



**KAJIAN YURIDIS KONSOLIDASI TANAH DI DESA AJUNG
KECAMATAN AJUNG KABUPATEN JEMBER**

*Judicial Analysis Of Land Consolidation In The Ajung Village Districk
Ajung Jember Regency*

SKRIPSI

oleh

**Rana Raditya Kusnawara
NIM 080710191084**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2014**

**KAJIAN YURIDIS KONSOLIDASI TANAH DI DESA AJUNG
KECAMATAN AJUNG KABUPATEN JEMBER**

*Judicial Analysis Of Land Consolidation In The Ajung Village Districk
Ajung Jember Regency*

SKRIPSI

oleh

**Rana Raditya Kusnawara
NIM 080710191084**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2014**

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Kedua orang tua saya tercinta, Ibunda Lestiti S.Pd., dan Ayahanda Samsibur S.Pd., M.Si., terima kasih untuk kasih sayang tanpa batas dan semangat hidup yang telah diberikan kepadaku;
2. Almamater yang saya banggakan Universitas Jember.

MOTTO

Indahnya hidup ketika bertemu masalah baik sengketa, konflik dan perkara kita berdamai.¹

¹ <http://seksiskpkantahkotatomohon.blogspot.com/2013/05/m-o-t-t-o-di-seksi-sengketa-konflik-dan.html>

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rana Raditya Kusnawara

NIM : 080710191084

menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul “Kajian Yuridis Konsolidasi Tanah Di Desa Ajung Kecamatan Ajung Kabupaten Jember” adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali kutipan yang sudah saya sebutkan sumbernya, belum pernah diajukan pada institusi manapun, dan bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak mana pun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 27 Juni 2014

Yang menyatakan,

Rana Raditya Kusnawara

NIM 080710191084



**KAJIAN YURIDIS KONSOLIDASI TANAH DI DESA AJUNG
KECAMATAN AJUNG KABUPATEN JEMBER**

*Judicial Analysis Of Land Consolidation In The Ajung Village Districk
Ajung Jember Regency*

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan strata satu (S1) pada Program Studi Ilmu Hukum dan mencapai gelar Sarjana Hukum

oleh

**Rana Raditya Kusnawara
NIM 080710191084**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2014**

PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL 21 JUNI 2014

Oleh

Tim Pembimbing

Dosen Pembimbing Utama,

RIZAL NUGROHO, S.H., M.Hum.
NIP 195611251984031002

Dosen Pembantu Pembimbing,

ASMARA BUDI DYAH D.S., S.H.
NIP 195007101980022001

PENGESAHAN

Skripsi ini berjudul:

**KAJIAN YURIDIS KONSOLIDASI TANAH DI DESA AJUNG
KECAMATAN AJUNG KABUPATEN JEMBER**

*JUDICIAL ANALYSIS OF LAND CONSOLIDATION IN THE AJUNG VILLAGE
DISTRICK AJUNG JEMBER REGENCY*

Oleh

**RANA RADITYA KUSNAWARA
NIM : 080710191084**

Tim Pembimbing

Dosen Pembimbing Utama,

Dosen Pembantu Pembimbing,

RIZAL NUGROHO, S.H., M.Hum.
NIP 195611251984031002

ASMARA BUDI DYAH D.S., S.H.
NIP 195007101980022001

Mengesahkan
Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan,

Dr. Widodo Ekatjahjana, S.H., M.Hum.
NIP 197105011993031001

PENETAPAN TIM PENGUJI

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL 27 Juni 2014

Oleh

Tim Penguji

Ketua Dosen Penguji,

Sekretaris Dosen Penguji,

H. Eddy Mulyono, S.H., M.Hum.

NIP. 196802191992011001

Dosen Anggota Penguji 1,

Warah Atikah, S.H., M.Hum.

NIP. 197303252001122002

Dosen Anggota Penguji 2,

Rizal Nugroho, S.H., M.Hum.

NIP 195611251984031002

Asmara Budi Dyah D.S., S.H.

NIP 195007101980022001

RINGKASAN

Kajian Yuridis Konsolidasi Tanah di Desa Ajung Kecamatan Ajung Kabupaten Jember (*Judicial Analysis Of Land Consolidation In The Ajung Village Districk Ajung Jember Regency*). Rana Raditya Kusnawara, 080710191084; 2014; 46 Halaman; Fakultas Hukum Universitas Jember.

Konsolidasi tanah sebagai kebijakan pertanahan dalam pemanfaatan tanah seperti yang dialokasikan rencana tata ruang dipandang mampu untuk memberikan jalan keluar bagi pemerintah guna mewujudkan dan mengembangkan partisipasi masyarakat dalam penataan lingkungan perumahan yang berkualitas. Oleh karena itu sering konsolidasi tanah diterapkan dalam pemekaran kota untuk memecahkan masalah kekurangan perumahan.

Permasalahan yang diangkat dalam penulisan skripsi ini adalah (1) Bagaimana konsep konsolidasi tanah yang dilaksanakan di Desa Ajung Kecamatan Ajung Kabupaten Jember (2) Bagaimanakah kesesuaian penyelenggaraan konsolidasi tanah di Desa Ajung Kecamatan Ajung Kabupaten Jember dengan peraturan yang berlaku. Tujuan khusus penelitian skripsi ini adalah Untuk mengetahui konsep konsolidasi tanah yang diterapkan di Desa Ajung Kecamatan Ajung Kabupaten Jember dan untuk mengetahui kesesuaian pelaksanaan konsolidasi tanah di Desa Ajung Kecamatan Ajung Kabupaten Jember dengan aturan yang berlaku.

Metode penelitian yang dipergunakan dalam skripsi ini meliputi tipe penelitian, pendekatan masalah, sumber bahan hukum, dan analisis bahan hukum. Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian hukum normative, yaitu penelitian dengan berpikir dalam jalur paham positivism.

Pelaksanaan konsolidasi tanah di Desa Ajung Kecamatan Ajung Kabupaten Jember berhasil dilaksanakan. Dengan berdasar pada Peraturan Kepala

Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi. Sebagaimana yang sudah kita ketahui bahwa landasan dasar konsolidasi tanah memang menggunakan peraturan tersebut, tetapi dalam pelaksanaan konsolidasi tanah di Desa Ajung Kecamatan Ajung Kabupaten Jember ini bukan masyarakat yang menjadi peserta, melainkan adalah sebuah lembaga hukum berbentuk Koperasi. Dimana hal tersebut belum diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah. Setelah penulis mempelajari hal itu secara mendalam, ternyata terdapat Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nomor 410.35-14055 tentang Peningkatan Pelayanan Konsolidasi Tanah yang menyatakan bahwa lembaga hukum berbentuk Koperasi juga dapat mengajukan permohonan konsolidasi tanah. Dengan demikian konsolidasi tanah yang pemohonnya adalah sebuah koperasi dapat dilaksanakan dan tidak menyalahi aturan.

Pelaksanaan konsolidasi tanah di Desa Ajung Kecamatan Ajung Kabupaten Jember berhasil dilaksanakan dengan baik. Akan tetapi pelaksanaannya sudah melenceng atau bergeser dari segi prinsipnya. Kita ketahui bahwa prinsip konsolidasi tanah yang paling penting adalah dari rakyat oleh rakyat dan untuk rakyat. Dalam pelaksanaan konsolidasi tanah di Desa Ajung Kecamatan Ajung Kabupaten Jember ini benar-benar mengabaikan hal itu, karena pesertanya adalah sebuah koperasi.

