

# TINJAUAN TERHADAP PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN

(Studi Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Bataan  
Kecamatan Tenggarang, Kabupaten Bondowoso

## SKRIPSI



Milik UPT Perpustakaan  
UNIVERSITAS JEMBER

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi  
syarat - syarat untuk menyelesaikan program  
studi Ilmu Hukum (SI) dan mencapai  
Gelar Sarjana Hukum

Oleh

*Dony Asmara Malik*

NIM : 980710101079

Asal : Hadiah  
~~Pembelian~~  
Terima : Tgl. 06 MAR 2003  
No. Induk : *Sup*

Klass

*2y6 07y*  
*1000*  
*t*

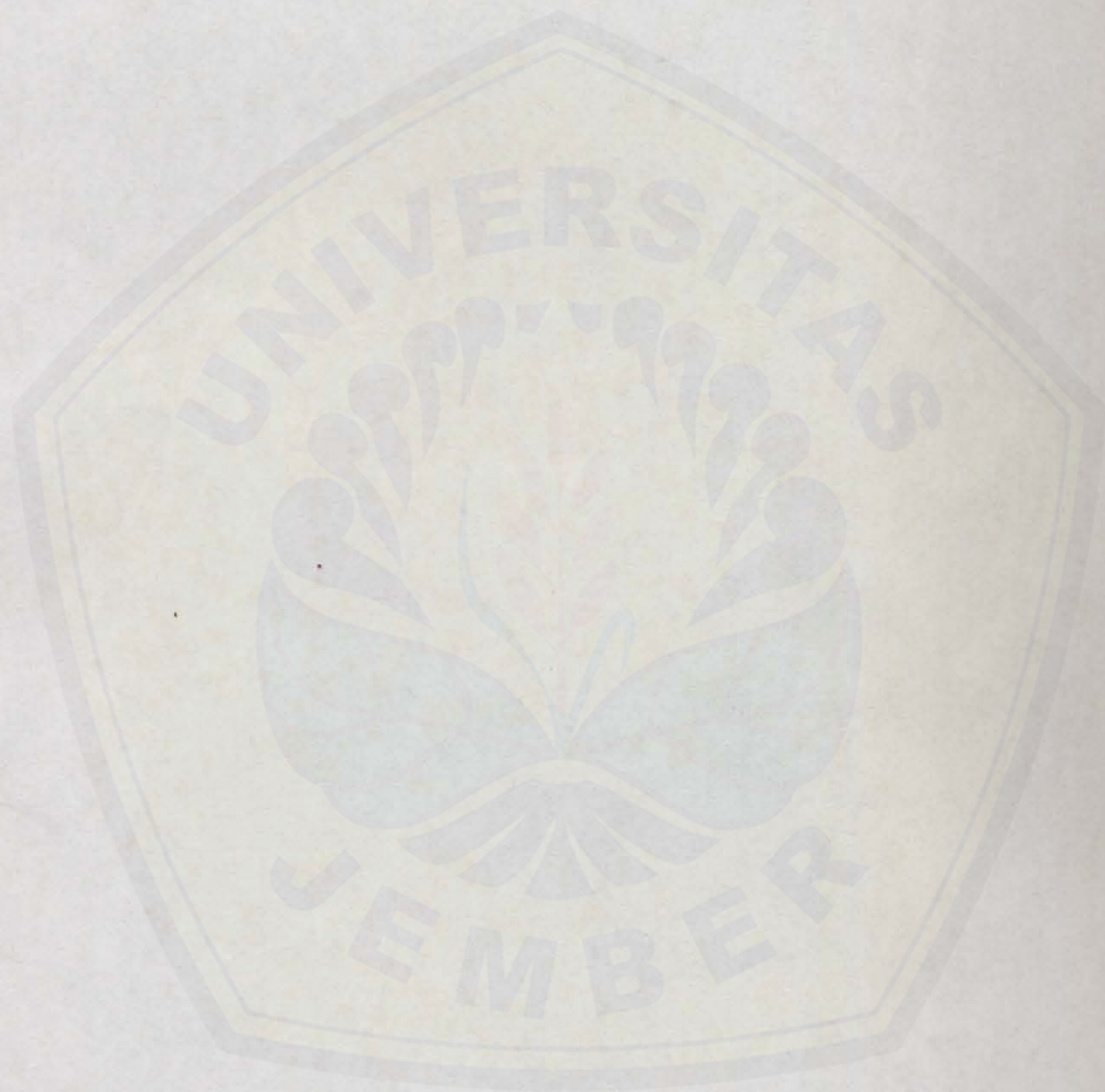
*c.1*

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI

**UNIVERSITAS JEMBER**  
**FAKULTAS HUKUM**

2003

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN KONSOLIDASI  
TANAH PERKOTAAN (Studi Pelaksanaan konsolidasi Tanah  
Perkotaan di Desa Bataan, Kecamatan Tenggarang,  
Kabupaten Bondowoso)**



**TINJAUAN TERHADAP PELAKSANAAN KONSOLIDASI  
TANAH PERKOTAAN (Studi Pelaksanaan Konsolidasi Tanah  
Perkotaan di Desa Bataan, Kecamatan Tenggarang,  
Kabupaten Bondowoso)**

**SKRIPSI**

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat-syarat untuk menyelesaikan program studi Ilmu Hukum (S1) dan mencapai gelar Sarjana Hukum

Oleh :

DONY ASMARA MALIK  
NIM. 980710101079

Pembimbing

I KETUT SUANDRA, S.H.  
NIP. 130 889 547

Pembantu Pembimbing

IDA BAGUS OKA ANA, S.H.,M.M.  
NIP. 131 832 297

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2003**

**MOTTO :**

**“ Bertambahnya keinsyafan hukum di dalam masyarakat berarti mendekatkan kita terhadap berdirinya negara hukum yang berjalan dengan sempurna”.**

**(Hans Kelsen)**

---

Sumber : Soebadi, A.R, S.H., 1987, **Penyelesaian Persengketaan Hak Atas Tanah Setelah Berlakunya UUPA**, Karya Anda, Jakarta.



**PERSEMBAHAN**

**Skripsi ini saya persembahkan kepada :**  
**Ayahku (Abd. Malik) dan Ibuku (Ninik S) tercinta**  
**Almamater yang kebanggakan, Fakultas Hukum Universitas Jember.**  
**Mbak Dian, Mas Sudadi, Fendrik, Ibnu, Dita.**  
**Teristimewa "Istianah Sofiah"**

**PERSETUJUAN**

DIPERTAHANKAN DI HADAPAN PENGUJI

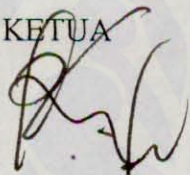
Pada

Hari : Sabtu  
Tanggal : 15  
Bulan : Februari  
Tahun : 2003

DITERIMA OLEH PANITIA PENGUJI FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS JEMBER

PANITIA PENGUJI :

KETUA



MOCH. TASRIEF, S.H.  
NIP : 130 287 097

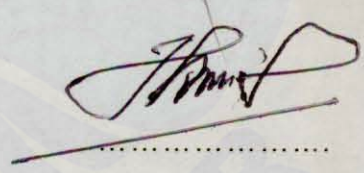
SEKRETARIS



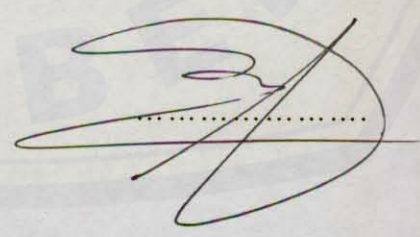
RIZAL NUGROHO, S.H., M.H.  
NIP : 131 415 644

ANGGOTA PENGUJI :

1. I KETUT SUANDRA, S.H.  
NIP : 130 889 547



2. IDA BAGUS OKA ANA, S.H., M.M.  
NIP : 131 832 297



**PENGESAHAN**

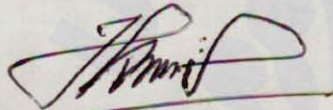
Skripsi dengan judul :

**TINJAUAN TERHADAP PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH  
PERKOTAAN (Studi Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan  
Di Desa Bataan, Kecamatan Tenggarang, Kabupaten Bondowoso)**

Oleh :

DONY ASMARA MALIK  
NIM : 980710101079

Pembimbing :



KETUT SUANDRA, S.H.  
NIP : 130 889 547

Pembantu Pembimbing :



IDA BAGUS OKA ANA, S.H., M.M.  
NIP : 131 832 297

MENGESAHKAN,

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

DEKAN,



KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.  
NIP : 130 808 985

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat, karunia dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul “TINJAUAN TERHADAP PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN (Studi Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Di Desa Bataan, Kecamatan Tenggarang, Kabupaten Bondowoso)” sebagai kewajiban guna memenuhi salah satu syarat guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penulisan skripsi ini masih terdapat kekurangan, meskipun segala daya upaya telah penulis lakukan dengan bimbingan bapak-bapak dosen pembimbing skripsi. Atas keterbatasan penulis tersebut, saran dan kritik yang membangun sangat penulis harapkan guna perbaikan skripsi ini.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis banyak mendapat bantuan baik saran ataupun materi yang diperlukan. Atas semua bantuannya, penulis mengucapkan terima kasih banyak. Pada kesempatan ini penulis juga ingin mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada yang terhormat :

1. Bapak I Ketut Suandra, S.H., selaku pembimbing atas segala bimbingan, pengarahan dan nasehat kepada penulis.
2. Bapak Ida Bagus Oka Ana, S.H., M.M., selaku pembantu pembimbing atas segala perhatian dan bimbingannya.
3. Bapak Moch. Tasrief, S.H, selaku ketua tim penguji yang telah menguji dan memberikan pengarahan demi perbaikan skripsi ini.
4. Bapak Rizal Nugroho, S.H., M.H., selaku sekretaris penguji yang telah menguji dan memberikan pengarahan demi perbaikan skripsi ini.
5. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember.
6. Bapak Hardiman, S.H., selaku Pembantu Dekan I, bapak Multazam Muntaha, S.H., selaku Pembantu Dekan II, dan bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S., selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember.



7. Bapak Drs. Supardi, selaku Dosen Wali atas segala pengarahan dan bimbingannya selama kuliah.
8. Para bapak dan ibu dosen atas segala jasa dan tempaannya sehingga penulis dapat memperkaya khasanah pengetahuan hukum, serta juga kepada staf dan karyawan atas segala pelayanannya.
9. Bapak R Wahyu Widodo, S.H., bapak Anis Suaidi, S.H., bapak Imam Suparto serta bapak Kacung atas segala pengarahan dan sumbangsuhnya.
10. Seluruh teman se-Fakultas Hukum Universitas Jember yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas segala motivasi, saran dan perhatiannya dalam persahabatan.
11. Teman-temanku di PPI Anugerah putra : Yuser, Bower, Herdian, oyong, gendut deny dan yang lainnya yang tak dapat penulis sebutkan satu persatu.
12. Sahabat/I sepergerakan di PMII dan sobat-sobatku Iman, Anton, Amanda, Dika, Nelly.
13. Semua pihak yang telah mengulurkan bantuan kepada penulis baik langsung maupun tidak langsung, sehingga terwujudlah hasil skripsi ini.

Atas segala bentuk perhatian, pengarahan, motivasi dan bantuan dari pihak-pihak tersebut diatas, semoga amal baiknya mendapat balasan yang setimpal dan pahala dari Allah SWT.

Akhirnya, penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan pengguna serta dapat dijadikan sebagai sumbangsih dalam memperkaya khasanah pengetahuan, khususnya hukum pertanahan.

Jember, Februari 2003

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman judul .....	i
Halaman pembimbing .....	ii
Halaman motto .....	iii
Halaman persembahan .....	iv
Halaman persetujuan .....	v
Halaman pengesahan .....	vi
Kata pengantar .....	vii
Daftar isi .....	ix
Daftar lampiran .....	xi
Ringkasan .....	xii
Bab I Pendahuluan .....	1
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Ruang lingkup masalah .....	3
1.3. Rumusan masalah .....	3
1.4. Tujuan penulisan .....	4
1.4.1 Tujuan umum .....	4
1.4.2 Tujuan khusus .....	4
1.5 Metode penulisan .....	5
1.5.1 Pendekatan masalah .....	5
1.5.2 Sumber data .....	5
1.5.3 Metode pengumpulan data .....	6
1.5.4 Analisa data .....	7
Bab II Fakta, Dasar Hukum dan landasan Teori .....	8
2.1 Fakta .....	8
2.2 Dasar Hukum .....	10
2.3 Landasan Teori .....	11
2.3.1 Konsolidasi Tanah .....	11
A. Pengertian Konsolidasi Tanah .....	11

B. Subyek dan obyek Konsolidasi Tanah .....	13
C. Tujuan, Sasaran dan Ciri-Ciri Konsolidasi Tanah .....	14
D. Organisasi Pelaksana Konsolidasi Tanah .....	16
E. Sistem Pelaksanaan Konsolidasi Tanah .....	18
F. Tata Cara Pelaksanaan Konsolidasi Tanah.....	19
2.3.2 Pengertian Sumbangan Tanah Untuk pembangunan (STUP) dan Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan (TPBP).....	26
2.3.3 Pengertian Tata Ruang .....	27
2.3.4 Pengertian Sertipikat .....	28
Bab III Pembahasan .....	30
3.1 Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Bataan, Kecamatan Tenggarang .....	30
3.1.1 Sistem Pelaksanaan Konsolidasi Tanah .....	30
3.1.2 Tata Cara Pelaksanaan Konsolidasi Tanah .....	31
3.1.3 Pembiayaan Konsolidasi Tanah .....	36
3.1.4 Penentuan Reduksi .....	36
3.1.5 Kendala Dalam Pelaksanaan Konsolidasi Tanah .....	37
3.1.6 Manfaat Konsolidasi Tanah.....	37
3.2 Akibat hukum pelaksanaan Konsolidasi Tanah terhadap sertipikat .....	38
Bab IV Kesimpulan dan Saran.....	40
4.1 Kesimpulan .....	40
4.2 Saran .....	41
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

- 1 Surat Keterangan telah penelitian dari Kantor Pertanahan kabupaten Bondowoso
- 2 Keputusan Kakanwil BPN Propinsi Jawa Timur No. III/35/2000 tentang Penegasan Tanah Negara Obyek Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kabupaten Bondowoso
- 3 Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso No. 09-410.353.6.2000 tentang Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah di Kabupaten Bondowoso
- 4 Surat Permohonan Konsolidasi Tanah secara swadaya PRIMKOPOL Wilayah Besuki.
- 5 Peta situasi / lokasi Konsolidasi Tanah Perkotaan oleh pemohon
- 6 RTRW sekitar lokasi Konsolidasi Tanah
- 7 Berita Acara persetujuan pelaksanaan Konsolidasi Tanah
- 8 Berita Acara persetujuan pemberian STUP
- 9 Surat Pernyataan Pelepasan Hak
- 10 Site kavling tanah sebelum Konsolidasi Tanah
- 11 Site kavling sesudah Konsolidasi Tanah

RINGKASAN

Pertumbuhan penduduk perkotaan yang begitu pesat saat ini tentunya akan menyebabkan berkembangnya berbagai kebutuhan perumahan dan fasilitas pelayanan kota seperti air bersih, listrik, jalan, taman dan sebagainya yang tentu saja memerlukan ruang atau tanah untuk keberadaannya. Akan tetapi dalam upaya pemenuhan kebutuhan tersebut, pemerintah menghadapi berbagai kesulitan, terutama yang berkaitan dengan tanah dan dana.

Pelaksanaan Konsolidasi tanah pada dasarnya akan menguntungkan kedua belah pihak yang terlibat di dalamnya. Namun dalam pelaksanaannya sering mengalami kendala, baik dari sisi masyarakat maupun sisi pemerintah. Munculnya permasalahan tersebut bahkan mengakibatkan tertundanya pelaksanaan Konsolidasi Tanah. Berdasarkan latar belakang yang ada inilah, maka dalam penulisan skripsi ini penulis mengambil judul “Tinjauan Terhadap Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan (Studi Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Bataan, Kecamatan Tenggarang, Kabupaten Bondowoso).”

Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan metode penulisan Yuridis Sosiologis, sumber data yang digunakan dalam pandangan penulis adalah sumber data primer yang dipenuhi dari wawancara di Kantor Pertanahan kabupaten Bondowoso dan sumber data sekunder dari peraturan hukum dan undang-undang. Pengumpulan data menggunakan studi lapangan dan analisa datanya dengan deskriptif kualitatif. Tujuan penulis adalah untuk mengkaji dan menganalisa pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kabupaten Bondowoso.

Pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Desa Bataan, kecamatan Tenggarang, Kabupaten Bondowoso berawal dari adanya permohonan oleh Koperasi Primkopol Besuki untuk mendirikan perumahan bagi para anggotanya. Disamping itu juga ada keinginan untuk segera mendaftarkan tanah tersebut guna mendapatkan sertipikat hak atas tanahnya. Tanah yang dimohonkan untuk dikonsolidasi seluas kurang lebih 3,829 hektar, namun setelah dilakukan pengukuran kembali oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso ternyata luas

tanah tersebut adalah 4,4167 hektar. Pelaksanaannya berlangsung selama 6 bulan mulai dari tahap pertimbangan lokasi, penyuluhan sampai pada sertipikasi.

Dari hasil analisa diketahui bahwa dari segi prinsip, pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Desa Bataan sudah berpedoman pada prinsip pelaksanaan Konsolidasi Tanah yang berlaku. Selama pelaksanaan Konsolidasi Tanah tidak ditemukan adanya hambatan maupun kendala, karena hal tersebut didukung oleh kerjasama yang baik antara pelaksana dan peserta konsolidasi.

Namun kendala umum yang dihadapi dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah, yaitu kesulitan dalam pembangunan fisik di lapangan, mengingat proyek ini merupakan swadaya murni masyarakat sehingga pelaksanaan fisik sangat bergantung pada kemampuan peserta konsolidasi. Setelah dilaksanakan konsolidasi masyarakat banyak merasakan manfaatnya seperti lingkungan tertata rapi dan memenuhi syarat siap bangun.

Kesimpulan yang diambil penulis dalam skripsi adalah dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah harus berpedoman pada prinsip pelaksanaan Konsolidasi Tanah maupun tata cara pelaksanaannya. Dengan adanya pelaksanaan Konsolidasi Tanah, maka berakibat sertipikat yang lama akan ditahan dan dimusnahkan serta sebagai gantinya akan diterbitkan sertipikat yang baru sesuai data fisik maupun data yuridis setelah dikonsolidasi. Saran penulis bahwa sebelum pelaksanaan Konsolidasi Tanah perlu dilakukan analisa mengenai kondisi sosial ekonomi masyarakat dan persepsi masyarakat mengenai konsep dan teknis pelaksanaan konsolidasi. Untuk waktu penyelesaian sertipikat perlu diperhatikan, karena penerbitan sertipikat ini merupakan salah satu pendorong masyarakat untuk ikut serta dalam proyek Konsolidasi Tanah.



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Bagi bangsa Indonesia tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional, dimana hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi. Sebagai modal dasar pembangunan nasional, tanah mempunyai karakteristik yang unik, yaitu multidimensional, multisektoral dan multidisiplin. Oleh karena itu harus dikelola secara cermat di masa sekarang maupun untuk masa yang akan datang.

Landasan kebijakan (politik) hukum pertanahan Indonesia adalah pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria (UUPA), yang mengamanatkan bahwa negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia pada tingkatan tertinggi diberi wewenang untuk mengelola pertanahan bagi kesejahteraan Bangsa Indonesia. Hal tersebut dimaksudkan agar tanah dapat memberikan manfaaa yang sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat, bangsa dan negara yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

Tanah sebagai sumber daya alam wajib kita syukuri, lindungi dan kita kelola untuk mewujudkan pembangunan nasional demi tercapainya kemakmuran dan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur. Sebagai bentuk hubungan hukum atas tanah yang berupa hak-hak penguasaan atas tanah memberikan wewenang bagi pemegang hak atas tanah tersebut untuk berbuat sesuatu atas tanah yang dihaki, namun demikian pemegang hak atas tanah tidak dibenarkan untuk berbuat sewenang-wenang atas tanahnya. Hal ini dikarenakan di samping kewenangan yang dimilikinya, ia juga mempunyai kewajiban-kewajiban tertentu dan harus memperhatikan larangan-larangan yang berlaku bagi pemegang hak atas tanah.

Di dalam pasal 6 UUPA dinyatakan bahwa "*setiap hak atas tanah mempunyai fungsi sosial*", sehingga itu fungsi sosial atas setiap hak atas tanah juga harus senantiasa menjadi pedoman dalam menjalankan hak dan

kewajibannya sebagai pemegang hak atas tanah. Oleh sebab itu agar penggunaan dan penguasaan tanah sesuai dengan program-program pembangunan, maka perlu diselenggarakan penatagunaan tanah yang sesuai dengan pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah.

Pengelolaan sumber daya alam tersebut perlu dilakukan secara terencana, terkoordinasi dan terpadu dengan sumber daya manusia dan sumber daya buatan dalam pola pembangunan yang berkelanjutan dengan mengembangkan tata ruang dalam suatu kesatuan lingkungan hidup sesuai dengan pembangunan yang berwawasan lingkungan melalui penataan ruang, yaitu sebagai suatu proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang untuk mencapai tata ruang yang optimal, serasi, selaras dan seimbang.

Dalam rangka menuju tercapainya cita-cita tersebut diatas, maka pemerintah melaksanakan program pembangunan antara lain dalam bentuk pembangunan untuk kepentingan umum berupa penyediaan sarana dan prasarana lingkungan seperti pembangunan sarana jalan, saluran pembuangan air, sekolah, tempat ibadah, fasilitas sosial, kesehatan dan lain sebagainya.

Namun demikian dalam pelaksanaannya pemerintah sering menghadapi berbagai kendala, terutama dalam proses pengadaan tanah, diantaranya :

- a. tidak tercapainya kesepakatan harga tanah antara pemilik tanah dengan pemerintah;
- b. pemilik tanah tidak bersedia melepaskan tanah untuk dijual kepada pemerintah dengan berbagai alasan;
- c. kurangnya anggaran yang disediakan.

Sedangkan pembangunan yang dilaksanakan atas inisiatif sendiri oleh masyarakat juga sering menghadapi masalah, antara lain :

- a. belum tersedianya sarana dan prasarana lingkungan yang mendukung dan masyarakat sendiri tidak mampu untuk menyediakan sendiri;
- b. pembangunan yang bersifat alami dengan penyediaan sarana dan prasarana lingkungan apa adanya dan tidak memperhatikan rencana tata ruang wilayah yang ada;



Untuk pembangunan yang dilakukan oleh investor swasta masalah yang sering muncul sangat dipengaruhi oleh faktor-faktor :

- a. tersedianya modal, termasuk tanah;
- b. daya beli konsumen/masyarakat;

Untuk mengurangi berbagai kendala tersebut maka salah satu program yang dapat dilaksanakan dalam rangka pembangunan suatu kawasan agar sesuai dengan rencana tata ruang yang ada, tanpa mengorbankan kepentingan berbagai pihak khususnya masyarakat (pemegang hak atas tanah) adalah melalui program Konsolidasi Tanah.

Konsolidasi Tanah merupakan kebijakan dibidang pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan dan penyesuaian penggunaan tanah dengan Rencana Tata Guna Tanah/ Tata Ruang serta meningkatkan kualitas lingkungan hidup dalam rangka pengelolaan sumber daya alam.

Berdasarkan uraian diatas dan ketentuan-ketentuan yang ada, maka penulis berkeinginan mengkaji permasalahan tersebut dalam skripsi dengan judul **“TINJAUAN TERHADAP PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN” (Studi Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Di Desa Bataan, Kecamatan Tenggarang, Kabupaten Bondowoso)**

## **1.2 Ruang Lingkup**

Dalam penulisan skripsi ini agar tidak kabur dan akan mempermudah dalam pembahasan selanjutnya, maka penulis membatasi ruang lingkup permasalahan pada bidang hukum pertanahan, yakni mengenai pelaksanaan Konsolidasi Tanah khususnya wilayah pinggiran perkotaan, yang lebih khusus lagi penulis mengambil daerah penelitian di wilayah Kabupaten Bondowoso.

## **1.3 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dalam latar belakang diatas, maka yang menjadi permasalahan pokok dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. bagaimanakah pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Bataan, Kecamatan Tenggarang ?
2. bagaimanakah akibat hukum dari pelaksanaan Konsolidasi Tanah terhadap sertipikat hak atas tanah ?

#### **1.4 Tujuan Penulisan**

Tujuan yang ingin dicapai dalam penulisan skripsi ini terbagi dalam dua hal, yaitu tujuan umum dan tujuan khusus.

##### **1.4.1 Tujuan Umum**

Dalam penulisan skripsi ini penulis mempunyai tujuan yang bersifat umum, yaitu:

1. merupakan tujuan yang bersifat akademis, yaitu guna memenuhi salah satu syarat akhir dalam mencapai gelar kesarjanaan (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Jember ;
2. merupakan suatu sumbangan pemikiran bagi ilmu pengetahuan, khususnya pada bidang hukum pertanahan/agraria yang diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dan membandingkan dengan praktek ;
3. untuk mengembangkan pemikiran dan pengetahuan yang berguna bagi kalangan umum, khususnya mahasiswa Fakultas Hukum dan almamater tercinta Universitas Jember.

##### **1.4.2 Tujuan Khusus**

Tujuan khusus yang penulis maksudkan dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. untuk mendapatkan pengetahuan tentang bagaimana pelaksanaan Konsolidasi Tanah khususnya pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Bataan, Kecamatan Tenggarang;
2. untuk mengetahui bagaimana akibat hukum dari pelaksanaan Konsolidasi Tanah terhadap sertipikat hak atas tanah tanah.

## **1.5 Metode Penulisan**

Metode adalah prinsip-prinsip dan prosedur mendekati masalah dan mencari jawabannya. Untuk menyusun skripsi ini dibutuhkan metode-metode tertentu guna mengumpulkan data, analisa data maupun menarik kesimpulan. Metode ini digunakan dengan tujuan agar diperoleh data yang obyektif serta analisa yang tepat sehingga hasil pembahasan ini dapat memenuhi persyaratan penulisan yang bersifat ilmiah.

### **1.5.1 Metode Pendekatan Masalah**

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode yuridis sosiologis, yaitu pendekatan masalah yang dilakukan dengan mengadakan penelitian di lapangan dan tanya jawab terhadap pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso serta pihak-pihak yang terkait untuk mendapatkan data dan keterangan yang akan digunakan sebagai sumber penyusunan skripsi ini (Soemitro, 1988 : 52).

### **1.5.2 Sumber Data**

Sumber data merupakan sarana dari suatu penelitian yang dipergunakan untuk memecahkan masalah yang ada. Di dalam penyusunan skripsi ini, sumber data yang digunakan adalah :

#### **1. Sumber Data Primer**

Data primer adalah data dasar atau data asli yang diperoleh peneliti dari tangan pertama, dari sumber asalnya yang pertama yang belum diolah dan belum diuraikan oleh orang (Hilman Hadikusuma, 1995:65).

Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam penulisan skripsi ini penulis memperoleh data primer melalui konsultasi dan wawancara secara langsung dengan bapak R. Wahyu Widodo (Kepala Seksi Pengaturan Dan Penguasaan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso) dan bapak Imam Suparto serta bapak Kacung (Pengurus Primkoppol).

## 2. Sumber Data Sekunder

Data sekunder adalah data-data yang diperoleh peneliti dari kepustakaan dan dokumentasi yang merupakan hasil penelitian dan pengolahan orang lain yang biasanya disediakan di perpustakaan atau milik pribadi peneliti. (Hilman Hadikusuma, 1995:65).

Oleh karena itu, guna mendukung bahan hukum primer dalam penulisan skripsi ini, maka dalam data sekunder ini mengambil dari beberapa hal, yaitu:

- a) Undang-undang dan Peraturan-peraturan yang berkaitan dengan materi yang dibahas, seperti UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dan Peraturan Kepala BPN No.4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah.
- b) Keputusan-keputusan dari pejabat-pejabat yang berwenang, seperti Keputusan Kepala Kanwil BPN Propinsi, dan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota.
- c) Dokumen-dokumen yang mendukung guna penulisan skripsi, yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang, seperti Peta lokasi konsolidasi, site plan tanah, surat Permohonan.

Data-data sekunder tersebut diatas sebagian besar diperoleh penulis dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso yang masih mempunyai kaitan dengan penulisan skripsi ini.

### 1.5.3 Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisa sesuai dengan yang diharapkan. Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data, yaitu melalui :

#### 1. Studi Lapangan

Merupakan metode pengumpulan data yang dilakukan melalui cara mengadakan wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan

konsolidasi tanah, yaitu dengan Bapak R. Wahyu Widodo (Kepala seksi Pengaturan Dan Penguasaan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso) dan Bapak Imam Suparto serta Bapak Kacung (Pengurus Primkopol Besuki).

## **2. Studi Literatur**

Merupakan metode pengumpulan data yang diperoleh dari literatur dengan cara mempelajari dan menelaah buku-buku yang berhubungan dengan bidang hukum agraria, khususnya yang menyangkut dengan permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini.

### **1.5.4 Analisa Data**

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisa untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus. (Soerjono Soekanto.1986 : 3)

## BAB II

### FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

#### 2.1 Fakta

Konsolidasi Tanah yang dilaksanakan di Desa Bataan, kecamatan Tenggarang berawal dari adanya permohonan dari Koperasi Primkoppol Besuki (Primer Koperasi Kepolisian) untuk menyediakan tanah yang akan digunakan untuk perumahan bagi para anggotanya.

Sejak tahun 1985 Primkoppol telah membeli tanah seluas kurang lebih 3,829 hektar dari warga setempat. Kondisi tanah pada waktu itu masih berupa tanah persawahan yang kemudian tanah tersebut dikeringkan selama kurang lebih 12 tahun. Dari keberadaan tanah tersebut terdapat 4 (empat) sertipikat, karena sebagian besar tanah tersebut dikuasai oleh 4 orang, sedangkan sebagian lagi dikuasai oleh warga dengan tanda bukti keterangan letter C di kerawangan desa.

Ada keinginan dari pihak Primkoppol Besuki untuk mendaftarkan tanah tersebut agar mendapatkan sertipikat bagi tanah yang belum bersertipikat, disamping perubahan nama pemilik tanah. Semula atas tanah seluas kurang lebih 3,829 hektar tersebut akan dibuatkan satu sertipikat induk atas nama Primkoppol. Namun setelah dilakukan konfirmasi dengan para anggotanya/pemilik tanah sebagian besar menginginkan sertipikat diterbitkan atas tiap-tiap bidang tanah agar lebih efisien, karena bidang-bidang tanah tersebut sudah dimiliki oleh para anggotanya. Pada tahun 1997, Primkoppol mengajukan permohonan kepada Pemda setempat untuk mendapatkan Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). Pemda berpendapat bahwa harus dilakukan tahap pengeringan terlebih dahulu selama kurang lebih 3 bulan padahal kondisi tanah tersebut sudah kering dan sudah layak untuk didirikan bangunan.

Sebelumnya Primkoppol Besuki sudah mempunyai rencana untuk membangun suatu kompleks perumahan yang diperuntukkan bagi para anggotanya. Akan tetapi, Primkoppol banyak mengalami kendala, seperti : ada sebagian anggota (pemilik tanah) yang menjual tanahnya karena tidak sabar menunggu baik terbitnya Surat Ijin Mendirikan Bangunan maupun sertipikat hak

atas tanah dan ada tanah Bengkok yang letaknya ada di antara tanah yang akan didirikan bangunan. Sehingga Primkoppol berkoordinasi dengan Kantor Pertanahan kabupaten Bondowoso. Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso menawarkan sebuah solusi, yakni lewat kegiatan Konsolidasi Tanah, dimana dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah untuk tanah yang belum bersertipikat tidak perlu didaftarkan, oleh karena dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah hal tersebut sudah termasuk satu paket kegiatan Konsolidasi Tanah.

Sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Menteri Agraria No.410-55 tentang Organisasi peserta Konsolidasi Tanah dinyatakan bahwa koperasi/yayasan merupakan organisasi formal yang mewadahi para anggotanya, yang dimaksudkan untuk kemudahan dalam pelaksanaan Konsolidasi.

Sebelum dikonsolidasi site kapling tanah yang sudah dimiliki oleh Primkoppol masih semrawut atau masih terlalu banyak jalan, kondisi jalan masih sempit, dan harga tanah pada waktu itu total semuanya sebesar Rp.80 juta dengan 4 sertipikat.

Setelah dikonsolidasi kondisinya berubah dimana kapling tanah sudah tertata rapi, harga tanah meningkat 2 (dua) kali lipat, yaitu sebesar Rp 200 juta dan masing-masing bidang tanah sudah diterbitkan surat tanda bukti hak atau sertipikatnya dengan 153 sertipikat hak milik dan 1(satu) sertipikat hak pakai.

Pada pengamatan di lapangan, saat ini tanah di lokasi masih berupa tanah kosong. Pelaksanaan fisik di lapangan telah sampai pada pemasangan patok-patok oleh Kantor Pertanahan. Tanah yang dikonsolidasi ditata sedemikian rupa dalam bentuk kapling-kapling, jalan, dilengkapi dengan prasarana umum. Kapling yang dihasilkan sebanyak 154 kapling dengan luas kapling yang bervariasi yaitu antara 200 sampai dengan 800 m<sup>2</sup>. Pembuatan badan jalan dan pengerasan jalan belum tampak di lapangan. Pembangunan fisik dalam hal ini berupa pembangunan rumah, musholla, jembatan, makam belum ada tanda-tanda akan dibangun. Hal ini mungkin disebabkan keterbatasan dana dari pemilik, mengingat proyek ini merupakan swadaya murni Koperasi kepolisian Besuki, sehingga biaya pelaksanaan harus ditanggung oleh pemilik tanah (anggota Primkopol).

