasi tanah, yaitu (Supriadi, 2007: 263):

- 1) Konsolidasi tanah merupakan kebijakan pertanahan;
- 2) Konsolidasi tanah berisikan penataan kembali penguasaan, penggunaan, dan usaha pengadaan tanah;
- 3) Konsolidasi tanah bertujuan untuk kepentingan pembangunan, meningkatkan kualitas lingkungan, pemeliharaan sumber daya alam; dan
- 4) Konsolidasi tanah harus dilakukan dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat.

Surat Kepala BPN No. 410-4245 tanggal 7 Desember 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah, menyatakan bahwa yang dimaksud dengan konsolidasi tanah adalah kebijaksanaan pertanahan untuk menata kembali penguasaan dan penggunaan tanah yang tidak tertib dan teratur, menjadi tertib dan teratur serta berwawasan lingkungan dengan mengacu pada Rencana Tata Ruang Daerah berdasarkan peraturan perundangan pertanahan yang berlaku.

Untuk lebih menjelaskan kedua pengertian diatas, dapat dilihat ketentuan Pasal 3 ayat (2) Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 yang menyatakan bahwa kegiatan konsolidasi tanah meliputi: penataan kembali bidang-bidang tanah termasuk hak atas tanah dan atau penggunaannya dengan dilengkapi prasarana jalan, irigasi, fasilitas lingkungan, dan atau fasilitas penunjang lainnya yang diperlukan.

Menurut lokasi pelaksanaannya, konsolidasi tanah diklasifikasikan dalam 2 (dua) jenis, yakni: konsolidasi tanah perkotaan (*urban land consolidation*) dan konsolidasi tanah pertanian (*rural land consolidation*). Dengan memperhatikan pengklasifikasian menurut lokasinya, maka dapat

dirumuskan konsolidasi tanah perkotaan adalah suatu kegiatan terpadu menata kembali suatu wilayah perkotaan yang semula tidak teratur dan miskin prasarana serta fasilitas umum yang diperlukan, yang pada prinsipnya dilakukan dengan swadaya masyarakat melalui penataan tanah-tanah itu sendiri (Oloan Sitorus dan Balans Sebayang, 1996: 30).

Menurut A.P. Parlindungan, yang dimaksud dengan konsolidasi tanah perkotaan adalah menata tanah-tanah yang tidak teratur, dijadikan daerah yang teratur, dengan jalan, sanitasi, listrik, air bersih, perlengkapan suatu desa, dan mendapatkan kehidupan yang lebih baik, dan menjaga ekosistem atau lingkungan hidup yang lebih baik (A.P. Parlindungan, 1992 : 73). Sedangkan pengertian konsolidasi tanah perkotaan menurut Eddy Ruchiyat dalam bukunya Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi, konsolidasi tanah perkotaan adalah merupakan upaya penataan pemilikan atau penguasaan, penggunaan tanah dalam rangka peremajaan kota (Eddy Ruchiyat, 1999: 119).

Dari beberapa definisi diatas, dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan konsolidasi tanah perkotaan adalah kebijaksanaan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah di daerah perkotaan/ permukiman bagi kepentingan pembangunan prasarana dan fasilitas umum serta peningkatan kualitas lingkungan dengan melibatkan partisipasi aktif dari masyarakat.

Dalam kenyataannya di negara Indonesia, konsolidasi tanah perkotaan merupakan suatu kegiatan penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah yang diperuntukkan bagi areal permukiman. Dalam arti, pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan lebih dititikberatkan pada pengaturan tanah untuk kepentingan permukiman saja.

c. Konsolidasi Tanah Perkotaan Sebagai Salah Satu Kebijakan Tanah Perkotaan

Menurut J. Zwaenepoel, ciri-ciri khas urbanisasi yang spontan adalah membangun secara serampangan/ kacau. Tingginya tingkat urbanisasi menyebabkan pertumbuhan perkampungan yang tidak teratur dengan kualitas lingkungan yang rendah (permukiman kumuh), karena kurangnya prasarana dan rendahnya fasilitas lingkungan yang dibutuhkan (Oloan Sitorus dan Balans Sebayang, 1996: 20).

Hal tersebut menjadikan konsolidasi tanah perkotaan sebagai salah satu alternatif kebijakan tanah perkotaan untuk menanggulangi masalah perkotaan, didasarkan pada bagaimanakah bentuk masalah-masalah perkotaan itu dan hal-hal apa yang menjadi keunggulan konsolidasi tanah perkotaan dalam mengatasi permasalahan tanah perkotaan tersebut. Bentuk masalah tanah perkotaan, khususnya mengenai permukiman adalah sekitar ketidakjelasan dan ketidakteraturan penguasaan dan penggunaannya. Sedangkan keunggulan konsolidasi tanah perkotaan adalah:

- 1) merupakan metode pembangunan tanah perkotaan yang sekaligus menata kembali penguasaan dan penggunaan tanah;
- 2) mampu mengatasi kelemahan metode pengadaan tanah konvensional, seperti pembebasan tanah; dan
- 3) merupakan kegiatan yang mewujudkan dan mengimplementasikan rencana umum tata ruang (RUTR) disuatu daerah (Oloan Sitorus dan Balans Sebayang, 1996: 20).

Melalui konsolidasi tanah perkotaan status penguasaan akan menjadi berkepastian hukum, karena produk akhir dari konsolidasi tanah perkotaan di Indonesia adalah sertipikat sebagai bukti penguasaan dan kepemilikan hak atas tanah yang paling kuat. Melalui konsolidasi tanah perkotaan juga akan dilakukan penataan fisik tanah, sehingga setelah pelaksanaan konsolidasi tanah, penggunaan tanah perkotaan akan semakin

efektif dan efisien, dan dengan demikian tanah tersebut dapat dimanfaatkan secara optimal, seimbang, dan lestari. Jelaslah, bahwa konsolidasi tanah perkotaan dapat dijadikan alternatif pemecahan masalah penguasaan dan penggunaan tanah, karena konsolidasi tanah adalah metode pembangunan pertanahan yang mengkombinasikan aspek hukum dari penguasaan dan pemilikan tanah serta aspek fisik dari penggunaan tanah.

d. Ciri Karakteristik dan Manfaat Konsolidasi Tanah Perkotaan

Menurut Oloan Sitorus dan Balans Sebayang, yang menjadi ciri karakteristik dari konsolidasi tanah perkotaan adalah (Oloan Sitorus dan Balans Sebayang, 1996: 36-37):

- 1) Konsolidasi tanah perkotaan bukan sekedar penataan dari segi fisik, melainkan juga dari segi hukum. Bahkan boleh dikatakan, bahwa konsolidasi tanah di Indonesia lebih merupakan persoalan hukum mengenai penguasaan tanah. Karena itulah mengapa hanya BPN yang secara fungsional sebagai pelaksana konsolidasi tanah di Indonesia;
- 2) Konsolidasi tanah perkotaan menghemat dana pengadaan tanah. Selama ini pengadaan tanah untuk kepentingan prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya selalu terbentur pada keterbatasan dana pengadaan tanah. Bahkan banyak pula rencana kota sulit dilaksanakan karena meskipun suatu wilayah sudah dialokasikan untuk prasarana dan fasilitas umum lingkungan perkotaan misalnya, namun perolehan tanah itu sangat sulit terealisasi karena keterbatasan dana untuk membebaskannya dari masyarakat; dan
- 3) Kesesuaian pranata konsolidasi tanah perkotaan dengan faktor sosial budaya masyarakat Indonesia. Ini merupakan faktor pendorong, apalagi pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Indonesia didasarkan pada persetujuan para pemilik tanah. Pelaksanaan musyawarah untuk memperoleh kesepakatan antara pihak BPN

sebagai pelaksana konsolidasi tanah perkotaan di satu pihak dengan pemilik tanah atau yang menguasai tanah di lain pihak.

Menurut Peter C.H. Hsieh, salah satu ciri karakteristik konsolidasi tanah perkotaan adalah dinikmatinya keuntungan dan ditanggungnya beban pelaksanaan secara seimbang (Oloan Sitorus dan Balans Sebayang, 1996: 37). Hal ini dapat dikatakan sebagai ciri karakteristik, sebab konsolidasi tanah perkotaan sebagai suatu kebijaksanaan penyediaan tanah untuk pembangunan (prasarana jalan dan fasilitas umum) mengikutsertakan pemilik tanah dalam proses pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan tersebut. Apalagi hingga saat ini pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan masih tetap didasarkan pada persetujuan para pemilik tanah. Partisipasi pemilik tanah merupakan kunci keberhasilan pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan.

Keterlibatan para pemilik tanah ini secara jelas terlihat dari adanya tanah peran serta (*sharing*) yang dulu disebut Sumbangan Wajib Tanah Untuk Pembangunan (SWTP) dan sekarang disebut Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP). Menurut Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 dan Surat Kepala BPN No. 410-4245 tanggal 7 Desember 1991, STUP digunakan untuk:

- 1) Prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya; dan
- 2) Pembiayaan pelaksanaan konsolidasi tanah yang diekuivalenkan dengan tanah (tanah untuk pelaksanaan konsolidasi tanah ini disebut Tanah Pengganti Biaya Pembangunan).

Konsolidasi tanah perkotaan dilaksanakan karena mempunyai manfaat bagi lingkungan, masyarakat, dan pemerintah. Manfaat yang dapat ditarik dari pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan adalah sebagai berikut (A.P. Parlindungan, 1992 : 74-75):

- 1) Mempercepat penyelesaian pembangunan prasarana dan fasilitas perkotaan sesuai dengan tata kota yang dilakukan secara berkesinambungan;
- 2) Meningkatkan daya guna tanah karena bentuk persil-persil tanah yang semula tidak beraturan menjadi teratur, berbentuk empat persegi, masing-masing menghadap jalan, dan siap dibangun;
- 3) 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;
- 4) Walaupun ada pengurangan luas pemilikan tanah, namun nilai pemilikan tanahnya setelah konsolidasi akan tetap sama bahkan meningkat;
- 5) Menghindari pemindahan penduduk dari lokasi semula karena setelah konsolidasi para pemilik akan menerima kembali tanahnya dalam bentuk dan kondisi yang lebih menguntungkan;
- 6) Dapat dijadikan dasar dalam pembinaan dan pembangunan masyarakat kota yang dinamis untuk berperan serta dalam pembangunan kota, serta dapat mencegah timbulnya kerawanan sosial akibat perbedaan lingkungan permukiman;
- 7) Mempercepat kegiatan administrasi pertanahan dan menunjang sistem perpajakan tanah yang lebih akurat dan adil;
- 8) Persil-persil tanah pengganti biaya pembangunan proyek/ TPBP (*Cost Equivalent Land*), pada prioritas pertama dapat dimanfaatkan bagi kepentingan penyediaan rumah murah/ rumah susun;
- 9) Tanah-tanah yang sudah dikonsolidasi dapat dibangun sendiri oleh pemilik tanah atau atas bantuan kredit pemilikan rumah (KPR);
- 10) Mencegah spekulasi kenaikan harga tanah langsung dinikmati oleh pemilik tanah asal, dan secara keseluruhan dapat menciptakan stabilitas harga.

Berdasarkan manfaat konsolidasi tanah perkotaan diatas, konsolidasi tanah perkotaan dapat dijadikan alternatif didalam upaya penyediaan tanah untuk pembangunan yang bermanfaat bagi masyarakat, termasuk pemilik tanah dan pemerintah. Melalui konsolidasi tanah perkotaan dapat disediakan tanah bagi pembangunan untuk memecahkan masalah permukiman, meningkatkan pembangunan permukiman untuk memenuhi kebutuhan pertambahan penduduk yang cepat, dan dengan konsolidasi tanah perkotaan dapat melengkapi fasilitas umum permukiman, meningkatkan sanitasi lingkungan permukiman serta dapat meningkatkan kualitas lingkungan permukiman menjadi lebih baik.

e. Maksud, Tujuan, dan Sasaran Konsolidasi Tanah Perkotaan

Dengan memperhatikan maksud, tujuan, dan sasaran konsolidasi tanah yang termaktub dalam Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 dan Surat Kepala BPN No. 410-4245 tanggal 7 Desember 1991, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa maksud konsolidasi tanah perkotaan adalah untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pengadaan tanah bagi kepentingan pembangunan serta merupakan upaya pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat.

Tujuan konsolidasi tanah perkotaan adalah untuk mencapai pemanfaatan tanah secara optimal, seimbang, dan lestari dengan meningkatkan efisiensi penggunaan tanah di wilayah perkotaan Adapun tujuan konsolidasi tanah perkotaan dapat diwujudkan dalam bentuk (Direktorat Pengaturan Penguasaan Tanah Badan Pertanahan Nasional, 1990 : 11):

- 1) Konsolidasi tanah perkotaan bertujuan untuk menertibkan penguasaan dan penggunaan tanah serta menciptakan lingkungan permukiman yang teratur, tertib, dan sehat sesuai dengan prinsip ATLAS. Karena membantu dalam implementasi Rencana Teknis Tata Ruang Kota (RTTRK), keperluan tanah untuk jaringan-jaringan jalan dan rencana sarana lainnya dalam lingkungan tersebut

dibebankan pada para peserta konsolidasi masyarakat pemilik tanah tanpa pembebasan tanah (pembayaran ganti rugi);

- 2) Sebagai kompensasinya, maka segala sesuatu yang berkenaan dengan pemberian hak, pengukuran, sertipikat tanah, dan lain-lain biayanya dibebankan kepada proyek, kecuali pembayaran uang pemasukan kepada negara bagi tanah yang masih berstatus tanah negara;
- 3) Dengan demikian konsolidasi tanah perkotaan mempunyai sasaran sejak sedini mungkin berusaha untuk menghindari terjadinya daerah/ lingkungan permukiman yang kumuh dan tidak teratur.

Sasaran konsolidasi tanah perkotaan adalah terwujudnya suatu tatanan penguasaan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur di wilayah perkotaan. Sasaran konsolidasi tanah perkotaan terutama ditujukan pada wilayah-wilayah sebagai berikut (Surat Kepala BPN NO. 41-4245 tanggal 7 Desember 1991):

- 1) Wilayah permukiman kumuh;
- 2) Wilayah permukiman yang tumbuh pesat;
- 3) Wilayah permukiman yang mulai tumbuh;
- 4) Wilayah yang direncanakan menjadi permukiman baru; dan
- 5) Wilayah yang relatif kosong di bagian pinggiran kota yang diperkirakan akan berkembang sebagai daerah permukiman.

f. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan

Ada 2 (dua) macam metode pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan, yaitu dengan metode wajib dan metode sukarela. Dalam metode sukarela pelaksanaannya berdasarkan persetujuan pemilik tanah, sedangkan dalam metode wajib dilaksanakan apabila inisiatif datang dari pemerintah dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Maria SW Soemardjono, metode pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan yang berlaku di Indonesia adalah campuran antara metode

wajib dan sukarela. Sesuai dengan definisinya tampak bahwa konsolidasi tanah perkotaan bersifat wajib bila dilihat dari inisiatifnya. Namun bila dilihat secara substansial, persetujuan pemilik tanah sangat menentukan pelaksanaan program ini, walaupun inisiatif berasal dari pemerintah (Oloan Sitorus dan Balans Sebayang, 1996: 71).

Pasal 4 ayat (2) Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 menyatakan bahwa konsolidasi tanah hanya dapat dilaksanakan apabila sekurang-kurangnya 85% dari pemilik tanah yang luas tanahnya meliputi sekurang-kurangnya 85% dari luas seluruh areal tanah yang akan dikonsolidasi, menyatakan persetujuannya. Hal ini dapat menunjukkan bahwa sebenarnya metode pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Indonesia tetap metode sukarela. Oleh karena sesuai dengan nilai kekeluargaan dan kegotongroyongan yang masih menjadi ciri karakteristik bangsa Indonesia yang terbukti mampu menjadi modal dasar yang menguntungkan dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan.

Berdasarkan uraian Pasal 4 ayat (2), dapat ditegaskan bahwa tanpa persetujuan para pemilik tanah, BPN sebagai pihak pelaksana tidak memiliki kewenangan untuk melakukan konsolidasi tanah perkotaan. Dengan demikian, dasar hukum materil pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan adalah hukum perdata, dalam hal ini hukum perikatan yang timbul dari perjanjian (Oloan Sitorus dan Balans Sebayang, 1996: 71-72).

Sikap untuk melaksanakan konsolidasi tanah perkotaan dengan metode sukarela secara tidak langsung dapat merangsang lahirnya inisiatif masyarakat untuk melaksanakan konsolidasi tanah perkotaan secara swadaya, seperti ide dasar dari Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah.

Pelaksanaan konsolidasi tanah di Indonesia selama ini, setelah dikeluarkannya Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 sudah banyak pelaksanaan konsolidasi tanah yang dilaksanakan secara swadaya, yaitu

dengan cara pengajuan Daftar Usulan Rencana Kegiatan (DURK) Konsolidasi Tanah kepada Kepala Kanwil BPN Provinsi. DURK ini akan ditetapkan menjadi Daftar Rencana Kegiatan Konsolidasi Tanah oleh Kepala Kanwil BPN Provinsi. Salah satu contoh wilayah yang melakukan konsolidasi tanah perkotaan secara swadaya saat ini adalah Desa Nambangan, Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri.

Konsolidasi tanah perkotaan merupakan kegiatan pembangunan yang dilaksanakan secara terpadu oleh instansi yang terkait dengan melibatkan partisipasi dari masyarakat, dalam hal ini masyarakat pemilik tanah yang tanahnya terkena kegiatan konsolidasi tanah perkotaan. Adapun kegiatan operasional konsolidasi tanah perkotaan dapat dibagi dalam 3 tahap, yaitu (Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri):

- 1) Tahap I (persiapan) meliputi:
 - a) Pencarian dan pemilihan rencana lokasi.
 - b) Penyuluhan atau penyebaran informasi tentang pelaksanaan konsolidasi tanah.
 - c) Penjajagan kesepakatan masyarakat pemilik tanah di wilayah konsolidasi tanah.
 - d) Penetapan lokasi konsolidasi tanah perkotaan berdasarkan kesepakatan para pemilik tanah.
 - e) Pengajuan Daftar Usulan Rencana Kegiatan Konsolidasi Tanah Perkotaan (DURK).
- 2) Tahap II (pendataan) meliputi:
 - a) Identifikasi subyek dan obyek kepemilikan tanah di calon rencana lokasi, yaitu identifikasi kepemilikan penguasaan tanah dan riwayat tanah.
 - b) Pengukuran dan pemetaan:
 - (1) Pengukuran dan pemetaan keliling yang hasilnya berupa peta keliling tanah;

(2) Pengukuran dan pemetaan rincian yang hasilnya berupa peta kapling yang menggambarkan semua ukuran bentuk serta posisi tiap bidang tanah dalam lokasi; dan

(3) Pengukuran topografi dan pemetaan penggunaan tanah.

3) Tahap III (penataan) meliputi:

a) Pembuatan peta blok plan lokasi yang merupakan peta pra desain tata ruang.

b) Pembuatan peta desain tata ruang/ desain konsolidasi tanah perkotaan.

Peta desain tata ruang disusun berdasarkan peta rincian dan peta blok plan. Peta desain konsolidasi tanah perkotaan ini lengkap dengan bentuk, letak, dan ukuran kapling-kapling baru (setelah dipotong sumbangan tanah) serta rencana lokasi prasarana/ fasilitas umum yang dibutuhkan. Pengesahan peta desain konsolidasi tanah perkotaan ditandatangani oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten/ Kota, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota, dan Kepala Bappeda Kabupaten/ Kota;

c) Musyawarah desain konsolidasi tanah perkotaan.

Melakukan musyawarah dengan para pemilik tanah mengenai desain konsolidasi tanah perkotaan dalam rangka realokasi (pengkaplingan baru di lapangan).

d) Pelepasan hak atas tanah oleh peserta konsolidasi.

Untuk pelepasan hak atas tanah oleh peserta konsolidasi diperlukan surat pernyataan pelepasan hak atas tanah oleh para peserta konsolidasi tanah yang kemudian diusulkan kepada Kepala Kanwil BPN Provinsi untuk ditegaskan sebagai tanah negara obyek konsolidasi tanah perkotaan.

e) Penegasan tanah sebagai obyek konsolidasi tanah.

Lokasi konsolidasi tanah perkotaan harus ditegaskan sebagai tanah negara sebagai obyek konsolidasi tanah perkotaan oleh Kepala Kanwil BPN Provinsi. Dalam Keputusan Kepala Kanwil BPN

Provinsi tentang penegasan tanah negara sebagai obyek konsolidasi tanah perkotaan tersebut sekaligus ditetapkan peruntukan tanah yang bersangkutan untuk tanah pertanian atau nonpertanian, dan apabila tanah yang bersangkutan telah terlebih dahulu ditetapkan sebagai obyek landreform, maka dengan penegasannya sebagai obyek konsolidasi tanah, tanah tersebut bukan lagi merupakan obyek landreform.

f) Staking out/ realokasi.

Kegiatan ini meliputi pengukuran dan pemasangan patok-patok batas kapling baru, pemasangan tanda untuk batas jalan/ parit, dan prasarana umum lainnya.

g) Pekerjaan konstruksi.

Berdasarkan hasil realokasi, maka dilakukan pekerjaan pembuatan badan jalan dengan penggalian parit di sisi kiri dan kanan jalan serta pembuatan fasilitas umum lainnya.

h) Penerbitan surat keputusan pemberian hak milik

Setelah terbit surat keputusan Kepala Kanwil BPN tentang penegasan tanah negara sebagai obyek konsolidasi tanah perkotaan, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat segera menindaklanjutinya dengan menerbitkan surat keputusan pemberian hak milik atas tanah negara obyek konsolidasi tanah perkotaan kepada peserta konsolidasi tanah perkotaan.

i) Sertipikasi

Setelah diterbitkan surat keputusan pemberian hak milik atas tanah negara obyek konsolidasi tanah perkotaan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat, maka dapat diterbitkan sertipikat hak milik atas nama masing-masing peserta konsolidasi yang berhak setelah peserta tersebut menyelesaikan kewajibannya.

Pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan menuntut atau menghendaki adanya kegiatan yang terpadu, baik antara komponen BPN maupun instansi-instansi terkait lainnya. Keadaan tersebut perlu dibentuk Tim Pembantu, yaitu Tim Koordinasi Pelaksanaan Kegiatan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kabupaten/ Kota dan Tim Pengendalian di Provinsi.

Susunan dan tugas Tim dan Satuan Tugas Pelaksana Konsolidasi Tanah diatur dalam Surat Kepala BPN No. 410-4245 Tanggal 7 Desember 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah. Namun, karena mengikuti perkembangan zaman, maka nama-nama dari anggota Tim dan Satuan Tugas Pelaksana Konsolidasi Tanah juga berubah disesuaikan dengan nama-nama baru yang sudah diatur dalam UU No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dan Peraturan Kepala BPN No.4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan. Adapun susunan dan tugas Tim dan Satuan Tugas Pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan adalah sebagai berikut:

- 1) Tim Pengendalian Konsolidasi Tanah Perkotaan Provinsi
 - a) Susunan Tim Pengendalian Konsolidasi Tanah Perkotaan Provinsi:
 - (1) Gubernur sebagai Pembina;
 - (2) Kepala Kanwil BPN Provinsi sebagai Ketua;
 - (3) Kepala Bappeda Provinsi sebagai Wakil Ketua merangkap Anggota;
 - (4) Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kanwil BPN Provinsi sebagai Sekretaris merangkap Anggota;
 - (5) Kepala Bagian Pemerintahan Provinsi sebagai Anggota;
 - (6) Kepala Dinas Pekerjaan Umum Provinsi sebagai Anggota;
 - (7) Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kanwil BPN Provinsi sebagai Anggota;

- (8) Kepala Seksi Survei, Pengukuran, dan Pemetaan Kanwil BPN Provinsi sebagai Anggota;
- (9) Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan Kanwil BPN Provinsi; dan
- (10) Kepala Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara Kanwil BPN Provinsi.