Kata kunci : konsolidasi tanah, koperasi.

PRAKATA

Puji syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Kajian Yuridis Konsolidasi Tanah di Desa Ajung Kecamatan Ajung Kabupaten Jember”. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan pendidikan strata satu (S1) pada Program Studi Ilmu Hukum, Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Jember.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Rizal Nugroho, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Utama, yang telah membantu saya dalam pengarahan, pembimbingan, dan pemberian saran-saran yang sangat diperlukan dalam penyusunan skripsi ini, mulai permulaan sampai terselesaikannya skripsi ini. Terima kasih atas waktu, tenaga, dan ilmu yang telah bapak berikan kepada saya guna kebaikan dari penulisan skripsi ini;
2. Asmara Budi Dyah Darma Sutji S.H selaku Dosen Pembantu Pembimbing, yang juga telah memberikan saya pengarahan, bimbingan, perhatian, dan saran-saran yang sangat diperlukan dalam proses penyusunan skripsi ini. Terima kasih pula atas waktu, tenaga, dan ilmu yang telah diberikan kepada saya guna kebaikan dari penulisan skripsi ini.
3. H. Eddy Mulyono, S.H., M.Hum. selaku Ketua Dosen Penguji, yang telah meluangkan waktu sebagai penguji dalam pelaksanaan ujian skripsi dan telah memberikan masukan-masukan dan kritikan-kritikan yang membangun, baik yang berkaitan dengan penyusunan skripsi ini maupun yang berkaitan dengan hal-hal lain di luar konteks penyusunan skripsi ini.
4. Warah Atikah, S.H., M.Hum. selaku Sekretaris Dosen Penguji, yang juga telah meluangkan waktu sebagai penguji dalam pelaksanaan ujian skripsi dan

telah memberikan saran dan pesan-pesan yang sangat berharga bagi penulis dalam proses penyusunan skripsi ini.

5. Dr. Widodo Ekatjahjana, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember.
6. Bapak Dr. Nurul Ghufro, S.H., M.H. selaku Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember, Bapak Mardi Handono, S.H., M.H. selaku Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember, dan Bapak Iwan Rachmad Soetijono, S.H, M.H. selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember.
7. Gautama Budi Arundhati, S.H., LL.M., selaku Ketua Bagian Hukum Tata Negara Fakultas Hukum Universitas Jember.
8. Seluruh Dosen dan Staff Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah membantu dalam bidang akademik maupun proses akademik sampai akhirnya penulis dapat menyelesaikan studi.
9. Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membimbing selama penulis menjadi mahasiswa.
10. Keluarga Besar Bagian Hukum Tata Negara Fakultas Hukum Universitas Jember yang selama ini sudah menyempatkan waktu dan berbagi ilmu dan pengetahuannya yang sangat berguna;
11. Seluruh pengurus Primer Koperasi Kepolisian (PRIMKOPPOL) Resort Jember yang berkenan menerima, memberi masukan, serta waktu dan tempat dalam penyelesaian skripsi ini
12. Bidang Konsolidasi Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Jember yang juga berkenan menerima, memberi masukan, serta waktu dan tempat dalam penyelesaian skripsi ini.
13. Saudara saya tercinta Samhari Kuning Adi, S.E., Galung Maha Lalita, dan Vrischika Paksi terima kasih untuk kasih sayang, doa dan dukungannya.
14. Dwi Meidita Putri S.A.B., Dila Hartaning S.H., dan Moh. Hoiru Nail S.H., yang telah bersedia meluangkan waktu untuk membantu penulis baik tenaga maupun pikiran serta saran-saran demi terselesaikannya skripsi ini.

15. Teman-teman Pondok Putra Rahayu dan keluarga besar Bahana Justitia terima kasih untuk doa dan dukungannya.
16. Seluruh teman-teman Fakultas Hukum angkatan 2008 Universitas Jember, terima kasih untuk doa dan bantuannya.
17. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Penulis juga menerima segala kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya penulis berharap, semoga skripsi ini dapat bermanfaat.

Jember, Juni 2014

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN SAMPUL	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERNYATAAN	v
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	vi
HALAMAN PERSETUJUAN	vii
HALAMAN PENGESAHAN	viii
HALAMAN PENETAPAN TIM PENGUJI	ix
RINGKASAN	x
PRAKATA	xii
DAFTAR ISI	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xviii
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian	3
1.3.1 Tujuan Umum	3
1.3.2 Tujuan Khusus	3
1.3.3 Manfaat Penelitian	3
1.4. Metode Penelitian	4
1.4.1 Metode Penelitian	4
1.4.2 Tipe Penelitian	4
1.4.3 Pendekatan Masalah	5

1.4.4 Sumber Bahan Hukum.....	5
1.4.5 Analisis Bahan Hukum	6
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	8
2.1 Konsolidasi Tanah	8
2.1.1 Pengertian Konsolidasi Tanah	8
2.1.2 Tujuan dan Sasaran Konsolidasi Tanah.....	10
2.1.3 Langkah-langkah Kegiatan Konsolidasi Tanah.....	11
2.1.4 Alasan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah	12
2.1.5 Karakteristik konsolidasi Tanah	13
2.1.5.1 Peran Serta atau Partisipasi Rakyat.....	14
2.1.5.2 Wujud Peran Serta dan Partisipasi Rakyat	15
2.1.6 Tingkat Keberhasilan Konsolidasi Tanah.....	17
2.2 Tanah Negara	17
2.3 Pemberian Hak Atas Tanah.....	19
2.4 Kegiatan Konsolidasi Tanah.....	20
2.4.1 Penyelenggara konsolidasi Tanah.....	20
2.4.2 Pelaksana Konsolidasi Tanah	20
BAB 3. PEMBAHASAN	22
3.1 Regulasi Konsolidasi Tanah.....	22
3.2 Konsep Konsolidasi Tanah yang Dipergunakan dalam Pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Desa Ajung Kecamatan Ajung Kabupaten Jember	23
3.2.1 Sejarah Pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Indonesia.....	23
3.2.2 Konsep Konsolidasi Tanah Modern	25
3.2.3 Konsep Konsolidasi Tanah di Dsa Ajung Kecamatan Ajung Kabupaten Jember	30
3.2.4 Model Konsolidasi Tanah dalam Pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Desa Ajung Kecamatan Ajung Kabupaten Jember	37

3.3 Kesesuaian Penyelenggaraan Konsolidasi Tanah di Desa Ajung Kecamatan Ajung Kabupaten Jember dengan Peraturan yang Berlaku	38
BAB 4. PENUTUP	41
4.1 Kesimpulan	41
4.2 Saran	42
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Surat Permohonan Ijin untuk Memperoleh Data Penelitian No.2195/UN25.1.1/SP/2013 dari Fakultas Hukum Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.
- Lampiran 2. Surat Permohonan Ijin untuk Memperoleh Data Penelitian No.3147/UN25.1.1/SP/2013 dari Fakultas Hukum kepada Ketua Primer Koperasi Polisi (PRIMKOPPOL) Polres Jember.
- Lampiran 3. Surat Keterangan Kantor Pertanahan Kabupaten Jember No. 371/Ket-35.09/VI/2014 bahwa telah selesai melaksanakan penelitian.
- Lampiran 4. Surat Keterangan Primer Koperasi Kepolisian Resort Jember No. B/19/VI/2014/PRIMKOPPOL bahwa telah selesai melaksanakan penelitian.
- Lampiran 5. Sertipikat Hak Milik No. 1445 Propinsi Jawa Timur Kabupaten Jember Kecamatan Ajung Desa Ajung pemegang hak Muslim.
- Lampiran 6. Sertipikat Hak Milik No. 1456 Propinsi Jawa Timur Kabupaten Jember Kecamatan Ajung Desa Ajung pemegang hak Muslim.
- Lampiran 7. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur No. SK.172.35. Tahun 2005.
- Lampiran 8. Keputusan Bupati Jember No. 31 Tahun 2005.
- Lampiran 9. Surat Edaran Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Propinsi Jawa Timur No. 410.35-14055 perihal Peningkatan Pelayanan Konsolidasi Tanah.