## 2.2 Dasar Hukum

Dasar hukum sebagai landasan yuridis dalam penulisan skripsi yang berjudul : **TINJAUAN TERHADAP PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN (Studi Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Di Desa Bataan, Kecamatan Tenggarang, Kabupaten Bondowoso)** adalah sebagai berikut:

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
2. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
4. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah;
5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara;
6. Surat Edaran Menteri Agraria /Ka. BPN Nomor 410-55 tentang Organisasi peserta Konsolidasi Tanah;
7. Surat Edaran Menteri Agraria/Ka. BPN Nomor 410-4245 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah;
8. Surat Edaran Menteri Agraria/Ka. BPN Nomor 462-3872 tentang Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah;
9. Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Ka.BPN No.410-2048 tentang Peningkatan Pelayanan konsolidasi Tanah;
10. Keputusan Kakanwil BPN Propinsi Jawa Timur No. III/35/2000 tentang Penegasan Tanah Negara Obyek Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Bataan, Kecamatan Tenggarang, Kabupaten Bondowoso;
11. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso No. 03-410-353-6-2000 tentang Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah di Desa Bataan, Kecamatan Tenggarang, Kabupaten Bondowoso.



## 2.3 Landasan Teori

### 2.3.1 Konsolidasi Tanah

#### A. Pengertian Konsolidasi Tanah

Permasalahan tanah merupakan masalah yang kompleks, hal ini disebabkan meningkatnya kebutuhan akan tanah sedangkan tanah merupakan komoditi yang terbatas jumlahnya. Adakalanya tanah yang ada tidak teratur letaknya dan tidak dilengkapi dengan penyediaan sarana dan prasarana yang mencukupi sehingga memungkinkan untuk menjadi “*Slum*”(daerah kumuh). Untuk mengatasi masalah ini maka tanah yang ada harus dimanfaatkan seefisien dan seefektif mungkin. Salah satu elemen pengaturan tanah perkotaan adalah Konsolidasi Tanah.

Ada beberapa pengertian mengenai Konsolidasi Tanah yang satu sama lain saling melengkapi.

Menurut peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 tahun 1991 pasal 1 angka 1 dinyatakan bahwa :

“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.”

Archer (dalam Fitri Novianty R. Kusuma, dkk., 1995 : 13) berpendapat :

Ada dua pengertian Konsolidasi Tanah yaitu suatu teknik internasional untuk mengatur dan membiayai perubahan tanah pertanian/pedesaan menjadi tanah perkotaan dan tanah-tanah disatukan untuk direncanakan, diperbaiki, dan dibagi-bagi dengan biaya proyek dan keuntungan yang dapat dibagi di antara pemilik tanah. Sedangkan pengertian kedua yaitu suatu teknik perkembangan tanah yang digunakan di beberapa negara untuk mengatur dan membiayai perkotaan khususnya di daerah pinggiran, dan tanah-tanah tersebut digabung untuk penyatuan desain, perbaikan dan pembagian ke dalam susunan/tata ruang seperti jaringan jalan, ruang terbuka dan plot pembangunan untuk mendapatkan biaya proyek dan menyebarkan kembali kepada pemilik tanah.

Menurut Kitay ( dalam Fitri Novianty R Kusuma, dkk., 1995 :13) berpendapat :

“Konsolidasi Tanah merupakan kerjasama yang melibatkan kontribusi tanah dari pemilik tanah, dan pelayanan dari pemerintah. Prosedurnya

melibatkan koordinasi perkumpulan pemilik tanah, yang biasanya dipimpin oleh pejabat setempat yang akan mengumpulkan tanah dan memberikan sebagian kecil untuk kepentingan umum.”

Direktorat Agraria Indonesia (1984 : 4) berpendapat bahwa :

“Konsolidasi Tanah merupakan suatu model pembangunan yang mengatur semua bentuk tanah yang semula terpecah-pecah dengan bentuk yang tidak teratur menjadi tanah-tanah yang bentuk dan tata letaknya teratur, melalui cara pergeseran, penataan, penukaran, penggabungan, pemecahan, penghapusan dan pembangunan fasilitas umum seperti jalan, jalur hijau dan sebagainya, sehingga menghasilkan pemanfaatan yang lebih baik (ekonomis) dan memenuhi berbagai persyaratan”

Dari beberapa pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa Konsolidasi Tanah adalah suatu perangkat kebijaksanaan tanah dalam upaya pengaturan/manajemen kepemilikan dan guna tanah dengan menata kembali suatu wilayah melalui penggabungan, pergeseran, pemisahan, penukaran, penghapusan dan perubahan pemilikan tanah, dilengkapi dengan prasarana lingkungan pemukiman yang lebih teratur.

Prinsip utama Konsolidasi Tanah swadaya masyarakat atau membiayai diri sendiri, dengan cara setiap pemilik tanah menyumbangkan sebagian tanahnya untuk kepentingan prasarana lingkungan dan untuk pembiayaan pembangunannya.

Sedangkan prinsip umum Konsolidasi Tanah adalah :

1. Prinsip musyawarah dan mufakat

Prinsip ini untuk mengatur tanah guna membangun tempat tinggal bagi para pemilik tanah itu sendiri, jalan, fasilitas olahraga dan kesehatan, kantor pemerintahan, dan fasilitas pelayanan lainnya serta pembiayaan pelaksanaan Konsolidasi Tanah tersebut. Juga untuk merencanakan desain pemukiman yang direncanakan melalui partisipasi para pemilik tanah.

2. Prinsip penyesuaian dengan pembangunan daerah dan Rencana Tata Ruang

Pelaksanaan Konsolidasi Tanah ini harus disesuaikan dengan kapasitas sosial dan ekonomi penduduknya serta sesuai pula dengan rencana tata ruang. Dengan demikian dapat mendukung perkembangan kota yang tertib.

3. Prinsip Administrasi Tanah

Konsolidasi Tanah adalah metode pembangunan yang dapat memecahkan masalah seperti hak atas tanah, status tanah, dan pemanfaatan tanah dari kondisi yang tidak terencana menjadi kondisi yang tertib. Konsolidasi Tanah termasuk pula pelaksanaan fisik, administratif dan kegiatan hukum sampai pada penerbitan sertipikat tanah sebagai program satu paket yang menuju realisasi prinsip pengaturan tanah, yang disebut “Catur Tertib Pertanahan”. Pada pelaksanaan Konsolidasi Tanah ini pemilik tanah yang terkena proyek tidak dipindahkan, mereka tetap menempati lokasi proyek, hanya saja tanah mereka mengalami perubahan luas akibat sumbangan tanah bagi pembangunan prasarana dan sarana lingkungan (STUP) dan perubahan letak kapling.

#### 4. Prinsip Keuntungan Bersama

Keuntungan proyek Konsolidasi Tanah ini tidak hanya dapat dirasakan oleh pemerintah, tetapi juga dirasakan oleh pemilik tanah yang ikut berpartisipasi dalam proyek tersebut. Pemerintah dapat memperoleh pemukiman yang sesuai dengan masterplan, tanpa perlu melakukan pembebasan tanah untuk penyediaan prasarana dan sarana pelayanan. Sedangkan para pemilik tanah menyediakan sebagian dari tanahnya untuk dibangun sarana dan prasarana bagi kepentingan mereka sendiri. Selain itu tanah yang diberikan kembali kepada pemilik tanah mempunyai nilai lebih tinggi daripada sebelum konsolidasi.

#### 5. Prinsip partisipasi masyarakat

Dalam Konsolidasi Tanah, pemilik tanah ikut dilibatkan dalam pelaksanaannya, terdorong pula oleh semangat gotong-royong yang ada dalam masyarakat Indonesia.

#### 6. Prinsip Redistribusi

Tanah yang dikonsolidasikan dibagikan kembali kepada pemilik tanah semula.

### **B. Pengertian Subyek dan Obyek Konsolidasi Tanah**

Berdasarkan Peraturan Ka.BPN No. 4 tahun 1991 (pasal 1 dan 4), bahwa peserta atau subyek Konsolidasi Tanah adalah pemegang hak atau penggarap atas tanah Negara obyek Konsolidasi Tanah. Untuk memudahkan pelaksanaannya, maka para pemegang hak perlu membentuk wadah/organisasi untuk menampung

kepentingan peserta Konsolidasi. Wadah tersebut dapat bersifat informal seperti Kelompok Masyarakat Sadar Tertib Pertanahan (POKMASDARTIBNAH) atau bersifat formal seperti Koperasi/yayasan yang tujuannya untuk meningkatkan kesejahteraan anggotanya. Dengan demikian penanganan untuk kepentingan seluruh peserta Konsolidasi Tanah dapat dilakukan oleh para pengurus organisasi yang ditunjuk dengan sah dan diberikan kuasa untuk mewakili seluruh peserta Konsolidasi Tanah.

Sedangkan pengertian Obyek Konsolidasi Tanah yaitu tanah negara non pertanian dan atau yang dikenal dengan tanah hak, di wilayah perkotaan atau pedesaan yang ditegaskan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk di konsolidasi. (pasal 1 angka 3 Peraturan Ka. BPN No.4 tahun 1991)

### **C. Tujuan, Sasaran dan Ciri-Ciri Kosolidasi Tanah**

Tujuan Konsolidasi Tanah Perkotaan

Sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Menteri Negara Agraria No.410-4245 tentang petunjuk pelaksanaan Konsolidasi Tanah dinyatakan bahwa pada dasarnya tujuan dari Konsolidasi Tanah adalah :

1. mengarahkan dan mempercepat pertumbuhan kota sesuai rencana tata ruang yang ada;
2. mendorong pemanfaatan dan penggunaan tanah secara optimal dan efisien;
3. meningkatkan partisipasi masyarakat dan memberi kesempatan kepada pemilik tanah untuk menikmati secara langsung keuntungan Konsolidasi Tanah, baik kenaikan harga maupun keuntungan lain karena terciptanya lingkungan yang teratur;
4. memenuhi kebutuhan akan adanya lingkungan pemukiman yang teratur, tertib dan sehat;
5. meningkatkan pemerataan dalam hal keuntungan dan keseimbangan kepentingan antara pemilik tanah dengan kepentingan masyarakat banyak;
6. menghindari ekses-ekses yangsering timbul dalam penyediaan tanah secara konvensional;

7. menertibkan administrasi pertanahan serta menghemat pengeluaran dana pemerintah untuk biaya pembangunan prasarana, fasilitas umum, ganti rugi, dan operasional;
8. meningkatkan efisiensi dan produktifitas penggunaan tanah.

#### Sasaran Konsolidasi Tanah Perkotaan

Berdasarkan Surat Edaran Menteri Negara Agraria No.410-4245 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah, dinyatakan bahwa sasaran Konsolidasi Tanah adalah terwujudnya penguasaan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur sesuai kemampuan dan fungsinya dalam rangka Catur Tertib Pertanahan. Di wilayah perkotaan pemilihan lokasi dikaitkan dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota dan prioritas pembangunan kota dengan memperhatikan kondisi lingkungan serta kemampuan dan keinginan para pemilik tanah untuk membangun dengan skala prioritas sebagai berikut :

1. wilayah yang padat pemukiman;
2. wilayah pemukiman yang tumbuh pesat yang diperkirakan berkembang secara alami, sehingga dikhawatirkan terdapat berbagai masalah di kemudian hari bila tidak segera ditata;
3. wilayah yang sudah mulai tumbuh dan direncanakan menjadi daerah pemukiman tertentu;
4. wilayah yang direncanakan menjadi kota/daerah pemukiman baru;
5. wilayah yang relatif kosong/sedikit bangunannya (wilayah kota bagian pinggir) yang diperkirakan akan berkembang sebagai daerah pemukiman;
6. wilayah kota bagian pinggir yang telah ada jalan penghubung ke jalan utama.

#### Ciri-Ciri Konsolidasi Tanah, antara lain :

1. Pada prinsipnya penyediaan tanah bagi kepentingan prasarana dan fasilitas umum serta biaya konstruksi dan operasionalnya ditanggung oleh para peserta atau pemilik tanah berupa Sumbangan Tanah Untuk

Pembangunan (STUP) yang digunakan untuk prasarana jalan dan fasilitas umum serta Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan (TPBP), untuk itu diperlukan kesepakatan peserta atau pemilik tanah.

Adalah merupakan faktor karakteristik pelaksanaan Konsolidasi Tanah dimana semangat bekerjasama, musyawarah mufakat merupakan kunci keberhasilan Konsolidasi Tanah.

2. Pengaturan kembali bentuk atau ukuran luas serta letak kapling pada lokasi Konsolidasi Tanah dapat dilakukan dengan pergeseran letak, penggabungan, pemecahan dan penukaran.
3. Pemberian hak atas tanah beserta sertipikatnya kepada para peserta Konsolidasi Tanah adalah sebagai jaminan kepastian hukum tanahnya.
4. Memiliki prinsip membangun tanpa menggusur.
5. Pemberdayaan masyarakat dalam usaha bersama. (Guwadi, 2002)

#### **D. Organisasi Pelaksana Konsolidasi Tanah**

Sesuai ketentuan dalam Peraturan Ka.BPN No.4 tahun 1991 pasal 5 ayat (2), Konsolidasi Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional dalam arti :

- a. Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota melakukan dan bertanggung jawab atas penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah obyek konsolidasi tanah;
- b. Kepala Kantor wilayah BPN Propinsi Jawa Timur mengendalikan pelaksanaan konsolidasi tanah;
- c. Kepala BPN melakukan pembinaan pelaksanaan konsolidasi tanah.

Karena Konsolidasi Tanah memerlukan koordinasi lintas sektoral sejak perencanaan hingga pelaksanaannya, maka dibentuk Tim koordinasi dan Satuan Tugas (satgas) Pelaksana.

Berdasarkan Surat Edaran Menteri Negara Agraria No.410-4245 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah, susunan dan tugas Tim dan Satuan Tugas Pelaksanaan Konsolidasi Tanah tersebut adalah sebagai berikut :

Tim Koordinasi Konsolidasi Tanah kabupaten.kota, antara lain :

1. Bupati/Walikota Kepala daerah sebagai ketua;
2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota sebagai wakil ketua merangkap anggota;
3. Ketua Bappeda sebagai wakil ketua merangkap anggota;
4. Kepala Bidang Pemerintahan sebagai anggota;
5. Kepala Dinas Pekerjaan Umum sebagai anggota;
6. Kepala Dinas Pertanian sebagai anggota;
7. Kepala Dinas Tata Kota sebagai anggota;
8. Camat setempat sebagai anggota;
9. Kepala Seksi Penatagunaan tanah sebagai anggota;
10. Kepala Seksi Pemberian Hak-hak Atas Tanah sebagai anggota;
11. Kepala seksi Pendaftaran Tanah sebagai anggota;
12. Lurah/Kepala Desa setempat sebagai anggota;
13. Wakil pemilik tanah (maksimal 2 orang) sebagai anggota;
14. Kepala seksi Pengaturan Penguasaan Tanah sebagai sekretaris merangkap anggota.

Tim Koordinasi dibentuk dengan Surat Keputusan Bupati/Walikota Kepala Daerah yang bersangkutan.

Tugas Tim Koordinasi, yaitu ;

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;
5. lain-lain yang dianggap perlu.

Susunan anggota satuan tugas pelaksanaan Konsolidasi Tanah adalah sebagai berikut :

1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai Ketua
2. Kepala seksi Pengaturan dan Penguasaan Tanah sebagai wakil ketua

3. Kepala seksi Penatagunaan Tanah sebagai anggota
4. Kepala seksi Hak-Hak Atas Tanah sebagai anggota
5. Kepala seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah sebagai anggota
6. Camat setempat sebagai anggota
7. Kepala desa/Lurah setempat sebagai anggota

Tugas satgas pelaksana Konsolidasi Tanah, yaitu :

1. Melaksanakan tugas-tugas pelaksanaan Konsolidasi Tanah;
2. Berfungsi sebagai panitia pemeriksa tanah A yang dengan data yang ada dapat menyusun risalah, pemeriksaan tanah untuk menerbitkan Surat Keputusan pemberian hak atas tanah oleh pihak yang berwenang;
3. Berfungsi sebagai Tim Penyelidik riwayat tanah, dibentuk dengan Surat Keputusan Bupati/Walikota.

Satuan Tugas Pelaksanaan Konsolidasi Tanah dibentuk dengan Surat Keputusan Bupati/Walikota.

#### **E. Sistem Pelaksanaan Konsolidasi Tanah**

Konsolidasi Tanah merupakan suatu perangkat untuk menata kembali suatu wilayah, sehingga menjadi teratur melalui penggeseran, penggabungan, pemisahan, penukaran, penataan, penghapusan dan perubahan pemilikan tanah.