Tim Pengendalian Konsolidasi Tanah Perkotaan Provinsi ini dibentuk dengan Surat Keputusan Gubernur.

b) Tugas Tim Pengendalian Konsolidasi Tanah Perkotaan Provinsi adalah:

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

2) Tim Koordinasi Konsolidasi Tanah Perkotaan Tingkat Kabupaten/ Kota

a) Susunan Tim Koordinasi Konsolidasi Tanah Perkotaan Tingkat Kabupaten/ Kota

- (1) Bupati/ Walikota sebagai Ketua;
- (2) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota sebagai Wakil Ketua merangkap Anggota;
- (3) Kepala Bappeda Kabupaten/ Kota sebagai Wakil Ketua merangkap Anggota;
- (4) Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota sebagai Sekretaris merangkap Anggota;

- (5) Asisten Pemerintahan Sekretariat Daerah Kabupaten/ Kota sebagai Anggota;
- (6) Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten/ Kota sebagai Anggota;
- (7) Kepala Dinas Pertanian Kabupaten/ Kota sebagai Anggota;
- (8) Kepala Bagian Pertanahan Sekretariat Daerah Kabupaten/ Kota sebagai Anggota;
- (9) Kepala Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kabupaten/ Kota sebagai Anggota;
- (10) Kepala Seksi Survei, Pengukuran, dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota sebagai Anggota;
- (11) Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota sebagai Anggota;
- (12) Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota sebagai Anggota;
- (13) Kepala Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota sebagai Anggota;
- (14) Camat daerah setempat sebagai Anggota;
- (15) Lurah/ Kepala Desa setempat sebagai Anggota;. dan
- (16) Wakil pemilik tanah (maksimal 2 orang) sebagai Anggota.

Tim Koordinasi ini dibentuk dengan Surat Keputusan Bupati/ Walikota.

b) Tugas Tim Koordinasi adalah:

- (1) Mengadakan penyuluhan kepada masyarakat;
- (2) Mengevaluasi dan mengarahkan penyusunan desain tata ruang;
- (3) Mengatur/ mengarahkan peruntukan dan penggunaan tanah pengganti biaya pelaksanaan (TPBP);
- (4) Memecahkan dan menangani masalah yang timbul dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan; dan
- (5) Lain-lain yang dianggap perlu.

- 3) Satuan Tugas Pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan secara fungsional anggotanya terdiri dari:
- a) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota sebagai Ketua;
 - b) Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota sebagai Wakil Ketua;
 - c) Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota sebagai Anggota;
 - d) Kepala Seksi Survei, Pengukuran, dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota sebagai Anggota;
 - e) Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota sebagai Anggota;
 - f) Kepala Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota sebagai Anggota;
 - g) Camat sebagai Anggota; dan
 - h) Kepala Desa sebagai Anggota.

Satuan Tugas Pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan ini dibentuk dengan Surat Keputusan Bupati/ Walikota

Menurut Puslitbang BPN, agar pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan benar-benar berhasil dan penggerakan partisipasi masyarakat pemilik tanah untuk melaksanakan konsolidasi tanah perkotaan dapat terselenggara secara optimal, sungguh tepat apabila wewenang penyelenggaraannya dan upaya mengkoordinasikan berada pada tangan Pemerintah Daerah Kabupaten/ Kota. Koordinasi ini sangat penting karena mempunyai hubungan yang erat dan sekaligus mempengaruhi tingkat keberhasilan pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan (Oloans Sitorus dan Balans Sebayang, 1996: 104-105).

Pemerintah Daerah Kabupaten/ Kota diberi wewenang untuk menyelenggarakan dan mengkoordinasikan pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan agar hasil penataan konsolidasi tanah perkotaan tampak, dengan

segera ditindaklanjuti melalui pembangunan prasarana jalan dan lingkungan di areal lokasi konsolidasi tanah perkotaan tersebut.

2. Tinjauan Mengenai Lingkungan Hidup

Kehidupan manusia yang kompleks tidak bisa dilepaskan dari pengaruh alam sekitar atau lingkungan hidupnya, sehingga manusia berusaha untuk mengerti apakah sebenarnya yang mempengaruhi dirinya dan seberapa besar pengaruh tersebut. Sehingga muncul apa yang dinamakan Ekologi, yaitu ilmu yang mempelajari hubungan antar makhluk hidup sebagai suatu kesatuan dengan lingkungannya (Imam Supardi, 2003: 1)

Dalam ketentuan umum Undang-undang No. 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (UUPLH) disebutkan bahwa lingkungan hidup adalah kesatuan ruang dengan semua benda, daya, keadaan makhluk hidup termasuk didalamnya manusia dengan perilakunya yang mempengaruhi perikehidupan dan kesejahteraan manusia serta makhluk hidup lainnya.

Di bawah ini terdapat beberapa pendapat mengenai lingkungan hidup, yakni (Gatot P. Soemarwoto, 1996: 17-18):

a. Menurut Emil Salim

Lingkungan hidup adalah segala benda, kondisi, keadaan, dan pengaruh yang terdapat dalam ruangan yang kita tempati dan mempengaruhi hal yang hidup termasuk kehidupan manusia.

b. Menurut Munajat Danusaputro

Lingkungan hidup adalah semua benda dan daya serta kondisi termasuk didalamnya manusia dan tingkah laku perbuatannya yang terdapat dalam ruangan dimana manusia berada dan mempengaruhi kelangsungan hidup serta kesejahteraan manusia dan jasad hidup lainnya, dengan demikian tercakup segi lingkungan fisik dan segi lingkungan budaya.

c. Menurut Soejono

Lingkungan hidup adalah sebagian lingkungan fisik dan jasmani yang mencakup dan meliputi semua unsur dan faktor fisik jasmaniah yang terdapat dalam alam.

d. Menurut Otto Soemarwoto

Lingkungan hidup adalah jumlah semua benda dan kondisi yang ada dalam ruangan yang kita tempati yang mempengaruhi kehidupan manusia. Lingkungan hidup adalah ruang dimana baik makhluk hidup maupun tak hidup berada dalam satu kesatuan dan saling berinteraksi, baik secara fisik maupun nonfisik sehingga mempengaruhi kelangsungan hidup makhluk hidup tersebut khususnya manusia.

Berdasarkan beberapa definisi diatas, dapat disimpulkan bahwa lingkungan hidup disusun oleh tiga komponen, yaitu (Imam Supardi, 2003: 2):

- a. Lingkungan abiotik/ fisik yang terdiri dari unsur air, udara, tanah, serta bahan mineral yang terkandung didalamnya;
- b. Lingkungan biotik/ hayati, yaitu unsur-unsur manusia, hewan, dan tumbuhan lainnya; dan
- c. Lingkungan budaya yang unsur-unsurnya terdiri dari sistim sosial, ekonomi, budaya serta keyakinan.

Ketiga komponen tersebut tidak berdiri sendiri dan tidak saling terpisah karena saling mempengaruhi. Dengan demikian, pada saat membicarakan masalah komponen lingkungan fisik, maka tidak dapat dihindari pembicaraan mengenai lingkungan biotik dan lingkungan budaya.

3. Tinjauan Mengenai Perumahan dan Permukiman

Manusia hidup dalam suatu lingkungan yang bernama perumahan dan permukiman. Perumahan dan permukiman ini merupakan kebutuhan dasar dan mempunyai peranan yang strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, dan perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan

dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat. Perumahan dan permukiman tidak dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan kehidupan semata-mata, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan dirinya dan menampakkan jati diri.

Pengertian perumahan menurut No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman adalah, kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Sedangkan pengertian permukiman menurut UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman adalah, bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Indikator yang dapat menunjukkan perumahan dan permukiman dikatakan mempunyai kualitas lingkungan yang baik adalah (Djoko Kirmanto, 2002: 5): mempunyai prasarana dan sarana lingkungan perumahan dan permukiman yang dapat berfungsi untuk melayani pusat-pusat permukiman dan jasa untuk kebutuhan dasar seperti air dan untuk menjaga kelestarian lingkungan serta untuk mendukung arus barang dan orang antar kawasan/ pusat-pusat dalam kota maupun dengan wilayah kota sekitarnya. Pembangunan prasarana dan sarana lingkungan perumahan dan permukiman tersebut dilakukan secara sinergis satu dengan yang lain sehingga dapat secara optimal mendukung kegiatan sosial ekonomi dan kelestarian lingkungan. Yang termasuk prasarana lingkungan perumahan dan permukiman adalah

- a) Terdapat jaringan jalan dan jaringan drainase yang dibuat sinergis secara fisik agar aliran air dari permukiman dapat cepat mengalir ke sungai sehingga tidak terjadi banjir..
- b) Terdapat jaringan saluran pembangunan air limbah dan tempat pembuangan sampah, yang mana pengelolaan sampah dan air limbah

tersebut harus baik agar tidak menyumbat saluran dan merusak kualitas air permukaan dan air tanah.

Sedangkan yang termasuk sarana lingkungan adalah bangunan untuk peribadatan, olah raga, dan lain sebagainya. Dengan demikian, sistem jaringan masing-masing prasarana dan sarana lingkungan perumahan dan permukiman serta program penanganannya harus mengacu kepada rencana tata ruang kota dan daya dukung serta kesesuaian lingkungan yang ada

Begitu pentingnya permukiman, maka kualitas lingkungan permukiman warga harus dijaga atau ditingkatkan kualitasnya agar tidak menjadi permukiman yang kumuh dan tidak sehat. Cara yang dapat ditempuh untuk meningkatkan kualitas lingkungan permukiman dan mencegah terbentuknya permukiman kumuh salah satunya adalah dengan melaksanakan konsolidasi tanah perkotaan. Dengan adanya konsolidasi tanah perkotaan ini, maka lingkungan permukiman dapat dibangun prasarana lingkungan yang merupakan suatu kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Selain itu, tanah-tanah lingkungan permukiman akan menjadi rapi sehingga dapat memperlancar utilitas umum/ sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.

B. Kerangka Pemikiran

Permasalahan konsolidasi tanah perkotaan dapat dianalisis dengan pendekatan sistem hukum, yaitu sistem hukum konsolidasi tanah perkotaan. Pengertian sistem menurut Shrode dan Voich yang dikutip oleh Satjipto Rahardjo, adalah suatu kesatuan yang bersifat kompleks, yang terdiri dari bagian-bagian yang saling berhubungan satu sama lain, dan bagian-bagian tersebut bekerja bersama secara aktif untuk mencapai tujuan pokok dari kesatuan tersebut (Satjipto Rahardjo, 2000: 48). Dapat disimpulkan bahwa sistem hukum konsolidasi tanah perkotaan adalah suatu kesatuan hukum konsolidasi tanah perkotaan yang bersifat kompleks, yang terdiri dari bagian-bagian yang saling berhubungan satu sama lain, dan bagian-bagian tersebut bekerja bersama secara

aktif untuk mencapai tujuan pokok dari kesatuan tersebut, yaitu terwujudnya permukiman yang baik dan berwawasan lingkungan.

Untuk menguraikan sistem hukum konsolidasi tanah perkotaan dipergunakan teori bekerjanya hukum Lawrence M. Friedman, yang mengemukakan bahwa sistem hukum itu terdiri dari materi/ substansi hukum, struktur hukum, dan budaya hukum. Jadi, sistem hukum konsolidasi tanah perkotaan terdiri dari substansi hukum, struktur hukum, dan budaya hukum konsolidasi tanah perkotaan (Idham, 2004: 33).

Subtansi hukum konsolidasi tanah perkotaan merupakan peraturan-peraturan yang dipakai oleh para pelaku hukum (Tim dan Satgas Pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan) pada waktu melakukan perbuatan-perbuatan serta hubungan-hubungan hukum dengan peserta konsolidasi tanah perkotaan. Pada waktu para pelaku hukum melaksanakan konsolidasi tanah perkotaan, maka pada waktu itu juga para pelaku hukum mendasarkan hubungannya kepada peraturan-peraturan di bidang konsolidasi tanah perkotaan, dan peraturan inilah yang disebut substansi hukum konsolidasi tanah perkotaan

Struktur hukum konsolidasi tanah perkotaan merupakan pola yang memperlihatkan tentang bagaimana hukum konsolidasi tanah perkotaan tersebut dijalankan menurut ketentuan-ketentuan formil oleh para pelaku hukum. Struktur hukum ini memperlihatkan bagaimana proses hukum dan perbuatan hukum itu berjalan dan dijalankan menurut peraturan yang berlaku.

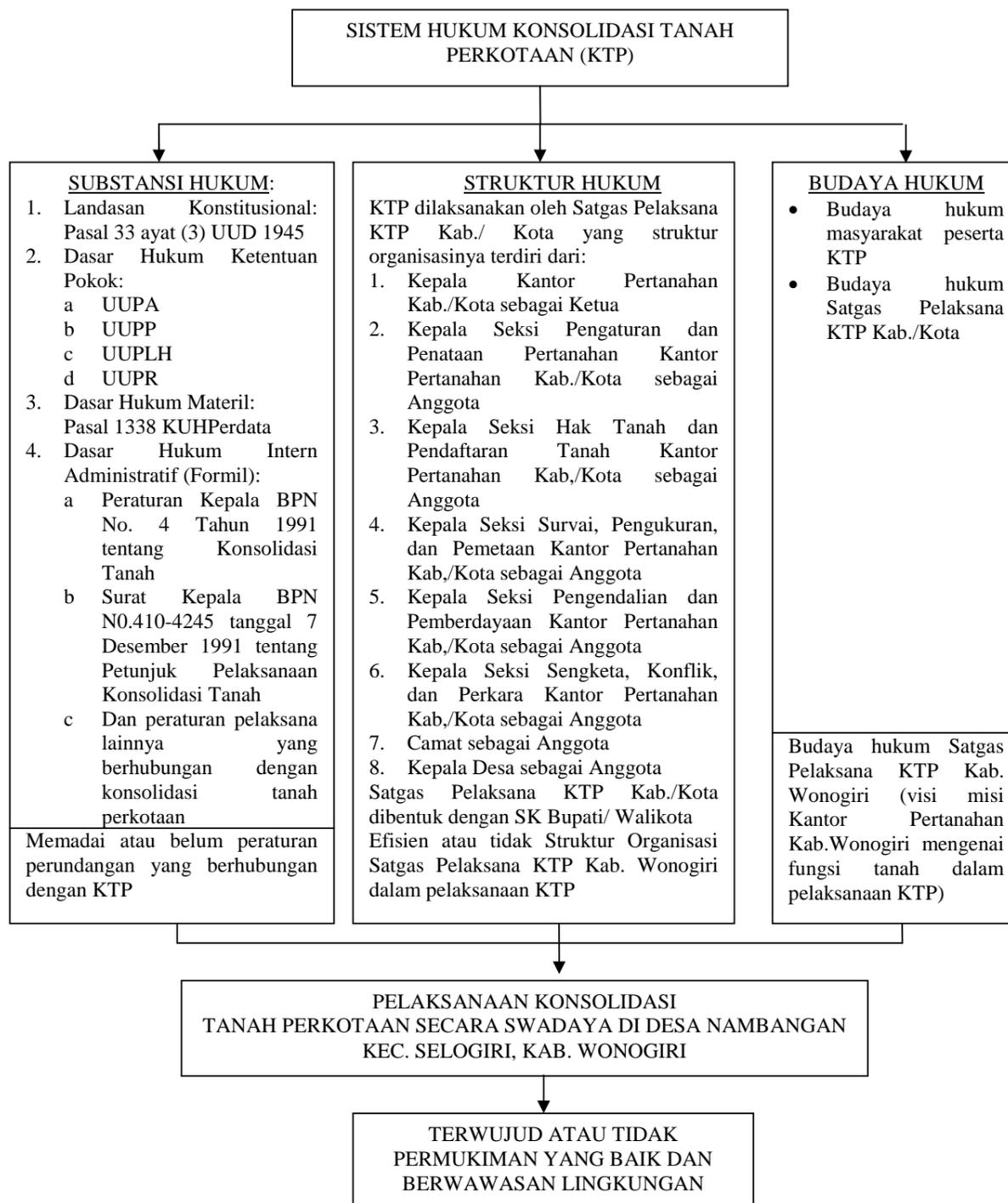
Budaya hukum konsolidasi tanah perkotaan merupakan pikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum konsolidasi tanah perkotaan digunakan, dihindari atau disalahgunakan. Dalam budaya hukum konsolidasi tanah perkotaan ini dapat dibagi menjadi 2, yaitu budaya hukum pihak yang terlibat dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan, yaitu masyarakat peserta konsolidasi dan Satgas Pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan. Budaya hukum dari kedua pihak ini sangat menentukan lancar tidaknya pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan. Budaya hukum masyarakat peserta konsolidasi ini patut disoroti

secara tajam, baik yang menyangkut budaya hukum individual maupun kelompok karena sangat mempengaruhi lancar tidaknya pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan. Budaya hukum individual ini dapat beraneka ragam yang dilihat dari perbedaan pendidikan, mental, persepsi, lingkungan tempat tinggal. Sedangkan budaya hukum kelompok, akan muncul pimpinan yang mempunyai karakter dan otoritas. Untuk budaya hukum Satgas Pelaksana, apabila budaya hukum kelompok bagus tapi budaya hukum dari masing-masing individu anggota Satgas Pelaksana ada yang tidak baik, maka dapat juga mempengaruhi mempengaruhi lancar tidaknya pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan.

Dengan adanya bagian dari sistem hukum konsolidasi tanah perkotaan, yaitu substansi hukum, struktur hukum, dan budaya hukum konsolidasi tanah perkotaan, maka pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan secara swadaya dapat dilaksanakan. Tujuan pokok dari pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan adalah mewujudkan permukiman yang baik dan berwawasan lingkungan. Agar tujuan pokok tersebut dapat tercapai, maka semua bagian dari sistem hukum konsolidasi tanah perkotaan tersebut harus saling bekerja bersama secara aktif.

Berdasarkan uraian diatas, skema dari kerangka pemikiran tersebut adalah sebagai berikut

Gambar 1. Kerangka Pemikiran:



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan secara swadaya dan kualitas lingkungan permukiman Desa Nambangan, Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri

Konsolidasi tanah perkotaan yang dilaksanakan di Desa Nambangan, Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri ini dilaksanakan dengan dana secara swadaya dari pemohon konsolidasi tanah perkotaan. Tanah di Desa Nambangan yang akan dilakukan konsolidasi tanah perkotaan seluas $\pm 6045 M^2$.

Pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan dilaksanakan oleh Satuan Tugas (Satgas) Pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan Kabupaten Wonogiri yang dibentuk berdasarkan Surat Keputusan Bupati Wonogiri Nomor: 221 Tahun 2007 tentang Pembentukan Tim Koordinasi dan Satuan Tugas Pelaksana Konsolidasi Tanah Kabupaten Wonogiri. Satgas Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan tersebut secara fungsional terdiri dari:

1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri sebagai Ketua Pelaksana;
2. Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri sebagai Wakil Ketua Pelaksana;
3. Kepala Seksi Survei, Pengukuran, dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri sebagai Anggota;
4. Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri sebagai Anggota;
5. Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri sebagai Anggota;
6. Kepala Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri sebagai Anggota;
7. Camat dari Kecamatan Selogiri sebagai Anggota; dan
8. Kepala Desa dari Desa Nambangan sebagai Anggota.

Secara teknis operasional, ada tiga (3) tahap yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri di dalam melaksanakan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan dengan berdasar pada SE Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 410-1978 Tanggal 18 April 1996 tentang Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah, yaitu:

1. Tahap I (persiapan), yang meliputi: pencarian dan pemilihan rencana lokasi, penyuluhan, penjajagan kesepakatan, penetapan lokasi konsolidasi tanah perkotaan, pengajuan Daftar Usulan Kegiatan Konsolidasi Tanah Perkotaan;
2. Tahap II (pendataan), yang meliputi: inventarisasi dan identifikasi subyek dan obyek, pengukuran dan pemetaan; dan
3. Tahap III (penataan), yang meliputi: pembuatan peta blok plan/ pra desain konsolidasi tanah perkotaan, pembuatan peta desain tata ruang konsolidasi tanah perkotaan, musyawarah desain tata ruang konsolidasi tanah perkotaan, pelepasan hak atas tanah peserta konsolidasi tanah perkotaan, penegasan tanah sebagai obyek konsolidasi tanah perkotaan, realokasi/ *staking out*, pekerjaan konstruksi, penerbitan surat keputusan pemberian hak, dan sertifikasi.

Berdasarkan pembagian tahap tersebut, maka dapat dijelaskan pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan, Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri adalah sebagai berikut:

1. Tahap I

a. Pencarian dan pemilihan rencana lokasi

Pencarian dan pemilihan lokasi konsolidasi tanah perkotaan di Wonogiri dilakukan oleh Satgas dari Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri yang diketuai oleh Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri pada tanggal 21 Juni 2007. Pencarian lokasi yang dilakukan ini dimaksudkan untuk mengadakan pencarian ke lapangan dalam rangka pemilihan lokasi yang memenuhi syarat untuk ditetapkan sebagai lokasi konsolidasi tanah perkotaan. Dalam mengadakan pencarian

dan pemilihan lokasi tersebut dilakukan dengan berdasarkan pada Surat Kepala BPN No. 410-4245 tanggal 7 Desember 1991 yang menyatakan bahwa sasaran konsolidasi tanah perkotaan terutama ditujukan pada wilayah-wilayah sebagai berikut:

- 1) Wilayah permukiman kumuh;
- 2) Wilayah permukiman yang tumbuh pesat secara alami;
- 3) Wilayah permukiman yang mulai tumbuh;
- 4) Wilayah yang direncanakan menjadi permukiman baru; dan
- 5) Wilayah yang relatif kosong di bagian pinggiran kota yang diperkirakan akan berkembang sebagai daerah permukiman.

Berdasarkan sasaran konsolidasi tanah perkotaan diatas, wilayah di Desa Nambangan yang akan dikonsolidasi termasuk kategori wilayah yang direncanakan menjadi permukiman baru. Faktor-faktor yang mendukung Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan untuk memilih Desa Nambangan sebagai obyek konsolidasi tanah perkotaan adalah:

- 1) Lokasi yang dikonsolidasi di Desa Nambangan tersebut sesuai dengan rencana tata ruang wilayah/ rencana pembangunan daerah Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri dan dapat tumbuh berkembang selaras dengan perkembangan pembangunan wilayah yang ada di sekitarnya;
- 2) Tingkat kemudahan pencapaian lokasi. Lokasi yang dikonsolidasi di Desa Nambangan ini dekat dengan jalan raya, sehingga lokasinya mudah untuk dicapai dan strategis;
- 3) Jumlah bidang yang ditata. Tanah seluas $\pm 6045 \text{ M}^2$ yang akan dikonsolidasi tersebut, akan dibuat menjadi 69 bidang yang nantinya akan diberikan kepada pemilik tanah yang baru. Sehingga, jumlah bidang tanah yang akan dikonsolidasi di Desa Nambangan secara keseluruhan berjumlah 69 bidang dengan luas tanah $\pm 6045 \text{ M}^2$. Menurut Modul Pelayanan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri, konsolidasi tanah perkotaan hanya dapat dilaksanakan bila jumlah

bidangnya minimal 5 bidang. Karena bidang di Desa Nambangan nanti berjumlah 69 bidang, maka dapat dilakukan konsolidasi tanah perkotaan; dan

- 4) Karena tanah di Desa Nambangan tersebut akan digunakan untuk permukiman, maka perlu dilakukan konsolidasi tanah perkotaan terlebih dahulu agar bentuk dan letak tanah teratur, batas kepemilikan jelas, serta mempunyai fasilitas lingkungan seperti jalan, saluran air, dan sebagainya. Hal ini untuk menciptakan permukiman yang mempunyai kualitas lingkungan yang baik dan mencegah berdirinya permukiman penduduk yang kumuh dan tidak berwawasan lingkungan.

Dengan dilakukannya pencarian dan pemilihan lokasi konsolidasi tanah perkotaan ini, maka Satgas Pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan Kabupaten Wonogiri memperoleh gambaran data lokasi Desa Nambangan secara umum dan rencana pembangunan pada lokasi tersebut sehingga dapat disusun suatu Rencana Umum Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan (RUPKTP) untuk calon lokasi. RUPKTP Desa Nambangan tersebut berisi:

1) Uraian Umum:

- a) Nama Kegiatan : Pembangunan permukiman baru
- b) Pelaksana : Kantor Pertanahan Kab. Wonogiri
- c) Jenis Konsolidasi Tanah : Perkotaan
- d) Lokasi Kegiatan

(1) Letak :

- (a) Desa/ Kelurahan : Nambangan
- (b) Kecamatan : Selogiri
- (c) Kabupaten : Wonogiri
- (d) Provinsi : Jawa Tengah

(2) Luas : 6045 M²

- 2) Gambaran Umum Kondisi Lokasi
 - a) Jenis Penggunaan Tanah : Pekarangan
 - b) Kondisi Geografi
 - (1) Topografi : Datar
 - (2) Ketinggian : ± 120 M/ dpl
 - c) Kondisi Prasarana/ Sarana Umum
 - (1) Jalan : Belum Ada
 - (2) Sarana Umum : Belum Ada
 - d) Kondisi Penguasaan Tanah
 - (1) Status dan Pemilikan Tanah : Tanah Hak Milik
 - (2) Penguasaan/ Pemilikan Tanah : ± 6045 M²
 - e) Kondisi Transportasi
 - (1) Jarak lokasi dengan jalan akses terdekat : 100 M
 - (2) Jarak lokasi dari:
 - (a) Pusat Desa/ Kelurahan : ± 213 M
 - (b) Pusat Kecamatan : ± 2 KM
 - (c) Ibukota Kabupaten : ± 9 KM
 - (d) Alat transportasi dominan : Angkutan Desa dan Motor
- 3) Uraian Mengenai Respon Masyarakat dan Pemerintah
 - a) Masyarakat pemilik tanah
 - (1) Jumlah masyarakat : 69 orang
 - (2) Perkiraan jumlah yang setuju : ± 69 orang
 - b) Tanggapan Pemerintah
 - (1) Bupati Kab. Wonogiri : Setuju
 - (2) Camat Kec. Selogiri : Setuju
 - (3) Kepala Desa Nambangan : Setuju
- 4) Rencana Umum Konsolidasi Tanah Perkotaan
 - a) Sasaran pembangunan yang ingin dicapai: pengadaan permukiman baru.