Lampiran 10. Surat Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Jember No. 410.353.4-2231 perihal Penyerahan Sertipikat Hak Milik ke Bank Tabungan Negara.

Lampiran 11. Peta Lokasi Konsolidasi Tanah.

BAB 1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Kebutuhan penguasaan dan penggunaan tanah pada umumnya mempunyai peran yang sangat besar dalam rangka pembangunan nasional, seperti halnya tanah merupakan sarana untuk dapat mendirikan bangunan/rumah tempat tinggal, sebagai tanah untuk pertanian, untuk pembangunan jalan (infrastruktur) atau pun untuk pendirian suatu kawasan industri. Hal ini menunjukkan bahwa tersedianya tanah semakin banyak dibutuhkan, sehingga tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi. Dinamika pembangunan mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat sedang persediaan tanah sangat terbatas, sehingga penambahan untuk kebutuhan yang satu akan mengurangi persediaan tanah untuk kebutuhan yang lain. Hal ini disamping menimbulkan alih fungsi tanah dari pertanian ke non pertanian juga mengakibatkan semakin meningkatnya harga tanah, demikian pula akses masyarakat perkotaan dalam mendapatkan sebidang tanah untuk perumahan menjadi sangat sulit.

Tanah adalah sumber daya alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia, untuk itu negara telah memberikan landasan yang kokoh dalam hal pemanfaatan sumber daya alam tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, bahwa: Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Oleh karena itu untuk dapat mencapai kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, maka kita sebagai bagian dari warga masyarakat harus dapat memanfaatkan dan menggunakan tanah yang merupakan bagian dari sumber daya alam tersebut secara bijaksana.

Berbagai aktivitas atau kegiatan yang memerlukan tanah tersebut di atas untuk menyelesaikannya dapat diintervensi melalui konsolidasi tanah perkotaan. Berkaitan

dengan konsolidasi tanah Pasal 3 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1991, menyatakan bahwa kegiatan konsolidasi tanah meliputi penataan bidang-bidang tanah termasuk hak atas tanah dan/atau penggunaan tanahnya dengan dilengkapi prasarana jalan, irigasi, fasilitas lingkungan dan/atau serta fasilitas penunjang lainnya yang diperlukan, dengan melibatkan partisipasi para pemilik tanah dan atau penggarap tanah.

Konsolidasi tanah sebagai kebijakan pertanahan dalam pemanfaatan tanah seperti yang dialokasikan rencana tata ruang dipandang mampu untuk memberikan jalan keluar bagi pemerintah guna mewujudkan dan mengembangkan partisipasi masyarakat dalam penataan lingkungan perumahan yang berkualitas. Oleh karena itu sering konsolidasi tanah diterapkan dalam pemekaran kota untuk memecahkan masalah kekurangan perumahan.

Konsolidasi tanah ini, dalam perkembangannya sesuai dengan Surat Edaran Badan Pertanahan Nasional Nomor 410.35-14055 tentang Peningkatan Pelayanan Konsolidasi Tanah dapat dilaksanakan oleh suatu badan hukum yaitu koperasi. Sebagaimana pelaksanaan konsolidasi tanah yang dilakukan di Desa Ajung Kecamatan Ajung ini dilaksanakan oleh sebuah badan hukum yaitu koperasi.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, penulis tertarik untuk menyusun skripsi yang berjudul **“KAJIAN YURIDIS KONSOLIDASI TANAH DI DESA AJUNG KECAMATAN AJUNG KABUPATEN JEMBER”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang akan dikaji adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah konsep konsolidasi tanah yang dilaksanakan di Desa Ajung Kecamatan Ajung Kabupaten Jember?
2. Bagaimanakah kesesuaian penyelenggaraan konsolidasi tanah di Desa Ajung Kecamatan Ajung Kabupaten Jember dengan peraturan yang berlaku?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan, penulisan skripsi ini memiliki tujuan dan manfaat. Tujuan dari penulisan skripsi ini dibedakan menjadi tujuan umum dan tujuan khusus.

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan umum penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk memenuhi serta melengkapi salah satu pokok persyaratan akademis gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Sebagai upaya untuk menerapkan ilmu pengetahuan yang penulis peroleh selama mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Jember;
3. Sebagai sumbangan pemikiran ilmiah di bidang ilmu hukum yang diharapkan dapat berguna bagi almamater, mahasiswa Fakultas Hukum, dan masyarakat umum.

1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui konsep konsolidasi tanah yang diterapkan di Desa Ajung Kecamatan Ajung Kabupaten Jember;
2. Untuk mengetahui kesesuaian pelaksanaan konsolidasi tanah di Desa Ajung Kecamatan Ajung Kabupaten Jember dengan aturan yang berlaku.

1.3.3 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penulisan skripsi ini adalah :

1. Sebagai bahan bagi mahasiswa Fakultas Hukum untuk mengetahui kesesuaian pelaksanaan konsolidasi tanah yang dilaksanakan di Desa Ajung Kecamatan Ajung Kabupaten Jember dengan undang-undang yang berlaku;
2. Sebagai bahan bagi mahasiswa Fakultas Hukum untuk mengetahui koperasi yang berkompetensi menyelenggarakan konsolidasi tanah.

1.4. Metode Penelitian

Metode penelitian mutlak diperlukan dalam penyusunan karya tulis yang bersifat ilmiah agar analisis terhadap objek studi dapat dijalankan sesuai dengan prosedur yang benar sehingga kesimpulan akhir yang diperoleh mendekati kebenaran objektif dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, metode penelitian dalam penulisan skripsi ini meliputi 4 (empat) aspek, yaitu tipe penelitian, pendekatan masalah, sumber bahan hukum, dan analisis bahan hukum.