Prinsip Konsolidasi Tanah adalah membiayai diri sendiri (swadaya) dengan cara setiap pemilik tanah menyumbangkan sebagian tanahnya untuk berbagai kepentingan seperti penyediaan tanah bagi sarana dan prasarana lingkungan serta untuk pembiayaan pembangunan fisik. Selama ini pelaksanaan Konsolidasi Tanah dilaksanakan menurut 2 (dua) sistem, yaitu :

##### **1. Sukarela**

Sistem sukarela dilaksanakan atas dasar adanya keinginan dari masyarakat (pemilik tanah) dan diperoleh persetujuan dari seluruh pemilik tanah di wilayahnya yang akan dikonsolidasi. Faktor utama yang dijadikan daya tarik untuk memperoleh persetujuan dari pemilik tanah, antara lain :



- a. meningkatkan nilai tanah yang dapat dinikmati secara langsung oleh pemilik tanah;
- b. meningkatkan efisiensi penggunaan tanah dengan terbentuknya petak-petak tanah yang teratur dan masing-masing menghadap jalan;
- c. terciptanya lingkungan hidup yang lebih baik;
- d. mempercepat realisasi pembangunan terutama prasarana umum;
- e. tidak ada pihak-pihak yang dirugikan seperti terjadi dalam pembangunan sistem konvensional;
- f. terwujudnya administrasi pertanahan yang tertib, dimana setiap bidang tanah secara langsung diterbitkan haknya dengan pemberian sertipikat tanahnya.

## 2. Wajib

Sistem wajib dilaksanakan dengan dasar ikatan peraturan perundangan yang berlaku dimana pelaksanaan Konsolidasi Tanah menganut prinsip penyediaan tanah untuk pembangunan, prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya tanpa melalui pembebasan tanah. Penyediaan tanah diperoleh melalui Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP) dari para pemilik tanah. Sistem yang lazim digunakan dalam besarnya STUP adalah sebagai berikut :

- a. berdasarkan perhitungan luas tanah;
- b. berdasarkan perhitungan nilai/harga tanah;
- c. berdasarkan perhitungan campuran antara luas tanah dengan harga tanah.

## F. Tata Cara Pelaksanaan Konsolidasi Tanah

Pelaksanaan setiap kegiatan Konsolidasi Tanah perkotaan disesuaikan dengan kebutuhan dan persyaratan yang berlaku di lokasi yang bersangkutan. Beberapa kegiatan dapat ditambah atau dikurangi demi kelancaran pelaksanaan kegiatan Konsolidasi Tanah perkotaan, tanpa mengurangi hasil pekerjaan tersebut. (Aidasari Imran, 1999 : 1)

Pelaksanaan Konsolidasi Tanah perkotaan dilakukan dalam 3 tahap kegiatan, yaitu sebagai berikut :

#### A. Tahap Persiapan, meliputi :

##### 1. Penjajagan penetapan lokasi/pemilihan lokasi

Penjajagan penetapan lokasi dimaksudkan untuk mengadakan penjajagan ke lapangan dalam rangka pemilihan lokasi yang memenuhi syarat ditetapkan sebagai lokasi Konsolidasi Tanah. Tahap pemilihan lokasi ini merupakan tahap yang sangat menentukan keberhasilan pelaksanaan Konsolidasi Tanah. Apabila gagal di tengah perjalanan, pada umumnya disebabkan adanya kesalahan dalam tahap penjajagan/pemilihan lokasi.

Beberapa faktor yang perlu dipertimbangkan dalam memilih lokasi Konsolidasi Tanah, antara lain :

- kesesuaian dengan RTRW atau arahan kegiatan pembangunan sektor perumahan dan pemukiman;
- tingkat kemudahan pencapaian lokasi (aksesibilitas);
- tingkat kesediaan peserta/pemilik tanah untuk berpartisipasi dalam kegiatan Konsolidasi Tanah sesuai presentase STUP yang disyaratkan, sehingga makin banyak yang setuju maka akan semakin baik;
- jumlah bidang tanah yang harus ditata;
- keseragaman luas persil, makin seragam makin baik;
- jumlah peserta Konsolidasi Tanah;
- keadaan topografi, makin datar makin baik.

##### 2. Penyuluhan

Dalam tahap penyuluhan (pemberian informasi) dilakukan melalui 2 (dua) tahap, yaitu tahap pertama penyuluhan pada masyarakat sekitar, khususnya kepada para pemilik tanah yang terkena proyek Konsolidasi Tanah yang mengacu pada RTRK. Sedangkan pada tahap kedua penyuluhan diberikan kepada para peserta (pemilik tanah) tentang tujuan dan manfaat Konsolidasi Tanah serta perlunya STUP dalam rangka penyediaan prasarana jalan, fasilitas sosial serta TPBP.

### 3. Perumusan Hasil Penjajagan Lokasi

Dalam perumusan hasil penjajagan kesepakatan ini terutama dalam menetapkan perkiraan besarnya STUP dan perkiraan besarnya biaya yang ditanggung oleh peserta. Untuk itu rencana dan informasi yang disampaikan, secara teknis obyektif harus betul-betul dapat dipertanggungjawabkan. Perumusan hasil penjajagan ini dibuat dalam Berita Acara yang ditanda tangani oleh anggota satgas dan wakil peserta serta kepada masing-masing peserta diminta untuk menanda tangani Surat pernyataan persetujuan sesuai model yang telah disediakan.

### 4. Penetapan Lokasi

- a. Setelah persyaratan lokasi Konsolidasi Tanah dipenuhi, terutama persetujuan calon peserta Konsolidasi Tanah bagi semua syarat-syarat awal, maka lokasi terpilih ditetapkan dengan surat keputusan. Menurut Surat Edaran Menteri Agraria/Ka. BPN No. 462-3872 tanggal 22 desember 1997 tentang penetapan lokasi Konsolidasi Tanah, ditegaskan bahwa penetapan lokasi Konsolidasi Tanah untuk perkotaan dengan luas kurang atau sama dengan 10 hektar ditetapkan dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota, sedang selebihnya menjadi kewenangan Bupati/Walikota.
- b. Dengan diterbitkan ketetapan tersebut, berarti telah mendapat kepastian lokasi Konsolidasi Tanah dan kesesuaian dengan RTRW Kabupaten/kota setempat.

### 5. Pengajuan daftar Usulan Proyek

Setelah mempertimbangkan persetujuan pemilik tanah/peserta dan kesesuaian lokasi, maka disusun daftar usulan proyek.

## B. Tahap Pendataan, meliputi :

### 1. Identifikasi Subyek dan Obyek

Identifikasi subyek dan obyek Konsolidasi Tanah perkotaan meliputi luas tanah, nama pemilik, jenis-jenis hak atas tanah, dan sebagainya yang disesuaikan dengan surat pemilikan dan penguasaan

tanahnya. Satgas Pelaksana melaksanakan identifikasi ini setelah para peserta menyetujui keikutsertaannya dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah beserta besarnya STUP.

## 2. Pengukuran Dan Pemetaan Keliling

Pengukuran dan pemetaan keliling dilakukan untuk mengetahui batas keliling lokasi dan luas lokasi Konsolidasi Tanah. Kegiatan ini dilaksanakan oleh ketua Satgas pengukuran dan pemetaan (kepala seksi pendaftaran tanah kantor pertanahan Kabupaten/kota). Maksud pengukuran dan pemetaan adalah untuk mengetahui batas keliling, letak serta luas lokasi yang akan dilaksanakan Konsolidasi Tanah. Kegiatan pengukuran keliling ini terdiri dari :

- a. Pengukuran keliling diawali dengan pemasangan tugu-tugu poligon pada titik yang secara teknis diperlukan yang diikuti dengan pengukuran, pemetaan dan perhitungan jaringan poligon;
- b. Mengukur batas keliling lokasi Konsolidasi Tanah;
- c. Memetakan hasil pengukuran keliling;
- d. Menghitung luas areal lokasi Konsolidasi Tanah.

## 3. Pengukuran Dan Pemetaan Rincikan

Pemetaan/pengukuran rincikan awal adalah pengukuran tiap-tiap bidang tanah sesuai batas-batas yang ditunjukkan oleh para pemiliknya dengan tujuan untuk mengetahui letak dan luas tanah masing-masing peserta sebelum dilaksanakan Konsolidasi Tanah. Hasil pemetaan/pengukuran rincikan berupa peta rincikan dengan skala 1 : 1000 atau sesuai keadaan, lengkap dengan nomor bidang, jalan, saluran dan bangunan yang ada serta dilengkapi dengan daftar nama pemilik tanah sesuai nomor bidangnya. Hasil pemetaan/pengukuran rincikan disubstitusikan ke dalam peta keliling dan dipakai sebagai bahan penyusunan desain Konsolidasi Tanah.

## 4. Pengukuran Topografi Dan Pemetaan Penggunaan Tanah

Penggunaan topografi dimaksudkan untuk mengetahui ketinggian tempat, lereng serta arah aliran air seluruh areal Konsolidasi Tanah. Hasil

pengukuran topografi berupa peta topografi skala 1: 1000 atau sesuai keadaan.

Pemetaan penggunaan tanah digunakan untuk mengetahui jenis penggunaan tanah saat ini (saat akan dilaksanakan Konsolidasi Tanah). Hasil pengukuran dan pemetaan ini diperlukan untuk penyusunan Blok Plan dan Desain Tata Ruang lokasi.

### C. Tahap Penataan, meliputi :

#### 1. Pembuatan Blok Plan/Pra Desain Tata Ruang

Rencana blok plan dimaksudkan untuk menggambarkan rencana struktur/bentuk jaringan jalan di lokasi Konsolidasi Tanah. Kegiatan ini meliputi perencanaan struktur jaringan jalan dan fasilitas umum lainnya. Peta rencana blok plan dibuat dengan skala 1: 1000. Dalam pembuatan pra desain tata ruang/blok plan harus dikaitkan dengan rencana/jaringan jalan yang diadakan oleh Pemerintah Daerah setempat. Arah, lebar, dan jarak antara jalur jalan yang direncanakan harus disesuaikan dengan kondisi lingkungan, besar kecilnya bidang-bidang pemilikan tanah, makin dekat jarak antara jalan yang simetris agar kondisi lingkungan tetap menjamin efisiensi pemanfaatan tanah.

#### 2. Pembuatan Desain Tata Ruang

Penyusunan desain tata ruang dimaksudkan untuk menyusun perencanaan letak, bentuk dan luas kapling-kapling baru pada lokasi Konsolidasi Tanah, setelah dikurangi STUP.

Desain Konsolidasi Tanah meliputi :

- a. Rencana masing-masing kapling pada blok yang ada;
- b. Rencana jaringan jalan;
- c. Rencana kapling fasilitas umum/fasilitas sosial;
- d. Daftar perhitungan luas masing-masing kapling menurut jenis peruntukan tanah.

Hasil desain Konsolidasi Tanah dalam peta skala 1: 1000 atau sesuai keadaan, yang menggambarkan letak, luas, bentuk dan batas kapling pada setiap blok.

3. Musyawarah Tentang Rencana Penetapan Kapling Baru

Musyawarah ini diperlukan untuk lebih meyakinkan bahwa akibat realokasi kapling masing-masing peserta setelah dikurangi STUP akan terjadi perubahan bentuk, luas dan kemungkinan terjadi pergeseran letak setelah dilakukan konsolidasi, namun pergeseran tersebut diupayakan tetap sedekat mungkin dengan letak kapling sebelum konsolidasi. Hasil musyawarah dituangkan dalam Berita Acara yang ditanda tangani oleh Satgas Pelaksana dan beberapa wakil peserta.

4. Pelepasan hak Atas Tanah Oleh Peserta

Pelepasan hak atas tanah oleh para peserta dimaksudkan untuk menjadikan status tanah menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara, sehingga pemerintah berwenang untuk menata kembali penggunaan dan penguasaan tanah sesuai hasil musyawarah para peserta Konsolidasi Tanah. Surat Pernyataan pelepasan hak atas tanah ditanda tangani oleh para pemilik tanah/pemegang hak dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota.

5. Penegasan Obyek Konsolidasi Tanah

Surat Keputusan Penegasan Tanah Negara Obyek Konsolidasi Tanah dimaksudkan sebagai dasar kewenangan pemerintah dalam hal ini Kepala BPN untuk menata penggunaan dan penguasaan tanah pada lokasi tersebut sesuai dengan desain Konsolidasi Tanah yang telah disepakati oleh peserta dan disetujui oleh Instansi terkait yang berwenang, setelah menerima pelepasan hak atas tanah. Sesuai Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Ka. BPN tanggal 30 juni 1998 nomor 410-2084 perihal : Peningkatan Pelayanan Konsolidasi Tanah, Surat Keputusan Penegasan Tanah Negara Obyek Konsolidasi Tanah dapat ditetapkan oleh Kepala Kanwil BPN Propinsi untuk Konsolidasi Tanah perkotaan dengan luas

maksimum 10 hektar, sedang untuk luas lebih dari 10 hektar menjadi wewenang Kepala BPN.

#### 6. Staking Out/Realokasi

Realokasi adalah penempatan kapling baru di lapangan dengan mengacu desain Konsolidasi Tanah yang telah disetujui, meliputi pekerjaan :

- a. Penentuan batas badan jalan dan saluran air;
- b. Pengukuran dan penempatan patok batas bidang tanah;
- c. Pengukuran dan penempatan patok batas sarana umum dan TPBP;
- d. Checking lapangan masing-masing peserta untuk penempatan kapling baru.

#### 7. Penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak

Surat Keputusan pemberian hak atas tanah diproses sesuai ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka. BPN No. 3 tahun 1999 tentang pelimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah negara. Selain penerbitan surat keputusan hak untuk kapling perumahan, juga termasuk tanah kapling untuk fasilitas sosial dan TPBP kepada yang berhak setelah memenuhi syarat sesuai ketentuan yang berlaku.

#### 8. Sertifikasi

Setelah diterbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah oleh Kepala Kanwil BPN Propinsi, maka kutipan surat keputusannya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang bersangkutan untuk diterbitkan sertipikat tanah atas nama masing-masing peserta Konsolidasi Tanah yang berhak setelah peserta Konsolidasi Tanah tersebut menyelesaikan kewajibannya. Penerbitan sertipikat tanah dimaksud mencakup semua kapling yang ada di lokasi Konsolidasi Tanah tersebut, dan diselesaikan sesuai jadwal rencana pelaksanaan kegiatan Konsolidasi Tanah yang telah dirancang sebelumnya.

## 9. Konstruksi

Pekerjaan konstruksi merupakan pekerjaan fisik seperti pembangunan fisik, pembentukan/pembersihan badan jalan, penggalian parit, pengerasan jalan, pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial lainnya. Pekerjaan konstruksi ini dilaksanakan menurut desain Konsolidasi Tanah yang telah disiapkan sebelumnya dan disesuaikan dengan rencana yang telah disetujui oleh pelaksana dan peserta Konsolidasi Tanah.

Ruang lingkup penanganan pekerjaan konstruksi tergantung pada ketersediaan anggaran dan kesepakatan dari peserta konsolidasi tanah.

### **2.3.2 Pengertian Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP) dan Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan (TPBP)**

STUP merupakan bagian dari obyek Konsolidasi Tanah yang disediakan untuk pembangunan prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya serta untuk tanah pengganti biaya pembangunan. (pasal 1 angka 4 Peraturan Ka.BPN No.4 tahun 1991)

Dalam rangka pelaksanaan penataan penguasaan dan penggunaan tanah obyek Konsolidasi Tanah, para peserta menyerahkan sebagian tanahnya sebagai sumbangan tanah untuk pembangunan yang akan dipergunakan untuk pembangunan prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya serta pembiayaan pelaksanaan Konsolidasi Tanah.

Adapun besarnya STUP ditetapkan berdasarkan kesepakatan bersama peserta Konsolidasi Tanah dengan mengacu kepada RTRD, dan peserta yang persil tanahnya terlalu kecil sehingga tidak mungkin menyerahkan sebagian tanahnya sebagai STUP dapat mengganti sumbangan tersebut dengan uang atau bentuk lainnya yang disetujui bersama oleh para peserta Konsolidasi Tanah. (pasal 6 peraturan Ka. BPN No.4 tahun 1991)

TPBP merupakan bagian dari STUP yang diserahkan kepada pihak ketiga dengan pembayaran kompensasi berupa uang yang dipergunakan untuk pembiayaan kegiatan pelaksanaan Konsolidasi Tanah sesuai dengan Daftar Rencana Kegiatan Konsolidasi Tanah (DRKK), yang besarnya jumlah uang



disetujui oleh para peserta Konsolidasi Tanah. (pasal 1 angka 5 dan pasal 7 angka 3 peraturan Ka.BPN No.4 tahun 1991)

### 2.3.3 Pengertian Tata Ruang

Di dalam istilah geografi umum, yang dimaksud dengan Ruang adalah seluruh permukaan bumi yang merupakan tempat hidup tumbuh-tumbuhan, hewan dan manusia. Sedang dalam geografi regional, Ruang dapat merupakan suatu wilayah yang mempunyai batas geografi, yaitu batas menurut keadaan fisik, sosial atau pemerintahan, yang terjadi dari sebagian permukaan bumi dan lapisan tanah di bawahnya serta lapisan udara di atasnya. Seseorang yang membeli tanah hanya membayar untuk petakan tanah (panjang kali lebar), tetapi ia dapat menggunakan seluruh ruang. Jadi penggunaan tanah dapat berarti pula tata ruang.