- b) Rencana peruntukan blok secara umum setelah konsolidasi tanah perkotaan:

Gambar 2. Tabel 1

No.	Rencana Peruntukan Blok	Luas (M ²)	%
1	Prasarana jalan	1587 M ²	26,25%
2	Fasilitas umum/ sosial	192 M ²	3,18%
3	Kapling perumahan	4266 M ²	70,57%
	Jumlah	6045 M ²	100 %

- c) Perkiraan perhitungan sumbangan tanah untuk pembangunan STUP: berdasarkan rencana blok secara umum diatas, dapat dihitung perkiraan STUP untuk prasarana jalan dan fasilitas umum/ sosial sebesar: $1587 \text{ M}^2 + 192 \text{ M}^2 = 1779 \text{ M}^2$ atau 29,43% dari 6045 M^2 .
- d) Rencana waktu pelaksanaan : 5 Juli 2007 sampai selesai.

Dengan adanya RUPKTP, maka pada tahap penyuluhan dan perumusan hasil peninjauan kesepakatan, para calon peserta yang akan diminta persetujuannya sudah memperoleh gambaran yang jelas tentang rencana konsolidasi tanah perkotaan dari Satgas Pelaksana, serta dapat diperkirakan berapa besar sumbangan tanah untuk pembangunan (STUP).

Berdasarkan uraian diatas dapat dikatakan bahwa Satgas dari Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri tidak asal dalam mencari dan memilih lokasi untuk konsolidasi tanah perkotaan, tetapi mencari dan memilih berdasarkan ketentuan yang ada dan penuh pertimbangan yang matang. Harus berdasarkan ketentuan yang ada dan penuh pertimbangan yang matang, karena dari hasil evaluasi BPN Pusat selama ini, diketahui bahwa tahap pencarian dan pemilihan lokasi ini merupakan tahap yang sangat menentukan keberhasilan pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan. Umumnya kegagalan dalam

pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan disebabkan adanya kesalahan dalam tahap pencarian dan pemilihan lokasi sebelumnya.

b. Penyuluhan

Penyuluhan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan ini dilaksanakan oleh Tim Koordinasi, Satgas dari Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan serta Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri. Yang mana penyuluhan ini dilakukan secara langsung terhadap masyarakat yang akan menjadi peserta konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan. Penyuluhan diberikan kepada calon peserta konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan dengan maksud agar mereka semakin mengerti tentang manfaat kegiatan konsolidasi tanah perkotaan dan bersedia ikut serta secara aktif dalam pelaksanaannya. Dalam penyuluhan, materi yang diberikan kepada calon peserta konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan meliputi:

- 1) Kegiatan konsolidasi tanah perkotaan secara umum;
- 2) Rencana Umum Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan (RUPKTP) pada calon lokasi di Desa Nambangan (hasil pencarian dan/ pemilihan lokasi);
- 3) Manfaat konsolidasi tanah perkotaan bagi peserta;
- 4) Susunan organisasi Satgas Pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Nambangan; dan
- 5) Besarnya sumbangan peserta dalam penyelenggaraan konsolidasi tanah perkotaan berupa Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP), yaitu sebesar 29,43% dari seluruh luas lokasi konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan.
- 6) Dan lain-lain yang berkaitan dengan pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan.

Penyuluhan yang dilakukan pada calon peserta konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan ini hanya dilakukan sekali oleh Tim Koordinasi dan Satgas dari Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan

serta Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri. Karena, calon peserta konsolidasi tanah perkotaan tersebut sudah jelas dan mengerti mengenai penyuluhan yang diberikan, dan ternyata calon peserta konsolidasi tanah perkotaan antusias sekali terhadap rencana pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa penyuluhan dari Tim Koordinasi dan Satgas Pelaksana ini berhasil dilakukan dengan baik, karena berhasil merebut perhatian calon peserta konsolidasi tanah perkotaan terhadap program konsolidasi tanah perkotaan yang akan dilakukan

c. Penjajagan kesepakatan

Kegiatan penjajagan kesepakatan ini dilakukan oleh Satgas dari Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan serta Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri yang diketuai oleh Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri. Setelah Satgas ini melakukan penyuluhan, kemudian dilanjutkan melakukan penjajagan kesepakatan dengan calon peserta konsolidasi tanah perkotaan yang tanahnya akan dikonsolidasi di Desa Nambangan. Penyuluhan yang dilakukan oleh Satgas ini berhasil dan sukses, karena setelah diadakan penjajagan kesepakatan, pemilik tanah yang berjumlah 69 orang menyatakan setuju secara swadaya dan sukarela untuk melakukan konsolidasi tanah perkotaan atas tanah tersebut.

Hasil penjajagan kesepakatan atau persetujuan calon peserta konsolidasi tanah perkotaan Desa Nambangan tersebut dituangkan dalam Surat Pernyataan Persetujuan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri yang ditandatangani oleh calon peserta konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan yang berjumlah 69 orang. Bukti resmi bahwa calon peserta konsolidasi tanah perkotaan telah menyatakan setuju tanahnya ditata melalui konsolidasi tanah perkotaan adalah Daftar

Pernyataan Persetujuan No. 1/KTP/NBGN/VII/07 s/d
69/KTP/NBGN/VII/07 tanggal 6 Juli 2007.

d. Penetapan lokasi

Setelah persyaratan lokasi dipenuhi, terutama persetujuan calon peserta konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan, maka Desa Nambangan tersebut ditetapkan sebagai lokasi pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri Nomor: 410/404/2007 tanggal 7 Juli 2007 tentang Penetapan Lokasi Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Nambangan, Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri luas \pm 6045 M².

Diterbitkannya surat keputusan tersebut menunjukkan telah terdapat kepastian lokasi konsolidasi tanah perkotaan dan kesesuaian peruntukannya dengan rencana tata ruang Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri. Dengan demikian, untuk lokasi kegiatan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan tidak diperlukan lagi izin lokasi. Karena, selain pertimbangan diatas, kegiatan tersebut merupakan kegiatan dari peserta konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan itu sendiri yang berkeinginan agar tanahnya ditata melalui konsolidasi tanah perkotaan.

e. Pengajuan Daftar Usulan Rencana Kegiatan Konsolidasi Tanah Perkotaan (DURK KTP)

Setelah Desa Nambangan ditetapkan sebagai lokasi konsolidasi tanah perkotaan, maka pada tanggal 7 Juli 2007 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri menandatangani dan menyampaikan DURK KTP kepada Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah. Yang mana konsep DURK KTP Desa Nambangan ini disiapkan oleh Satgas Pelaksana Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri. DURK KTP tersebut berisi mengenai:

- 1) Departemen/ Lembaga : Non Departemen
- 2) Unit Organisasi : Badan Pertanahan Nasional

- 3) Kegiatan : Konsolidasi Tanah Perkotaan Swadaya
- 4) Kode Kegiatan : 07.3.3.3976
- 5) Tujuan Kegiatan : Penataan Penguasaan dan Penggunaan Tanah yang Tertib dan Teratur serta Jaminan Kepastian Hukum Untuk Pembangunan Permukiman Baru
- 6) Lokasi Kegiatan : Desa Nambangan, Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri

Sesudah DURK KTP ini dibahas dan disetujui oleh Kepala Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah, maka Kepala Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah menyiapkan desain rencana kegiatan dan petunjuk operasional yang kemudian disampaikan pada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri.

2. Tahap II (Pendataan)

a. Identifikasi subyek dan obyek

Setelah para peserta menyetujui keikutsertaannya dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan serta besarnya STUP, maka Satgas Pelaksana melaksanakan identifikasi subyek dan obyek. Satgas Pelaksana yang melakukan identifikasi subyek dan obyek adalah dari Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri yang diketuai oleh Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri.

Identifikasi atau pendataan subyek dan obyek konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan meliputi: nama peserta, alamat, pekerjaan, batas-batas tanah, dan luas tanah sebagaimana tertera dalam surat bukti hak yang ada.

b. Pengukuran dan pemetaan

Pengukuran dan pemetaan keliling dan rincikan serta pengukuran topografi dan pemetaan penggunaan tanah dilaksanakan oleh petugas yang ditunjuk dari Seksi Survei, Pengukuran, dan Pemetaan Kantor

Pertanahan Kabupaten Wonogiri. Kegiatan pengukuran dan pemetaan tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

1) Pengukuran dan pemetaan keliling

Maksud pengukuran dan pemetaan keliling adalah untuk mengetahui batas keliling dan letak lokasi konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan.

Kegiatan pengukuran dan pemetaan keliling ini terdiri dari:

- a) Pengukuran keliling diawali dengan pemasangan tugu-tugu poligon pada titik-titik yang secara teknis diperlukan dengan diikuti pengukuran, pemetaan, dan perhitungan jaringan poligon.
- b) Mengukur batas keliling lokasi konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan.
- c) Memetakan hasil pengukuran keliling.
- d) Menghitung luas areal lokasi konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan. Setelah diukur, luas areal tersebut sebesar $\pm 6045 \text{ M}^2$.

2) Pengukuran dan pemetaan rincian

Maksud dari kegiatan ini adalah untuk mengetahui batas-batas persil sebagai bahan pembuatan desain konsolidasi tanah perkotaan. Dengan demikian, rincian kegiatannya meliputi:

- a) Mengukur batas-batas persil.
- b) Memetakan hasil pengukuran.
- c) Menghitung luas persil.
- d) Mencocokkan luas tanah hasil perhitungan dengan luas tanah yang tercantum dalam sertipikat.
- e) Memberi nomor setiap persil dalam peta rincian.

Hasil pengukuran dan pemetaan rincian ini adalah peta rincian lengkap dengan nomor persil demi persil. Karena tanah di lokasi Desa Nambangan akan dibuat menjadi 69 bidang, maka tanah yang utuh tersebut dibagi menjadi 69 bidang. Sehingga peta rincian Desa

Nambangan sudah dilengkapi dengan pembagian masing-masing bidang disertai dengan nomornya.

3) Pengukuran topografi dan pemetaan penggunaan tanah

Pengukuran topografi dilakukan untuk mengetahui ketinggian dan lereng seluruh areal lokasi konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan. Setelah dilakukan pengukuran topografi, maka hasilnya adalah, bahwa keadaan topografi areal lokasi konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan adalah datar dengan ketinggian 130 M diatas permukaan laut.

Pemetaan penggunaan tanah dilakukan untuk mengetahui jenis penggunaan tanah pada saat itu di lokasi konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan. Kegiatan pemetaan penggunaan tanah meliputi survei lapangan dan memetakan dengan skala 1:1000. Setelah dilakukan pemetaan penggunaan tanah, tanah di lokasi obyek konsolidasi tanah perkotaan tersebut digunakan untuk pekarangan. Peta topografi dan pemetaan penggunaan tanah ini terutama diperlukan untuk penyusunan peta blok plan dan desain konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan.

3. Tahap III (Penataan)

a. Pembuatan peta blok plan

Peta blok plan di Desa Nambangan ini disusun oleh Satgas Pelaksana dari Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri yang diketuai oleh Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri dengan merujuk pada Rencana Umum Tata Ruang Kota dan Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Selogiri, peta rincikan, peta topografi dan penggunaan tanah lokasi. Dalam menyusun peta blok plan ini, Satgas Pelaksana mendapat masukan atau arahan pokok-pokok kebijaksanaan rencana pada

lokasi konsolidasi tanah perkotaan. Masukan atau arahan itu misalnya mengenai penetapan lebar jaringan jalan dan drainase yang ideal.

Penyusunan peta blok plan Desa Nambangan ini dimaksudkan sebagai langkah awal untuk penataan fisik rencana blok peruntukan atau penggunaan tanah pada lokasi konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan agar terwujud suatu kawasan yang dilengkapi dengan prasarana dan fasilitas/ sarana umum yang diperlukan.

Peta blok plan Desa Nambangan perlu disusun oleh Satgas Pelaksana dari Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri karena mempunyai kegunaan, yaitu:

- 1) Sebagai bahan untuk musyawarah dengan peserta konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan;
- 2) Mempermudah penanganan jika ada perbaikan yang diperlukan sesuai dengan hasil musyawarah dengan peserta konsolidasi;
- 3) Penyusunan lebih cepat dan mudah sehingga rencana penataan fisik di lokasi konsolidasi tanah perkotaan dapat segera diinformasikan kepada para peserta konsolidasi; dan
- 4) Mempermudah penyusunan peta desain konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan.

Hasil akhir dari peta blok plan Desa Nambangan ini adalah suatu gambaran tata letak dari rencana struktur jaringan jalan, rencana blok kapling, dan rencana blok fasilitas umum/ sosial dari lokasi konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan. Namun demikian, peta blok plan ini dapat berubah sesuai dengan hasil musyawarah dengan peserta konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan. Setelah dimusyawarahkan, peserta konsolidasi menyatakan persetujuannya terhadap peta blok plan tersebut.

b. Penyusunan Desain Konsolidasi Tanah Perkotaan

Penyusunan desain konsolidasi tanah perkotaan yang dibuat oleh Satgas Pelaksana dari Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kabupaten Wonogiri dimaksudkan untuk merencanakan letak, bentuk, dan luas kapling-kapling baru pada areal konsolidasi setelah dikurangi dengan STUP yang besarnya 29,43% dari $\pm 6045 \text{ M}^2$, yaitu sebesar 1779 M^2 . Luas masing-masing kapling tersebut diupayakan oleh Satgas Pelaksana agar sesuai dengan hasil perhitungan yang telah disepakati oleh peserta.

Dalam menyusun desain konsolidasi tanah perkotaan, Satgas Pelaksana mengacu pada peta rincikan dan peta blok plan yang telah disepakati bersama oleh peserta. Peta rincikan digunakan terutama sebagai acuan dalam penempatan letak kapling baru, sedangkan peta blok plan digunakan terutama sebagai acuan dalam penempatan jaringan jalan dan fasilitas umum lainnya. Hasil desain konsolidasi tanah perkotaan berupa peta yang menggambarkan:

- 1) rencana kapling;
- 2) rencana jaringan jalan;
- 3) rencana fasilitas umum; dan
- 4) rencana jaringan sanitasi.

c. Musyawarah tentang Desain Konsolidasi Tanah Perkotaan

Setelah dibuat Desain Konsolidasi Tanah Perkotaan dan perhitungan luas kapling masing-masing peserta, selanjutnya perlu dilakukan musyawarah kepada peserta pada tanggal 11 Juli 2007 untuk lebih menyakinkan bahwa akibat realokasi, kapling masing-masing peserta setelah dikurangi STUP akan terjadi perubahan bentuk, luas, dan kemungkinan terjadi pergeseran letak kapling masing-masing peserta setelah dikonsolidasi. Selain itu, akibat pergeseran tersebut dimungkinkan terjadi pembongkaran baik pagar dan tanaman yang ada di lokasi konsolidasi di Desa Nambangan.

Hasil musyawarah antara Satgas Pelaksana dengan peserta konsolidasi adalah bahwa semua peserta konsolidasi setuju agar kapling tanahnya tersebut ditata sebagaimana dalam Desain Konsolidasi Tanah Perkotaan Desa Nambangan. Hasil musyawarah ini dibuat dalam Berita Acara yang ditandatangani oleh anggota Satgas Pelaksana serta wakil dari para peserta pada tanggal 11 Juli 2007.

d. Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah

Setelah Desain Konsolidasi Tanah Perkotaan Desa Nambangan disepakati melalui musyawarah, selanjutnya dilaksanakan kegiatan pelepasan hak atas tanah oleh peserta. Pernyataan pelepasan hak atas tanah dimaksudkan untuk menjadikan status tanah sebagai tanah yang langsung dikuasai negara, sehingga pemerintah berkewenangan untuk menata kembali penggunaan dan penguasaan tanah sesuai hasil musyawarah para peserta konsolidasi tanah perkotaan Desa Nambangan. Sebagai bukti bahwa semua peserta konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan telah melepaskan hak atas tanahnya adalah dengan ditandatanganinya Daftar Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah No.: 1/Pph/NBGN/VII/07 s/d 69/Pph/NBGN/VII/07 masing-masing tertanggal 12 Juli 2007 yang selanjutnya akan diterima kembali tanahnya setelah ditata melalui konsolidasi tanah perkotaan.

e. Penegasan Obyek Konsolidasi Tanah Perkotaan

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri sebagai penanggung jawab pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan segera mengajukan permohonan Penegasan Obyek Konsolidasi Tanah Perkotaan Desa Nambangan kepada Kepala Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah pada tanggal 14 Juli 2007.

Pengajuan usul penegasan sebagai obyek konsolidasi tanah perkotaan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri ini dengan melampirkan:

- 1) SK Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri tentang Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Nambangan;
- 2) Daftar Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dari masing-masing peserta konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan;
- 3) Daftar peserta dan luas masing-masing tanahnya;
- 4) Daftar Pernyataan Persetujuan masing-masing peserta mengenai kesediaannya ikut serta dalam konsolidasi tanah perkotaan;
- 5) Peta situasi rencana konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan;
- 6) Desain Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Nambangan;
- 7) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah; dan
- 8) Keterangan riwayat tanah lokasi konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri.

Setelah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri mengajukan usul penegasan obyek konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan, maka kemudian ditindaklanjuti oleh Kepala Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah dengan mengeluarkan SK Kepala Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah No.: 14/Peneg/DIPA/KTP/2007 tanggal 11 September 2007 tentang Penegasan Tanah Negara sebagai Obyek Konsolidasi Tanah Perkotaan seluas $\pm 6045 \text{ M}^2$ di Desa Nambangan, Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri.

f. *Staking out/* Realokasi

Staking out/ realokasi ini dimaksudkan untuk mewujudkan secara fisik Desain Konsolidasi Tanah Perkotaan Desa Nambangan di lapangan dan menunjukkan masing-masing kapling kepada yang berhak. Pekerjaan realokasi tersebut meliputi:

- 1) Pengukuran dan penempatan patok batas persil;
- 2) Pengukuran dan penempatan patok batas sarana umum;
- 3) Penentuan batas badan jalan dan saluran air; dan

- 4) Pengecekan lapangan masing-masing peserta untuk penempatan kapling baru.

Pekerjaan realokasi ini dilaksanakan oleh Satgas Pelaksana dari Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan serta Seksi Survei, Pengukuran, Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri yang diketuai oleh Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri.

g. Konstruksi

Pekerjaan konstruksi adalah pekerjaan yang bersifat fisik seperti pembangunan fisik badan jalan, penggalian parit, sarana/ fasilitas umum lainnya. Pekerjaan konstruksi ini dilaksanakan dengan mengacu pada Desain Konsolidasi Tanah Perkotaan Desa Nambangan yang telah ditetapkan. Karena anggaran dari peserta konsolidasi tersedia dan pihak peserta sepakat agar pekerjaan konstruksi ditangani oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri, maka pekerjaan konstruksi ini dapat ditangani sekaligus oleh Satgas Pelaksana dari Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan yang diketuai oleh Kepala Seksinya dan dilaksanakan melalui rekanan dengan berpedoman kepada ketentuan yang berlaku. Pekerjaan konstruksi yang ditangani sekaligus tersebut adalah pembentukan badan jalan dan penggalian parit untuk saluran sanitasi dan saluran pembuangan air limbah, serta pemasangan tempat sampah bahan berbahaya dan beracun (B3) sesuai dengan Desain Konsolidasi Tanah Perkotaan Desa Nambangan.

h. Penerbitan Surat Keputusan Hak Atas Tanah

Setelah memperoleh SK Penegasan Tanah Negara Obyek Konsolidasi Tanah Perkotaan tanggal 11 September 2007 dari Kepala Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri segera menindaklanjuti SK tersebut dengan menerbitkan SK Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri No. :

410.21.03/HM/KTP/2007 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Negara Obyek Konsolidasi Tanah Perkotaan Kepada Suwanto Dkk (69 Orang) Terdiri Dari 69 Bidang di Desa Nambangan, Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri yang ditetapkan pada tanggal 21 September 2007. SK ini memutuskan dan menetapkan bahwa:

- 1) Menerima pelepasan Hak Milik atas tanah dari Sdr. Suwanto dkk (69 orang) terdiri 69 bidang seluas $\pm 6045 M^2$ terletak di Desa Nambangan, Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pelepasan Hak dalam rangka Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Nambangan, Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri masing-masing tertanggal 12 Juli 2007 sebagai tanah obyek Konsolidasi Tanah Perkotaan.
- 2) Mencoret dari Daftar Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya Hak Milik No. 2711 seluas $6045 M^2$ terletak di Desa Nambangan, Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri atas nama Saudari Rusmini kemudian mencatatnya sebagai tanah yang langsung dikuasai oleh negara.
- 3) Memberikan Hak Milik kepada Saudara Suwanto dkk (69 orang) terdiri dari 69 bidang tanah untuk perumahan, masing-masing atas tanah yang terletak, peruntukan, penggunaan tanah, luas, nomor, tanggal peta bidang, nomor identifikasi bidang, nomor kapling, dan batas-batasnya dinyatakan dibelakang nama yang bersangkutan.
- 4) Pemberian Hak Milik atas tanah tersebut pada angka 3 wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri untuk memperoleh tanda bukti haknya/ sertipikat.
- 5) Pada keliling batas tanah yang dimohon, wajib dipasang tanda-tanda yang nyata sehingga dapat dengan mudah dilihat, sedangkan disetiap sudut tanah dipasang tanda batas sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

6) Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan/kesalahan akan diadakan perbaikan sebagaimana semestinya.

i. Sertipikasi

Setelah diterbitkan SK Pemberian Hak Atas Tanah Negara Obyek Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Nambangan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri, maka dapat diterbitkan sertipikat tanah atas nama masing-masing peserta konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan yang berhak setelah peserta tersebut menyelesaikan kewajibannya seperti mendaftarkan hak milik atas tanah kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri. Sertipikat ini diterbitkan oleh Satgas Pelaksana dari Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri.

Akibat pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan, maka lokasi konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan telah berubah total. Sebelum dilakukan konsolidasi tanah perkotaan, kondisi lingkungan lokasi yang menjadi obyek konsolidasi tanah perkotaan merupakan tanah pekarangan seluas $\pm 6045 M^2$ yang masih dalam keadaan utuh belum dibagi menjadi 69 bidang tanah yang nantinya akan dibuat suatu permukiman/ perumahan. Sehingga, di lokasi tersebut belum terdapat jaringan jalan, saluran sanitasi, dan sarana/ prasarana umum lainnya serta belum ada batas tiap bidang tanah yang jelas. Apabila di lokasi di Desa Nambangan tidak dilakukan kegiatan konsolidasi tanah perkotaan dikhawatirkan penerima pemecahan tanah dari pemilik tanah akan membagi tanah tersebut menjadi 69 bidang berdasarkan perhitungan sendiri yang mungkin menyebabkan ketidakadilan diantara mereka. Selain itu, dikhawatirkan pihak-pihak tersebut akan membuat permukiman/ perumahan dan prasarana/ sarana umum tanpa memperhatikan tata ruang Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri dan kepentingan wilayah sekitarnya. Sehingga hal tersebut dapat mengakibatkan timbulnya permukiman kumuh dan ketidakteraturan antar wilayah sekitarnya.

Pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan telah membawa perubahan besar terhadap kondisi lingkungan di lokasi yang menjadi obyek konsolidasi tanah perkotaan. Kondisi lingkungan di lokasi Desa Nambangan setelah pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan adalah sebagai berikut:

1. Bidang tanah yang semula utuh, setelah dilakukan konsolidasi tanah perkotaan dapat dibagi menjadi 69 bidang untuk perumahan dan 2 bidang untuk sarana umum/ sosial (masjid dan gedung serba guna), berbentuk empat persegi dan teratur, masing-masing menghadap jalan dan siap untuk dibangun.
2. Terdapat jaringan jalan yang sesuai dengan tata ruang Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri sehingga dengan antar wilayah sekitarnya terdapat kesesuaian ruang. Lebar jalan di Desa Nambangan tersebut adalah 4 M untuk lebar jalan antar rumah di setiap gang, 5 M dan 6 M untuk jalan yang menghubungkan Desa Nambangan dengan wilayah di sekitarnya.
3. Terdapat saluran drainase/ sanitasi yang berguna untuk mengalirkan air hujan sehingga dapat mencegah terjadinya banjir di permukiman baru di Desa Nambangan tersebut.
4. Terdapat saluran pembuangan limbah dan 2 tempat sampah bahan berbahaya dan beracun (B3) di setiap gang, sehingga total tempat sampah B3 di wilayah lokasi Desa Nambangan yang dikonsolidasi berjumlah 12 buah. Adanya tempat sampah B3 ini dimaksudkan untuk mencegah warga membuang sampah disembarang tempat, sehingga Desa Nambangan dapat menjadi permukiman penduduk yang sehat dan bersih.

Dikaitkan dengan indikator lingkungan perumahan dan permukiman yang baik, maka dapat dikatakan di lokasi hasil pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan Desa Nambangan tersebut sudah memenuhi syarat-syarat yang menjadi indikator lingkungan perumahan dan permukiman yang baik. Indikator perumahan dan permukiman dengan kualitas lingkungan yang baik yang telah terpenuhi di lokasi hasil pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan Desa

Nambangan adalah terdapat prasarana dan sarana lingkungan perumahan dan permukiman yang penting, yaitu:

1. Prasarana lingkungan

- a Terdapat jaringan jalan dan jaringan drainase yang dibuat sinergis secara fisik agar aliran air dari permukiman dapat cepat mengalir ke sungai sehingga dapat mencegah banjir.
- b Terdapat jaringan saluran pembuangan air limbah dan tempat pembuangan sampah, yang mana pengelolaan sampah dan air limbah tersebut baik agar tidak menyumbat saluran dan merusak kualitas air permukaan dan air tanah.

2. Sarana lingkungan

Terdapat kapling tanah berukuran 64 M² yang di atasnya akan dibangun masjid dan tanah dengan luas 128 M² yang akan dibangun gedung serba guna baik untuk pertemuan maupun olahraga bulutangkis. Sampai bulan Februari ini, kedua sarana umum tersebut masih dalam taraf pembangunan

Pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan ini dilaksanakan berdasar pada Rencana Umum Tata Ruang Kota/ Rencana Detail Tata Ruang Kota Kecamatan Selogiri, sehingga sesuai dengan tata ruang Kecamatan Selogiri. Oleh sebab itu, dapat disimpulkan bahwa prasarana dan sarana lingkungan yang dibangun di lokasi yang menjadi obyek konsolidasi tanah perkotaan Desa Nambangan tersebut nantinya dapat berfungsi untuk melayani pusat-pusat permukiman dan jasa untuk kebutuhan dasar seperti air, untuk menjaga kelestarian lingkungan serta untuk mendukung arus barang dan orang antar kawasan/ pusat-pusat dalam kota maupun dengan wilayah sekitarnya. Dengan demikian, prasarana dan sarana lingkungan perumahan dan permukiman tersebut dapat secara optimal mendukung kegiatan sosial ekonomi dan kelestarian lingkungan.

B. Peraturan perundang-undangan mengenai konsolidasi tanah perkotaan dan kualitas lingkungan permukiman

Ketentuan peraturan perundang-undangan yang relevan dengan pengaturan konsolidasi tanah, khususnya konsolidasi tanah perkotaan yang dilaksanakan dalam rangka untuk peningkatan kualitas lingkungan permukiman dapat dilihat dalam ketentuan-ketentuan pokok pengelolaan sumber daya alam yang tersedia sekarang ini. Ketentuan yang relevan dengan konsolidasi tanah perkotaan dapat disebutkan sebagai berikut:

1. Landasan konstitusional, yaitu Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 Pasal 33 ayat (3);
2. Dasar hukum ketentuan pokok;
 - a. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 2, 6, 12, dan Pasal 14;
 - b. Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman;
 - c. Undang-Undang No.23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup;
 - d. Undang-Undang No.26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang; dan
 - e. Peraturan Daerah Kabupaten Wonogiri No. 14 Tahun 1996 tentang Rencana Umum Tata Ruang Kota Dengan Kedalaman Materi Rencana Detail Tata Ruang Kota Ibukota Kecamatan Selogiri Tahun 1996/1997 Sampai Tahun 2016/2017.
3. Dasar hukum materil, yaitu Pasal 1338 KUH Perdata.
4. Dasar hukum intern administratif;
 - a. Peraturan Kepala BPN No.4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah;
 - b. Surat Kepala BPN No. 410-4245 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah;
 - c. Dan peraturan lainnya.

Pengaturan konsolidasi tanah perkotaan sebagai kebijakan pertanahan dalam melakukan penataan penguasaan dan penggunaan tanah dan yang serta merta juga sebagai instrumen pengadaan tanah untuk kepentingan prasarana dan

fasilitas sosial serta fasilitas umum, pada tingkat undang-undang masih bersifat sporadis. Untuk lebih memperjelas peraturan perundang-undangan yang mengatur konsolidasi tanah perkotaan, maka akan diuraikan sebagai berikut:

1. Landasan konstitusional

Landasan konstitusional dari pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan adalah Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyebutkan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Penjelasan Pasal 33 UUD 1945 menyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat.

Ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 ini menunjukkan bagaimana posisi negara dalam mengelola sumber daya alam yang terkandung di wilayah Indonesia. Sungguhpun dalam Pasal 33 ayat (3) ini tidak mencantumkan dengan tegas kata-kata fungsi sosial dari hak milik, diartikan hak milik itu tidak boleh dibiarkan merugikan masyarakat. Konsolidasi tanah perkotaan bersumber dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 ini, karena merupakan kebijakan pertanahan yang dilaksanakan dalam rangka peningkatan kualitas lingkungan permukiman demi mencapai kemakmuran masyarakat bersama.

2. Dasar hukum ketentuan pokok

a. UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Pasal di dalam UUPA yang menjadi landasan hukum konsolidasi tanah perkotaan adalah Pasal 2, 6, 12, dan Pasal 14. Penjelasan dari tiap pasal tersebut adalah sebagai berikut:

1) Pasal 2 UUPA

Pasal 2 UUPA menyatakan bahwa:

- (1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal lain sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang

terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk:
- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
 - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
 - c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dari Negara Hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.
- (4) Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.

Melalui hak menguasai negara inilah, negara akan dapat senantiasa mengendalikan atau mengarahkan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa sesuai dengan kebijakan pemerintah. Sehubungan dengan kepentingan nasional dan dengan adanya hak menguasai dari negara ini, maka negara berhak disektor agraria untuk selalu campur tangan, dengan pengertian bahwa setiap pemegang hak atas tanah tidak berarti ia akan terlepas dari hak menguasai negara tersebut.

Hak menguasai dari negara dalam pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah. Menurut penjelasan Pasal 2 ayat (4), hal itu bersangkutan dengan asas otonomi daerah dan medebewind dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah. Dengan demikian pelimpahan wewenang untuk melaksanakan hak menguasai dari negara atas tanah itu merupakan medebewind. Segala sesuatunya akan diselenggarakan menurut keperluannya dan tentu saja tidak boleh bertentangan dengan kepentingan nasional. Disamping itu, wewenang dalam bidang agraria dapat menjadi sumber keuangan daerah itu.

Berdasarkan rumusan ketentuan tersebut, pelaksanaan kekuasaan negara atas tanah dapat dilaksanakan pula oleh pemerintah daerah dan masyarakat hukum lainnya, tergantung kepada pertimbangan kepentingan kemanfaatan akan tanah. Dalam hal ini kedudukan pemerintah daerah bertindak sebagai pelaksana kekuasaan negara atas tanah tidak bersifat asli karena diberikan melalui delegasi wewenang. Oleh karena itu, pemerintah daerah harus bertindak atas dasar taat asas terhadap ketentuan normatif ketatanegaraan Indonesia. Ketentuan tersebut masih bersifat kemungkinan dalam arti segala sesuatunya tergantung kepada kesediaan pemerintah pusat dengan kewenangan pemerintah daerah, yang jelas perihal sejauh mana batas-batas pelimpahan pelaksanaan kekuasaan negara atas tanah diserahkan kepada daerah dan masyarakat hukum adat

Dikaitkan dengan kegiatan konsolidasi tanah perkotaan, sebenarnya Pasal 2 UUPA belum mengintroduksi/ mengatur secara jelas mengenai kewenangan melakukan konsolidasi tanah perkotaan. Tetapi, Pasal 2 ini dapat dijadikan landasan hukum bagi pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan, karena Pasal 2 ayat (1), (2), dan (3)

UUPA yang berisikan kewenangan hak menguasai negara yang bersifat publik tersebut menjadi landasan hukum yang bersifat umum bagi pemerintah untuk melakukan penataan penguasaan dan penggunaan tanah serta pengadaan tanah bagi kepentingan kedua kegiatan penataan tersebut. Dan berdasarkan Pasal 2 ayat (4) UUPA, kegiatan penataan penguasaan dan penggunaan tanah serta pengadaan tanah bagi kepentingan umum ini, pelaksanaannya dapat dikuasakan/dilakukan oleh pemerintah daerah dan masyarakat. Hal tersebut memang sejalan dengan pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan yang kegiatannya berupa penataan penguasaan dan penggunaan tanah serta pengadaan tanah bagi kepentingan umum, dimana pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan ini dilakukan oleh pemerintah daerah dan masyarakat.

2) Pasal 6 UUPA

Pasal 6 UUPA menyatakan bahwa “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Pengertian fungsi sosial menurut Leon Duguit adalah tidak ada hak subyektif (*subjectif recht*), yang ada hanya fungsi sosial. Dalam pemakaian sesuatu hak atas tanah, harus memperhatikan kepentingan suatu masyarakat. Leon Duguit dalam ajarannya mengenai fungsi sosial bertitik tolak pada penyangkalan terhadap adanya hak subyektif, yang ada hanyalah fungsi sosial.

Penjelasan UUPA menyebutkan bahwa seseorang tidak boleh semata-mata mempergunakan untuk pribadinya mengenai pemakaian atau tidak dipakainya tanahnya yang menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Demikian pula seseorang pemilik tanah tidak dapat dibenarkan bilamana ia tidak mengerjakan tanahnya pada saat dalam masa serba kekurangan bahan makanan, fungsi tanah ini akan penting sekali untuk dapat menghasilkan. Dengan demikian, sifat individualistis dari hak Barat sudah ditinggalkan, tanah tidak hanya harus bermanfaat untuk

pemilikinya, tetapi juga bagi masyarakat sekitarnya/ umum, kalau perlu pemerintah dapat campur tangan agar tanah dapat berdaya guna.

Penggunaan tanah tidak diperkenankan semata-mata untuk kepentingan pribadi, kegunaannya harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari haknya sehingga bermanfaat, baik untuk kesejahteraan dan kebahagiaan sang pemilik tanah, serta baik dan bermanfaat untuk masyarakat dan kepentingan negara. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling imbang-mengimbangi sebagai dwitunggal. Notonegoro menyatakan bahwa hak milik mempunyai fungsi sosial itu sebenarnya mendasarkan diri atas individu, mempunyai dasar yang individualistis, ditempelkan kepadanya itu sifat sosial, sedangkan kalau berdasarkan Pancasila, hukum kita tidak berdasarkan atas corak individualistis, tetapi corak itu dwitunggal.

Berhubung dengan fungsi sosialnya, maka adalah suatu hal yang sewajarnya, bahwa tanah harus dipelihara baik-baik, agar bertambah kesuburannya serta dicegah kerusakannya. Kewajiban memelihara tanah ini tidak saja dibebankan kepada pemiliknya, melainkan menjadi beban pula bagi setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu. Dalam melaksanakan ketentuan ini akan memperhatikan kepentingan pihak ekonomi lemah.

Berdasarkan uraian diatas, Pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial kiranya juga dapat disebut sebagai landasan hukum pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan. Karena, berdasarkan fungsi sosial hak atas tanah, para pemilik tanah berkewajiban menggunakan tanahnya sesuai dengan tata ruang daerah tersebut. Dengan dilaksanakannya konsolidasi tanah perkotaan, maka penggunaan tanah yang menjadi obyek konsolidasi tersebut tidak hanya bermanfaat dan menguntungkan bagi pemilik hak atas tanah, tetapi juga bermanfaat dan menguntungkan bagi masyarakat maupun pemerintah.

Sehingga fungsi sosial atas tanah dapat terpenuhi dengan adanya konsolidasi tanah perkotaan ini. Dengan adanya penegasan fungsi sosial dari setiap hak atas tanah, secara implisit dapat ditafsirkan bahwa hak atas tanah yang dipegang oleh suatu subyek hukum pada dasarnya tidak akan menjadi penghalang bagi pemerintah untuk melakukan kewenangan publiknya di dalam melakukan penataan pertanahan terpadu melalui konsolidasi tanah perkotaan. Akan tetapi, makna fungsi sosial hak atas tanah tidak perlu ditafsirkan secara berlebihan sebagaimana yang dilakukan oleh pemerintahan Orde Baru, sehingga telah memberi kesan seolah-olah kepentingan pribadi harus selalu tunduk pada kepentingan proyek-proyek pembangunan, yang notabene kenyataannya mengutamakan pertumbuhan ekonomi.

3) Pasal 12 UUPA

Pasal 12 UUPA menyatakan bahwa:

- (1) Segala usaha bersama dalam lapangan agraria didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional, dalam bentuk koperasi atau bentuk-bentuk gotong royong lainnya.
- (2) Negara dapat bersama-sama dengan pihak lain menyelenggarakan usaha-usaha dalam lapangan agraria.

Menurut Penjelasan UUPA, ketentuan dalam Pasal 12 ayat (1) bersangkutan dengan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 11 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa hubungan hukum antara orang, termasuk badan hukum, dengan bumi, air, dan ruang angkasa serta wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hukum itu akan diatur, agar tercapai tujuan yang disebut dalam pasal 2 ayat (3) dan dicegah penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas.

Bentuk usaha bersama yang sesuai dengan ketentuan ini adalah bentuk koperasi dan bentuk-bentuk gotong royong lainnya.

Sedangkan ketentuan dalam ayat (2) memberi kemungkinan diadakannya suatu “usaha bersama” antara negara dan swasta dalam bidang agraria. Yang dimaksud dengan “pihak lain” itu adalah pemerintah daerah, pengusaha swasta yang bermodal nasional atau swasta dengan *domestic capital* yang progresif.

Pasal 12 menjadi materi hukum konsolidasi tanah perkotaan, karena salah satu usaha bersama dalam bidang pertanahan yang didasarkan atas kepentingan bersama yang dilakukan oleh negara dalam hal ini pemerintah daerah, dengan masyarakat dan atau swasta dalam bentuk gotong royong yang sesuai dengan Pasal 12 UUPA adalah pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan. Konsolidasi tanah perkotaan dapat dikatakan usaha bersama dalam bidang pertanahan antara pemerintah daerah dan masyarakat, karena konsolidasi tanah perkotaan merupakan kegiatan terpadu menata kembali suatu wilayah perkotaan yang semula tidak teratur dan miskin prasarana serta fasilitas umum yang diperlukan, disempurnakan agar teratur dengan adanya pembangunan fasilitas umum seperti jalan, sanitasi lingkungan, dan sebagainya, sehingga menghasilkan pemanfaatan tanah yang lebih baik, yang pada prinsipnya dilakukan secara swadaya/ melibatkan partisipasi aktif dari masyarakat dan atau swasta.

Pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan ini didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional. Dapat dikatakan demikian, karena konsolidasi tanah perkotaan ini dilaksanakan dengan memperhatikan tata ruang daerah, kepentingan pribadi, dan kepentingan umum. Sehingga, hasil pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan ini tidak hanya memberi manfaat pada pihak yang menjadi peserta konsolidasi tanah perkotaan, tetapi juga bermanfaat bagi masyarakat umum dan pemerintah.

4) Pasal 14 UUPA

Ketentuan UUPA lainnya yang berkaitan dengan konsolidasi tanah perkotaan dapat dilihat pada Pasal 14 yang menyatakan:

- (1) Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) dan (3), Pasal 9 ayat (2) serta Pasal 10 ayat (1) dan (2), pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia membuat rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan perencanaan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya:
 - a. untuk keperluan negara;
 - b. untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
 - c. untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat sosial, kebudayaan, dan lain-lain kesejahteraan;
 - d. untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan, dan perikanan serta sejalan dengan itu;
 - e. untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.
- (2) Berdasarkan rencana umum tersebut pada ayat (2) pasal ini dan mengingat peraturan-peraturan yang bersangkutan, pemerintah daerah mengatur persediaan, peruntukan, dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing.
- (3) Peraturan Pemerintah Daerah yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini berlaku setelah mendapat pengesahan, mengenai Daerah Tingkat I dari Presiden, Daerah Tingkat II dari Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan dan Daerah Tingkat III dari Bupati/Walikota/ Kepala Daerah yang bersangkutan.

Pasal ini mengatur soal perencanaan persediaan, peruntukan, dan penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Untuk mencapai apa yang menjadi cita-cita

bangsa dan negara dalam bidang agraria, maka perlu adanya rencana (*planning*) mengenai peruntukan, penggunaan, dan persediaan bumi, air, dan ruang angkasa untuk pelbagai kepentingan hidup rakyat dan negara. Rencana tersebut adalah rencana umum (*national planning*) yang meliputi seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus (*regional planning*) dari tiap-tiap daerah. Dengan adanya *planning* itu, maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terpinpin dan teratur hingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi negara dan rakyat.

Terdapat 2 (dua) pandangan yang berbeda dalam menentukan cara melaksanakan maksud ketentuan Pasal 14 UUPA tersebut diatas tanah perkotaan. A.P. Parlindungan mengatakan bahwa agar rencana penggunaan tanah dapat diimplementasikan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, maka Pasal 14 UUPA ini seyogyanya diterapkan dengan sistim tertutup (*zoning*), sedangkan I Made Sandy menyatakan bahwa sistim *zoning* hanya bisa diterapkan pada pembangunan kota yang baru, tidak mungkin dilaksanakan apabila suatu kota telah tumbuh dan dalam usaha pengembangan lebih lanjut. Menurut I Made Sandy, cara melaksanakan Pasal 14 UUPA seharusnya dilakukan dengan sistim terbuka, dengan tahapan kegiatan sebagai berikut. Pertama, penetapan kebijakan pembangunan. Kedua, penjabaran kebijakan pembangunan itu ke dalam proyek-proyek, dengan tujuan pembangunan sebagai acuan. Ketiga, penggambaran semua proyek-proyek yang akan dikerjakan pada tahun anggaran itu dalam “ruangnya”, dengan luas tanah yang dibutuhkan oleh masing-masing proyek. Keempat, pada tahun anggaran berikutnya, melakukan hal yang sama, dengan pengertian, bahwa proyek-proyek yang belum selesai, digambarkan kembali, sedangkan proyek-proyek yang baru menggantikan proyek-proyek yang telah selesai.

b. UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (UUPP)

Dalam UUPP ini, khususnya di dalam Pasal 22, 25, dan 32 juga ditemukan beberapa ketentuan yang berkaitan dengan konsolidasi tanah perkotaan sebagai salah satu bentuk kegiatan pengadaan tanah untuk permukiman. Sebagaimana diketahui bahwa praktik pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Indonesia lebih banyak diarahkan untuk penataan bidang-bidang tanah permukiman, termasuk bidang tanah untuk kepentingan prasarana dan sarana lingkungan.

Pasal 22 menyatakan bahwa di wilayah yang ditetapkan sebagai kawasan siap bangun, pemerintah memberikan penyuluhan dan bimbingan, bantuan, dan kemudahan pada masyarakat pemilik tanah, sehingga bersedia dan mampu melakukan konsolidasi tanah dalam rangka penyediaan kapling tanah matang. Agar masyarakat pemilik tanah terdorong dan bersedia menjalankan konsolidasi tanah, pemerintah dapat memberikan bantuan berupa pembangunan jaringan prasarana lingkungan serta kemudahan berupa rencana detail dan berbagai perizinan yang diperlukan. Konsolidasi tanah yang dimaksud tersebut adalah konsolidasi tanah permukiman sebagaimana dirumuskan di dalam Pasal 1 butir 11 UUPP, yaitu upaya penataan kembali penguasaan, penggunaan, dan pemilikan tanah oleh masyarakat pemilik tanah melalui usaha bersama untuk membangun lingkungan siap bangun dan menyediakan kapling tanah matang sesuai dengan rencana tata ruang yang ditetapkan Pemerintah Kabupaten/ Kota.

Pasal 25 ayat (1) UUPP menyatakan bahwa pembangunan lingkungan siap bangun yang dilakukan masyarakat pemilik tanah melalui konsolidasi tanah dengan memperhatikan ketentuan pada Pasal 7, dapat dilakukan secara bertahap yang meliputi kegiatan-kegiatan:

- a. pematangan tanah;
- b. penataan, penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah;
- c. penyediaan prasarana lingkungan;

- d. penghijauan lingkungan;
- e. pengadaan tanah untuk sarana lingkungan.

Kegiatan pembangunan lingkungan siap bangun yang dilakukan masyarakat pemilik tanah melalui konsolidasi tanah yang dilakukan secara bertahap merupakan kemudahan yang dapat meringankan beban masyarakat dalam melakukan penataan lingkungan huniannya secara dini. Tetapi pembangunan siap bangun tersebut harus mengingat ketentuan Pasal 7 UUPP yang mewajibkan setiap orang atau badan untuk mengikuti persyaratan teknis, ekologis, administratif dan melakukan pemantauan lingkungan yang terkena dampak berdasarkan rencana pemantauan lingkungan serta melakukan pengelolaan lingkungan berdasarkan rencana pengelolaan lingkungan. Konsolidasi tanah perkotaan yang dilakukan masyarakat pemilik tanah, dimaksudkan untuk penyediaan prasarana lingkungan sehingga terwujud lingkungan hunian yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta untuk mencegah adanya lingkungan perumahan dan permukiman yang tidak mengalami penataan ruang.

Pasal 32 UUPP menyatakan bahwa:

- (1) Penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman diselenggarakan dengan:
 - a. penggunaan yang langsung dikuasai oleh negara;
 - b. konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
 - c. pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah yang dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Tata cara penggunaan tanah yang langsung dikuasai negara dan tata cara konsolidasi tanah oleh pemilik tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) butir a dan b diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) UUPP diatas, maka sebagai pelaksanaan Pasal 32 UUPP ditetapkanlah PP No. 80 Tahun 1999 tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun Yang Berdiri

Sendiri. Menurut Pasal 1 butir 8 UUPP jo Pasal 1 butir 8 PP No. 80 Tahun 1999 menyatakan bahwa kawasan siap bangun (Kasiba) adalah sebidang tanah yang fisiknya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dan permukiman skala besar yang terbagi dalam satu lingkungan siap bangun atau lebih yang pelaksanaannya dilakukan secara bertahap dengan lebih dahulu dilengkapi dengan jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan sesuai dengan rencana tata ruang lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/ Kota dan memenuhi persyaratan pembakuan pelayanan prasarana dan sarana lingkungan. Yang dimaksud jaringan primer prasarana lingkungan dalam Kasiba adalah jaringan utama yang menghubungkan antar kawasan permukiman atau antar kawasan permukiman dan kawasan lain yang digunakan untuk kepentingan umum. Dengan kata lain, jaringan primer prasarana lingkungan dalam Kasiba merupakan jaringan jalan yang berguna untuk mobilitas manusia dan angkutan barang, mencegah perambatan kebakaran serta untuk menciptakan ruang dan bangunan yang teratur. Sedangkan yang dimaksud dengan jaringan sekunder prasarana lingkungan dalam Kasiba adalah jaringan cabang dari jaringan primer prasarana lingkungan yang melayani kebutuhan di dalam satu lingkungan permukiman. Yang termasuk jaringan sekunder prasarana lingkungan dalam Kasiba adalah jaringan saluran pembuangan air limbah dan tempat pembuangan sampah untuk menjaga kesehatan lingkungan, jaringan saluran air hujan untuk drainase dan pencegahan banjir setempat. Dalam keadaan tidak terdapat air tanah sebagai sumber air bersih, jaringan air bersih merupakan sarana dasar.