1.4.1 Tipe Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin guna menjawab isu hukum yang dihadapi.² Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian dengan berpikir dalam jalur paham positivism. Dalam penelitian ini, nantinya akan membahas permasalahan yang diangkat dan diuraikan dalam penelitian yang difokuskan pada penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif, yaitu dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formal, seperti undang-undang dasar, undang-undang, serta literatur-literatur yang berisi konsep teoretis yang dihubungkan dengan permasalahan yang dibahas dalam penulisan skripsi.³

1.4.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*)⁴. Adapun pendekatan masalah yang digunakan dalam skripsi ini adalah

² Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. 2010. Jakarta: Kencana Prenada. Hal. 35

³ *Ibid.* Hal. 93-94

⁴ *Ibid.* Hal. 92

pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan asas-asas hukum (*legal principle approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Pendekatan undang-undang (*statute approach*), dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu yang sedang ditangani,⁵ disamping pendekatan undang-undang digunakan pula pendekatan melalui asas-asas hukum (*legal principle approach*) dan pendekatan konseptual. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*), beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.⁶

1.4.3 Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah:

- a. Bahan Hukum Primer, yakni bahan hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas, serta dari putusan-putusan hakim.⁷ Bahan hukum primer yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini terdiri dari:
 1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ;
 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 3. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang ;
 4. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban Serta Bentuk Dan Tata Tata Cara Peran Serta Masyarakat dalam penataan ruang;
 5. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah;

⁵ *Ibid.* Hal. 93

⁶ *Ibid.* Hal. 95

⁷ *Ibid.* Hal. 141

6. Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-4216 Tahun 1991 Tanggal 7 Desember Tahun 1991 tentang Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah;
 7. Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-1978 Tahun 1991 Tanggal 18 April Tahun 1996 tentang Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah;
 8. Surat Edaran Badan Pertanahan Nasional No. 410.35-14055 Tahun 1998 Tanggal 28 September tentang Peningkatan Pelayanan Konsolidasi Tanah.
- b. Bahan Hukum Sekunder, yang berupa buku-buku teks, hasil-hasil penelitian, dan komentar-komentar atas putusan Pengadilan yang terkait dengan permasalahan yang dibahas.⁸

1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Metode analisis bahan hukum merupakan proses menemukan jawaban dari pokok permasalahan yang diangkat. Proses ini dimulai dari pengumpulan bahan-bahan untuk disusun secara sistematis dan dilanjutkan dengan analisis bahan penelitian. Hasil analisis bahan penelitian tersebut kemudian dibahas untuk mendapatkan pemahaman atas permasalahan sehingga dari pembahasan tersebut dapat ditarik kesimpulan yang dapat dipertanggungjawabkan dengan menggunakan metode deduktif, yaitu dengan cara pengembalian kesimpulan dari pembahasan yang bersifat umum menjadi kesimpulan yang bersifat khusus. Dengan demikian, maka dapat dicapai tujuan yang diinginkan di dalam penulisan skripsi ini, yaitu untuk menjawab pertanyaan yang telah dirumuskan sehingga pada akhirnya penulis dapat memberikan perskripsi mengenai apa yang seharusnya dilakukan dan dapat diterapkan.⁹

⁸ *Ibid.* Hal. 141

⁹ *Ibid.* Hal. 206-209

BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Konsolidasi Tanah

2.1.1 Pengertian Konsolidasi Tanah

Konsolidasi tanah mempunyai istilah yang berbeda-beda. Di Indonesia istilah yang digunakan adalah konsolidasi tanah, sedang di Jepang menggunakan istilah *kukaku sairi*, di Australia menggunakan istilah *land pooling*. Selain istilah-istilah yang telah disebutkan pada kalimat sebelumnya, juga terdapat istilah-istilah lain tentang konsolidasi tanah seperti: *Land-Regroupment*, *Land plotting*, *Land Reparzelation*, *Land Realotment*, *Land Assembly* dan lain sebagainya.¹⁰

Meskipun di dalam penggunaan istilah dalam konsolidasi tanah berbeda-beda, tetapi sebenarnya di antara pengertian-pengertian tersebut mempunyai kesamaan esensi atau pengertian yang sama di dalamnya yaitu kesemuanya merupakan suatu model pembangunan di bidang pertanahan, yang mencakup wilayah perkotaan dan pertanian yang bertujuan untuk mengoptimalkan penggunaan tanah dalam hubungan dengan pemanfaatan, peningkatan produktivitas dan konservasi bagi pelestarian lingkungan. Konsolidasi tanah perkotaan mengusahakan kualitas lingkungan dan pencapaian efisiensi melalui pemetaan, dan pengaturan kembali tanah yang tersebar dan tidak teratur dan kemudian membagikannya kembali pada pemilik tanah dalam bentuk yang teratur dan di lengkapi dengan prasarana. Tujuan konsolidasi tanah adalah mengembangkan kota secara lebih terkontrol dan meningkatkan cara pengembanaan kota dengan lebih adil dan bernilai sosial.¹¹

¹⁰ Soni Harsono, Oloan Sebayang, Dalam Rizal Nugroho. 2002. *Konsolidasi Tanah Sebagai Sarana Yuridis Penataan Kota*. Tesis, Malang: Universitas Brawijaya Program Pasca Sarjana.

¹¹ Salindeho, 1993, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan Indonesia*, Jakarta. Hal. 137. Dalam Rizal Nugroho 2002. *Konsolidasi Tanah Sebagai Sarana Yuridis Penataan Kota*. Tesis, Malang: Universitas Brawijaya Program Pasca Sarjana.

Dalam pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 Tentang Konsolidasi Tanah, yang di maksud 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 melibatakana partisipasi aktif dari masyarakat.

Sedangkan kegiatan Konsolidasi Tanah menurut pasal 3 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 Tentang Konsolidasi Tanah adalah:

Penataan kembali bidang-bidang tanah termasuk hak atas tanah dan atau penggunaan tanahnya dengan dilengkapi dengan prasarana jalan, irigasi, fasilitas lingkungan dan atau serta fasilitas penunjang lainnya yang di perlukan, dengan melibatkan partisipasi para pemilik tanah dan atau penggarap tanah.

Konsolidasi Tanah Perkotaan adalah penataan kembali bidang-bidang tanah dalam kawasan pemukiman atau yang direncanakan untuk pemukiman sehingga menjadi teratur dan tertib. Konsolidasi Tanah Pedesaan adalah penataan kembali tanah pertanian menjadi teratur sehingga dapat meningkatkan efisiensi dalam penguasaan dan penggunaan tanahnya.¹²

Selain Konsolidasi Tanah Perkotaan (*urban land consolidation*) dan Konsolidasi Tanah Pedesaan (*rurel land consolidation*) sebagaimana yang telah di ungkapkan di atas, masih ada model konsolidasi tanah yang lain yaitu : konsolidasi tanah daerah pinggiran kota (*urban fringe land consolidation*),¹³ dan Konsolidasi Tanah Kemitraan.¹⁴

¹² <http://elkafilah.wordpress.com/2012/05/22/land-reform/> diakses pada 20/7/2014. 10.20.

¹³ Oloan Dan Sebayang, *Op. cit.* Hal. 30.

¹⁴ Kartasapoetra dkk, 1985, *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Jakarta, Hal. 79-80.

Dalam Konsolidasi Tanah pinggiran kota sebenarnya masih termasuk konsolidasi perkotaan hanya saja yang membedakan adalah: jika konsolidasi tanah perkotaan terletak di kota, sedangkan konsolidasi tanah pinggiran kota terletak di daerah pinggir dari kota akan tetapi masih dalam wilayah kota serta masih mengenai tanah-tanah untuk perumahan, sedangkan untuk konsolidasi tanah-tanah kemitraan ialah mengenai tanah-tanah pertanian dan dapat dikategorikan konsolidasi tanah pedesaan.