Mengenai pengertian Ruang, Tata Ruang dan Penataan Ruang dalam ketentuan UU No. 24 tahun 1992 pasal 1 dinyatakan bahwa :

angka 1 : Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya.

angka 2 : Tata ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak.

angka 3 : Penataan ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.

Sedangkan tujuan dari penataan ruang, yaitu :

- a. Terselenggaranya pemanfaatan ruang berwawasan lingkungan yang berlandaskan wawasan nusantara dan ketahanan nasional;
- b. Terselenggaranya pengaturan pemanfaatan ruang kawasan lindung dan kawasan budidaya;
- c. Tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas untuk :
  - mewujudkan kehidupan bangsa yang cerdas, berbudi luhur dan sejahtera;
  - mewujudkan keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia;

- meningkatkan pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya buatan secara berdaya guna, berhasil guna dan tepat guna untuk meningkatkan sumber daya manusia;
  - mewujudkan perlindungan fungsi ruang dan mencegah serta menanggulangi dampak negatif terhadap lingkungan;
  - mewujudkan keseimbangan kepentingan kesejahteraan dan keamanan.
- (pasal 3 UU No.24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang)

Berdasarkan ketentuan pasal 19 ayat (1) UU No. 24 tahun 1992 dinyatakan bahwa Rencana tata ruang dibedakan menjadi :

1. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Nasional;
2. Rencana tata ruang wilayah Daerah Tingkat I;
3. Rencana tata ruang wilayah Kabupaten/kota Daerah Tingkat II.

#### **2.3.4 Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah**

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. (PP No. 24 tahun 1997 pasal 1 angka 20)

Pasal 19 ayat 2 huruf c tersebut berbunyi :

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

Jadi sertipikat adalah akibat hukum dari didaftarkannya suatu hak milik atas tanah.

Sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya, setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu sampul yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan menteri. (Wantjik Saleh, 1990 : 64)

#### **Alas Hak**

Alas hak adalah dasar dari diterbitkannya suatu sertipikat, sering menjadi masalah utama khususnya mengenai status pemilikan selain letak batas pemilikan,

yang pada umumnya di waktu yang lalu tidak lengkap. Dapat dikatakan bahwa hampir seluruh tanah bekas hak adat, baik di daerah perkotaan maupun pedesaan, tidak dilengkapi bukti-bukti pemilikan tanah yang jelas, sehingga penerbitan sertipikat untuk menjamin kepastian hukum atas tanah-tanah tersebut banyak menghadapi ketidakpastian. (Tjahjo Arianto, 1999 : 97)

Di dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali, bukti pemilikan tanah inilah yang diperlukan sebagai alas hak atau dasar penerbitan sertipikat. Alas hak merupakan data yuridis yang berupa surat bukti yang dijadikan dasar penerbitan sertipikat oleh Kantor Pertanahan.

Terdapat 3 (tiga) jenis alas hak untuk penerbitan sertipikat, yaitu :

- a. Alas hak yang dianggap sebagai surat bukti pemilikan tanah untuk konversi tanah bekas hak adat, berupa petok pajak bumi, girik, pipil, kekitir dan salinan dari buku C desa yang diberikan kepada pemilik tanah sebelum tanggal 24 september 1960. Alas hak ini diterbitkan oleh Instansi Pemerintah pemungut pajak tanah. Petok/girik ini untuk dapat dijadikan alas hak harus dilengkapi dengan Surat Keterangan Kepala Desa tentang kebenaran status hak atas tanah dan kepemilikannya;
- b. Alas hak berupa Surat Keputusan pemberian hak atas tanah negara yang diterbitkan oleh Instansi Badan Pertanahan Nasional;
- c. Alas hak berupa Surat Keputusan Penegasan hak bekas hak milik adat.

**BAB III**  
**PEMBAHASAN**

**3.1 Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Bataan, Kecamatan Tenggarang**

Konsolidasi Tanah merupakan kebijaksanaan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan, melalui usaha bersama masyarakat pemilik tanah sendiri dan/atau dengan pihak lain, baik yang dilaksanakan di wilayah perkotaan maupun di wilayah pedesaan/pertanian.

Pelaksanaan setiap kegiatan Konsolidasi Tanah perkotaan disesuaikan dengan kebutuhan dan persyaratan yang berlaku di lokasi yang bersangkutan. Beberapa kegiatan dapat ditambah atau dikurangi demi kelancaran pelaksanaan kegiatan Konsolidasi Tanah perkotaan, tanpa mengurangi kualitas hasil pekerjaan tersebut. (Aidasari Imran, 1999 : 1)

Dari hasil penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso dan wawancara dengan Bapak R. Wahyu Widodo, S.H selaku kepala seksi Pengaturan dan Penguasaan Tanah dapat diketahui bahwa pada dasarnya dalam Konsolidasi Tanah dikenal 2 (dua) sistem pelaksanaan, yaitu secara sukarela dan wajib.

**3.1.1 Sistem Pelaksanaan Konsolidasi Tanah**

Konsolidasi Tanah merupakan suatu perangkat untuk menata kembali suatu wilayah, sehingga menjadi teratur melalui penggeseran, penggabungan, pemisahan, penukaran, penataan, penghapusan dan pengubahan pemilikan tanah.

Prinsip Konsolidasi Tanah adalah membiayai diri sendiri (swadaya) dengan cara setiap pemilik tanah menyumbangkan sebagian tanahnya untuk berbagai kepentingan seperti penyediaan tanah bagi sarana dan prasarana lingkungan serta untuk pembiayaan pembangunan fisik.

Pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Desa Bataan merupakan proyek Konsolidasi Tanah yang bersifat sukarela atau swadaya murni masyarakat, karena

hal tersebut didasarkan adanya keinginan dari masyarakat itu sendiri dan diperoleh persetujuan dari seluruh peserta pemilik tanah di wilayahnya yang akan dikonsolidasi. Hal ini dilandasi dengan adanya surat permohonan Konsolidasi Tanah secara swadaya oleh Primkoppol wilayah Besuki kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso tanggal 17 juli 2000. Mengingat proyek Konsolidasi Tanah tersebut merupakan swadaya murni kelompok masyarakat, maka seluruh biaya pelaksanaan konsolidasi ditanggung bersama oleh masyarakat atau peserta konsolidasi dalam hal ini anggota Primkoppol wilayah Besuki yang dikoordinir oleh Koperasi Primkoppol Wilayah Besuki.

### **3.1.2 Tata Cara Pelaksanaan Konsolidasi Tanah**

Pelaksanaan setiap kegiatan Konsolidasi Tanah perkotaan disesuaikan dengan kebutuhan dan persyaratan yang berlaku di lokasi yang bersangkutan. Beberapa kegiatan dapat ditambah atau dikurangi demi kelancaran pelaksanaan kegiatan Konsolidasi Tanah perkotaan, tanpa mengurangi hasil pekerjaan tersebut. (Aidasari Imran, 1999 : 1)

Pelaksanaan Konsolidasi Tanah perkotaan di Desa Bataan, Kecamatan Tenggarang, dilakukan dalam 3 tahap kegiatan, yaitu sebagai berikut :

A. Tahap Persiapan, meliputi :

#### **1. Pemantapan lokasi**

Pada tahapan ini pihak Kantor Pertanahan tidak mengadakan pemilihan lokasi, hal ini dikarenakan proyek tersebut merupakan swadaya murni anggota Primkoppol. Jadi pemilihan lokasi sudah dilakukan oleh anggota Primkoppol yang diwakili oleh pengurus Koperasi Primkoppol dimana lokasi tersebut akan dijadikan perumahan bagi para anggota Primkoppol yang kemudian Koperasi Primkoppol meminta kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso untuk pengaturan kapling perumahan, sarana dan prasarananya.

Sehubungan dengan lokasi yang sudah ada tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso hanya perlu memperhatikan dan mempertimbangkan tingkat kesesuaian dalam pemilihan lokasi, seperti

kesesuaian dengan RTRK atau arahan kegiatan pembangunan sektor perumahan dan pemukiman, aksesibilitasnya, serta kesediaan peserta/pemilik tanah. Setelah diadakan pertimbangan-pertimbangan mengenai lokasi konsolidasi ternyata lokasi di Desa Bataan sesuai dengan RTRK Kabupaten Bondowoso yang diperuntukkan sebagai kawasan perumahan, dan tingkat pencapaian lokasi (aksesibilitas) yang sangat mudah dijangkau.

## 2. Penyuluhan dan Perumusan Kesepakatan

Dalam tahap penyuluhan (pemberian informasi) ini Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso memberikan penyuluhan sebanyak 2 (dua) kali sekaligus musyawarah antara calon peserta dengan Tim Koordinasi Kabupaten Bondowoso. Pertemuan pertama dilaksanakan pada hari selasa tanggal 18 juli 2000 bertempat di gedung pertemuan Polwil Besuki yang membahas tentang tujuan dan manfaat Konsolidasi Tanah. Dari pertemuan tersebut menghasilkan sebuah kesepakatan bersama antara peserta dengan Tim Pelaksana yang memuat bahwa peserta konsolidasi setuju dengan pelaksanaan Konsolidasi Tanah (lihat lampiran 7). Sedangkan pertemuan kedua dilaksanakan di gedung pertemuan Polwil Besuki pada hari selasa tanggal 22 agustus 2000 yang membahas tentang perlunya STUP dalam rangka penyediaan sarana dan prasarana lingkungan. Dari hasil pertemuan tersebut menghasilkan sebuah kesepakatan yang menyatakan bahwa para peserta setuju menyerahkan sebagian tanahnya sebagai STUP sebesar 25 % sebagaimana Berita Acara terlampir (lihat lampiran 8).

## 3. Penetapan Lokasi

Setelah persyaratan lokasi Konsolidasi Tanah dipenuhi, maka lokasi terpilih ditetapkan dengan Surat Keputusan Penetapan Lokasi. Untuk lokasi Konsolidasi Tanah di Desa Bataan ditetapkan dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso, yaitu Keputusan No.09-410.353.6-2000 tentang Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah di Kabupaten Bondowoso. (lihat Lampiran 3)

Sebagaimana diatur dalam SEMNA/Ka. BPN No. 462-3872 tanggal 22 desember 1997 tentang penetapan lokasi Konsolidasi Tanah, ditegaskan bahwa penetapan lokasi Konsolidasi Tanah untuk perkotaan dengan luas kurang atau sama dengan 10 hektar ditetapkan dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota.

4. Usulan Penegasan Tanah Negara Sebagai Obyek Konsolidasi Tanah

Setelah dikeluarkannya surat keputusan penetapan lokasi oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso, maka usulan permohonan tersebut disiapkan oleh Kepala Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah dan diajukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso kepada Kepala Kanwil BPN Propinsi Jawa Timur, dengan melampirkan :

- a. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso No.09-410.353.6-2000 tentang Penetapan lokasi Konsolidasi Tanah di Desa Bataan, Kec. Tenggarang, Kab. Bondowoso;
- b. Peta Lokasi Konsolidasi Tanah di Desa Bataan;
- c. RTRW Kabupaten Bondowoso;
- d. Daftar peserta.

B. Tahap Pendataan, meliputi :

1. Identifikasi Subyek dan Obyek

Identifikasi subyek dan obyek Konsolidasi Tanah perkotaan dilaksanakan oleh Kepala Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah yang meliputi nama pemilik tanah, alamat, dan pekerjaan yang sebagian besar adalah anggota Primkoppol Besuki. Serta batas-batas tanah dan luas tanah yang hampir sama, karena luas tanah dibuat seragam yaitu antara  $200 \text{ m}^2$  –  $800 \text{ m}^2$ .

2. Pengukuran Dan Pemetaan Keliling

Kegiatan ini dilaksanakan oleh Kepala Seksi pendaftaran tanah kantor pertanahan Kabupaten Bondowoso. Dari hasil pengukuran dan pemetaan keliling diketahui bahwa luas areal lokasi seluas 4,4167 hektar.

Pada lokasi konsolidasi sudah dipasang tugu-tugu poligon dan sudah dimuat dalam peta keliling.

### 3. Pengukuran Dan Pemetaan Rincikan

Kegiatan ini dilaksanakan oleh Kepala seksi Pendaftaran Tanah. Hasil pengukuran dan pemetaan rincikan ini berupa penghitungan luas persil yang bervariasi antara  $200 \text{ m}^2 - 800 \text{ m}^2$ , penomoran urut pada setiap persil tanah pada peta rincikan.

## C. Tahap Penataan, meliputi :

### 1. Pemantapan Blok Plan/Pra Desain Tata Ruang

Pada tahapan ini Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso tidak membuat rencana Blok plan/Desain Tata Ruang, akan tetapi hanya melakukan pemantapan Blok plan. Karena peserta konsolidasi sudah mempunyai Blok plan awal. Sehubungan dengan Blok plan yang sudah ada, Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso hanya diminta untuk menata kembali Blok plan yang sudah ada, karena peserta konsolidasi merasa bahwa Blok plan yang ada masih semrawut, terlalu banyak jalan dan letak persil yang masih terpencar-pencar.

Untuk lebih jelasnya site plan sebelum Konsolidasi Tanah dapat dilihat pada lampiran 10, sedangkan site plan sesudah konsolidasi dapat dilihat pada lampiran 11.

### 2. Pelepasan Hak Atas Tanah Oleh Peserta

Setelah kegiatan pemantapan Blok plan selesai dilaksanakan, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso meminta para peserta konsolidasi untuk membuat surat pernyataan pelepasan hak atas tanah dalam rangka pelaksanaan Konsolidasi Tanah. Surat Pernyataan Pelepasan hak atas tanah tersebut dibuat dihadapan Kepala Kantor Pertanahan kabupaten Bondowoso pada tanggal 26 agustus 2000 dan ditanda tangani oleh para pemilik tanah/pemegang hak.



### 3. Penegasan Obyek Konsolidasi Tanah

Pada tanggal 2 oktober 2000 Kepala kantor Pertanahan kabupaten Bondowoso mengajukan usulan penegasan obyek Konsolidasi Tanah di Desa Bataan kepada Kepala BPN Pusat dengan tembusan kepada Kepala Kanwil BPN Propinsi Jawa Timur, dengan melampirkan :

- a. Surat pernyataan pelepasan hak;
- b. Peta situasi/lokasi Konsolidasi Tanah Desa Bataan;
- c. RTRW sekitar lokasi;
- d. Blok plan yang sudah ditata kembali dan disetujui oleh para peserta;
- e. Surat Keputusan Penetapan Lokasi;
- f. Berita Acara persetujuan keikutsertaan dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah.

### 4. Penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak

Setelah terbit Surat Keputusan Penegasan Obyek Konsolidasi Tanah yang ditetapkan pada tanggal 9 oktober 2000 oleh Kepala Kanwil BPN Propinsi Jawa Timur, maka langkah selanjutnya Kepala kantor Pertanahan Kabupaten segera melaksanakan pemberian hak atas tanah kepada peserta secara kolektif sebagaimana yang diinstruksikan oleh Kepala Kanwil BPN Jawa Timur dalam Surat Keputusan Penegasan Obyek Konsolidasi Tanah. Kutipan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas tanah tersebut ditanda tangani oleh Kepala Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah Kabupaten Bondowoso dan tembusan Surat keputusan Pemberian Hak dikirim kepada Kakanwil BPN Propinsi Jawa Timur.

### 5. Sertipikasi

Proses penerbitan sertipikat di Desa Bataan dapat berjalan dengan baik dalam arti tidak mengalami hambatan yang berarti. Hal ini disebabkan peserta dikoordinir oleh Koperasi Primkoppol sehingga memudahkan dalam pengumpulan surat kepemilikan tanah. Sertipikat ini diserahkan kepada peserta Konsolidasi Tanah yang berjumlah 146 pemilik tanah.

### 3.1.3 Pembiayaan Konsolidasi Tanah

Pembiayaan Konsolidasi Tanah ini mencakup seluruh pelaksanaan, yaitu keseluruhan biaya sejak tahap persiapan, penetapan lokasi, sampai pada penerbitan sertifikat hak atas tanah. Pada prinsipnya pembiayaan Konsolidasi Tanah ini ditanggung sendiri oleh masyarakat pemilik tanah, namun dalam pelaksanaannya memerlukan bantuan pemerintah dalam hal pembangunan prasarana lingkungan.