Pasal 1 butir 9 PP No.80 Tahun 1999 merumuskan lingkungan siap bangun (Lisiba) adalah sebidang tanah yang merupakan bagian dari kawasan siap bangun ataupun berdiri sendiri yang telah dipersiapkan dan dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan selain itu juga sesuai dengan persyaratan pembakuan tata lingkungan tempat tinggal atau lingkungan

hunian dan pelayanan lingkungan untuk membangun kapling tanah matang.

Materi hukum PP No. 80 Tahun 1999 yang mengatur tentang konsolidasi tanah permukiman/ perkotaan adalah Pasal 1 butir 13, Pasal 18, Pasal 19, dan Pasal 20 PP No. 80 Tahun 1999. Pasal 1 butir 13 mengatur mengenai pengertian konsolidasi tanah permukiman, yaitu upaya penataan kembali penguasaan, penggunaan, dan pemilikan tanah oleh masyarakat pemilik melalui usaha bersama untuk membangun Lisiba dan penyediaan kapling tanah. Dengan adanya konsolidasi tanah ini, maka pembangunan Lisiba yang dilakukan bersama oleh masyarakat secara swadaya yang bekerja sama serta mendapat bantuan dari pemerintah daerah, pembangunan Lisiba ini dapat dilaksanakan dengan biaya yang tidak terlalu besar sehingga dapat memberikan keuntungan dari segi finansial bagi masyarakat pemilik tanah.

Menurut Pasal 18 PP No. 80 Tahun 1999, konsolidasi tanah dapat digunakan sebagai salah satu sarana penyelesaian untuk perolehan hak atas tanah bagi Badan Pengelola atau penyelenggara Lisiba pada waktu akan menyiapkan Lisiba sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 17 PP No. 80 Tahun 1999. Dengan demikian, dapat ditegaskan bahwa konsolidasi tanah merupakan salah satu cara perolehan tanah atau cara penyediaan tanah untuk menyiapkan Lisiba. Sedangkan Pasal 19 PP No. 80 Tahun 1999 mengatur mengenai pihak-pihak yang dapat menjadi peserta konsolidasi tanah, yaitu:

- 1) Perseorangan pemegang hak atas tanah.
- 2) Perseorangan pemakai tanah negara yang memenuhi salah satu syarat sebagai berikut:
 - a) Bekas pemegang hak yang sudah berakhir jangka waktu haknya yang tanahnya baik dipakai sendiri maupun dipakai orang lain dengan ketentuan sudah mengajukan permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak dalam waktu satu tahun sesudah jangka waktu haknya berakhir;

- b) Pemakai tanah negara berdasarkan izin dari instansi yang bersangkutan; dan
 - c) Pemakai tanah negara yang pada saat ditetapkan sebagai lokasi Kasiba atau Lisiba yang berdiri sendiri pemakaiannya telah lebih dari dua puluh tahun dan tidak ada teguran dari pemerintah atau keberatan dari masyarakat lingkungannya.
- 3) Badan keagamaan dan badan sosial yang ditetapkan oleh Pemerintah yang dapat menjadi pemegang hak atas tanah.
 - 4) Instansi pemerintah atau badan hukum sepanjang mengenai tanah yang dipergunakan untuk perumahan karyawannya.

Pasal 20 mengatur mengenai kegiatan yang dilakukan dalam pelaksanaan konsolidasi tanah. Kegiatan tersebut berupa penataan kembali penguasaan, penggunaan, dan kepemilikan tanah sesuai dengan rencana teknik ruang yang telah disusun oleh Badan Pengelola atau penyelenggara Lisiba yang berdiri sendiri. Dalam rangka penataan kembali, peserta konsolidasi tanah menyerahkan tanahnya pada Badan Pengelola atau penyelenggara Lisiba. Dan peserta konsolidasi tanah tersebut berhak untuk menerima kembali kapling tanah matang berikut rumah atau satuan rumah susun di dalam Lisiba, dengan nilai paling sedikit sama dengan harga tanah dan obyek di atasnya sesuai dengan status penguasaannya. Yang mana luas, letak, dan jenis hak masing-masing kapling tanah matang berikut rumah atau satuan rumah susun di dalam Lisiba diberikan kepada peserta konsolidasi tanah disesuaikan dengan status penguasaan tanah semula dan sesuai dengan rencana teknik. Yang perlu diingat adalah selama berlangsungnya pelaksanaan konsolidasi tanah, masyarakat peserta konsolidasi tanah tidak berkurang hak keperdataannya terhadap kepemilikan tanah tersebut.

c. Undang-Undang No. 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (UUPLH)

Pada intinya, tujuan akhir dari suatu kegiatan konsolidasi tanah perkotaan adalah peningkatan kualitas lingkungan di atas wilayah atau bidang tanah yang telah ditata dengan kebijakan pertanahan itu. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1 Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 yang menyatakan bahwa konsolidasi tanah perkotaan merupakan kebijakan pertanahan untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam. Dalam hal demikian, materi hukum yang relevan dengan konsolidasi tanah perkotaan dapat juga ditelusuri pada Undang-Undang No. 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (UUPLH). Ketentuan UUPLH yang berkaitan dengan konsolidasi tanah perkotaan dapat ditemukan pada Pasal 9 ayat (1), (2), dan (3) UUPLH yang menyatakan bahwa:

- (1) Pemerintah menetapkan kebijaksanaan nasional tentang pengelolaan lingkungan hidup dan penataan ruang dengan tetap memperhatikan nilai-nilai agama, adat istiadat, dan nilai-nilai hidup dalam masyarakat.
- (2) Pengelolaan lingkungan hidup, dilaksanakan secara terpadu oleh instansi pemerintah sesuai dengan bidang tugas dan tanggung jawab masing-masing, masyarakat, serta pelaku pembangunan lain dengan memperhatikan keterpaduan perencanaan dan pelaksanaan kebijaksanaan nasional pengelolaan lingkungan hidup.
- (3) Pengelolaan lingkungan hidup wajib dilakukan secara terpadu dengan penataan ruang, perlindungan sumber daya alam nonhayati, perlindungan sumber daya buatan, konservasi sumber daya alam hayati dan ekosistemnya, cagar budaya, keanekaragaman hayati dan perubahan iklim.

Menurut Penjelasan UUPLH, dalam rangka penyusunan kebijaksanaan nasional pengelolaan lingkungan hidup dan penataan

ruang, wajib diperhatikan secara rasional dan proporsional potensi, aspirasi, dan kebutuhan serta nilai-nilai yang tumbuh dan berkembang di masyarakat. Misalnya, perhatian terhadap masyarakat adat yang hidup dan kehidupannya bertumpu pada sumber daya alam yang terdapat di sekitarnya.

Penjelasan Pasal 9 ayat (1) tersebut sejalan dengan kegiatan konsolidasi tanah perkotaan. Sejalan, karena konsolidasi tanah perkotaan meskipun merupakan kebijaksanaan di bidang pertanahan, tetapi kebijaksanaan tersebut dapat dikatakan juga merupakan kebijaksanaan di bidang pengelolaan lingkungan hidup dan penataan ruang. Merupakan kebijaksanaan di bidang pengelolaan lingkungan hidup, karena kegiatan konsolidasi tanah perkotaan bertujuan untuk meningkatkan kualitas lingkungan hidup, terutama lingkungan permukiman. Disamping itu, merupakan kebijaksanaan penataan ruang, karena kegiatan konsolidasi tanah perkotaan ini dilakukan berdasarkan rencana tata ruang daerah/wilayah masing-masing daerah

Berdasarkan penjelasan diatas, di dalam kegiatan konsolidasi tanah perkotaan juga memperhatikan aspirasi, kebutuhan serta nilai-nilai yang tumbuh dan berkembang di masyarakat. Apabila sebagian besar aspirasi para pemilik tanah yang akan dikonsolidasi (misalnya 50% dari para pemilik tanah) tidak memberikan persetujuan tanahnya dikonsolidasi, maka kegiatan konsolidasi tanah perkotaan ini tidak dapat dilaksanakan, karena menurut Pasal 4 ayat (2) Peraturan Kepala BPN Tahun 1991 menyatakan bahwa konsolidasi tanah (termasuk juga konsolidasi tanah perkotaan) baru dapat dilaksanakan apabila sekurang-kurangnya 85% dari pemilik tanah yang luas tanahnya meliputi sekurang-kurangnya 85% dari luas seluruh areal tanah yang akan dikonsolidasi, menyatakan persetujuannya. Dengan demikian, kegiatan konsolidasi tanah perkotaan tersebut hanya dapat dilaksanakan bila minimal 85% aspirasi dari masyarakat pemilik tanah tersebut menyatakan persetujuannya.

Pasal 9 ayat (2) UUPH berkaitan dengan konsolidasi tanah perkotaan, karena pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan itu hanya dapat dilakukan bila dilaksanakan secara terpadu antara instansi pemerintah yang terkait sesuai dengan tugas dan tanggung jawab masing-masing, masyarakat serta pelaku pembangunan lain. Jadi, agar pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan ini dapat berjalan dengan baik, maka diperlukan koordinasi yang solid sehingga dapat mewujudkan tujuan konsolidasi tanah perkotaan yaitu meningkatkan kualitas lingkungan permukiman. Disamping itu, pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan juga dilakukan secara terpadu dengan memperhatikan penataan ruang wilayah yang dikonsolidasi dan lingkungan hidup sekitar wilayah yang akan dikonsolidasi. Dengan demikian, hal tersebut sesuai dengan Pasal 9 ayat (3) UUPH.

d. Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (UUPR)

Konsolidasi tanah perkotaan dipandang sebagai salah satu bentuk pemanfaatan tanah di atas wilayah yang telah dialokasikan oleh Rencana Tata Ruang bagi peruntukan permukiman. Apalagi dengan dikeluarkannya UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (UUPR) yang secara yuridis telah menjadikan penatagunaan tanah sebagai subsistem dari penataan ruang. Perlu dipahami bahwa UU No. 26 Tahun 2007 ini menggantikan UU No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang. UU No. 24 Tahun 1992 ini sebelumnya sebagai dasar pengaturan penataan ruang selama ini dan pada dasarnya telah memberikan andil yang cukup besar dalam mewujudkan tertib tata ruang sehingga hampir semua pemerintah daerah telah memiliki rencana tata ruang wilayah. Sejalan dengan perkembangan dalam kehidupan berbangsa dan bernegara serta dirasakan adanya penurunan kualitas ruang pada sebagian besar wilayah, menuntut perubahan pengaturan dalam UU tersebut. Sehingga dikeluarkanlah UU Penataan Ruang yang baru, yaitu UU No. 26 Tahun 2007.

Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (UUPR) dapat dikatakan secara yuridis telah menjadikan penatagunaan tanah sebagai subsistem dari penataan ruang, karena berdasarkan rumusan pengertian penataan ruang (yaitu suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang), maka penatagunaan tanah dapat dirumuskan sebagai proses penyesuaian penggunaan dan penguasaan tanah untuk mewujudkan kegiatan atau usaha memanfaatkan tanah untuk memenuhi kebutuhan tertentu. Dengan demikian, dapat disimpulkan materi hukum konsolidasi tanah perkotaan yang terdapat dalam UUPR kiranya dapat ditemukan pada Pasal 33 ayat (1), (2), dan (3) serta Pasal 65 UUPR.

Pasal 33 UUPR menyatakan bahwa:

- (1) Pemanfaatan ruang mengacu pada fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang yang dilaksanakan dengan mengembangkan penatagunaan tanah, penatagunaan air, penatagunaan udara, dan penatagunaan sumber daya alam lain.
- (2) Dalam rangka pengembangan penatagunaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan kegiatan penyusunan dan penetapan neraca penatagunaan tanah, neraca penatagunaan sumber daya air, neraca penatagunaan udara, dan neraca penatagunaan sumber daya alam lain.
- (3) Penatagunaan tanah pada ruang yang direncanakan untuk pembangunan prasarana dan sarana bagi kepentingan umum memberikan hak prioritas pertama bagi pemerintah dan pemerintah daerah untuk menerima pengalihan hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah.

Pasal 33 UUPR ayat (1) diatas, berdasarkan Penjelasan Pasal 33 UUPR dapat dijelaskan bahwa yang dimaksud penatagunaan tanah adalah penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah melalui pengaturan yang terkait dengan

pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistim untuk kepentingan masyarakat secara adil. Sedangkan ayat (2) dapat dijelaskan bahwa kegiatan penyusunan neraca penatagunaan tanah meliputi: penyajian neraca perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanah, penyajian neraca kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah pada rencana tata ruang wilayah, serta penyajian ketersediaan tanah dan penetapan prioritas penyediannya pada rencana tata ruang wilayah. Di dalam penyusunan neraca penatagunaan tanah diperhatikan faktor yang mempengaruhi ketersediannya. Penjelasan Pasal 33 UUPR ayat (3) menyatakan bahwa hak prioritas pertama bagi pemerintah dan pemerintah daerah dimaksudkan agar dalam pelaksanaan pembangunan kepentingan umum yang sesuai dengan rencana tata ruang dapat dilaksanakan dengan proses pengadaan tanah yang mudah. Pembangunan bagi kepentingan umum yang dilaksanakan pemerintah atau pemerintah daerah, misalnya meliputi: jalan umum, saluran air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi, tempat pembuangan sampah, dan fasilitas umum lainnya. Hal tersebut ternyata sejalan dengan kegiatan konsolidasi tanah perkotaan yang kegiatannya berupa penatagunaan tanah dan pengadaan tanah yang mudah untuk pembangunan fasilitas umum.

Menurut Pasal 65 UUPR, penyelenggaraan penataan ruang dilakukan oleh pemerintah dengan melibatkan peran serta masyarakat. Dimana peran serta masyarakat dapat dilakukan dengan berpartisipasi dalam penyusunan rencana tata ruang, pemanfaatan ruang, dan dalam pengendalian pemanfaatan ruang. Apabila dikaitkan dengan kegiatan konsolidasi tanah perkotaan, maka masyarakat peserta konsolidasi tanah perkotaan dapat berpartisipasi dalam penyelenggaraan penataan ruang, khususnya berpartisipasi dalam hal pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang. Dikatakan berpartisipasi dalam hal pemanfaatan ruang, karena tanah peserta konsolidasi tanah perkotaan ditata kembali penguasaan dan penggunaan tanahnya, serta sebagian diambil untuk

pengadaan tanah bagi kepentingan pembangunan yang sesuai dengan tata ruang daerah masing-masing, sehingga pemanfaatan tanah dapat dilakukan secara optimal. Dan dapat disebut berpartisipasi dalam hal pengendalian pemanfaatan ruang, karena pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan ini untuk meningkatkan kualitas lingkungan permukiman dan pemeliharaan sumber daya alam yang ada di sekitarnya. Sehingga pemanfaatan ruang yang tidak terkontrol dan tidak benar yang dapat menurunkan kualitas lingkungan permukiman maupun mematikan sumber daya alam sekitarnya, dapat dicegah dan dikendalikan dengan baik.

- e. Peraturan Daerah Kabupaten Wonogiri No. 14 Tahun 1996 tentang Rencana Umum Tata Ruang Kota Dengan Kedalaman Materi Rencana Detail Tata Ruang Kota Ibukota Kecamatan Selogiri Tahun 1996/1997 Sampai Tahun 2016/2017 (Perda RUTRK/ RDTRK Kec. Selogiri)

Pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan, Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri ini juga harus berpedoman Perda RUTRK/ RDTRK Kec. Selogiri. Karena, Perda RUTRK/ RDTRK Kec. Selogiri ini merupakan pedoman bagi semua kegiatan pemanfaatan ruang di Kecamatan Selogiri agar pemanfaatan ruang tersebut optimal, serasi, seimbang, terpadu, tertib, lestari, dan berkelanjutan.

Rencana Umum Tata Ruang Kota Dengan Kedalaman Materi Rencana Detail Tata Ruang Kota di dalam Perda RUTRK/ RDTRK Kec. Selogiri ini menjelaskan tentang:

- 1) Bagian Pertama mengenai penetapan peranan dan fungsi kota.
 - a) Peranan Kota Selogiri dalam wilayah Kabupaten Wonogiri adalah sebagai pusat satuan kawasan pengembangan dengan wilayah pelayanan kelurahan/ desa di Kecamatan Selogiri.
 - b) Fungsi Kota Selogiri dalam wilayah Kabupaten Wonogiri sebagai: pusat administrasi, pusat agro industri, pusat perdagangan tingkat kecamatan, pusat pelayanan fasilitas, dan pusat permukiman

- 2) Bagian Kedua mengenai perwilayahan kota
 Wilayah perencanaan Kota Selogiri dibagi dalam 2 Blok Wilayah Kota (BWK), yaitu:
 - a) BWK I seluas 114,20 Ha terdiri dari sebagian Kelurahan Kaliancar (37,93 Ha) dan sebagian Desa Gemantar (76,27 Ha).
 - b) BWK II seluas 151,48 Ha terdiri dari sebagian Desa Gemantar (11,6 Ha) dan sebagian Desa Nambangan (140,42 Ha).
- 3) Bagian Ketiga mengenai perkiraan jumlah dan persebaran penduduk
 - a) Perkiraan jumlah penduduk Kota Selogiri diperkirakan pada akhir tahun 2017 adalah sebesar 60.387 jiwa.
 - b) Penyebaran jumlah penduduk yang dimaksud diatas, masing-masing BWK ditetapkan sebagai berikut:
 - (1) BWK I sebesar 9.136 jiwa dengan kepadatan 80 orang/ Ha.
 - (2) BWK II sebesar 8.331 jiwa dengan kepadatan 55 orang/ Ha.
- 4) Bagian Keempat mengenai struktur pemanfaatan ruang kota
 Pemanfaatan ruang kota setiap BWK ditetapkan sebagai berikut:
 - a) BWK I

(1) Permukiman	: ± 45,72 Ha
(2) Perdagangan	: ± 2,02 Ha
(3) Pendidikan	: ± 2,24 Ha
(4) Kesehatan	: ± 0,25 Ha
(5) Peribadatan	: ± 0,16 Ha
(6) Campuran	: ± 2,80 Ha
(7) Perkantoran	: ± 0,59 Ha
 - b) BWK II

(1) Permukiman	: ± 74,56 Ha
(2) Perdagangan	: ± 1,60 Ha
(3) Pendidikan	: ± 1,12 Ha
(4) Kesehatan	: ± 0,06 Ha
(5) Industri dan pergudangan	: ± 36,18 Ha
(6) Peribadatan	: ± 0,09 Ha

- (7) Perkantoran : ± 0,10 Ha
- 5) Bagian Kelima mengenai lahan cadangan dan ruang terbuka hijau
Lahan cadangan dan ruang terbuka dapat diperinci setiap BWK sebagai berikut:
- a) BWK I
- (1) Ruang hijau taman kota : ± 0,05 Ha
 - (2) Ruang hijau pemakaman : ± 3,00 Ha
 - (3) Ruang hijau pertanian : ± 31,50 Ha
 - (4) Ruang hijau jalur hijau dan jaringan jalan : ± 25,87 Ha
- b) BWK II
- (1) Ruang hijau pertanian : ± 10,50 Ha
 - (2) Ruang hijau jalur hijau dan jaringan jalan : ± 27,27 Ha
- 6) Bagian Keenam mengenai struktur utama pelayanan kota
- a) Fasilitas jenjang pertama kota sesuai dengan fungsi dan perannya:
- (1) Perkantoran : berada di BWK I
 - (2) Perdagangan : berada di BWK I
 - (3) Pendidikan : berada di BWK I dan II
 - (4) Kesehatan : berada di BWK I dan II
 - (5) Olah raga : berada di BWK I dan II
 - (6) Ruang terbuka (taman kota) : berada di BWK I
 - (7) Industri dan pergudangan : berada di BWK II
- b) Fasilitas jenjang kedua kota sesuai dengan fungsi dan perannya:
- (1) Perkantoran : berada di BWK I, II
 - (2) Perdagangan : berada di BWK I, II
 - (3) Pendidikan : berada di BWK I, II
 - (4) Kesehatan : berada di BWK I, II
 - (5) Olah raga : berada di BWK I, II
 - (6) Ruang terbuka : berada di BWK I, II
- 7) Bagian Ketujuh mengenai sistem utama transportasi
Jaringan transportasi jalan raya kota terdiri dari:

- a) Jalan kolektor primer: melewati Wonogiri-Selogiri-Sukoharjo dengan lebar minimal 18 M.
 - b) Jalan lokal primer: melewati Desa Nambangan-Desa Jaten-Desa Pule-Kelurahan Kaliancar dengan lebar minimal 8 M dan melewati Kelurahan Kaliancar-Desa Gemantar-Desa Sendangijo-Desa Nambangan dengan lebar minimal 8 M.
- 8) Bagian Kedelapan mengenai sistem utama jaringan utilitas
- Jaringan utilitas yang dimaksud meliputi jaringan air bersih, jaringan telepon, jaringan listrik, jaringan air hujan, persampahan dan hidrant. Untuk lebih jelasnya akan diuraikan dibawah ini:
- a) Sistem jaringan air bersih ditetapkan bahwa jaringan utama melalui jalan kolektor dan jalan lokal, sedangkan jaringan distribusi melalui jalan lokal dan jalan lingkungan.
 - b) Sistem jaringan telepon ditetapkan di jalan kolektor dan jalan lokal, serta bangunan pengelolaan jaringan telepon ditetapkan bahwa rumah kabel dan wartel berada di BWK I, II.
 - c) Sistem jaringan listrik ditetapkan bahwa jaringan tegangan menengah melalui jalan kolektor dan jalan lokal, sedangkan jaringan tegangan tinggi melalui BWK I, II.
 - d) Sistem pembuangan air hujan ditetapkan bahwa saluran sekunder melalui sungai dan saluran pembuangan drainase kota melalui jalan kolektor, jalan lokal, dan jalan lingkungan.
 - e) Sistem pengelolaan sampah ditetapkan di BWK I dan II berupa penampungan sementara.
- 9) Bagian Kesembilan mengenai pengembangan pemanfaatan air baku
- Air baku yang dimaksud dalam Perda ini meliputi air permukaan, air tanah dangkal, dan air tanah dalam. Pengembangan pemanfaatan air baku ini harus mempertimbangkan kelestarian lingkungan dan peraturan perundangan yang berlaku.

10) Bagian Kesepuluh mengenai kepadatan bangunan

Kepadatan bangunan ditetapkan dengan pembatasan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) pada setiap peruntukan BWK. Setiap BWK dapat ditetapkan lebih dari satu peruntukan:

a) BWK I dengan peruntukan:

- (1) Permukiman : KDB ditetapkan 40-60%
- (2) Perdagangan dan jasa : KDB ditetapkan 60-80%
- (3) Perkantoran : KDB ditetapkan 40-60%
- (4) Pendidikan : KDB ditetapkan 40-60%
- (5) Peribadatan : KDB ditetapkan 40-60%
- (6) Campuran : KDB ditetapkan 40-60%
- (7) Kesehatan : KDB ditetapkan 40-60%

b) BWK II dengan peruntukan:

- (1) Permukiman : KDB ditetapkan 40-60%
- (2) Industri dan pergudangan : KDB ditetapkan 60-80%
- (3) Pendidikan : KDB ditetapkan 40-60%
- (4) Kesehatan : KDB ditetapkan 40-60%
- (5) Peribadatan : KDB ditetapkan 40-60%
- (6) Campuran : KDB ditetapkan 40-60%

11) Bagian Kesebelas mengenai ketinggian bangunan

Ketinggian bangunan ditetapkan dengan jumlah luas lantai bangunan dan jumlah maksimum dan minimum lantai bangunan untuk setiap BWK dan pelaksanaan ketinggian bangunan ditetapkan sesuai dengan lebar rencana jaringan jalan. Ketinggian bangunan di BWK I dan II ditetapkan dengan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) sebesar 0,4-2,4 dengan ketinggian maksimum 3 lantai dan maksimum 20 M.