Dari uraian di atas, dapatlah diambil suatu pengertian yang lebih operasional tentang konsolidasi tanah perkotaan yaitu: suatu model pembangunan perkotaan yang mengatur semua bentuk (petak) tanah yang semula terpecah-pecah dengan bentuk yang tidak beraturan melalui: pergeseran letak, penggabungan, pemecahan, penukaran, penataan letak, penghapusan dan penggubahan serta disempurnakan dengan pembangunan fasilitas umum seperti: jalan, jalur hijau dan sebagainya sehingga menghasilkan pemanfaatan tanah yang lebih baik serta memenuhi persyaratan dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat.¹⁵

2.1.2 Tujuan dan Sasaran Konsolidasi Tanah

Tujuan konsolidasi tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah adalah untuk mencapai pemanfaatan tanah secara optimal, melalui peningkatan efisiensi dan produktifitas penggunaan tanah, sedangkan sasarannya adalah terwujudnya suatu penguasaan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur.

Dengan tujuan yang demikian, peningkatan efisiensi tanah ditujukan untuk penggunaan tanah di wilayah perkotaan, sedangkan peningkatan produktifitas penggunaan tanah ditujukan untuk penggunaan tanah di wilayah pedesaan.¹⁶

¹⁵ Direktorat Depdagri. 1985. *Konsolidasi Tanah Perkotaan*. Jakarta: Direktorat Landreform Dirjen Agraria Depdagri. Hal. 1.

¹⁶ Rizal Nugroho. 2002. *Konsolidasi Tanah sebagai Sarana Yuridis Penataan Kota*. Malang: Tesis Universitas Brawijaya Program Pascasarjana. Hal. 22.

Sasaran konsolidasi tanah di wilayah perkotaan, berdasarkan petunjuk pelaksanaan konsolidasi tanah Nomor 410-4216 Tanggal 7 Desember 1991 tentang Peningkatan Pelayanan Konsolidasi Tanah menunjukkan bahwa sasaran konsolidasi tanah perkotaan meliputi:

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

2.1.3 Langkah-Langkah Kegiatan Konsolidasi Tanah

Langkah-langkah atau ruang lingkup pelaksanaan kegiatan konsolidasi tanah, dalam Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-4216 tahun 1991 tanggal 7 desember 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah disebutkan, bahwa untuk konsolidasi perkotaan meliputi kegiatan-kegiatan:

1. Pemilihan lokasi;
2. Penyuluhan;
3. Penjajagan kesepakatan;
4. Penetapan lokasi Konsolidasi Tanah dengan Surat Keputusan Bupati/Walikota;
5. Pengajuan daftar usulan rencana kegiatan Konsolidasi Tanah;
6. Identifikasi Subyek dan Obyek;
7. Pengukuran dan Pemetaan Keliling;
8. Pengukuran dan Pemetaan Rincian;
9. Pengukuran Topografi dan Pemetaan Penggunaan Tanah;
10. Pembuatan Blok Plan/Pra Desain Tata Ruang;
11. Pembuatan Desain Tata Ruang;
12. Musyawarah Tentang Rencana Penataan Kapling Baru;
13. Pelepasan Hak Atas Tanah Oleh Para Peserta;
14. Penegasan Tanah Sebagai Obyek Konsolidasi;
15. Staking oat/re-lokasi;
16. Konstruksi atau Pembentukan Badan Jalan, dan sebagainya;
17. Redistribusi atau Penerbitan SK Pemberian Hak;
18. Sertifikasi.

Langkah kegiatan nomor 1 s/d 5 merupakan tahapan persiapan, Langkah kegiatan nomor 6 s/d 9 merupakan tahap pendataan, Langkah kegiatan nomor 10 s/d 18 merupakan tahap penataan dan konstruksi.

2.1.4 Alasan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah

Alasan pelaksanaan konsolidasi tanah adalah sebagai berikut:¹⁷

- a. Kondisi petak tanah yang kurang teratur, menimbulkan pengembangan wilayah pemukiman secara alamiah yang menimbulkan hal yang negatif yang tidak diinginkan seperti : perumahan yang tidak teratur, serta daerah slums, juga berakibat terhadap kehidupan sosial di lingkungan pemukiman tersebut seperti : daerah-daerah kumuh, tidak terjamin kesehatannya, dan keadilan sosial lainnya;
- b. Banyak Master Plan maupun Detail Plan dari suatu perencanaan kota yang dibuat dengan baik dan memenuhi persyaratan formal, tetapi tidak dapat diwujudkan, karena belum tersedianya dana, baik untuk ganti rugi, pembebasan dan penyediaan tanah bagi kepentingan prasarana umum, maupun untuk biaya konstruksi jalan serta biaya operasional;
- c. Dalam kenyataanya, dana bagi pembebasan dan penyediaan tanah untuk kepentingan jalan dan prasarana umum lainnya, meliputi jumlah yang sangat besar dan prasarana umum lainnya, meliputi jumlah yang sangat besar dan ada kecendrungan meningkat terus;
- d. Dengan kondisi dana pemerintah yang tersedia untuk pembangunan sangatlah terbatas, berakibat pada penundaan dan pengadaan jalan dan prasarana umum oleh pemerintah, maka rakyat mengambil inisiatif untuk mengatur diri mereka sendiri di dalam menyediakan prasarana umum di wilayahnya, yang tentunya perencanaan, pelaksanaan dan penggunaanya tidak terpadu dengan baik;

¹⁷ Direktorat Landform Depdagri ,loc. Cit. hal 3-4.

- e. Jika semisal ada dana bagi pelaksanaan pembangunan jalan dan prasarana umum, inipun di nilai kurang adil, karena dengan model pembangunan pemukiman yang di laksanakan pemerintah sekarang ini (model konvensional), dimana pemerintah yang menyediakan segala dana dan tenaga untuk mengembangkan suatu wilayah pemukiman, akan tetapi kenikmatan dan keuntungan yang di dapat hampir semuanya di nikmati pemilik tanah yang tidak mempunyai andil dalam pengembangan suatu pengembangan wilayah pemukiman. Ini tentunya berdampak negatif terhadap pola pikir dan pola tindakan masyarakat terhadap pembangunan;
- f. Kalau ini di biarkan terus-menerus, rakyat yang sebelumnya dan pada umumnya menyadari kepentingan dan keuntungan yang di dapat dengan adanya jalan dan prasarana umum di wilayahnya akan menjadi menurun atau luntur. Kesadaran rakyat ini dibuktikan dengan adanya kebiasaan untuk gotong royong di antara pemilik tanah yang akan membangun rumah, untuk menyediakan iuran tanah untuk jalan yang akan di pakai di antara mereka.

Di samping hal-hal tersebut di atas perlu pula di perhatikan hal-hal sebagai berikut:¹⁸

- Perbandingan antara jumlah penduduk yang cenderung bertambah dengan persediaan tanah yang terbatas;
- Kebutuhan tanah yang terus meningkat, yang di ikuti dengan semakin meningkatnya harga tanah;
- Makin berkembangnya penguasaan tanah untuk tujuan spekulasi;
- Makin meningkatnya persaingan untuk mendapatkan lokasi.