Pelaksanaan proyek Konsolidasi Tanah di Desa Bataan, Kec. Tenggarang merupakan swadaya murni masyarakat, sehingga dalam pembiayaannya pun ditanggung oleh masyarakat dalam hal ini anggota Primkoppol Besuki yang dikoordinir oleh Koperasi Primkoppol Besuki, baik pada tahap awal maupun pada pelaksanaan fisik di lapangan. Kepada setiap peserta Konsolidasi Tanah dikenakan uang iuran peran serta sebesar Rp. 375. 000,- perbidang tanah termasuk biaya lain dalam rangka penerbitan sertifikat tanahnya. Di samping itu juga sumber dana yang lain bagi pelaksanaan Konsolidasi Tanah tersebut berasal dari hasil penjualan TPBP, yang merupakan kontribusi masyarakat pemilik tanah.

### 3.1.4 Penentuan Reduksi

Pada dasarnya reduksi yang diperoleh dari pemilik tanah digunakan untuk penyediaan tanah bagi sarana dan prasarana lingkungan serta membiayai pelaksanaan Konsolidasi Tanah yang dikenal dengan TPBP. Reduksi tahap I digunakan untuk penyediaan tanah bagi sarana dan prasarana lingkungan, sedangkan reduksi tahap II digunakan sebagai pengganti biaya pelaksanaan Konsolidasi Tanah yang berupa Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan (TPBP).

Besarnya reduksi lebih didasarkan oleh kesepakatan antara pelaksana dengan masyarakat pemilik tanah. Penentuan reduksi tahap I untuk penyediaan bagi sarana dan prasarana, dilakukan dengan membandingkan luas tanah yang dikonsolidasikan. Sehingga reduksi yang dikenakan kepada pemilik tanah sebesar 25 % dari luas tanah yang dimilikinya. Penetapan reduksi sebesar 25 % berdasar pada kesepakatan antara pihak pelaksana dengan masyarakat pemilik tanah dalam

hal ini anggota Primkoppol yang diwakili oleh Pengurus Primkoppol Besuki pada tanggal 22 Agustus 2000. (lihat lampiran 8)

Sedangkan reduksi tahap II (TPBP) tidak dikenakan dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Desa Bataan, Kec. Tenggarang, mengingat proyek tersebut merupakan proyek swadaya murni masyarakat, sehingga reduksi total yang dikenakan kepada pemilik tanah sebesar 25% dari luas tanah yang dimilikinya.

### **3.1.5 Kendala Yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Konsolidasi Tanah**

Secara umum kendala yang terjadi pada pelaksanaan Konsolidasi Tanah yang telah dilaksanakan selama ini adalah kurangnya pemahaman masyarakat tentang konsep Konsolidasi Tanah. Namun kendala tersebut tidak luput dari kesalahan pihak penyelenggara dalam penyuluhan kepada masyarakat (kurangnya pendekatan kepada masyarakat). Sampai saat ini Konsolidasi Tanah yang telah dilaksanakan kebanyakan tidak sampai pada pembangunan fisik atau terciptanya lingkungan pemukiman yang diidam-idamkan, pada umumnya hanya pada tahap pemasangan patok dan sertifikasi saja. Sehingga masyarakat sulit untuk mengambil contoh dari proyek yang telah dilaksanakan.

Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Desa Bataan, Kecamatan Tenggarang, yaitu :

- a. Tidak adanya koordinasi dengan pihak terkait, misalnya dengan pihak Dinas Pekerjaan Umum, karena pelaksanaan konsolidasi hanya sampai pada sertifikasi dan tidak ada pembangunan fisik sehingga tidak dibutuhkan adanya koordinasi;
- b. Kesulitan dalam pembangunan fisik di lapangan, mengingat proyek ini merupakan swadaya murni masyarakat sehingga pelaksanaan fisik sangat bergantung pada kemampuan peserta Konsolidasi.

### **3.1.6 Manfaat Konsolidasi Tanah**

Tujuan yang ingin dicapai dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah, antara lain meningkatkan Catur Tertib Pertanahan, memberdayakan masyarakat dalam pembangunan, dan menunjang usaha pembangunan wilayah yang berwawasan

lingkungan dengan mengarah pada RTRW, serta meningkatkan daya guna dan hasil guna pemanfaatan tanah.

Manfaat yang diperoleh pemilik tanah (para anggota Primkoppel) dari pelaksanaan Konsolidasi Tanah, yaitu :

- a. lingkungan tertata rapi dan memenuhi syarat serta siap bangun;
- b. setelah tanah tertata rapi, maka harga tanah juga meningkat;
- c. tersedianya badan jalan dan saluran air;
- d. adanya kepastian hukum dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah;

### **3.2 Akibat hukum dari pelaksanaan Konsolidasi Tanah terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah**

Dengan adanya ketentuan pasal 19 UUPA, khususnya ayat (1) dan (2) maka akibat hukum dari pendaftaran tanah / pendaftaran hak atas tanah adalah berupa diterbitkannya surat tanda bukti hak yang disebut sertipikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah.

Berdasarkan ciri dari Konsolidasi Tanah, yaitu pemberian hak atas tanah beserta sertipikatnya kepada para peserta Konsolidasi Tanah adalah sebagai jaminan kepastian hukum atas tanahnya.

Sertipikat yang diberikan akan memberikan arti dan peranan yang penting bagi pemegang hak yang bersangkutan, baik bila terjadi persengketaan terhadap tanah yang bersangkutan ataupun dapat pula berfungsi sebagai jaminan pelunasan suatu hutang pada bank.

Sebelum hak atas tanah dikeluarkan harus ada kepastian terlebih dahulu tentang apa-apa yang dibuktikan oleh sertipikat itu nantinya. Jadi sertipikat itu membuktikan jenis hak atas tanah, pemegang hak, keterangan fisik tentang tanah, beban diatas hak itu dan peristiwa hukum penting yang terjadi dengan tanah. Maka semua itu harus dipastikan terlebih dahulu sebelum dibuat sertipikat.

Pemberian sertipikat merupakan tahap terakhir dalam tahap pelaksanaan Konsolidasi Tanah. Penerbitan sertipikat ini dilakukan setelah keluar Surat Keputusan penegasan tanah areal lokasi Konsolidasi Tanah negara obyek landreform. Selain itu pemilik tanah harus memenuhi persyaratan yang ada, yaitu

antara lain melunasi biaya pelaksanaan Konsolidasi Tanah yang dibebankan kepada pemilik tanah.

Dari adanya penerbitan sertipikat yang baru atas tanah obyek konsolidasi, maka berakibat sertipikat atas tanah yang lama akan ditahan dan dimusnahkan. (pasal 58 PP No.24 tahun 1997) serta sebagai gantinya akan dikeluarkan sertipikat yang baru. Dengan adanya penerbitan sertipikat yang baru dapat menimbulkan perubahan baik pada data fisik maupun data yuridisnya sesuai dengan hasil pelaksanaan Konsolidasi Tanah. Pemakaian istilah tersebut didasarkan oleh karena di dalam sertipikat tersebut tidak diketemukan adanya kesalahan administrasi atau prosedur maupun karena putusan Pengadilan yang menyebabkan sertipikat tersebut harus dibatalkan serta diganti. Atas dasar itulah Kantor Pertanahan lebih cenderung memakai istilah “dimusnahkan” daripada memakai istilah “pembatalan”, karena dalam proses pembatalaan sertipikat disebabkan adanya kesalahan administrasi atau prosedur maupun adanya putusan Pengadilan.

## BAB IV

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### 4.1 Kesimpulan

Kesimpulan yang dapat diambil dari pembahasan tersebut diatas, yaitu antara lain :

1. Bahwa pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Desa Bataan, Kecamatan Tenggarang, Kabupaten Bondowoso termasuk pelaksanaan dengan sukarela, sehingga semua pembiayaan pelaksanaan sejak tahap persiapan sampai dengan penerbitan sertipikat ditanggung oleh para peserta (pemilik tanah). Sedangkan tata cara pelaksanaannya berbeda dengan tata cara pelaksanaan konsolidasi tanah pada umumnya, karena dalam pelaksanaan disesuaikan dengan kebutuhan di lokasi Konsolidasi Tanah yang terdiri dari beberapa jenis kegiatan mulai dari pemantapan lokasi, penetapan lokasi sampai dengan penerbitan sertipikat atas tanah.

Kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Desa Bataan, Kec. Tenggarang, antara lain :

- a. tidak adanya koordinasi dengan pihak terkait misalnya dengan pihak Dinas Pekerjaan Umum, karena pelaksanaan konsolidasi hanya sampai pada sertifikasi dan tidak ada pembangunan fisik sehingga tidak dibutuhkan adanya koordinasi;
- b. kesulitan dalam pembangunan fisik di lapangan, mengingat proyek ini merupakan swadaya murni masyarakat sehingga pelaksanaan fisik sangat bergantung pada kemampuan peserta konsolidasi.

Manfaat yang diperoleh masyarakat/peserta konsolidasi, yaitu :

- a. lingkungan tertata rapi dan memenuhi syarat serta siap bangun;
- b. setelah tanah tertata rapi, maka harga tanah juga meningkat;
- c. tersedianya kerangka/badan jalan dan saluran air;
- d. adanya kepastian hukum dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah.

2. Bahwa dengan adanya pelaksanaan Konsolidasi Tanah, maka sertipikat atas tanah yang lama akan ditahan dan dimusnahkan serta sebagai gantinya akan diterbitkan sertipikat yang baru sesuai keadaan setelah dikonsolidasi.

#### 4.2 Saran-Saran

Saran-saran yang dapat diberikan pada penulisan skripsi ini, yaitu :

1. Sebelum pelaksanaan Konsolidasi Tanah perlu dilakukan studi mengenai kondisi sosial ekonomi masyarakat dan persepsi masyarakat mengenai konsep dan teknis pelaksanaan Konsolidasi Tanah.
2. Waktu penyelesaian sertipikat perlu diperhatikan, karena penerbitan sertipikat ini merupakan salah satu pendorong masyarakat ikut serta dalam proyek konsolidasi tanah.
3. Perlu adanya keseragaman pemakaian istilah terhadap sertipikat yang sudah dinyatakan tidak berlaku lagi akibat pelaksanaan konsolidasi tanah baik itu kalangan praktisi dilapang maupun kalangan akademisi.

DAFTAR PUSTAKA

- Arianto, Tjahjo. 1999. *Kajian Hukum Terhadap Proses Terbitnya Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah dan Upaya Pencegahannya*. Jakarta.
- Archer, R. W. 1986. *Land Consolidation For Urban Development In Indonesia*. Dalam Fitri Novianty R. Kusuma,dkk. 1995. *Kajian Yuridis Pelaksanaan Konsolidasi Lahan di Jawa Barat*. Bandung.
- Guwadi. 2002. *Konsolidasi Tanah Sebagai Model Dalam Pembangunan Lingkungan*. Bidang Pengaturan dan Penguasaan Tanah Kanwil BPN Propinsi Jawa Timur.
- Hadikusuma, Hilman. 1995. *Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Skripsi Ilmu Hukum*. Bandung : CV Mandar maju.
- Imran, Aidasari. 1999. *Tata Cara Kerja Pengaturan dan Penguasaan Tanah*. Jakarta : Direktorat Pengaturan Dan Penguasaan tanah BPN.
- Kitay, M. G. 1982. *Land Readjustment*. Dalam Fitri Novianty R. Kusuma,dkk. 1995. *Kajian Yuridis Pelaksanaan Konsolidasi Lahan di Jawa Barat*. Bandung.
- Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cetakan 3. Jakarta : UI Pers.
- Soemitro, R. H. 1988. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Saleh, Wantjik. 1990. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta : Rajawali Pers.
- Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-dasar pokok agraria.
- Undang-undang No. 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang
- Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Kepala BPN No. 4 tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah



Peraturan Menteri Negara Agraria / Ka. BPN No. 3 tahun 1999 tentang Pelimpahan wewenang, pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah.

Surat Edaran Menteri Negara Agraria / Ka. BPN tanggal 7 Desember 1991 No. 410-4245 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah.

Surat Edaran Menteri Negara Agraria / Ka. BPN tanggal 18 Januari 1997 No. 410-55 tentang Organisasi Peserta Konsolidasi Tanah.

Surat Edaran Menteri Negara Agraria / Ka. BPN tanggal 22 Desember 1997 No. 462-3872 tentang Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah.

Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Ka.BPN tanggal 30 Juni 1998 No. 410-2048 tentang Peningkatan Pelayanan Konsolidasi Tanah.

Keputusan Kakanwil BPN Propinsi Jawa Timur tentang No. III/35/2000 Penegasan Obyek Konsolidasi Tanah di Kabupaten Bondowoso.

Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kab. Bondowoso No.09-410.353.6.2000 tentang Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah di Kabupaten Bondowoso.

Anonim Buletin BPN – Edisi khusus 3 – tahun VII. 2001. *Masalah Pertanahan Dan Penanganannya.*

Pusat Penelitian dan Pengembangan Pertanahan – Badan Penelitian dan Pengembangan Direktorat Jenderal Agraria Depdagri. 1984. *Konsolidasi Tanah Perkotaan.*



### SURAT KETERANGAN

Nomor : 000.35.36 -

Yang bertanda tangan dibawah ini, kami Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : DONY ASMARA MALIK  
 NIM : 98 - 079  
 Program : S 1 ILMU HUKUM  
 Alamat : JL. NIAS III/10 JEMBER

telah mengadakan penelitian / konsultasi tentang Masalah Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan (Studi Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kabupaten Bondowoso) di Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso dari tanggal 24 September 2002 sampai dengan tanggal 16 Desember 2002.

Demikian, surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

Bondowoso, 20 Januari 2003

An. KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
 KABUPATEN BONDOWOSO  
 Kepala Sub Bagian Tata Usaha

  
 DR. EKO KRISMANTYO  
 NIP. 010 074 289



# BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KANTOR WILAYAH PROPINSI JAWA TIMUR

## KEPUTUSAN KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWA TIMUR

NOMOR : 111/25/2.000

TENTANG

### PENEGASAN TANAH NEGARA SEBAGAI OBYEK KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN

LUAS : 4,4167 Ha  
DESA : BATAAN  
KECAMATAN : TENGGARANG  
KABUPATEN : BONDOWOSO

## KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWA TIMUR

- MEMBACA :
- a. Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso Nomor 410.35.36-0986 Tanggal 2 Oktober 2000 perihal Usui Penegasan Obyek Konsolidasi Tanah di Desa Bataan, Kecamatan Tenggarang, Kabupaten Bondowoso;
  - b. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso Nomor 09-410.353.6-2000 Tanggal 25 Juli 2000 tentang Penetapan Lokasi Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kabupaten Bondowoso;
- MEMBANG :
- a. Bahwa lokasi yang dimohon, terletak di Desa Bataan, Kecamatan Tenggarang, Kabupaten Bondowoso sesuai dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso Nomor 09-410.353.6-2000 Tanggal 25 Juli 2000, telah ditetapkan sebagai Lokasi Pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Kabupaten Bondowoso;
  - b. Bahwa lokasi tersebut sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota Kecamatan Bondowoso, Kabupaten Bondowoso adalah untuk perumahan;
  - c. Bahwa tanah seluas 4,4167 Hektar yang dimohon semula berstatus Hak Milik dan Tanah Kas Desa sesuai dengan Riwayat Tanah yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso Tanggal 2 Oktober 2000 ;
  - d. Bahwa pemilik tanah sebanyak 146 orang dan 1 (satu) Pemerintah Desa terdiri dari 154 bidang / persil telah setuju ikut serta dalam kegiatan Konsolidasi Tanah dengan menyumbangkan sebagian tanahnya seluas 1,0826 hektar sebagai Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan sesuai Berita Acara Persetujuan tanggal 22 Agustus 2000 dan telah melepaskan hak atas tanahnya kepada Negara di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso, sesuai dengan surat pelepasan hak atas tanah tanggal 26 Agustus 2000 dan diketahui oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso dan untuk selanjutnya dibagikan kembali kepada peserta Konsolidasi Tanah setelah ditata melalui Konsolidasi Tanah;
  - e. Bahwa peruntukan penggunaan tanah pada lokasi Konsolidasi Tanah tersebut akan ditata sesuai dengan Rencana Blok/Desain Konsolidasi Tanah yang telah disepakati peserta dan ditetapkan oleh instansi terkait;

f. Bahwa .....

f. Bahwa pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan ini dibiayai secara swadaya sesuai DIK-S Konsolidasi Tanah Propinsi Jawa Timur Tahun Anggaran 2000;

MENGINGAT

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104);
2. Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 280);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59);
4. Keputusan Presiden R.I. Nomor 55 Tahun 1980;
5. Keputusan Presiden R.I. Nomor 26 Tahun 1988 Jo. Keppres Nomor 95 Tahun 2000;
6. Keputusan Presiden R.I. Nomor 60 Tahun 1998 jo. Nomor 77 Tahun 1988;
7. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991;
8. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999;
9. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 38 Tahun 1981;
10. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11/KPBN/1988 dan Nomor 1 Tahun 1989.