12) Bagian Keduabelas mengenai garis sempadan

Penetapan garis sempadan terdiri dari sempadan jalan, sempadan sungai, sempadan saluran, sempadan mata air, dan sempadan rel kereta api. Penetapan garis sempadan tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

- a) Garis sempadan muka bangunan (yang berbatasan dengan jalan) ditetapkan sebagai berikut:
- (1) Pada jalan kolektor primer (jalan Wonogiri-Selogiri-Sukoharjo) adalah minimal 9 M.
 - (2) Pada jalan lokal primer (jalan Desa Nambangan-Desa Jatèn-Desa Pule-Kelurahan Kaliancar dan jalan Kelurahan Kaliancar-Desa Gemantar-Desa Sendangijo-Desa Nambangan) adalah minimal 4 M.
Masing-masing dihitung dari as jalan.
- b) Garis sempadan samping dan belakang bangunan yang berbatasan dengan persil tetangga, ditetapkan sebagai berikut:
- (1) Untuk bangunan tunggal tidak bertingkat dapat berimpit.
 - (2) Untuk bangunan deret sampai dengan ketinggian 3 lantai dapat berimpit.
 - (3) Untuk bangunan dengan ketinggian lebih dari 3 lantai diatur tersendiri dalam Perda.
- c) Garis sempadan sungai bertanggul ditetapkan 3 M diukur dari kaki luar tanggul dan garis sempadan sungai tidak bertanggul ditetapkan 10 M diukur dari tepi sungai pada waktu ditetapkan.
- d) Garis sempadan mata air ditetapkan 10 M dari sekitar mata air dan garis sempadan bangunan di tepi mata air ditetapkan 200 M dihitung dari tepi mata air.
- e) Garis sempadan bangunan di tepi rel kereta api ditetapkan berjarak 20 M dihitung dari sumbu rel kereta api.

Di dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan, Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri, Perda RUTRK/RDTRK Kec. Selogiri ini menjadi rujukan dalam penyusunan peta blok plan. Kriteria atau standar perencanaan yang tertuang dalam Perda RUTRK/ RDTRK Kec. Selogiri tersebut dapat dijadikan sebagai rujukan terutama dalam hal penentuan:

- 1) Rencana jenis dan hierarki kebutuhan jalan sehingga dapat dihitung kebutuhan tanah untuk jalan.
- 2) Rencana peruntukan penggunaan tanah.
- 3) Rencana jenis dan jumlah fasilitas sosial/ umum yang diperlukan, sehingga kebutuhan tanah untuk seluruh fasilitas yang diperlukan juga dapat dihitung.
- 4) Rencana kepadatan bangunan dan rencana perpetakan bangunan, hal ini diperlukan untuk merencanakan blok kapling dan luas masing-masing kapling.

3. Dasar hukum materil

Untuk menelusuri materi hukum konsolidasi tanah perkotaan pada tingkat kaidah hukum operasional atau norma hukum sebagai landasan penyelenggaraan atau pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Indonesia harus terlebih dahulu beranjak dari pemahaman Pasal 4 ayat (2) Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 yang menyatakan bahwa konsolidasi tanah (termasuk konsolidasi tanah perkotaan maupun pedesaan) baru dapat dilaksanakan apabila sekurang-kurangnya 85% dari pemilik tanah yang luas tanahnya meliputi sekurang-kurangnya 85% dari luas seluruh areal tanah yang akan dikonsolidasi, menyatakan persetujuannya. Tampaknya, ketentuan tersebut secara implisit ingin menjelaskan bahwa metode pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Indonesia adalah metode sukarela. Hal ini berarti, bahwa konsolidasi tanah perkotaan baru dapat dilakukan jika para pemilik tanah di lokasi yang ditetapkan menyatakan setuju terhadap pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan tersebut. Dengan demikian, secara materil konsolidasi tanah perkotaan tunduk pada Hukum Perikatan/ Perjanjian, dalam hal ini perikatan antara penyelenggara konsolidasi tanah perkotaan dengan para peserta konsolidasi tanah perkotaan yang timbul dari perjanjian. Bukti konkrit adanya perjanjian dapat dilihat dari Surat Pernyataan Persetujuan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan yang ditandatangani oleh pemilik tanah di tempat yang telah direncanakan sebagai

lokasi konsolidasi. Konsekuensinya, kekuatan mengikat dari hukum konsolidasi tanah perkotaan ini tunduk pada Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian merupakan undang-undang bagi pihak yang membuatnya.

Apabila ketentuan Pasal 4 ayat (2) di atas dipahami dalam konteks ketentuan SE Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 462-3872 tanggal 22 Desember Tahun 1997 Perihal Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah yang menyatakan bahwa lokasi konsolidasi tanah ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota dengan mengacu pada rencana tata ruang dan rencana pembangunan daerah, dapat ditafsirkan bahwa persetujuan mayoritas (85% dari pemilik tanah) hanya digunakan sebagai acuan untuk menentukan “layak-hukumnya” pemilihan lokasi. Jadi bukan sebagai dasar pelaksanaan konsolidasi tanah di atas tanah para pemilik tanah. Tegasnya, dengan adanya persetujuan mayoritas di atas, dapat diantisipasi iktikad tidak baik dari pihak-pihak tertentu yang bermaksud untuk menggagalkan proyek konsolidasi tanah perkotaan.

4. Dasar hukum intern administratif

Pada dasarnya, segala peraturan, surat edaran, atau surat Kepala BPN atau Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN mengenai konsolidasi tanah perkotaan selama ini hanya merupakan ketentuan yang bersifat administratif yang berisi perintah bagi BPN sebagai instansi fungsional penyelenggara konsolidasi tanah perkotaan. Aturan yang dibuat khusus sebagai landasan intern administratif dalam penyelenggaraan konsolidasi tanah perkotaan adalah sebagai berikut:

- a. Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah;
- b. Surat Edaran (SE) Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 411-1852-DII tanggal 5 Juli 1995 perihal Biaya Uang Pemasukan pada Lokasi Konsolidasi Tanah;
- c. SE Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 410-1978 tanggal 18 April 1996 tentang Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah;

- d. SE Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 410-1637 tanggal 7 Juni 1996 perihal Pengelolaan TPBP Konsolidasi Tanah;
- e. SE Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 410-55 tanggal 8 Januari 1997 perihal Organisasi Peserta Konsolidasi Tanah;
- f. SE Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 462-3872 tanggal 22 Desember 1997 perihal Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah;
- g. SE Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 410-2084 tanggal 30 Juni 1998 perihal Peningkatan Pelayanan Konsolidasi Tanah;
- h. SE Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 410-3926 tanggal 13 Oktober 1998 tentang Peningkatan Pelayanan Pertanahan Menunjang Program P2BPK;
- i. SE Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 410-1047 tanggal 23 Maret 1999 perihal Penggunaan Dana Kompensasi TPBP;
- j. SE Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 225.2/DII/VII/99 tanggal 14 Juli 1999 perihal Izin Perubahan Penggunaan Tanah dan Izin Lokasi dalam Penyelenggaraan Konsolidasi Tanah;
- k. Surat Kepala BPN No. 410-4245 tanggal 7 Desember 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah;
- l. SE Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah No. 410/591/2005 tanggal 22 Maret 2005 perihal Peningkatan Pelayanan Konsolidasi Tanah Secara Swadaya di Provinsi Jawa Tengah

Berdasarkan uraian diatas, ketentuan intern administratif yang mengatur konsolidasi tanah perkotaan terdiri dari 1 Peraturan Kepala BPN, 9 Surat Edaran Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN, 1 Surat Kepala BPN, dan Surat Edaran Kepala Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah (SE ini hanya berlaku untuk Provinsi Jawa Tengah). Sebenarnya pada tahun 1985 dan 1986 ada ketentuan yang dijadikan sebagai landasan intern administratif pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan, yaitu SE Menteri Dalam Negeri tanggal 9 Oktober 1985 No.590/5648/Agr perihal Petunjuk Teknis/ Pedoman Pelaksanaan Konsolidasi Pertanahan dan SE Menteri Dalam Negeri tanggal

22 Desember 1986 No. 592/6365/Agr perihal Peningkatan dan Pemantapan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan. Karena kedua SE Mendagri itu sumir, maka pada tanggal 7 Desember 1991 diterbitkan ketentuan yang lebih lengkap tentang konsolidasi tanah, yaitu Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah. Peraturan ini terdiri dari 10 pasal yang secara anatomis dapat digolongkan ke dalam 7 bagian ketentuan, yaitu:

- a. Bab I, terdiri dari Pasal 1 yang mengatur tentang pengertian-pengertian yang berkaitan dengan konsolidasi tanah;
- b. Bab II, terdiri dari Pasal 2 yang mengatur tentang tujuan dan sasaran konsolidasi tanah;
- c. Bab III, terdiri dari Pasal 3, 4, dan 5 yang mengatur tentang pelaksanaan konsolidasi tanah, dengan rincian Pasal 3 mengatur ruang lingkup kegiatan pelaksanaan konsolidasi tanah, Pasal 4 mengatur tentang persyaratan pelaksanaan konsolidasi tanah, dan Pasal 5 mengatur tentang penyelenggara atau pelaksana konsolidasi tanah;
- d. Bab IV, terdiri dari Pasal 6 yang mengatur tentang sumbangan tanah untuk pembangunan (STUP);
- e. Bab V, terdiri dari Pasal 7 yang mengatur tentang pembiayaan konsolidasi tanah;
- f. Bab VI, terdiri dari Pasal 8 yang mengatur tentang penyelesaian hak atas tanah;
- g. Bab VII, terdiri dari Pasal 9 dan 10 yang mengatur mengenai ketentuan penutup yang berisi tentang pencabutan SE Menteri Dalam Negeri tanggal 9 Oktober 1985 No.590/5648/Agr perihal Petunjuk Teknis/Pedoman Pelaksanaan Konsolidasi Pertanahan dan SE Menteri Dalam Negeri tanggal 22 Desember 1986 No. 592/6365/Agr perihal Peningkatan dan Pemantapan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan serta pernyataan berlakunya Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 tersebut.

Tanggal 7 Desember 1991, BPN juga mengeluarkan Surat Kepala BPN No. 410-4245 perihal Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah yang

mengatur tentang tujuan dan sasaran konsolidasi tanah, jenis kegiatan konsolidasi tanah baik konsolidasi tanah perkotaan maupun pedesaan, pelaksanaan konsolidasi tanah yang memerlukan koordinasi lintas sektoral, proses pemberian hak baru, dan sumbangan tanah untuk pembangunan. Fakta menunjukkan bahwa Surat Kepala BPN No. 410-4245 ini tidak cukup memadai untuk memberi petunjuk pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan. Karena, dalam Surat Kepala BPN ini tidak menjelaskan kegiatan apa saja yang harus dilakukan oleh BPN di setiap tahapan pelaksanaan konsolidasi tanah. Oleh sebab itu, maka tahun 1996 ditetapkanlah SE Menteri Agraria/ Kepala BPN No. 410-1978 tanggal 18 April 1996 tentang Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah. Surat Edaran inilah yang secara lebih jelas memberikan petunjuk kepada BPN sebagai penyelenggara konsolidasi tanah tentang apa yang akan dilakukan dalam setiap tahapan kegiatan penyelenggaraan konsolidasi tanah, termasuk juga konsolidasi tanah perkotaan.

Dari berbagai ketentuan teknis konsolidasi tanah yang diterbitkan oleh BPN tampaknya salah satu kegiatan yang mendapat perhatian adalah pengelolaan tanah pengganti biaya pelaksanaan (TPBP). Untuk mengatur hal tersebut, maka diterbitkan SE Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 410-1637 tanggal 7 Juni 1996 perihal Pengelolaan TPBP Konsolidasi Tanah. Surat Edaran ini merupakan penjabaran lebih lanjut dari Pasal 7 Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 yang menetapkan bahwa pada prinsipnya pembiayaan pelaksanaan konsolidasi tanah ditanggung para peserta konsolidasi tanah melalui sumbangan berupa tanah yang disebut tanah pengganti biaya pelaksanaan (TPBP) atau berupa uang maupun bentuk-bentuk sumbangan lainnya. SE Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 410-1637 tanggal 7 Juni 1996 ini memberi petunjuk mengenai 3 hal, yaitu:

- a. Pengelola, pengelola TPBP adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota;
- b. Langkah pemanfaatan, pemanfaatan TPBP untuk membiayai pelaksanaan konsolidasi tanah ditempuh melalui penyerahan TPBP kepada pihak

lainnya (baik swasta perorangan/ badan hukum atau instansi pemerintah) atau kepada pemilik persil tanah yang terlalu kecil dengan pembayaran kompensasi berupa uang. Langkah-langkah penyerahan TPBP adalah sebagai berikut:

- 1) Setelah memperoleh arahan/ pertimbangan dari Tim Koordinasi dan disepakati oleh peserta, Kepala Kantor Pertanahan, menetapkan penegasan tanah tersebut untuk TPBP.
- 2) Sesudah mempertimbangkan harga TPBP pasca konsolidasi tanah dan memperoleh kesepakatan para peserta konsolidasi tanah, Tim Koordinasi menentukan harga TPBP yang dituangkan dalam berita acara; dan
- 3) Sesudah terdapat kesepakatan pembayaran kompensasi dari pihak penerima TPBP sesuai dengan harga yang ditetapkan, Kepala Kantor Pertanahan menyerahkan TPBP dengan menerbitkan Surat Izin Menggunakan Tanah (SIMT) kepada penerima TPBP yang kemudian hal itu sebagai dasar pemberian hak atas tanah kepada yang bersangkutan.

c. Penggunaan biaya

- 1) Dana yang diperoleh dari hasil TPBP dapat digunakan untuk melanjutkan pembangunan pada lokasi konsolidasi tanah, seperti pekerjaan konstruksi jalan dan fasilitas umum lainnya sesuai prioritas yang diarahkan oleh Tim Koordinasi dan disepakati oleh peserta. Oleh karena itu, maka penggunaan dana hasil TPBP termasuk dana berupa uang maupun bentuk-bentuk sumbangan lainnya dialokasikan untuk: dana untuk pelaksanaan/ melanjutkan pelaksanaan (konstruksi) pada lokasi, dana untuk pengembangan konsolidasi tanah sebesar lebih kurang 20%, dan dana untuk kas negara sebesar lebih kurang 5%.
- 2) Dana untuk pembangunan pengembangan konsolidasi tanah yang diterima Badan Pertanahan Nasional sebesar lebih kurang 20%, penggunaannya diatur dalam SE tersebut sebagai berikut:

- a) Untuk Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, bagian dana yang diterima digunakan untuk upaya peningkatan pelaksanaan konsolidasi tanah seperti penyuluhan, penjajagan lokasi baru, penyediaan sarana, dan monitoring pelaksanaan pembangunannya;
- b) Untuk Kantor Kanwil BPN Provinsi, bagian dana yang diterima digunakan untuk upaya peningkatan pengendalian dan pemasyarakatan konsolidasi tanah, seperti penyuluhan, monitoring, pembinaan dan pengendalian teknis, penyediaan sarana dan lainnya;
- c) Untuk BPN Pusat, bagian dana yang diterima untuk pembinaan dan pengembangan konsolidasi tanah, seperti pengembangan kebijakan, pengembangan petunjuk pelaksanaan, peningkatan ketrampilan personil, pembinaan teknis ke daerah, penyediaan sarana dan lainnya.

Petunjuk lebih lanjut berkaitan dengan penggunaan dana kompensasi ini adalah SE Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 410-1047 tanggal 23 Maret 1999 perihal Penggunaan Dana Kompensasi TPBP. Berdasarkan Butir 3 SE Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 410-1047, dinyatakan bahwa dengan berpedoman pada hakikat TPBP sebagai tanah yang berasal dari sumbangan masyarakat peserta konsolidasi tanah, maka untuk pengelolaan dana kompensasi yang merupakan hasil penjualan TPBP tersebut diberi 2 petunjuk, yaitu:

- a. Bagi pelaksanaan konsolidasi tanah yang dibiayai dengan dana pemerintah baik pusat maupun daerah, maka pengelolaan dana dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota berdasarkan proposal yang telah disusun dengan persetujuan Tim Koordinasi Konsolidasi Tanah Kabupaten/ Kota.
- b. Bagi pelaksanaan konsolidasi tanah yang dibiayai dengan dana swadaya masyarakat pemilik tanah, maka pengelolaan dana dilakukan oleh organisasi masyarakat pemilik tanah berdasarkan proposal yang telah

disusun oleh organisasi masyarakat pemilik tanah dan telah disetujui oleh Kepala Kantor Pertanahan serta Tim Koordinasi Konsolidasi Tanah Kabupaten/ Kota.

Partisipasi masyarakat pemilik tanah sangatlah diperlukan dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan, untuk itu perlu adanya upaya mengoptimalkan potensi dan partisipasi masyarakat peserta konsolidasi tanah perkotaan. Untuk mengakomodasi hal tersebut, maka diterbitkanlah SE Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 410-55 tanggal 8 Januari 1997 perihal Organisasi Peserta Konsolidasi Tanah. Surat Edaran ini berangkat dari suatu kesadaran bahwa untuk menumbuhkembangkan potensi dan partisipasi aktif masyarakat pemilik tanah sebagai peserta konsolidasi tanah dalam memanfaatkan tanah yang telah ditata, maka perlu dikembangkan wadah dari para peserta konsolidasi tanah guna memotivasi dan menggerakkan para calon peserta konsolidasi tanah tersebut, sehingga dapat berperan serta dalam usaha peningkatan kualitas lingkungan permukiman melalui pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan.

Surat Edaran Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 462-3872 tanggal 22 Desember 1997 perihal Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah merupakan tindak lanjut dari SE Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 400-370 tanggal 18 Februari 1997 yang menyatakan bahwa pada suatu areal yang telah diberi izin lokasi untuk pembangunan perumahan, yang sebagian pemilik tanahnya tidak bersedia melepaskan tanahnya, maka pada areal tersebut dapat diterapkan pola seperti ini, maka penetapan lokasi secara selektif dapat ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota, untuk lokasi dengan kriteria luas areal kurang atau sama dengan 10 Ha untuk konsolidasi tanah perkotaan (atau sama dengan 200 Ha untuk konsolidasi tanah pertanian/ pedesaan) dan areal tersebut sebelumnya telah mempunyai izin lokasi.

Surat Edaran Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 410-3926 tanggal 13 Oktober 1998 tentang Peningkatan Pelayanan Pertanahan Menunjang Program P2BPK memberikan petunjuk bahwa penyediaan tanah untuk pelaksanaan Program Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok (P2BPK) dapat ditempuh melalui konsolidasi tanah. Apabila tanahnya sudah diperoleh/ tersedia, maka wakil kelompok masyarakat dengan melampirkan daftar nama peserta P2BPK mengajukan permohonan program konsolidasi tanah swadaya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota. Surat Edaran ini juga menyatakan bahwa mengingat peserta Program P2BPK melalui konsolidasi tanah swadaya adalah golongan masyarakat berpendapatan rendah dan luasan tanah relatif kecil, maka kemudahan biaya sebagaimana ditetapkan dalam pelaksanaan konsolidasi tanah swadaya bagi golongan ekonomi lemah dapat diberlakukan.

Sebagai bagian dari upaya meningkatkan pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Indonesia, diterbitkanlah Surat Edaran Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 410-2084 tanggal 30 Juni 1998 perihal Peningkatan Pelayanan Konsolidasi Tanah. Surat Edaran ini memberi petunjuk kepada Kepala Kanwil BPN Provinsi dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota di seluruh Indonesia mengenai 3 hal, yaitu:

- a. Kegiatan konsolidasi tanah tidak merupakan obyek pajak yang dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, karena kegiatan konsolidasi tanah pada dasarnya hanya merupakan penataan kembali penguasaan/ kepemilikan tanah dari para peserta konsolidasi tanah tanpa disertai perubahan nama peserta dan sekaligus juga merupakan kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum dengan menyediakan tanah untuk sarana dan prasarana melalui sumbangan tanah dari pemilik tanah;
- b. Bahwa sumbangan tanah dari para peserta pemilik tanah juga dapat dikategorikan sebagai sumbangan tanah pada negara dalam bentuk tanah untuk keperluan fasilitas umum/ sosial dan selain itu dalam kenyataannya di antara para peserta pemilik tanah terdapat golongan ekonomi lemah,

maka penerima hak juga tidak diwajibkan membayar uang pemasukan kepada negara dan karenanya uang pemasukan dinyatakan nihil;

- c. Dengan tetap memperhatikan persyaratan yang berlaku, maka Surat Keputusan Penegasan Tanah Obyek Konsolidasi Tanah dapat ditetapkan oleh Kepala Kanwil BPN Provinsi yang bersangkutan atas nama Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN untuk lokasi yang luasnya maksimum 10 Ha untuk konsolidasi tanah perkotaan.

Khusus di Provinsi Jawa Tengah, untuk meningkatkan pelayanan konsolidasi tanah perkotaan maupun pedesaan, maka Kepala Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah menerbitkan SK Kepala Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah No. 410/591/2005 tentang Peningkatan Pelayanan Konsolidasi Tanah Secara Swadaya Di Provinsi Jawa Tengah. Dimana SK ini mengatur tentang:

- a. Pemberian kesempatan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk berpartisipasi aktif dalam penataan pertanahan melalui program konsolidasi tanah secara swadaya dengan menyumbangkan tanahnya untuk fasilitas umum dan sosial;
- b. Program konsolidasi sebagaimana yang dimaksud angka 1 hanya dapat dilakukan jika memenuhi persyaratan yang telah ditentukan;
- c. Tarif yang berlaku untuk pelayanan konsolidasi tanah adalah sesuai dengan PP No. 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak;
- d. Permohonan pemecahan bidang tanah menjadi 5 bidang atau lebih harus diproses melalui konsolidasi tanah; dan
- e. Pengecualian terhadap angka 4 hanya dapat dilaksanakan apabila pemecahan bidang tanah tersebut disebabkan karena pewarisan/ pembagian hak bersama atau kebijaksanaan lain yang tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Berdasarkan uraian mengenai peraturan perundang-undangan yang relevan dengan konsolidasi tanah perkotaan diatas, dapat disimpulkan bahwa sebenarnya peraturan perundang-undangan yang mengatur konsolidasi tanah

perkotaan yang dilaksanakan untuk meningkatkan kualitas lingkungan permukiman itu kurang memadai. Karena, pengaturan konsolidasi tanah perkotaan masih kurang komprehensif dan sistimatis disebabkan pengaturannya tersebar dalam berbagai peraturan perundang-undangan.

Undang-undang maupun peraturan pemerintah yang diuraikan diatas hanya menjadi dasar hukum umum bagi pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan. Sehingga tidak mengatur pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan secara rinci dan jelas. Untuk memperjelas dan memperlancar pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan, maka diterbitkan aturan hukum administratif/ aturan pelaksana dari konsolidasi tanah perkotaan seperti misalnya Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah dan lain-lainnya sebagaimana diuraikan dimuka.

Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah sebagai dasar pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Indonesia serta aturan pelaksana yang mengatur konsolidasi tanah perkotaan, dinilai banyak pihak kurang berwibawa. Sehingga dapat menyebabkan pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan untuk meningkatkan kualitas pemukiman dapat berjalan tidak lancar, disebabkan karena Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 dan aturan pelaksana lainnya tidak ada sanksi yang membuat semua pihak terikat pada peraturan konsolidasi tanah perkotaan serta belum mengatur mengenai hal-hal yang penting dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan, seperti misalnya bagaimana cara menyelesaikan pemilik tanah yang tidak memberi persetujuan terhadap pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan, baik karena yang bersangkutan menolak menandatangani surat persetujuan maupun karena pemilik tanah tersebut tidak diketahui alamatnya, mengenai hak serta kewajiban para peserta konsolidasi tanah perkotaan, dan hal-hal penting lainnya.

Mengingat konsolidasi tanah perkotaan sebagai salah satu kebijakan pertanahan yang bersifat lintas sektoral dan sarana pengaturan penguasaan

dan penggunaan tanah di masa mendatang serta kemungkinan dilibatkannya peran swasta dalam pelaksanaan konsolidasi tanah, kiranya lebih tepat jika peraturan tentang pengaturan konsolidasi tanah perkotaan secara lengkap, sistematis, dan komprehensif dimuat dalam suatu bentuk peraturan tersendiri yang mempunyai sanksi dan perlu meningkatkan bentuk hukum pengaturan konsolidasi tanah perkotaan dari sekedar peraturan yang sederajat dengan Peraturan Menteri menjadi bentuk hukum yang lebih tinggi agar peraturan mengenai konsolidasi tanah perkotaan tersebut berwibawa dan ditaati oleh semua pihak. Sehingga mekanisme pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan ini mempunyai landasan yang kuat, jelas, dan lebih lengkap. Dengan demikian, konsolidasi tanah perkotaan dapat dilaksanakan secara optimal oleh pihak-pihak yang terkait, sehingga dapat tercapai tujuan dari pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan, yaitu meningkatkan kualitas lingkungan permukiman yang aman, tertib, lestari, dan sehat.