2.1.5 Karakteristik Konsolidasi Tanah

Terdapat beberapa karakteristik konsolidasi tanah yang menonjol yang membedakanya dengan berbagai pendekatan dalam penyediaan tanah untuk

¹⁸ Rizal Nugroho, Op. cit. hal 26.

pengembangan kota yaitu: “peran dari masyarakat”, dan terdapatnya “iuran peran serta” atau Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP).¹⁹

2.1.5.1 Peran Serta atau Partisipasi Masyarakat

Menurut Pasal 3 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 Tentang Konsolidasi Tanah telah diatur, bahwa kegiatan konsolidasi tanah itu melibatkan peranserta atau partisipasi para pemilik tanah atau penggarap tanah. Kemudian Pasal 4 ayat 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 Tentang Konsolidasi Tanah yang menyebutkan pula, bahwa konsolidasi tanah dapat dilaksanakan apabila 85 persen pemilik atau penggarap menyetujui yang meliputi sekurang-kurangnya 85 persen luas tanah yang di konsolidasi.

Pelaksanaan konsolidasi tanah dapat bersifat sukarela (yaitu apabila konsolidasi tanah berasal dari inisiatif dari pemilik tanah) atau wajib (yaitu apabila inisiatif datang dari pemerintah Kabupaten atau Propinsi). Sebelum kegiatan konsolidasi tanah dilaksanakan, langkah penyuluhan perlu dilakukan, mengingat konsep konsolidasi tanah ini masih merupakan suatu hal yang baru, sehingga belum banyak masyarakat yang mengetahui dan memahaminya.²⁰ Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1996 Tentang Peran Serta Masyarakat Dalam Penataan Ruang, yang dalam hal ini peranserta masyarakat diartikan ”berbagai kegiatan masyarakat yang timbul atas kehendak sendiri dan keinginan sendiri di tengah masyarakat, untuk berminat dan bergerak dalam penyelenggaraan penataan ruang”.

Perlu diperhatikan di sini adalah mengenai pengertian masyarakat, yaitu masyarakat dalam arti warga kota umumnya atau warga kota yang daerahnya terkena program konsolidasi tanah atau wakil-wakil masyarakat dalam keanggotaan DPRD, secara umum yang dimaksud di sini ialah ketiga-tiganya. Secara khusus, adalah warga masyarakat yang daerahnya terkena program konsolidasi tanah.

¹⁹ Rizal Nugroho, Op. cit. Hal 27.

²⁰ Rizal Nugroho, Op. cit. Hal 27

Keselarasannya atau peranserta atau partisipasi masyarakat ini dengan peraturan yang mengaturnya, terdapat kesesuaiannya dengan Azas Hukum dari suatu rencana, dimana semua pihak atau warga masyarakat yang terkena rencana, wajib diajak musyawarah atau sekurang-kurangnya didengar pendapatnya atau lebih kurang lagi mereka mengetahui apa yang ditentukan atau dimaksudkan oleh pemerintah terhadap tanah atau kawasan di sekitar tanahnya (azas legitimasi). Dengan demikian seorang pemilik tanah tidak hanya harus mengetahui, tapi sebaiknya juga mengerti mengapa pemerintah menetapkan peruntukannya.

2.1.5.2 Wujud Peran Serta dan Partisipasi Masyarakat

Wujud peranserta atau partisipasi masyarakat, disamping keikutsertaannya secara langsung dalam setiap kegiatan konsolidasi tanah sebagaimana tersebut di atas, juga terwujud dalam kesediaannya dalam memberikan iuran peranserta yang lazim disebut “Sumbangan Tanah untuk Pembangunan” (S.T.U.P). Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah, diatur dalam Pasal 6 yang terdiri dari 3 ayat, yaitu:

- 1) Dalam rangka pelaksanaan penataan penguasaan dan penggunaan tanah obyek Konsolidasi Tanah, para peserta menyerahkan sebagian tanahnya sebagai sumbangan Tanah untuk Pembangunan yg akan dipergunakan untuk pembangunan prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya dan pembiayaan pelaksanaan Konsolidasi Tanah.
- 2) Besarnya sumbangan Tanah untuk Pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan kesepakatan bersama peserta Konsolidasi Tanah dengan mengacu kepada Rencana Tata Ruang Daerah.
- 3) Peserta yang persil tanahnya terlalu kecil sehingga tidak mungkin menyerahkan sebagian tanahnya sebagai sumbangan tanah untuk pembangunan dapat mengganti sumbangan tersebut dengan uang atau bentuk lainnya yg disetujui bersama oleh para peserta Konsolidasi Tanah.

Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan adalah penyerahan sebagian tanah (dari pemilik atau penggarap tanah) untuk dipergunakan sebagai pembangunan prasarana jalan dan fasilitas umum, dan pembiayaan pelaksanaan Konsolidasi Tanah. Dengan demikian dalam pengertian Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan tersebut di atas, terdapat 2 (dua) kategori sumbangan tanah, yaitu:

1. Sumbangan tanah yang akan di pergunakan untuk pembangunan prasarana jalan, fasilitas umum;
2. Sumbangan tanah untuk pembiayaan pelaksanaan konsolidasi tanah (TPBP).

Sumbangan tanah untuk pembangunan ini bersifat wajib, dalam arti bahwa setiap peserta konsolidasi wajib menyerahkan sebagian dari tanahnya, sedang besarnya sumbangan tanah ditetapkan berdasarkan kesepakatan bersama peserta konsolidasi tanah dengan mengacu pada Tata Ruang Daerah, akan tetapi bagi para peserta yang persil tanahnya terlalu kecil tidak perlu menyerahkan tanahnya sebagai Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan, melainkan dapat mengganti sumbangan tersebut dengan uang atau bentuk lainnya yang di setuju bersama oleh para peserta Konsolidasi Tyanah.

Mengenai sumbangan tanah untuk pembiayaan pelaksanaan Konsolidasi Tanah (T.P.B.P atau *C.E.L-Cost Equivalent Land*), penggunaannya (sebagian) dapat di serahkan kepada peserta yang memiliki persil tanah terlalu kecil atau kepada pihak lain dengan pembayaran kompensasi berupa uang yang jumlahnya di setuju oleh para peserta konsolidasi tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah yang berbunyi:

Tanah pengganti biaya pelaksanaan, yang merupakan bagian dari sumbangan tanah untuk pembangunan yang diperuntukan bagi pembiayaan pelaksanaan Konsolidasi Tanah, diserahkan penggunaannya kepada peserta yang memiliki persil tanah terlalu kecil atau kepada pihak lain dengan pembayaran

kompensasi berupa uang yang jumlahnya disetujui oleh para peserta Konsolidasi Tanah.

Sesuai dengan pasal tersebut, jadi Sumbangan Tanah untuk Pembiayaan Konsolidasi Tanah ini bersifat wajib. Pembiayaan konsolidasi tanah ini pada azasnya di tanggung oleh para peserta konsolidasi tanah, melalui sumbangan berupa tanah atau berupa uang, maupun bentuk-bentuk sumbangan lainnya sesuai Pasal 7 Ayat 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah.

2.1.6 Tingkat Keberhasilan Konsolidasi Tanah

Di dalam skripsi ini kriteria keberhasilan suatu konsolidasi tanah dapat kita lihat melalui pendapatan maksimal yang diperoleh dari penjualan atau penyewaan sarana-sarana yang telah dibangun melalui iuran wajib para peserta konsolidasi tanah. Jika pendapatan yang diperoleh dari penjualan dan penyewaan sarana-sarana lebih besar daripada biaya konsolidasi, maka konsolidasi tanah tersebut dapat dikatakan berhasil.