MEMPERHATIKAN

Surat Edaran Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-2084 Tanggal 30 Juni 1998 Tentang Peningkatan Pelayanan Konsolidasi Tanah.

### M E M U T U S K A N

MENETAPKAN  
PERTAMA

Menerima pelepasan hak atas tanah dari para peserta Konsolidasi Tanah atas tanah seluas 4,4167 Hektar terletak di Desa Bataan, Kecamatan Tenggarang, Kabupaten Bondowoso, sebagaimana Peta Situasi terlampir, selanjutnya menegaskan sebagai Tanah Negara Obyek Konsolidasi Tanah Perkotaan untuk dibagikan kembali kepada peserta setelah ditata sesuai Desain Konsolidasi Tanah yang telah disepakati oleh peserta Konsolidasi Tanah dan ditetapkan oleh instansi terkait.

KEDUA

Pemberian kembali hak atas tanah kepada peserta Konsolidasi Tanah yang semula menguasai tanah dengan sesuatu hak atas tanah, baik yang sudah bersertipikat maupun belum, dan semula menguasai Tanah Kas Desa, tidak dikenakan Uang Pemasukan, biaya administrasi dan biaya lainnya, sesuai dengan Surat Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-2084 tanggal 30 Juni 1998.

KETIGA

Menginstruksikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso untuk :

1. Mencoret dari Daftar Umum/Daftar Buku Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso atas persil-persil pada lokasi tersebut yang sudah terdaftar hak atas tanahnya dan mencatat sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

2. Menata penguasaan dan penggunaan tanah sesuai dengan Desain Konsolidasi Tanah yang telah disetujui oleh peserta Konsolidasi Tanah dan ditetapkan oleh instansi terkait.
3. Melaksanakan pemberian hak atas tanah kepada peserta Konsolidasi Tanah Perkotaan secara kolektif dan fasilitas umum lainnya kepada yang berhak menurut tata cara sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 dan peraturan perundangan lainnya yang berlaku, serta melaporkan hasil pelaksanaannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur.

KEEMPAT : Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dan apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, maka keputusan ini akan diperbaiki sebagaimana mestinya

DITETAPKAN DI : SURABAYA  
 PADA TANGGAL : 9-19-2000

A.N. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
 KEPALA KANTOR WILAYAH  
 BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
 PROPINSI JAWA TIMUR



H. A. M. SYAHBANA, SH  
 NIP 010025710

KEPADA YTH : Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso  
 di - Bondowoso

TEMBUSAN : Keputusan ini disampaikan kepada:

1. Yth. Kepala Badan Pertanahan Nasional  
 di - Jakarta (sebagai laporan)
2. Yth. Gubernur Jawa Timur  
 di - Surabaya
3. Yth. Bupati Bondowoso  
 di - Bondowoso

Lampiran : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur  
Tanggal : 9 - 10 - 2000 Nomor : 111/35/2000

### PETA SITUASI/LOKASI KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN

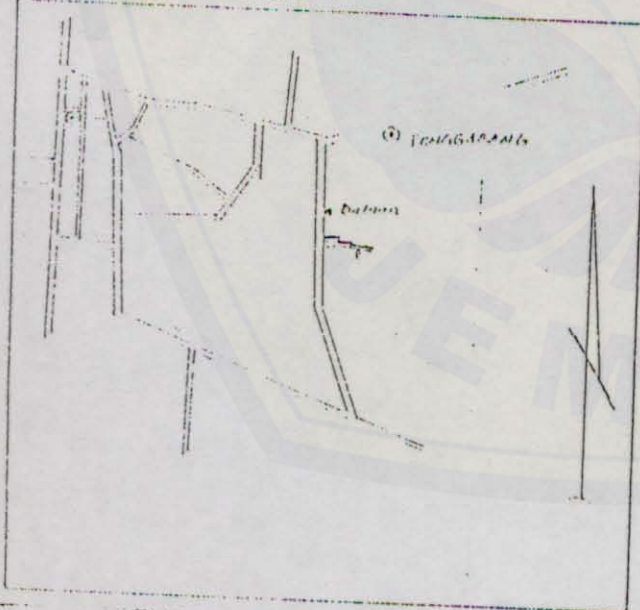
DESA : BATAAN  
KECAMATAN : TENGGARANG  
KABUPATEN : BONDOWOSO  
LUAS : 4,4167 Ha

PETA SITUASI

SKALA, 1:5000



PE TUJUK LOKASI



#### KETERANGAN

- ⊙ Ibukota Kabupaten.
- ⊙ Ibukota Kecamatan.
- Balok Desa.
- == Jalan Aspal.
- ▭ Lokasi Tanah Yang Dirakib.

KEPALA KANTOR WILAYAH  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
PROVINSI JAWA TIMUR  
M. SYAHBANA, SH  
NIP. 016025710

## KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BONDOWOSO

**KEPUTUSAN**  
**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BONDOWOSO**  
**NOMOR : 09-410.353.6-2000**

**TENTANG**  
**PENETAPAN LOKASI PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN DI**  
**KABUPATEN BONDOWOSO**

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BONDOWOSO

- MEMERANGKAP :**
1. Bahwa pemanfaatan tanah di Kabupaten Bondowoso harus ditingkatkan efisiensi penggunaannya agar dapat meningkatkan kesejahteraan pemilik tanah dan masyarakat di sekitarnya serta mutu lingkungannya.
  2. Bahwa dalam rangka peningkatan efisiensi / penggunaan tanah dilaksanakan dengan penataan kembali perijasaan dan penggunaan tanah melalui konsolidasi tanah.
  3. Bahwa untuk melaksanakan konsolidasi tanah di lokasi tersebut diatas perlu menstapakan lebih dahulu dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso.
- MEMERANGKAP :**
- MEMERANGKAP :**
1. Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ;
  2. Undang-Undang No. 22 tahun 2000 tentang Pemerintah Daerah ;
  3. Undang-undang No. 50 / Pmp / 1980 tentang penegasan luas maksimum tanah pertanian ;
  4. Peraturan Pemerintah No. 224 tahun 1961 tentang pelaksanaan pembagian tanah dan pemberian ganti kerugian ;
  5. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah ;
  6. Surat Edaran Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 482-3872 tahun 1997 Jo. Surat Edaran Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur No. 410.35-1810 tahun 1998 tentang Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah ;
  7. Peraturan Daerah Tingkat II Kabupaten Bondowoso No. 3 tahun 1984 tentang Rencana Umum Tata Ruang Kota Kecamatan Bondowoso ;
  8. Surat Edaran Direktur Pengaturan Penguasaan Tanah No. 504 / S-PPT / V / 93 tentang Petunjuk Operasional Konsolidasi Tanah Swadaya tahun Anggaran 1993 /1999

**MEMUTUSKAN**

**MEMUTUSKAN :**

- Menetapkan**
- Menetapkan Lokasi Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Desa Bataan Kecamatan Tenggarang Kabupaten Bondowoso dengan jumlah 154 bidang, seluas : 4,4 Ha.

- Kedua : Selama Konsolidasi Tanah Perkotaan dilaksanakan para pemilik tanah tidak diperkenankan mendirikan bangunan atau mengalihkan hak tanah diatas lokasi tanpa izin dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso.
- Ketiga : Segala pembiayaan yang timbul sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan ini dibebankan kepada peserta Konsolidasi Tanah secara Swadaya.
- Keempat : Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dan apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dalam penetapan ini maka akan diadakan pembetulan sebagaimana mestinya.

DITETAPKAN DI : BONDOWOSO  
PADA TANGGAL : 25-7-2000.

KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN BONDOWOSO



LO PUDJI ROHADI, SH.  
NIP. 010 071 662

TEMBUSAN : Keputusan ini disampaikan kepada Yth. :

1. Sdr. Bupati Bondowoso di Bondowoso;
2. Sdr. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Prop. Jawa Timur di Surabaya;
3. Sdr. Camat Kepala Wilayah Kecamatan Tenggarang di Bondowoso.



## PRIMER KOPERASI KEPOLISIAN

WILAYAH BESUKI  
 Jl. Veteran No. 1 Bondowoso

Nomor : B / 30 / TK / VII / 2000 / PRIM  
 Lampiran : 1 (satu) bendel  
 Perihal : Permohonan Konsolidasi Tanah  
 secara Swadaya PRIMKOPOL  
Wilayah Besuki.

Bondowoso, 17 Juli 2000  
 Kepada Yth,  
 Bapak Kepala Kantor Pertanahan  
 Kabupaten Bondowoso

di

BONDOWOSO

Dengan hormat,

Dengan ini kami para anggota Koperasi PRIMKOPOL wilayah Besuki mengajukan permohonan konsolidasi Tanah Perkotaan / Pemukiman atas sebidang tanah seluas  $\pm$  3,829 Ha, yang terletak di Desa Bataan Kecamatan Tenggarang Kabupaten Bondowoso.

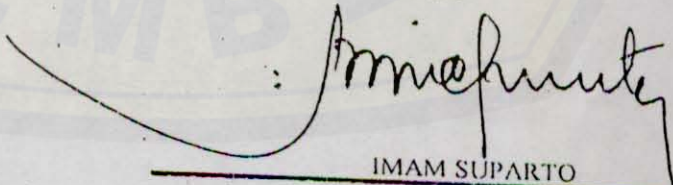
Sebagai bahan pertimbangan bersama ini kami lampirkan:

1. Akta Pendirian Koperasi PRIMKOPOL.
2. Daftar nama Peserta Konsolidasi Tanah.
3. Foto Copy Bukti Pemilikan Tanah.
4. Sket Kavling Tanah.
5. Sket Lokasi Konsolidasi Tanah.

Demikian permohonan ini kami buat, atas perhatian dan perkenan Bapak kami sampaikan banyak terima kasih.

PENGURUS PRIMKOPOL WILAYAH  
 BESUKI

KETUA

  
 IMAM SUPARTO

MAYOR POLISI.PURN.NRP.44040143

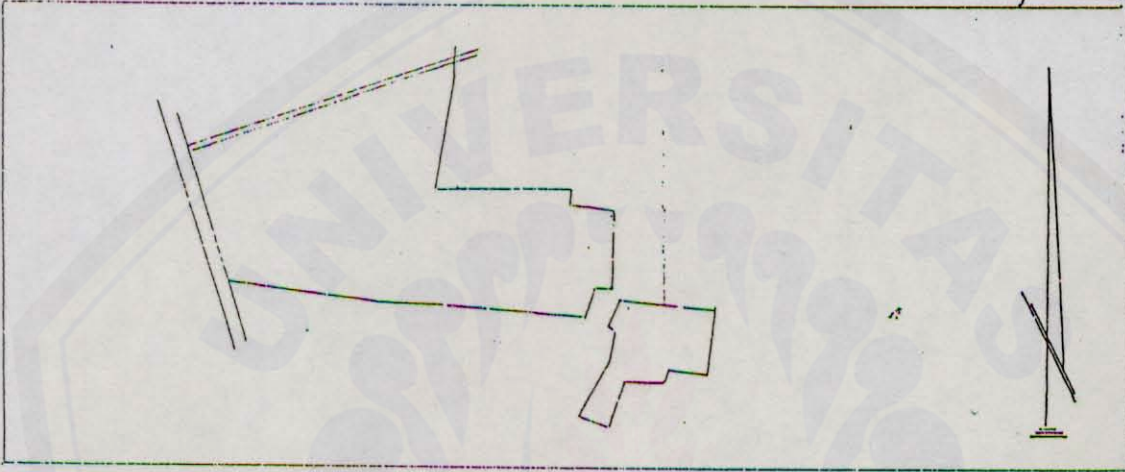
Tembusan :  
 Yth. Bpk. Kepala Kantor Wilayah Badan  
 Pertanahan Nasional Propinsi  
 Jawa Timur di SURABAYA

# PETA SITUASI / LOKASI KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN

PEMOMON : KOOPERASI PRIMKOPOL  
DESA : BATAAN  
KECAMATAN : TENGGARANG  
KABUPATEN : BONDOWOSO  
LUAS :

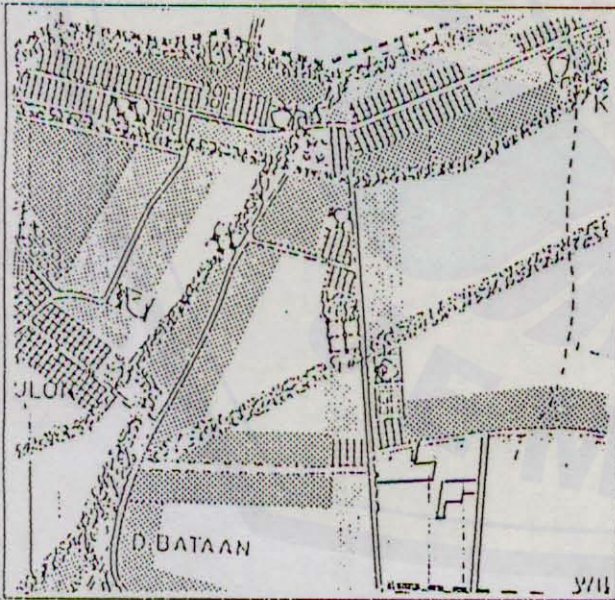
PETA SITUASI

SKALA 1 : 5000














PE TUNJUK LOKASI

SKALA 1 :



## KETERANGAN

-  BATAS KECAMATAN
-  BATAS KELURAHAN/DESA
-  JALUR JALAN
-  SUNGAI
-  PERIBADATAN
-  LAPANGAN OR
-  MAKAM
-  KESEHATAN
-  PERKANTORAN
-  PENDIDIKAN
-  T/S

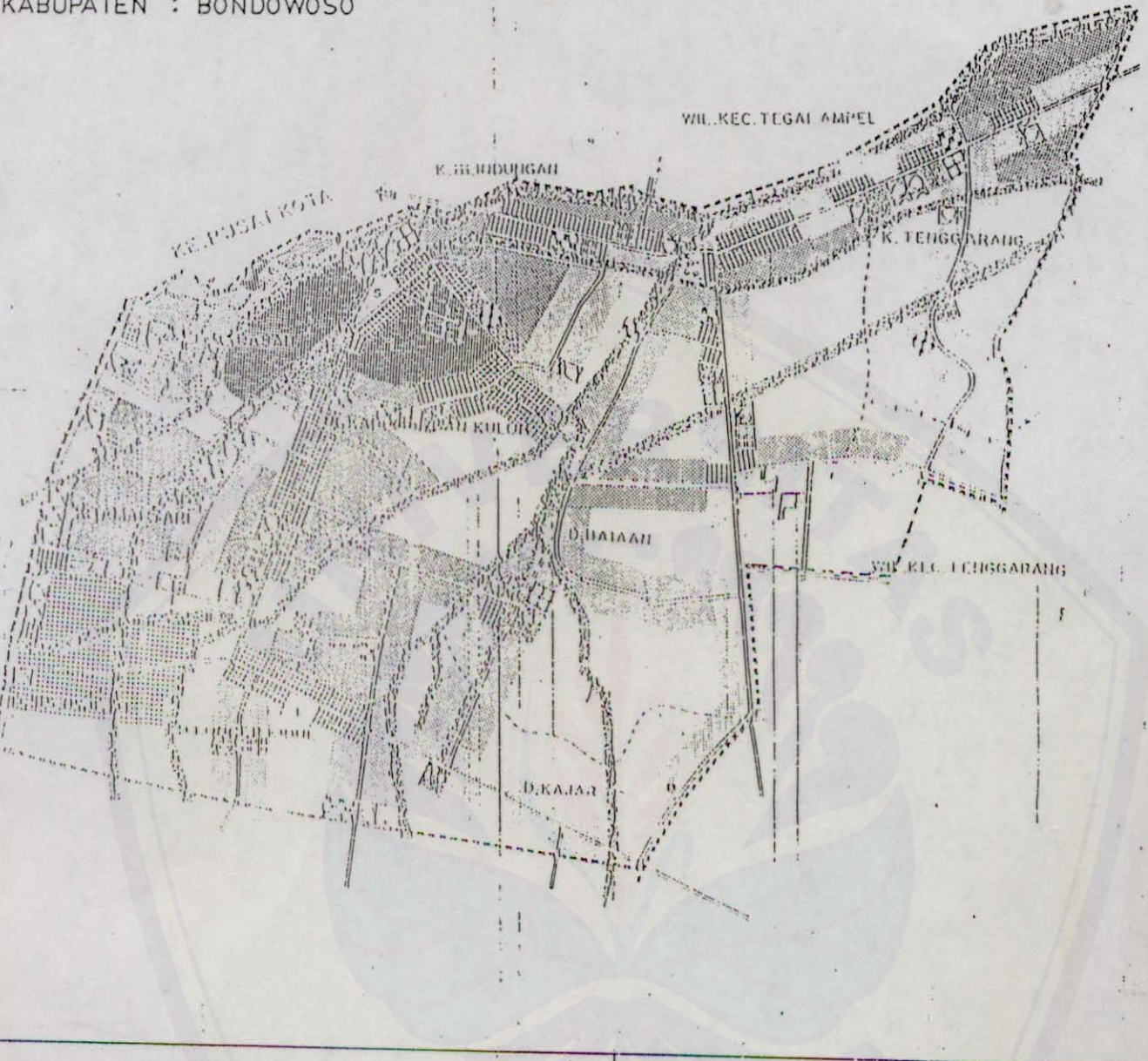
KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN BONDOWOSO

Drs. SUSILO PUDJI ROHADI, S.H.