C. Struktur organisasi Satuan Tugas Pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan Kabupaten Wonogiri dan terwujudnya kualitas lingkungan pemukiman yang baik

Pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan memerlukan koordinasi lintas sektoral sejak perencanaan hingga pelaksanaannya, oleh karena itu perlu dibentuk Tim Pengendalian Konsolidasi Tanah Perkotaan di tingkat Provinsi dan Tim Koordinasi serta Satuan Tugas Pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan di tingkat Kabupaten/ Kota.

Mengenai susunan dan tugas Tim dan Satuan Tugas (Satgas) Pelaksana Konsolidasi Tanah, baik konsolidasi tanah perkotaan maupun pedesaan, diatur dalam Surat Kepala BPN No. 410-4245 Tanggal 7 Desember 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah. Namun, karena mengikuti perkembangan zaman, maka nama-nama dari anggota Tim dan Satgas Pelaksanaan Konsolidasi Tanah juga berubah disesuaikan dengan nama-nama baru yang sudah diatur dalam UU No. 32 tentang Pemerintahan Daerah dan

Peraturan Kepala BPN No.4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

Konsolidasi tanah perkotaan di kabupaten/ kota dilaksanakan oleh Satgas Pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan yang berada di tingkat kabupaten/ kota. Dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan, Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri, struktur organisasi Satgas Pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan Kabupaten Wonogiri secara fungsional terdiri dari:

1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri sebagai Ketua Pelaksana;
2. Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri sebagai Wakil Ketua Pelaksana;
3. Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri sebagai Anggota;
4. Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri sebagai Anggota;
5. Kepala Seksi Survei, Pengukuran, dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri sebagai Anggota;
6. Kepala Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri sebagai Anggota;
7. Camat dari Kecamatan Selogiri sebagai Anggota; dan
8. Kepala Desa dari Desa Nambangan sebagai Anggota.

Menurut Surat Kepala BPN No. 410-4245 Tanggal 7 Desember 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah., Satgas Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan dibentuk dengan Surat Keputusan Bupati/ Walikota. Maka, struktur organisasi Satgas Pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan Kabupaten Wonogiri yang melaksanakan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan dibentuk dengan Surat Keputusan Bupati Wonogiri No. 221 Tahun 2007 tentang Pembentukan Tim Koordinasi dan Satuan Tugas Pelaksana Konsolidasi Tanah Kabupaten Wonogiri.

Satgas Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Kabupaten Wonogiri tersebut dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan mempunyai tugas masing-masing sesuai dengan bidangnya. Sehingga diperlukan adanya kerjasama yang baik antar-anggota Satgas agar pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan dapat selesai dengan cepat dan hasil konsolidasi tanah perkotaan sesuai dengan rencana tata ruang daerah dan persetujuan peserta konsolidasi tanah perkotaan, serta hasilnya dapat segera dinikmati baik oleh masyarakat peserta konsolidasi tanah perkotaan maupun masyarakat umum.

Dasar yang dapat digunakan untuk menentukan atau menilai apakah struktur organisasi Satgas Pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan Kabupaten Wonogiri itu efisien atau tidak dalam pelaksanaannya, maka perlu dijelaskan tugas masing-masing anggota dalam tahap-tahap yang dilakukan dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan ini.

Tugas masing-masing anggota Satgas Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Kabupaten Wonogiri di dalam tahap-tahap pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri dalam Satgas Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan ini sebagai ketua merangkap anggota, sehingga tugasnya memimpin anggota Satgas Pelaksana dalam melakukan tugasnya masing-masing. Selain itu, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri juga mempunyai tugas antara lain:

- a. Sebagai penanggung jawab pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan, Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri;
- b. Mengeluarkan keputusan, seperti keputusan penetapan lokasi konsolidasi tanah perkotaan dan lainnya;
- c. Menandatangani dan menyampaikan Daftar Usulan Kegiatan Konsolidasi Tanah Perkotaan kepada Kepala Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah;

- d. Mengesahkan/ menandatangani produk akhir dari pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan, misalnya mengesahkan peta blok plan dan desain konsolidasi tanah serta menandatangani sertipikat hak atas tanah yang baru setelah diadakan konsolidasi tanah perkotaan;
- e. Mengajukan usulan penegasan tanah sebagai obyek konsolidasi tanah perkotaan seluas $\pm 6045 \text{ M}^2$ di Desa Nambangan, Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri kepada Kepala Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah

2. Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri

Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri ini bertugas memimpin, mengarahkan, dan mengkoordinasi anggotanya dari Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri dalam melaksanakan tugasnya di dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan. Tugas dari Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan yang dipimpin Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri adalah sebagai berikut:

a. Pencarian dan pemilihan lokasi.

Pencarian dan pemilihan lokasi konsolidasi tanah perkotaan di Wonogiri dilakukan oleh Satgas dari Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri yang diketuai oleh Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri. Pencarian dan pemilihan lokasi yang dilakukan oleh Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri ini berdasarkan pada Surat Kepala BPN No. 410-4245 tanggal 7 Desember 1991 yang menyatakan bahwa sasaran konsolidasi tanah perkotaan terutama ditujukan pada wilayah-wilayah sebagai berikut:

- 1) Wilayah permukiman kumuh;
- 2) Wilayah permukiman yang tumbuh pesat secara alami;

- 3) Wilayah permukiman yang mulai tumbuh;
- 4) Wilayah yang direncanakan menjadi permukiman baru; dan
- 5) Wilayah yang relatif kosong di bagian pinggiran kota yang diperkirakan akan berkembang sebagai daerah permukiman.

Berdasarkan sasaran konsolidasi tanah perkotaan diatas, wilayah di Desa Nambangan yang dikonsolidasi termasuk kategori wilayah yang direncanakan menjadi permukiman baru. Faktor-faktor yang mendukung Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan untuk memilih Desa Nambangan sebagai obyek konsolidasi tanah perkotaan adalah:

- 1) Lokasi yang dikonsolidasi di Desa Nambangan tersebut sesuai dengan rencana tata ruang wilayah/ rencana pembangunan daerah Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri dan dapat tumbuh berkembang selaras dengan perkembangan pembangunan wilayah yang ada di sekitarnya;
- 2) Tingkat kemudahan pencapaian lokasi. Lokasi yang dikonsolidasi di Desa Nambangan ini dekat dengan jalan raya, sehingga lokasinya mudah untuk dicapai dan strategis;
- 3) Jumlah bidang yang ditata. Tanah seluas $\pm 6045 \text{ M}^2$ yang akan dikonsolidasi tersebut, akan dibuat menjadi 69 bidang yang nantinya akan diberikan kepada pihak penerima tanah dari pemilik tanah. Sehingga, jumlah bidang tanah yang akan dikonsolidasi di Desa Nambangan secara keseluruhan berjumlah 69 bidang dengan luas tanah $\pm 6045 \text{ M}^2$. Menurut Modul Pelayanan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri, konsolidasi tanah perkotaan hanya dapat dilaksanakan bila jumlah bidangnya minimal 5 bidang. Karena bidang di Desa Nambangan nanti berjumlah 69 bidang, maka dapat dilakukan konsolidasi tanah perkotaan; dan
- 4) Karena tanah di Desa Nambangan tersebut akan digunakan untuk permukiman, maka perlu dilakukan konsolidasi tanah perkotaan terlebih dahulu agar bentuk dan letak tanah teratur, batas kepemilikan

jas, serta mempunyai fasilitas lingkungan seperti jalan, saluran air, dan sebagainya. Hal ini untuk menciptakan permukiman yang mempunyai kualitas lingkungan yang baik dan mencegah berdirinya permukiman penduduk yang kumuh dan tidak berwawasan lingkungan.

Berdasarkan uraian diatas dapat dikatakan bahwa Satgas dari Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri tidak asal dalam mencari dan memilih lokasi untuk konsolidasi tanah perkotaan, tetapi mencari dan memilih berdasarkan ketentuan yang ada dan penuh pertimbangan yang matang.

b. Penyuluhan

Penyuluhan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan ini dilaksanakan oleh Satgas dari Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan dibantu oleh Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri yang diketuai oleh Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri. Dalam penyuluhan, materi yang diberikan kepada warga Desa Nambangan meliputi:

- 1) Kegiatan konsolidasi tanah perkotaan secara umum;
- 2) Rencana Umum Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan (RUPKTP) pada calon lokasi di Desa Nambangan (hasil pencarian dan/ pemilihan lokasi);
- 3) Susunan organisasi Satgas Pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Nambangan;
- 4) Manfaat konsolidasi tanah perkotaan bagi peserta;
- 5) Besarnya sumbangan peserta dalam penyelenggaraan konsolidasi tanah perkotaan berupa Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP);
- 6) Dan lain-lain yang berkaitan dengan pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan.

Penyuluhan yang dilakukan pada pemilik tanah di Desa Nambangan ini hanya dilakukan sekali oleh Satgas dari Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri. Karena para pemilik tanah tersebut sudah jelas dan mengerti setelah diberi penyuluhan tersebut, dan ternyata para pemilik tanah tersebut antusias sekali terhadap penyuluhan tentang konsolidasi tanah perkotaan Hal ini menunjukkan bahwa penyuluhan dari Satgas Pelaksana ini berhasil dilakukan dengan baik, karena berhasil merebut perhatian para pemilik tanah terhadap program konsolidasi tanah perkotaan yang akan dilakukan.

c. Penjajagan kesepakatan dengan masyarakat pemilik tanah

Kegiatan penjajagan kesepakatan ini dilakukan oleh Satgas dari Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri yang diketuai oleh Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri. Setelah Satgas ini melakukan penyuluhan, kemudian dilanjutkan melakukan penjajagan kesepakatan dengan masyarakat pemilik tanah di Desa Nambangan. Penyuluhan yang dilakukan oleh Satgas ini ternyata berhasil dan sukses, karena setelah diadakan penjajagan kesepakatan, para pemilik tanah di Desa Nambangan yang berjumlah 69 orang setuju secara swadaya dan sukarela untuk melakukan konsolidasi tanah perkotaan atas tanahnya.

Hasil penjajagan kesepakatan atau persetujuan warga Desa Nambangan tersebut dituangkan dalam Surat Pernyataan Persetujuan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri yang ditandatangani oleh masing-masing peserta. Bukti resmi bahwa warga Desa Nambangan telah menyatakan setuju tanahnya ditata melalui konsolidasi tanah perkotaan adalah Daftar Pernyataan Persetujuan No. 1/KTP/NBGN/VII/07 s/d 69/KTP/NBGN/VII/07 tanggal 6 Juli 2007.

d. Pengajuan Daftar Usulan Rencana Kegiatan Konsolidasi Tanah Perkotaan (DURK KTP)

Dalam kegiatan pengajuan DURK KTP ini, Satgas Pelaksana dari Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri yang diketuai oleh Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri ini bertugas menyiapkan DURK KTP yang nantinya akan ditandatangani dan akan disampaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri kepada Kepala Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah.

e. Inventarisasi dan identifikasi subyek dan obyek konsolidasi tanah perkotaan

Setelah peserta konsolidasi tanah perkotaan menyetujui keikutsertaannya, maka Satgas dari Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri yang diketuai oleh Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri melaksanakan tugasnya melakukan inventarisasi dan identifikasi subyek dan obyek konsolidasi tanah perkotaan Desa Nambangan. Hal-hal yang dilakukan dalam inventarisasi dan identifikasi adalah menginventarisasi dan mengidentifikasi nama peserta, alamat, pekerjaan, batas-batas tanah, luas tanah sebagaimana tertera dalam Surat Bukti hak yang ada, apakah benar/ sesuai atau tidak dengan data yang ada. Hal ini dilakukan sebagai tindakan preventif agar dikemudian hari setelah pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan tidak menimbulkan suatu perkara maupun sengketa pertanahan.

f. Membuat peta blok plan

Maksud dibuatnya peta blok plan adalah untuk menggambarkan rencana struktur atau bentuk jaringan jalan di lokasi konsolidasi tanah perkotaan. Kegiatannya meliputi perencanaan struktur jaringan jalan dan fasilitas umum lainnya. Peta blok plan ini merupakan peta pra desain tata ruang/ pra desain konsolidasi tanah perkotaan, sehingga peta ini baru

sekedar peta dengan gambar yang masih belum lengkap. Yang membuat peta blok plan adalah Satgas Pelaksana dari Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri yang diketuai oleh Kepala Seksinya, atas persetujuan para peserta konsolidasi. Apabila para peserta konsolidasi menolak, maka Satgas Pelaksana ini harus membuat yang baru. Di Desa Nambangan sendiri, para pemilik tanah menyetujui peta blok plan yang diajukan oleh Satgas Pelaksana ini, karena dalam peta blok plan itu terdapat rencana jaringan jalan dan saluran air yang cukup bagus sehingga dapat membuat wilayah tersebut berwawasan lingkungan.

g. Pembuatan desain tata ruang/ desain konsolidasi tanah perkotaan

Satgas Pelaksana dari Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri membuat desain konsolidasi tanah perkotaan Desa Nambangan berdasarkan peta rincian, dan peta blok plan dari Desa Nambangan itu sendiri. Maksud Satgas Pelaksana membuat desain konsolidasi tanah perkotaan ini adalah untuk merencanakan letak, bentuk, luas kapling-kapling baru pada areal konsolidasi yang telah dikurangi dengan Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP). Dalam melakukan pengkaplingan ini, Satgas Pelaksana berusaha agar pergeseran atau pemindahan kapling lama tidak terlalu jauh dengan letak semula. Hasil dari desain konsolidasi tanah perkotaan Desa Nambangan adalah peta yang menggambarkan secara lengkap dengan bentuk, letak, dan ukuran:

- 1) Rencana kapling baru (setelah dipotong STUP);
- 2) Rencana jaringan jalan;
- 3) Rencana jaringan sanitasi; dan
- 4) Rencana fasilitas umum.

h. Musyawarah desain konsolidasi tanah perkotaan

Kegiatan ini merupakan kegiatan musyawarah antara Satgas Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten

Wonogiri dengan para peserta konsolidasi tanah perkotaan Desa Nambangan mengenai desain tata ruang/ desain konsolidasi tanah perkotaan Desa Nambangan dalam rangka realokasi (pengkaplingan baru). Dalam musyawarah tersebut, Satgas Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri menjelaskan tentang:

- 1) Perubahan bentuk, luas, dan kemungkinan terjadinya penggeseran sebagai akibat dari realokasi masing-masing kapling para peserta, setelah luas tanahnya dikurangi Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP).
- 2) Kemungkinan pembongkaran pagar atau bangunan atau tanaman yang telah ada sebagai akibat dari pergeseran.

Hasil musyawarah ini dibuat dalam Berita Acara yang ditandatangani oleh anggota Satgas Pelaksana serta wakil dari para peserta. Desain konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan, setelah dimusyawarahkan dengan peserta, akhirnya disetujui oleh para peserta dan disepakati oleh instansi terkait pada tanggal 11 Juli 2007. Setelah desain konsolidasi tanah perkotaan ini disetujui dan disepakati bersama, maka desain tersebut akan disahkan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Pekerjaan Umum, dan Kepala Bappeda Kabupaten Wonogiri. Dengan adanya desain ini, maka hasil pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan Desa Nambangan yang dilaksanakan oleh Satgas Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Kabupaten Wonogiri harus sesuai dengan desain konsolidasi tanah perkotaan yang telah dibuat tersebut.

i. *Staking out*/ realokasi

Realokasi dimaksudkan untuk mewujudkan secara fisik desain konsolidasi tanah perkotaan di lapangan dan menunjukkan masing-masing kapling kepada yang berhak. Jadi, pelaksanaan realokasi ini dilaksanakan dengan pengukuran dan penempatan patok batas kapling

baru, pengukuran dan penempatan pemasangan tanda untuk batas jalan/parit dan prasarana umum lainnya, penentuan batas jalan dan saluran air. Pekerjaan realokasi di Desa Nambangan ini tidak hanya dilakukan oleh Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan saja, tapi juga dilakukan bersama dengan Seksi Survei, Pengukuran, dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri, yang mana dalam kegiatan ini diketuai oleh Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri.

j. Pekerjaan konstruksi

Pekerjaan konstruksi adalah pekerjaan yang bersifat fisik seperti pembangunan fisik badan jalan, penggalian parit, sarana/ fasilitas umum lainnya. Pekerjaan konstruksi ini dilaksanakan dengan mengacu pada Desain Konsolidasi Tanah Perkotaan Desa Nambangan yang telah ditetapkan. Karena anggaran dari peserta tersedia dan pihak peserta sepakat agar pekerjaan konstruksi ditangani oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri, maka pekerjaan konstruksi ini dapat ditangani sekaligus oleh Satgas Pelaksana dari Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan yang diketuai oleh Kepala Seksinya dan dilaksanakan melalui rekanan dengan berpedoman kepada ketentuan yang berlaku. Pekerjaan konstruksi yang ditangani sekaligus tersebut adalah pembentukan badan jalan dan penggalian parit sesuai dengan Desain Konsolidasi Tanah Perkotaan Desa Nambangan

3. Kepala Seksi Survei, Pengukuran, dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri

Kepala Seksi Survei, Pengukuran, dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri ini yang memimpin dan mengkoordinasi anggotanya dari Seksi Survei, Pengukuran, dan Pemetaan dalam melaksanakan tugasnya sebagai Satgas Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Nambangan. Adapun tugas Satgas Pelaksana ini adalah sebagai berikut:

a. Mengadakan pengukuran dan pemetaan

1) Pengukuran dan pemetaan keliling

Tujuan dilaksanakannya pengukuran dan pemetaan keliling ini adalah untuk mengetahui batas keliling dan letak lokasi Desa Nambangan yang menjadi obyek konsolidasi tanah perkotaan. Untuk itu, kegiatan dari pengukuran dan pemetaan keliling ini adalah:

- a) Pengukuran keliling diawali dengan pemasangan tugu-tugu poligon pada titik-titik yang secara teknis diperlukan yang diikuti dengan pengukuran, pemetaan, dan perhitungan jaringan poligon;
- b) Pengukuran batas keliling lokasi Desa Nambangan yang menjadi obyek konsolidasi tanah perkotaan;
- c) Memetakan hasil pengukuran keliling dari lokasi tersebut; dan
- d) Menghitung luas areal lokasi Desa Nambangan yang menjadi obyek konsolidasi tanah perkotaan dan setelah dihitung luasnya $\pm 6045 M^2$.

Hasil dari pengukuran dan pemetaan keliling ini berupa peta keliling tanah.

2) Pengukuran dan pemetaan rincian

Tujuan dilaksanakannya pengukuran dan pemetaan rincian ini adalah untuk mengetahui batas-batas persil sebagai peta dasar dalam pembuatan peta desain tata ruang lokasi/ desain konsolidasi tanah perkotaan. Dengan demikian rincian kegiatannya meliputi: mengukur batas-batas persil, memetakan hasil pengukuran persil, menghitung luas persil, mencocokkan luas tanah hasil perhitungan dengan luas tanah yang tercantum dalam bukti hak atas tanah, dan memberi nomor setiap persil dalam peta rincian.

Hasil dari pengukuran dan pemetaan rincian berupa peta rincian (skala 1: 1000) lengkap dengan nomor persil demi persil serta menggambarkan jalan, saluran air, dan bangunan yang disertai daftar nama peserta konsolidasi tanah perkotaan Desa Nambangan

Peta rincikan ini menjadi peta dasar dalam pembuatan desain tata ruang/ desain konsolidasi tanah perkotaan Desa Nambangan.

3) Pengukuran topografi dan pemetaan penggunaan tanah

Pengukuran topografi ini digunakan untuk mengetahui ketinggian dan lereng seluruh areal konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan. Kegiatannya meliputi: mengukur ketinggian di lapangan, memetakan hasil pengukuran, membuat garis ketinggian, dan menghitung lereng. Setelah diukur, topografi Desa Nambangan adalah tanah datar dengan ketinggian 130 M diatas permukaan laut. Hasil dari pengukuran topografi adalah peta topografi yang dibuat dengan skala 1: 1000 dengan interval contour (0,5 s/d 1 m).

Pemetaan penggunaan tanah ini digunakan untuk mengetahui jenis penggunaan tanah dewasa ini di lokasi konsolidasi tanah perkotaan Desa Nambangan. Kegiatannya meliputi survei lapangan dan memetakannya dengan skala 1: 1000. Setelah diadakan pemetaan penggunaan tanah ini, dapat diketahui bahwa penggunaan tanah di lokasi yang akan dikonsolidasi tersebut adalah tanah pekarangan, dimana tanah pekarangan tersebut akan diperuntukkan menjadi perumahan/ pemukiman. Hasil dari pemetaan ini adalah peta penggunaan tanah.

b. Melakukan *staking out*/ realokasi

Dalam realokasi ini, Satgas Pelaksana ini melaksanakan pengukuran dan penempatan patok batas persil, pengukuran dan penempatan patok batas sarana umum, penentuan batas badan jalan dan saluran air untuk menunjukkan masing-masing kapling kepada peserta konsolidasi tanah perkotaan Desa Nambangan yang berhak sesuai dengan tertera pada desain konsolidasi tanah perkotaan Desa Nambangan.

4. Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri

Tugas dari Satgas Pelaksana ini adalah berhubungan dengan penerbitan sertipikasi hak atas tanah yang telah dikonsolidasi. Setelah Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri memperoleh SK Penegasan Tanah Negara Obyek Konsolidasi Tanah Perkotaan tanggal 11 September 2007 dari Kepala Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri segera menindaklanjuti SK tersebut dengan menerbitkan SK Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri Nomor : 410.21.03/HM/KTP/2007 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Negara Obyek Konsolidasi Tanah Perkotaan Kepada Suwanto Dkk (69 Orang) Terdiri Dari 69 Bidang di Desa Nambangan, Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri yang ditetapkan pada tanggal 21 September 2007. Setelah diterbitkan SK Pemberian Hak Atas Tanah Negara Obyek Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Nambangan tersebut, maka dapat diterbitkan sertipikat tanah atas nama masing-masing peserta konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan yang berhak setelah peserta tersebut menyelesaikan kewajibannya seperti mendaftarkan hak milik atas tanah kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri. Sertipikat ini diterbitkan oleh Satgas Pelaksana dari Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri.

5. Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri

Tugas dari Satgas ini adalah berhubungan dengan tahap penyuluhan di dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan. Dalam tahap penyuluhan tersebut, Satgas ini bertugas menyakinkan peserta, bahwa pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan ini merupakan salah satu program untuk memberdayakan masyarakat agar hidupnya lebih sejahtera. Dalam rangka pemberdayaan masyarakat tersebut diperlukan

partisipasi masyarakat secara sukarela atau swadaya. Setelah mendapat penjelasan dari Satgas Pelaksana ini, para peserta konsolidasi semakin yakin dan mantap dengan pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan.

6. Kepala Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri

Satgas Pelaksana ini diikutsertakan dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan untuk berjaga-jaga apabila nanti terdapat sengketa, konflik atau perkara diantara peserta konsolidasi. Karena berdasarkan laporan BPN Pusat, pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan sering terjadi sengketa, konflik maupun perkara pertanahan. Namun demikian, berkat kerja keras semua Satgas Pelaksana yang profesional dan partisipasi peserta yang baik, maka pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan ini tidak terjadi sengketa, konflik maupun perkara pertanahan.

7. Camat dari Kecamatan Selogiri dan Kepala Desa dari Desa Nambangan

Sebenarnya kedudukan camat dan kepala desa dalam Satgas Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Desa Nambangan ini hanya sebagai pihak yang harus mengetahui bahwa di lokasi wilayahnya terdapat lokasi yang menjadi obyek konsolidasi tanah perkotaan. Jadi, menurut data yang diperoleh oleh peneliti, Camat Selogiri dan Kepala Desa dari Desa Nambangan ini pada dasarnya tidak mempunyai tugas yang berarti dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan yang bertujuan untuk meningkatkan kualitas lingkungan pemukiman tersebut

Berdasarkan uraian tugas-tugas dari anggota Satgas Pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa secara struktural, struktur organisasi dari Satgas Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Desa Nambangan diatas kurang begitu efisien karena ada anggota Satgas Pelaksana yang dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan tidak mempunyai tugas

yang tidak penting dalam usaha menunjang terwujudnya kualitas lingkungan permukiman yang baik. Tapi secara hasil, Satgas Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Kabupaten Wonogiri di Desa Nambangan ini berhasil menyelesaikan tugasnya dengan baik. Satgas Pelaksana yang tidak efisien tersebut adalah camat dan kepala desa. Kedua Satgas Pelaksana ini tidak efisien, karena dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan hanya sebagai pihak yang harus mengetahui bahwa di wilayahnya terdapat lokasi yang akan dikonsolidasi.