Namun terhadap pelaksanaan konsolidasi tanah itu sendiri, tidak ada data yang menunjukkan tentang tingkat keberhasilan Konsolidasi Tanah yang telah di laksanakan di Indonesia, akan tetapi dari data yang ada tentang Konsolidasi Tanah Di Indonesia, dapatlah di analisa bahwa pelaksanaan konsolidasi tanah di Indonesia termasuk dalam kategori “berhasil”, sebagai indikatornya adalah telah menyebarnya pelaksanaan konsolidasi tanah di propinsi-propinsi yang ada di Indonesia, (kecuali propinsi DKI Jakarta dan propinsi Maluku).

2.2 Tanah Negara

Tanah negara adalah tanah yang langsung dikuasai Negara, langsung dikuasai artinya tidak ada pihak lain diatas tanah itu, tanah itu disebut juga tanah negara bebas landasan dasar bagi pemerintah dan rakyat Indonesia untuk menyusun politik hukum

serta kebijaksanaan dibidang pertanahan telah tertuang dalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat (3) yang berbunyi “ Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Menurut Penjelasan Umum UUPA (II angka 2) , UUPA berpangkal pada pendirian bahwa untuk mencapai apa yang ditentukan dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tidak perlu dan tidak pula pada tempatnya , bahwa bangsa Indonesia atau Negara bertindak sebagai pemilik tanah, adalah lebih tepat jika Negara, sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) bertindak selaku badan Penguasa. Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 2 Ayat (1) yang mengatakan:

Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal 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.

Sesuai dengan pangkal pendirian tersebut di atas, perkataan dikuasai dalam pasal ini bukan berarti dimiliki, akan tetapi adalah pengertian yang memberi wewenang kepada Negara, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat 2 UUPA yang mengatakan:

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 yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Menurut Penjelasan atas pasal tersebut, bahwa soal agraria menurut sifatnya dan pada azasnya merupakan tugas Pemerintah Pusat (Pasal 33 Ayat 3 UUD),maka Negara sebagai Organisasi kekuasaan tertinggi, yang terlibat dalam kewenangan

tersebut bukan hanya kekuasaan legislatif dan Eksekutif saja tapi juga Penguasa Yudikatif.²¹

Berkaitan dengan itu maka Kewenangan Negara berdasar pasal 2 UUPA tersebut mencakup:²²

- a. bidang legislatif :mengatur dan menentukan (pasal 2 ayat (2) huruf c)
- b. bidang eksekutif :menyelenggarakan dan menentukan (pasal 2 ayat 2 huruf a)
- c. bidang yudikatif :menyelesaikan sengketa-sengketa tanah, baik diantara rakyat sendiri maupun antara rakyat dengan pemerintah, melalui Peradilan Umum (LN. 1986 No. 20) dan Peradilan Tata Usaha Negara (Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, Lembaran Negara tahun 1986 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3344).

2.3 Pemberian Hak Atas Tanah

Pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan hak dan perubahan hak.

1. Perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya suatu hak atas tanah tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut, yang permohonannya dapat diajukan sebelum jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang bersangkutan berakhir.
2. Pembaharuan hak adalah pemberian hak atas tanah yang sama kepada pemegang hak yang sama yang dapat diajukan setelah jangka waktu berlakunya hak yang bersangkutan berakhir. Perubahan hak adalah penetapan pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah jenis lainnya.

Pemberian hak milik harus berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat (3) tujuan diadakannya pemberian hak atas tanah adalah agar lebih mengarah kepada catur tertib dibidang pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan, tertib

²¹ Boedi Harsono. 1999. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaanya*. Jakarta: djembatan. 229.

²² *Ibid*, hal. 261

administrasi pertanahan, tertib pemeliharaan pertanahan dan tertib penggunaan pertanahan. Hak atas tanah adalah hak sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu:

- a. Hak atas tanah primer (*originair*) :yaitu hak atas tanah yang langsung diberikan oleh negara kepada subyek hak seperti :Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan
- b. Hak atas tanah sekunder yaitu hak untuk menggunakan tanah milik hak lain Misalnya Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak menumpang.

2.4 Kegiatan Konsolidasi Tanah

2.4.1 Penyelenggara Konsolidasi Tanah

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia penyelenggara adalah orang yang menyelenggarakan.²³ Pasal 5 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 4 tahun 1991 Tentang Konsolidasi Tanah disebutkan bahwa “Konsolidasi Tanah diselenggarakan secara fungsional oleh Badan Pertanahan Nasional”.

2.4.2 Pelaksana Konsolidasi Tanah

Pelaksana adalah orang (panitia, organisasi, dan sebagainya) yang mengerjakan atau melaksanakan. Jadi pelaksana Konsolidasi Tanah merupakan orang ataupun organisasi yang mengerjakan atau melaksanakan Konsolidasi Tanah tersebut. Pasal 5 ayat (3) peraturan kepala badan pertanahan nasional nomor 4 tahun 1991 Tentang konsolidasi tanah menjelaskan bahwa:

Konsolidasi Tanah dilaksanakan dengan melibatkan instansi-instansi lain yang terkait dan masyarakat di bawah koordinasi Gubernur Kepala Daerah Tingkat I di tingkat Propinsi dan Bupati/walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II di tingkat Kabupaten/Kotamadya.

²³ <http://bahasa.kemdiknas.go.id/kbbi/index.php>.

Berdasarkan bunyi pasal tersebut di atas, maka dapat kita ketahui bahwa pelaksanaan itu melibatkan 3 pelaksana, yaitu pemerintah, instansi lain yang terkait dan masyarakat.

Koperasi baik inspirasinya maupun gerakannya yang mula-mula timbul adalah merupakan suatu *defensive reflex* (gerakan otomatis untuk membela diri) dari suatu kelompok masyarakat terhadap tekanan-tekanan yang dilakukan oleh kelompok lain dalam masyarakat, baik yang berupa dominasi sosial maupun yang berupa eksploitasi ekonomi, sehingga menimbulkan rasa tidak aman bagi kehidupan mereka.²⁴

Dari uraian di atas tidak salah juga dikatakan bahwa koperasi itu merupakan wadah bagi golongan masyarakat yang dalam rangka usaha untuk memenuhi kebutuhan hidupnya berusaha meningkatkan tingkat hidup mereka.

Menurut bapak Margono Djojohadikoesoemo dalam bukunya yang berjudul “Sepuluh Tahun Koperasi” 1941, mengatakan bahwa:²⁵

“Koperasi ialah perkumpulan manusia seorang-seorang yang dengan sukanya sendiri hendak bekerjasama untuk memajukan ekonominya”.

Kata-kata yang tersurat dalam definisi tersebut dapat diterangkan sebagai berikut:

1. Adanya unsur kesukarelaan dalam berkoperasi.
2. Bahwa dengan bekerjasama itu, manusia akan lebih mudah mencapai apa yang diinginkan.
3. Bahwa pendirian dari suatu koperasi mempunyai pertimbangan-pertimbangan ekonomis.

²⁴Hendrojogi. 2004. *Koperasi: Asas-asas, Teori & Praktik*. Jakarta. PT. Grafindo Persada.

²⁵Djojohadikoesoemo, Margono R.M, 1940, *Sepoeloeh Tahoen Koperasi*. Batavia Centrum: Balai Poestaka.