NIP 010 071 662

RENCANA TATA RUANG WILAYAH  
SEKITAR LOKASI KONSOLIDASI TANAH

DESA : BATAAN  
KECAMATAN : TENGGARANG  
KABUPATEN : BONDOWOSO



[Symbol]	BATAS KAWASAN PERINDUSTRIAN	[Symbol]	RUANG KAPLING BESAR
[Symbol]	BATAS KAWASAN PERUMAHAN	[Symbol]	RUANG KAPLING SEDANG
[Symbol]	BATAS KAWASAN PERDAGANGAN	[Symbol]	RUANG KAPLING KECIL
[Symbol]	BATAS KAWASAN PERTANAHAN	[Symbol]	RUANG TERBUKA
[Symbol]	BATAS KAWASAN PERINDUSTRIAN	[Symbol]	PERDAGANGAN B. DA
[Symbol]	JALAN DAERAH	[Symbol]	PERKANTORAN
[Symbol]	SUNGAI	[Symbol]	PERINDUSTRIAN
[Symbol]	PERINDUSTRIAN	[Symbol]	TERMINAL / STASIUN
[Symbol]	KAWASAN BUKU	[Symbol]	JALAN DAERAH
[Symbol]	MAKAM	[Symbol]	GAJAH
[Symbol]	KESADARAN	[Symbol]	LAHAN TAMBANG
[Symbol]	PERINDUSTRIAN	[Symbol]	LOKASI KONSOLIDASI

KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN BONDOWOSO

*[Signature]*  
Drs. SUSILO PUDJI ROHADI, SH  
NIP. 010.071.662

## BERITA ACARA

Pada hari ini Selasa tanggal Delapan Belas, bulan Juli tahun Dua ribu, bertempat di Gedung Pertemuan Polwil Wilayah Besuki telah dilaksanakan musyawarah antara calon peserta konsolidasi Tanah dengan TIM Koordinasi Kabupaten Bondowoso dalam rangka pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Bataan Kecamatan Tenggarang Kabupaten Bondowoso Propinsi Jawa Timur, kesepakatan yang diperoleh adalah bahwa calon peserta menyatakan **Setuju** pelaksanaan Konsolidasi Tanah, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini.

Demikian Berita Acara ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Bondowoso, 18 Juli 2000

Tim Koordinasi :  
Nama

Jabatan

Tanda Tangan

1. R. Wahyu Widodo, SH

Kasi Pengaturan Penguasaan Tanah

*Wahyu*

2. Drs. Suwanto

Camat Tenggarang

*Suwanto*

3. Suharsono

Kepala Desa Bataan

*Suharsono*

4. Imam Suparto

Wakil Peserta

*Imam Suparto*

5. H. Syamsul Anam

Wakil Peserta

*Syamsul Anam*

Mengetahui

KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN BONDOWOSO



*Susilo Pudji Rohadi*  
Drs. SUSILO PUDJI ROHADI, SH

NIP. 010071662

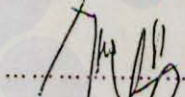
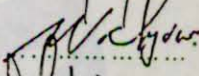
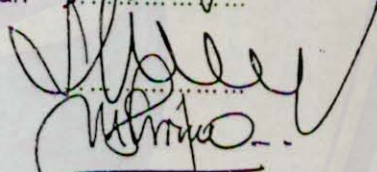
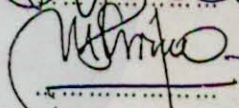
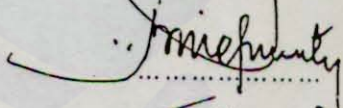
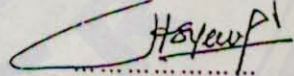
## BERITA ACARA

Pada hari ini Selasa tanggal Dua Puluh Dua, bulan Agustus tahun Dua ribu, bertempat di Gedung Pertemuan Polwil Wilayah Besuki telah dilaksanakan musyawarah antara calon peserta konsolidasi Tanah dengan TIM Koordinasi Kabupaten Bondowoso dalam rangka pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Bataan Kecamatan Tenggarang Kabupaten Bondowoso Propinsi Jawa Timur, kesepakatan yang diperoleh adalah bahwa para peserta menyatakan **Setuju menyerahkan tanah sebagai Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan ( STUP )** sebesar : 25 %

Terdiri dari : - Jalan : 11045 M2  
 - Jalur Hijau : 780 M2

Demikian Berita Acara ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Bondowoso, 22 Agustus 2000

Tim Koordinasi :			
Nama	Jabatan	Tanda Tangan	
1. Harry Kusbiantoro, Ssos	Kasi Penatagunaan Tanah		.....
2. R. Wahyu Widodo, SH	Kasi Pengaturan Penguasaan Tanah		.....
3. Drs. Suwanto	Camat Tenggarang		.....
4. Suharsono	Kepala Desa Bataan		.....
5. Imam Suparto	Wakil Peserta		.....
6. H. Syamsul Anam	Wakil Peserta		.....

Mengetahui  
 KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
 KABUPATEN BONDOWOSO




SUSILO PUDJI ROHADI, SH  
 NIP. 010071662

# Digital Repository Universitas Jember

## SURAT PERNYATAAN PELEPASAN HAK DALAM RANGKA PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN Desa Bataan Kecamatan Tenggarang Kabupaten Bondowoso

Yang bertanda tangan dibawah ini :

N a m a : TADJAB alias P. NIWATI  
 Tempat, Tgl. Lahir : Bondowoso, 19-12-1944  
 U m u r : 56 Thn  
 Pekerjaan : Swasta  
 A l a m a t : Desa Bataan Kec. Tenggarang  
 Luas Tanah : 1.925 M<sup>2</sup>  
 Status Tanah : Hak Milik No. 216  
 Nomor Persil : --  
 Letak Tanah : Desa : Bataan  
                   : Kecamatan : Tenggarang  
                   : Kabupaten : Bondowoso  
                   : Propinsi : Jawa Timur  
 Batas - batas : a. Utara : Tanah yasan  
                   : b. Timur : Tanah Yasan  
                   : c. Selatan : Tanah Yasan  
                   : d. Barat : Tanah Yasan

Dengan ini menyatakan melepaskan Hak Milik atas tanah kami kepada negara di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso sebagai mana yang telah disepakati dalam Surat Pernyataan/Persetujuan Rencana Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan, Nomor 01/KT/VII/2000 tanggal 19-7-2000 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut :

1. Karena tanah tersebut seluruhnya sudah saya pindah tangankan kepada pihak lain, Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional akan memberikan kembali tanah tersebut kepada Anggota Primkoppol Wilayah Besuki ( daftar terlampir ) dengan Hak Milik pada lokasi konsolidasi Tanah Perkotaan yang telah disepakai bersama.
2. Bersecia memberikan/menyerahkan Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan ( STUP ) sebesar 25 %

Demikian pernyataan ini kami buat dengan sebenarnya untuk dipakai dasar persiapan pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di wilayah tersebut

Saksi - Saksi

1. SLAMET IRIYANTO, SH

2. ZAINAL ARIFIN, SH

Bondowoso, 26-8-2000  
 Pembuat Pernyataan



TADJAB alias P. NIWATI

Mengetahui  
 KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
 KABUPATEN BONDOWOSO

Drs. SUSILO PUDJI ROHADI, SH  
 NIP. 010071662

Pernyataan Nomor : 04/KT/VIII/2000.

Kami Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso dengan ini :

1. Menyatakan menerima pelepasan hak atas tanah Hak Milik dari Saudara :

N a m a : TADJAB alias P. NIWATI  
Tempat,Tgl. Lahir : Bondowoso, 19 --12- 1944  
U m u r : 56 Thn  
Pekerjaan : Swasta  
A l a m a t : Desa Bataan Kec. Tenggarang  
Status Tanah : Hak Milik No. 216  
Nomor Persil : --  
Letak Tanah : Desa : Bataan  
Kecamatan : Tenggarang  
Kabupaten : Bondowoso

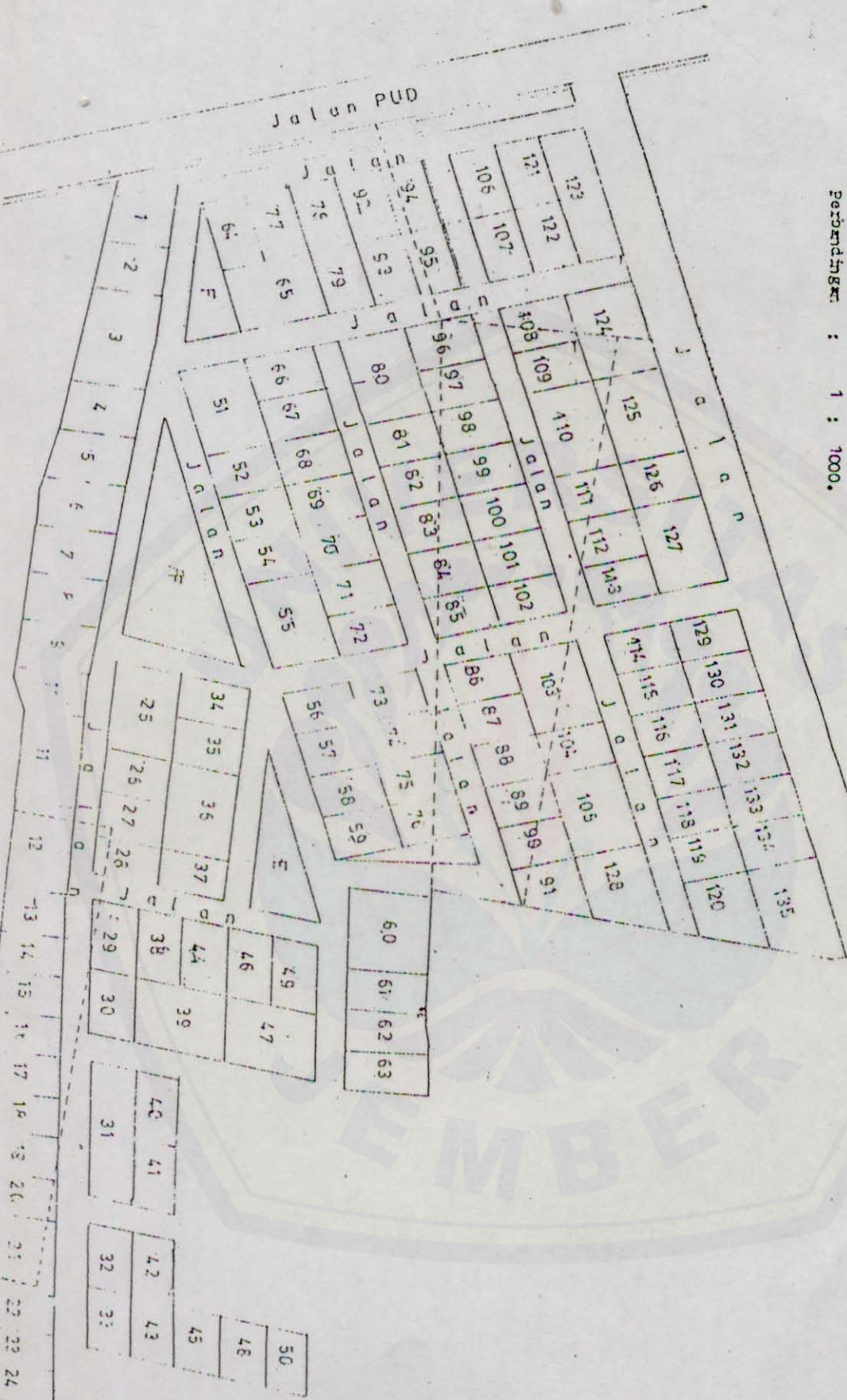
2. Mengakui bahwa pemilik yang telah melepaskan hak atas tanahnya tersebut diatas, berhak dan akan diberikan kembali tanah yang telah dilepaskan tersebut pada kapling lokasi yang disepakati bersama kepada anggota Primkopol Wilayah Besuki dan dengan luas yang telah dilepaskan kepada negara setelah dipotong 25 % dari luas tersebut sebagai peran serta bagi kepentingan prasarana umum.

KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN BONDOWOSO  
KANTOR PERTANAHAN  
Drs. SUSILO PUDJI ROHADI, SH  
NIP. 010071662

# SITE PLAIN KAVLING TANAH

DESA : BATAAN.  
KECAMATAN : TENGGARANG.  
KABUPATEN : BOJONEGARA.

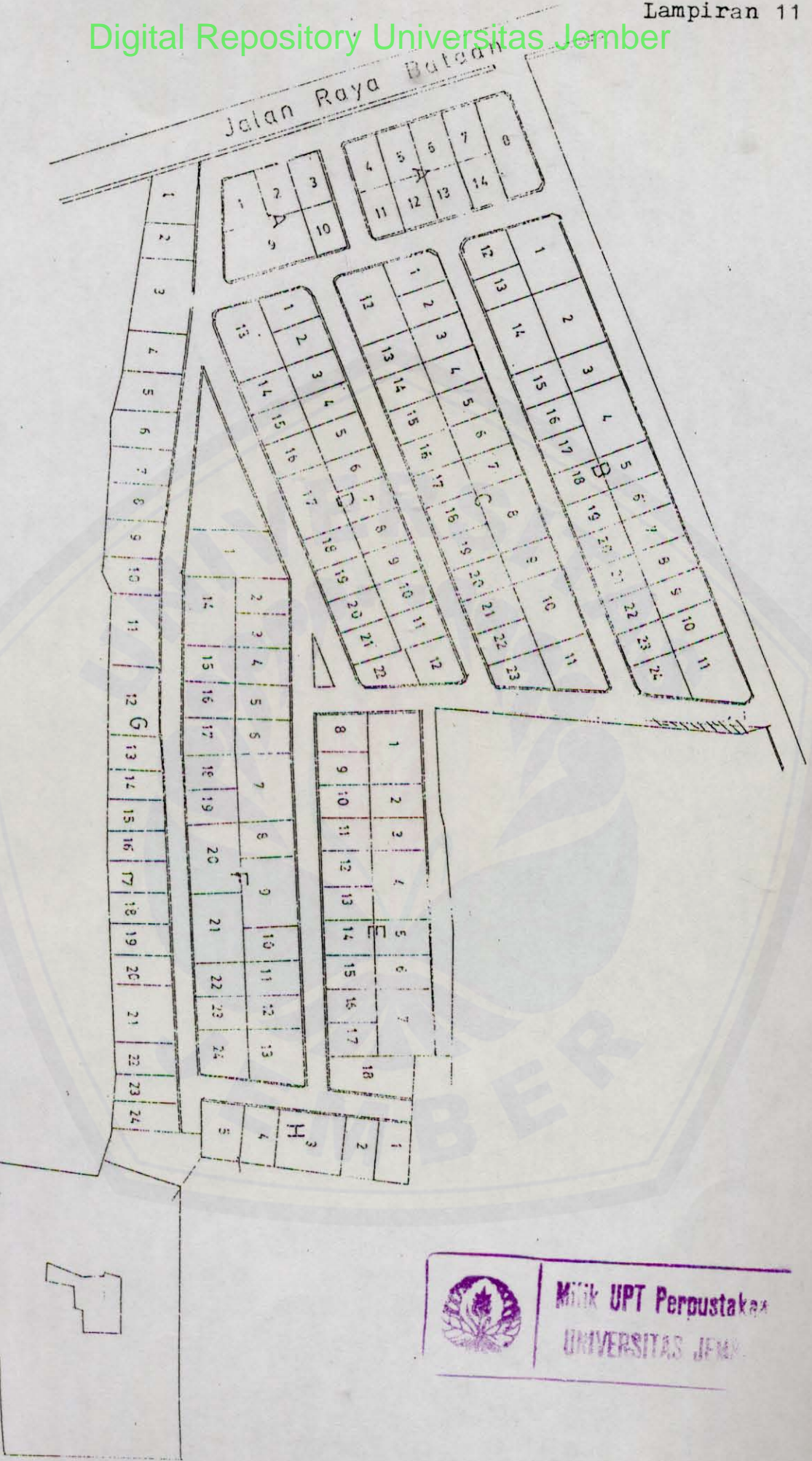
Perbandingan : 1 : 1000.





SKET LOKASI KONSOLIDASI  
TANAH PERKOTAAN  
DI DESA BATAAN





Milik UPT Perpustakaan  
UNIVERSITAS JEMBER