Langkah tepat yang perlu dilakukan agar struktur organisasi Satgas Pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan dapat efisien sehingga dapat terwujud kualitas lingkungan permukiman yang baik adalah, camat dan kepala desa ini tidak perlu dimasukkan dalam Satgas Pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan, tetapi cukup dimasukkan dalam Tim Koordinasi Kabupaten Wonogiri saja. Yang perlu dimasukkan ke dalam Satgas Pelaksana untuk mengganti camat dan kepala desa adalah pihak dari Dinas Pekerjaan Umum dan pihak dari Bappeda Kabupaten Wonogiri. Kedua pihak ini perlu dimasukkan dalam Satgas Pelaksana karena dapat membantu tugas Satgas Pelaksana, dalam hal ini Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri beserta anggotanya dalam membuat peta blok plan maupun desain tata ruang/ desain konsolidasi tanah perkotaan yang diperlukan untuk meningkatkan kualitas lingkungan permukiman. Sehingga hasil desain konsolidasi tanah ini dapat lebih baik daripada desain yang dibuat sendiri oleh Satgas Pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan. Namun demikian, bukan berarti peta blok plan dan desain konsolidasi tanah perkotaan yang dibuat sendiri oleh Satgas Pelaksana tersebut tidak berkualitas Tapi, akan lebih baik lagi bila antara Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri beserta anggotanya bekerja bersama secara tim membuat peta blok plan dan desain konsolidasi tanah perkotaan dengan pihak dari Bappeda dan Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Wonogiri, sehingga hasil konsolidasi tanah perkotaan ini dapat benar-benar mewujudkan suatu permukiman/ perumahan dengan kualitas lingkungan yang aman, sehat, tertib, dan lestari.

D. Visi dan misi Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri mengenai fungsi tanah di dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan

Tanah pada hakikatnya mempunyai dua fungsi utama, yaitu fungsi sosial dan fungsi ekonomi atau modal. Sebagai fungsi sosial, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat untuk hidup dan kehidupan. Dengan kata lain, penggunaan tanah tidak semata-mata untuk kepentingannya sendiri tetapi juga harus memperhatikan kepentingan masyarakat lainnya. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari hak tersebut, sehingga dapat bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang memiliki tanah tersebut maupun bermanfaat pula bagi masyarakat umum dan negara (pemerintah). Tetapi hal tersebut tidak berarti bahwa kepentingan individu akan terdesak oleh kepentingan umum. Kepentingan individu dan kepentingan masyarakat haruslah saling mengimbangi, sehingga dapat tercapai kemakmuran dan keadilan.

Berkaitan dengan fungsi sosialnya, maka tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburannya serta dicegah kerusakannya. Kewajiban memelihara tanah merupakan kewajiban semua pihak. Dalam melaksanakan ketentuan ini akan diperhatikan kepentingan pihak ekonomi lemah.

Tanah sebagai fungsi ekonomi merupakan salah satu faktor modal dalam pembangunan. Dengan adanya tanah, pemerintah dapat membangun berbagai sarana dan prasarana yang dapat menunjang pembangunan. Sehingga dengan adanya pembangunan berbagai fasilitas umum ini dapat menarik para investor untuk menanamkan modalnya. Selain itu, tanah sebagai fungsi ekonomi telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan obyek spekulasi yang sangat menguntungkan.

Berkaitan dengan fungsi tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri mempunyai visi dan misi mengenai fungsi tanah di dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan. Visi Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri

mengenai fungsi tanah di dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan adalah “terwujudnya penggunaan dan pemanfaatan tanah secara tepat, tertib, dan lestari agar tetap berdaya guna berdasarkan tata ruang daerah dengan mengutamakan pemberdayaan dan partisipasi aktif masyarakat yang berkesadaran hukum dan lingkungan”

Dalam rangka mencapai dan mewujudkan visi tersebut, perwujudan penggunaan dan pemanfaatan tanah di wilayah perkotaan di Kabupaten Wonogiri dilaksanakan dengan memperhatikan penataan tanah berdasarkan rencana tata ruang wilayah masing-masing daerah agar tercipta keserasian dan keseimbangan lingkungan. Sehingga hasil dari penataan tanah ini dapat menjadikan penggunaan tanah secara tepat sehingga dapat menjaga kelestarian tanah tetap berdaya guna. Selain itu, dapat juga meningkatkan kualitas lingkungan di perkotaan/permukiman yang nanti akan berpengaruh pula pada berkurangnya wilayah perkotaan/permukiman yang terkesan kumuh dan tidak berwawasan lingkungan yang baik. Dengan demikian, tindakan ini dapat membantu pemerintah dalam usaha melaksanakan pembangunan

Untuk mewujudkan visi Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri di masa depan, ditetapkanlah misi sebagai berikut:

1. Meningkatkan pemahaman dan penyadaran mengenai pentingnya konsolidasi tanah perkotaan bagi peningkatan kualitas lingkungan perkotaan/permukiman kepada masyarakat.
2. Penjaminan bahwa pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan tidak merugikan masyarakat, tetapi menguntungkan rakyat.
3. Pemberdayaan masyarakat golongan ekonomi lemah dengan melaksanakan konsolidasi tanah perkotaan yang bertumpu pada rasa keadilan dan kerakyatan.
4. Perwujudan pemberian kemudahan pada masyarakat dalam mengajukan permohonan konsolidasi tanah perkotaan dan penerbitan sertupikat tanah yang baru hasil konsolidasi.

5. Perwujudan peningkatan kualitas sumber daya manusia Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri yang berfungsi melayani masyarakat secara profesional, jujur, berdaya guna, produktif, dan transparan
6. Perwujudan pengembangan kebijakan pertanahan untuk meningkatkan penataan, pemanfaatan, dan penggunaan tanah secara adil dan produktif dengan mengutamakan hak-hak masyarakat setempat serta berdasarkan tata ruang wilayah yang serasi dan seimbang.

Visi dan misi Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri mengenai fungsi tanah diatas tidak hanya mencakup fungsi tanah sebagai fungsi sosial saja, tetapi juga mencakup fungsi tanah sebagai fungsi ekonomi. Hal tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Fungsi tanah sebagai fungsi sosial

Dalam visi dan misi Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri terkandung fungsi tanah sebagai fungsi sosial, hal-hal yang dapat menunjukkan adanya fungsi tanah sebagai fungsi sosial di dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan dapat disebutkan, antara lain:

- a. Dengan konsolidasi tanah perkotaan ini, maka tanah untuk permukiman atau perumahan dapat tertata dengan baik, yang sebelumnya bentuk, ukuran, dan letak tanahnya tidak teratur dan tidak efisien menjadi teratur dan efisien. Sehingga bentuk dan batas pemilikan atau penguasaan tanah masing-masing individu dapat diketahui dengan jelas. Hal ini dapat mencegah terjadinya sengketa antarwarga mengenai batas kepemilikan tanah.
- b. Pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan mengharuskan para peserta konsolidasi untuk menyumbangkan tanahnya sebagai STUP yang besarnya telah disepakati bersama. Sumbangan tanah ini nantinya akan dipergunakan untuk pembangunan fasilitas umum seperti pembangunan jalan/ pelebaran jalan yang kecil, saluran air/ sanitasi lingkungan, dan lain sebagainya. Sehingga dengan adanya berbagai fasilitas umum ini dapat meningkatkan kualitas lingkungan permukiman. Dengan demikian, hal

tersebut tidak saja menguntungkan pihak peserta konsolidasi saja, tetapi juga bermanfaat dan menguntungkan bagi masyarakat umum lainnya.

- c. Konsolidasi tanah perkotaan dapat menciptakan kondisi yang memungkinkan memberdayakan golongan penduduk yang berpenghasilan rendah dapat menikmati perumahan dan lingkungan fisik yang sehat secara adil. Konsolidasi tanah perkotaan dikatakan dapat memberdayakan golongan ekonomi lemah karena biayanya yang murah.

2. Fungsi tanah sebagai fungsi ekonomi

Dalam visi dan misi Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri juga terkandung fungsi tanah sebagai fungsi ekonomi, hal-hal yang dapat menunjukkan adanya fungsi tanah sebagai fungsi ekonomi di dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan dapat disebutkan, antara lain:

- a. Pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan mengikuti tujuan penggunaan tanah yang ekonomis. Pada umumnya, tanah itu (yang akan dikonsolidasi) terfragmentasi dan tidak teratur sebagaimana dalam perencanaan kota. Tanah itu sangat tidak cocok untuk bangunan. Tetapi melalui konsolidasi tanah perkotaan, bentuk tanah yang tidak teratur menjadi teratur, berukuran memadai, dekat dengan jalan, dan oleh karena itu tanah menjadi baik untuk bangunan.
- b. Melalui konsolidasi tanah perkotaan mempercepat penyelesaian pembangunan fasilitas umum sesuai dengan tata ruang kota yang dilaksanakan secara berkesinambungan dan berencana, sehingga sektor transportasi dan komunikasi dalam daerah perkotaan menjadi lebih baik dan lancar dan dapat mendorong pertumbuhan ekonomi daerah.
- c. Dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan tidak terjadi pembentukan bidang tanah yang mubazir atau sisa terlalu sempit pada pembebasan tanah untuk jalan dan sarana lingkungan. Selain itu, sekaligus dapat menertibkan nama jalan dan spekulasi harga tanahpun dapat ditekan.
- d. Setelah konsolidasi tanah perkotaan dilakukan, maka dapat meningkatkan harga tanah yang telah dikonsolidasi tersebut karena letak tanah teratur

serta adanya fasilitas lingkungan yang menunjang. Sehingga, dari segi ekonomi, nilai ekonomis tanah tersebut meningkat yang pada akhirnya menguntungkan para peserta konsolidasi tanah perkotaan tersebut

- e. Melalui konsolidasi tanah perkotaan akan menghemat dana pengadaan tanah. Selama ini pengadaan tanah untuk kepentingan prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya selalu terbentur pada keterbatasan dana pengadaan tanah. Bahkan banyak rencana kota sulit dilaksanakan karena meskipun suatu wilayah sudah dialokasikan untuk prasarana dan fasilitas umum lingkungan perkotaan misalnya, namun perolehan tanah itu sangat sulit terealisasi karena keterbatasan dana untuk membebaskannya dari masyarakat. Dengan konsolidasi tanah perkotaan akan terhemat pengeluaran pemerintah untuk ganti kerugian dan biaya pembangunan prasarana dan fasilitas umum, karena biaya tersebut ditanggung secara bersama-sama oleh para pemilik tanah dan pemerintah tidak perlu membeli tanah-tanah di lokasi untuk pembangunan kota.tersebut.

Berdasarkan data yang diperoleh penulis dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan yang dilakukan di Desa Nambangan, Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri, dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa visi dan misi Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri mengenai fungsi tanah di dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan lebih menitikberatkan pada fungsi tanah sebagai fungsi sosial. Indikasi yang dapat menunjukkan hal tersebut adalah bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri melaksanakan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan itu dilandasi untuk mencegah terbentuknya lingkungan permukiman yang kumuh dan tidak teratur yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri dan dapat menyebabkan kerugian pada masyarakat umum lainnya.

Lokasi konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan ini adalah tanah pekarangan utuh dengan luas $\pm 6045 M^2$ yang akan dibangun permukiman atau perumahan oleh 69 orang dari pemilik bidang tanah tersebut. Maka, sebelum lokasi di Desa Nambangan tersebut dibangun, Kantor Pertanahan Kabupaten

Wonogiri berinisiatif untuk melakukan konsolidasi tanah perkotaan agar penggunaan, kepemilikan, dan penguasaan tanah dapat ditata dengan baik sehingga dapat tercipta lingkungan permukiman yang berkualitas karena tersedianya jalan yang tertata dengan teratur, adanya bidang tanah masing-masing peserta konsolidasi tanah perkotaan yang tertata dengan rapi dan teratur dengan menghadap jalan semuanya, adanya saluran sanitasi/ selokan, adanya tanah untuk fasilitas umum seperti masjid, gedung serbaguna, dan lain-lainnya. Yang terpenting adalah, pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan ini disesuaikan dengan rencana umum tata ruang wilayah Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri. Sehingga dengan adanya pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan, pembangunan permukiman diatas tanah di Desa Nambangan tersebut tidak merugikan bagi kepentingan pemilik tanah maupun masyarakat umum lainnya, tetapi menguntungkan bagi semua pihak.

BAB IV

SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan

1. Pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan, Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri yang dilaksanakan oleh Satuan Tugas (Satgas) Pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan Kabupaten Wonogiri, yaitu dari Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri, berhasil mewujudkan lingkungan permukiman yang baik dan berwawasan lingkungan. Karena, wilayah yang menjadi obyek konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan sebelumnya hanya berupa tanah pekarangan utuh seluas $\pm 6045 M^2$. Setelah dilakukan kegiatan konsolidasi tanah perkotaan, maka di lokasi tersebut telah terbentuk 69 bidang untuk perumahan dan 2 bidang untuk sarana umum yang bentuknya teratur dan masing-masing menghadap jalan. Selain itu, terdapat juga jaringan jalan dan saluran drainase/ sanitasi yang dibuat sinergis secara fisik, serta saluran pembuangan limbah dan tempat sampah bahan berbahaya dan beracun (B3). Yang mana semua prasarana dan sarana umum tersebut dibuat sesuai dengan rencana umum tata ruang Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri. Tersedianya prasarana dan sarana umum tersebut menunjukkan bahwa di lokasi konsolidasi tanah perkotaan itu telah terwujud permukiman yang baik karena telah memenuhi syarat-syarat yang menjadi indikator perumahan dan permukiman yang mempunyai kualitas lingkungan yang baik.
2. Peraturan perundang-undangan mengenai konsolidasi tanah perkotaan untuk meningkatkan kualitas lingkungan permukiman ini kurang memadai. Karena pengaturan konsolidasi tanah perkotaan masih dirasakan kurang komprehensif dan sistimatis disebabkan tersebarnya pengaturan konsolidasi tanah perkotaan diberbagai peraturan perundang-undangan. Undang-undang maupun peraturan pemerintah yang relevan dengan konsolidasi tanah perkotaan hanya sebagai dasar hukum umum sehingga tidak mengatur

pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan secara jelas. Sedangkan peraturan yang mengatur secara jelas mengenai konsolidasi tanah, yaitu Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah dan aturan pelaksana lainnya, dinilai banyak pihak kurang berwibawa karena tidak adanya sanksi dalam peraturan tersebut, sehingga masyarakat umum tidak terikat dengan peraturan tersebut, Hal itu dapat menyebabkan terhambatnya pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan. Begitu pentingnya konsolidasi tanah perkotaan, maka perlu dibuat peraturan tersendiri yang mengatur konsolidasi tanah perkotaan secara komprehensif, sistimatis, dan lengkap dalam bentuk peraturan yang lebih tinggi dari Peraturan Menteri. Yang mana peraturan yang tersendiri tersebut harus mempunyai sanksi hukum agar pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan dapat ditaati oleh semua pihak dan dapat dilakukan secara optimal oleh pihak-pihak yang terkait.

3. Struktur organisasi Satgas Pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan Kabupaten Wonogiri dalam melaksanakan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan, Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri tidak efisien. Dikatakan tidak efisien karena ada dua anggota Satgas Pelaksana yang tidak mempunyai tugas yang penting dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan. Kedua anggota Satgas Pelaksana tersebut adalah Camat dari Kecamatan Selogiri dan Kepala Desa dari Desa Nambangan. Kedua anggota Satgas Pelaksana ini hanya sebagai pihak-pihak yang harus diberitahu dan mengetahui bahwa di wilayahnya akan dilakukan konsolidasi tanah perkotaan. Jadi keduanya tidak mempunyai tugas yang penting dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan. Meskipun Satgas Pelaksana ini secara struktural tidak efisien, namun hasil dari pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan yang dilakukan oleh Satgas Pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan Kabupaten Wonogiri di Desa Nambangan ini berhasil mewujudkan daerah lingkungan permukiman yang berwawasan lingkungan serta sesuai dengan rencana tata ruang wilayah Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri.

4. Visi dan misi Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri mengenai fungsi tanah di dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan adalah lebih menitikberatkan fungsi tanah sebagai fungsi sosial daripada fungsi tanah sebagai fungsi ekonomi. Lebih menitikberatkan fungsi tanah sebagai fungsi sosial, karena Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri melaksanakan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Nambangan ini dilandasi untuk mewujudkan lingkungan permukiman yang baik dan berwawasan lingkungan serta mencegah terbentuknya/ terciptanya lingkungan permukiman penduduk yang kumuh dan tidak teratur yang tidak sesuai dengan rencana umum tata ruang wilayah Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri dan dapat menyebabkan kerugian pada masyarakat umum lainnya.

B. Saran

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri sebagai Satgas Pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kabupaten Wonogiri diharapkan dalam menjalankan tugasnya melaksanakan kegiatan konsolidasi tanah perkotaan dapat menjaga atau bahkan meningkatkan sikap profesionalnya yang selama ini telah terbentuk, sehingga pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan ini dapat berhasil dengan lebih baik dari yang sudah-sudah dan mendapat kepercayaan yang kuat dari masyarakat Kabupaten Wonogiri.
2. Pemerintah pusat perlu membuat peraturan hukum yang lebih tinggi dari peraturan menteri mengenai konsolidasi tanah perkotaan secara lengkap, komprehensif, dan sistematis yang dimuat dalam suatu peraturan tersendiri tidak tersebar dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Agar peraturan konsolidasi tanah perkotaan berwibawa, produk hukum yang tepat adalah undang-undang, karena undang-undang mengakomodasi sanksi pidana sebagai salah satu indikasi tingginya komitmen untuk melaksanakan konsolidasi tanah perkotaan.
3. Agar struktur organisasi Satgas Pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan Kabupaten Wonogiri efisien, maka diharapkan Bupati Wonogiri tidak

memasukkan camat dan kepala desa dalam Satgas Pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan Kabupaten Wonogiri. Karena kedua anggota Satgas Pelaksana tersebut di dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan tidak mempunyai tugas yang penting, tapi hanya sebagai pihak yang harus diberitahu dan mengetahui bahwa di daerah wilayahnya akan dilakukan konsolidasi tanah perkotaan.

4. Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri agar dalam melaksanakan setiap kebijakannya di bidang pertanahan lebih memprioritaskan fungsi tanah sebagai fungsi sosial daripada fungsi ekonomi dengan memperhatikan kepentingan golongan ekonomi lemah. Dengan demikian Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri dapat dikatakan telah membantu pemerintah dalam hal memberdayakan golongan ekonomi lemah sehingga dapat meningkatkan taraf hidup golongan ekonomi lemah.

DAFTAR PUSTAKA

Dari Buku:

- A.P. Parlindungan. 1992. *Beberapa Pelaksanaan Kegiatan Dari Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju.
- , 1981. *Kapita Selekta Hukum Agraria*. Bandung: Alumni.
- , 1980. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)*. Bandung: Alumni.
- Achmad Rubaie. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Bachtiar Effendie. 1993. *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*. Bandung: Alumni.
- Biro Hukum dan Hubungan Masyarakat Badan Pertanahan Nasional. 1993. *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Pertanahan Tahun 1992*. Jakarta: Badan Pertanahan Nasional.
- , 1996. *Sistem Jaringan Dokumentasi dan Informasi Hukum. Peraturan Perundang-Undangan Pertanahan*. Jakarta: Badan Pertanahan Nasional.
- , 1999. *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Pertanahan Tahun 1998*. Jakarta: Badan Pertanahan Nasional.
- , 2002. *Abstrak Peraturan/ Ketentuan Bidang Pertanahan*. Jakarta: Badan Pertanahan Nasional.
- Boedi Harsono. 1999. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jilid I Hukum Tanah Nasional. Cetakan ke-VIII (Edisi Revisi)*. Jakarta: Djambatan.
- , 2002. *Hukum Agraria Indonesia. Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Hukum Tanah. Cetakan ke-XV (Edisi Revisi)*. Jakarta: Djambatan.
- Direktorat Pengaturan Penguasaan Tanah Badan Pertanahan Nasional. 1990. *Tata Cara Kerja Konsolidasi Tanah Perkotaan Tahap I*. Jakarta: Badan Pertanahan Nasional.
- Edy Ruchiyat. 1999. *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*. Bandung: Alumni.

- G. Kartasapoetra, R.G. Kartasapoetra, dan A.G. Kartasapoetra. 1986. *Masalah Pertanahan di Indonesia*. Jakarta: Bina Aksara.
- Gatot P. Soemartono. 1996. *Lingkungan Hidup Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Idham. 2004. *Konsolidasi Tanah Perkotaan Dalam Perspektif Otonomi Daerah*. Bandung: Alumni.
- Imam Supardi. 2003. *Lingkungan Hidup dan Kelestariannya. Cetakan Kedua*. Bandung: Alumni.
- Oloan Sitorus. 2006. *Keterbatasan Hukum Konsolidasi Tanah Perkotaan Sebagai Instrumen Kebijakan Pertanahan Partisipatif Dalam Penataan Ruang Di Indonesia*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia
- Oloan Sitorus & Balans Sebayang. 1996. *Konsolidasi Tanah Perkotaan (Suatu Tinjauan Hukum)*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.
- Oloan Sitorus & Darwinsyah Minin. 2006. *Cara Penyelesaian Karya Ilmiah Di Bidang Hukum (Panduan Dasar Menuntaskan Skripsi, Thesis, dan Disertasi). Cetakan Kedua (Edisi Revisi)*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.
- Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- R. Subekti & R. Tjitrosudibio. 1995. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Edisi Revisi)*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita.
- Ronny Hanitijo Soemitro. 1994. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Satjipto Rahardjo. 2000. *Ilmu Hukum. Cetakan Ke-V*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Soerjono Soekanto. 2006. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Sudargo Gautama. 1981. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Alumni.
- Sunarjati Hartono. 1978. *Beberapa Pemikiran Kearsah Pembaharuan Hukum Tanah*. Bandung: Alumni.
- Supriadi. 2007. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Tim Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri. 2007. *Modul Pelayanan Pertanahan*. Wonogiri: Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri.

Dari Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang Dasar 1945.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.

Undang-Undang No. 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup.

Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.

Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah No. 80 Tahun 1999 tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun.

Peraturan Daerah Kabupaten Wonogiri No. 14 Tahun 1996 tentang Rencana Umum Tata Ruang Kota Dengan Kedalaman Materi Rencana Detail Tata Ruang Kota Ibukota Kecamatan Selogiri Tahun 1997/1997 Sampai Tahun 2016/2017.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

Surat Edaran (SE) Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 411-1852-DII tanggal 5 Juli 1995 perihal Biaya Uang Pemasukan pada Lokasi Konsolidasi Tanah.

SE Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 410-1978 tanggal 18 April 1996 tentang Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah.

SE Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 410-1637 tanggal 7 Juni 1996 perihal Pengelolaan TPBP Konsolidasi Tanah.

SE Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 410-55 tanggal 8 Januari 1997 perihal Organisasi Peserta Konsolidasi Tanah.

SE Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 462-3872 tanggal 22 Desember 1997 perihal Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah.

SE Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 410-2084 tanggal 30 Juni 1998 perihal Peningkatan Pelayanan Konsolidasi Tanah.

SE Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 410-3926 tanggal 13 Oktober 1998 tentang Peningkatan Pelayanan Pertanahan Menunjang Program P2BPK.

SE Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 410-1047 tanggal 23 Maret 1999 perihal Penggunaan Dana Kompensasi TPBP.

SE Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 225.2/DII/VII/99 tanggal 14 Juli 1999 perihal Izin Perubahan Penggunaan Tanah dan Izin Lokasi dalam Penyelenggaraan Konsolidasi Tanah.

Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-4245 tanggal 7 Desember 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah.

Surat Keputusan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah No. 410/591/2005 tentang Peningkatan Pelayanan Konsolidasi Tanah Secara Swadaya Di Provinsi Jawa Tengah.

Dari Internet:

Erna Herlinda. *Peranan Pemerintah Atas Tanah Dalam Rangka Pembangunan*. <http://www.libraryusu.ac.id/makalah.html> (8 Desember 2007 pukul 08.33).

Nad Darga Talkurputra. *Trends Yang Baru? Proses Otomisasi Perencanaan Spasial Untuk Penggunaan Tanah*. (19 Oktober 2007 pukul 08.45).

Prosiding Lokakarya Nasional Bidang Perumahan dan Pemukiman. *Makalah Tanah dan Ruang*. <http://www.kemenpera.go.id/makalah.html> (8 Desember 2007 pukul 08.40).

Djoko Kirmanto. *Pembangunan Perumahan dan Permukiman Yang Berwawasan Lingkungan Strategis*. <http://www.google.co.id/makalah.html> (2 Februari 2008 pukul 09.59)