BAB 4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

1. Bahwa regulasi pelaksanaan konsolidasi tanah mengacu pada Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Menurut Pasal 14 ayat (1) huruf c, untuk mewujudkan ketentuan pada Pasal 14 ayat (1) dan Pasal 14 ayat (1) huruf c di atas, maka dalam hal ini pemerintah melalui Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah, oleh karena itu dasar hukum yang digunakan dalam setiap pelaksanaan konsolidasi tanah adalah Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah. Dalam pelaksanaan konsolidasi tanah di Desa Ajung Kecamatan Ajung Kabupaten Jember sudah sesuai apabila dilihat dari dasar hukum untuk melaksanakan konsolidasi tanahnya. Tetapi dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional yang disebut sebagai peserta adalah pemegang hak atas tanah atau penggarap tanah negara obyek Konsolidasi Tanah. Peraturan tersebut tidak menyebutkan bahwa sebuah lembaga dalam bentuk koperasi bisa melakukan permohonan untuk dilaksankannya konsolidasi tanah.
2. Bahwa telah terjadi pergeseran prinsip konsolidasi tanah. Yang pada awalnya prinsip dari konsolidasi tanah adalah dari rakyat, oleh rakyat, dan untuk rakyat sebagai pemilik tanah atau penggarap tanah, telah bergeser menuju koperasi sebagai peserta yang mengatasnamakan anggota koperasinya. Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 94 tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah yang menjadi peserta hanya orang yang memiliki tanah atau penggarap tanah Negara objek konsolidasi tanah. Namun dalam perkembangannya mengarah pada

koperasi juga bisa menjadi peserta konsolidasi tanah berdasarkan Surat Edaran Kepala Kantor Pertanahan Provinsi Jawa Timur nomor 410.35-14055 tentang Peningkatan Pelayanan Konsolidasi Tanah yang memberi ruang untuk organisasi formal seperti koperasi atau yayasan untuk menjadi peserta. Hal ini dimungkinkan karena perkembangan jaman yang menuntut supaya organisasi formal (koperasi) bisa menjadi peserta. Mengingat kebutuhan akan lahan tanah, sehingga dengan adanya surat edaran tersebut permohonan konsolidasi tanah dapat diajukan oleh koperasi. Dengan demikian Peraturan Kepala Badan Pertanahan nomor 4 tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah itu disempurnakan kembali dengan Surat Edaran Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur 410.35-14055 tentang Peningkatan Pelayanan Konsolidasi Tanah.

4.2 Saran

Penerapan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah yang berdasar pada Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai dasar hukum bagi setiap pelaksanaan konsolidasi tanah sudah tepat, namun apabila dikaitkan dengan pelaksanaan konsolidasi tanah di Desa Ajung Kecamatan Ajung Kabupaten Jember masih belum cukup. Karena permasalahannya terletak pada sebuah badan hukum berbentuk koperasi yang menjadi pesertanya. Tetapi apabila dalam pelaksanaan konsolidasi tanah di Desa Ajung Kecamatan Ajung Kabupaten Jember ini menambahkan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Jawa Timur tanggal 28 September 1998 No. 410.35 – 14055 tentang Peningkatan Pelayanan Konsolidasi Tanah yang merupakan tindak lanjut dari diterbitkannya Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 30 Juni 1998 No. 410 – 2084 tentang Peningkatan Pelayanan Konsolidasi Tanah. Karena dalam surat tersebut terdapat perihal yang memperbolehkan bagi

organisasi formal seperti koperasi yang dapat mengajukan permohonan konsolidasi tanah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Anonim. 1985. *Konsolidasi Tanah Perkotaan*. Jakarta: Direktorat Landreform Dirjen Agrarian Depdagri.
- Anonim. 1998. *Tata Cara Kerja Proyek Pembangunan Pengaturan Penguasaan Tanah Pusat. Tahun Anggaran 1998/1999*. Direktorat Pengaturan Penguasaan Tanah Badan Pertanahan Nasional.
- Budiyanto, Hery. 2001. *Penilaian Terhadap Keberkesanan Pelaksanaan Kaedah Konsolidasi Tanah Di Indonesia, Kajian Kesejahteraan Provinsi Jawa Timur Indonesia*. Malaysia: Desertasi Fakultas Alam Bina Universiti Tehnologi
- Djojohadikoesoemo, Margono R.M, 1940, *Sepoeloeh Tahoen Koperasi*. Batavia Centrum: Balai Poestaka.
- Harsono. Boedi. 1985. *Undang Undang Pokok Agrarian, Sejarah Penyusunan Isi Dan Pelaksanaannya, Hukum Agrarian Indonesia*. Jakarta: Jambatan Jakarta.
- Hendrojogi. 2004. *Koperasi: Asas-asas, Teori & Praktik*. Jakarta. PT. Grafindo Persada.
- Jayadinata, J.T. 1992. *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*. Bandung: ITB.
- Kartasapoetra, Setiady. 1985. *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Jakarta: Bina Aksara, Cetakan Pertama.
- Marzuki, P. M. 2010. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada.
- Salindeho. 1993. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sidharta, B. A. 1999. *Refleksi tentang Struktur Ilmu Hukum*. Cetakan Pertama. Bandung: Mandar Maju.

Sitorus, Oloan dan Balans Sebayang. 1996. *Konsolidasi Tanah Perkotaan Suatu Tinjauan Hukum*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia. Cetakan Pertama.

Direktorat Depdagri. 1985. *Konsolidasi Tanah Perkotaan*. Jakarta: Direktorat Landreform Dirjen Agraria Depdagri

B. Tesis

Nugroho, Rizal. 2002. *Konsolidasi Tanah Sebagai Sarana Yuridis Penataan Kota*. Tesis, Malang: Universitas Brawijaya Program Pasca Sarjana.

C. Desertasi

Sitorus, Oloan. *Keterbatasan Hukum Konsolidasi Tanah Perkotaan Sebagai Instrumen Kebijakan Pertanahan Partisipatif Dalam Penataan Ruang di Indonesia*, Disertasi Ilmu Hukum USU 2002, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia Yogyakarta, 2006

D. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang.

Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban Serta Bentuk Dan Tata Tata Cara Peran Serta Masyarakat dalam penataan ruang.

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

Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-4216 Tahun 1991 Tanggal 7 Desember Tahun 1991 tentang Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah.

Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-1978 Tahun 1991 Tanggal 18 April Tahun 1996 tentang Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1987 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Kota (di tetapkan di Jakarta tanggal 5 oktober 1987, yang mulai berlaku pada saat tanggal di tetapkan).

Edaran Menteri Negara /Kepala Badan Pertanahan Nasional (Nomor 410-1850, 410-1851) tanggal 15 Juni 1994.

Surat Edaran Badan Pertanahan Nasional No. 410.35-14055 Tahun 1998 Tanggal 28 September tentang Peningkatan Pelayanan Konsolidasi Tanah.

E. Internet

<http://seksiskpkantahkotatomohon.blogspot.com/2013/05/m-o-t-t-o-di-seksi-sengketa-konflik-dan.html>

<http://bahasa.kemdiknas.go.id/kbbi/index.php>

<http://bpnsurabaya.com/tugasdanfungsi.php>

<http://eleveners.wordpress.com/2010/01/20/dir-konsolidasi-tanah-kt/>

<http://site.bpn.go.id/o/Beranda/Layanan-Pertanahan/PELAYANAN-PENDAFTARAN-TANAH-PERTAMA-KALI/PEMBERIAN-HAK/HAK-MILIK/HAK-MILIK-PERORANGAN.aspx>

<http://elkafilah.wordpress.com/2012/05/22/land-reform/>