ISBN : 978-602-5553-54-7

Buku Monograf

KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAAN DAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN MENURUT UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA

Dewi Yustiana

Penerbit : Mitra Sumber Rejeki

BUKU MONOGRAF

KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAAN DAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN MENURUT UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA

Oleh:

Dewi Yustiana

Penerbit : Mitra Sumber Rejeki

Konsolidasi Tanah Perkotaaan Dan Perencanaan Pembangunan Menurut Undang-Undang Pokok Agraria

Penulis :
Dewi Yustiana

ISBN : 978-602-5553-54-7

Diterbitkan pertama kali dalam bahasa Indonesia
oleh : Mitra Sumber Rejeki
Jl. Gunung Anyar Tambak IV Kav 28
Surabaya, 60294
Email : pailan53@yahoo.com

Hak cipta dilindungi oleh undang-undang.
Dilarang memproduksi atau memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini tanpa seijin tertulis dari
penerbit.

Cetakan pertama, Juni 2019

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur saya panjatkan kehadirat Allah Yang Maha Esa atas limpahan rahmat dan hidayahNya sehingga peneliti dapat menyelesaikan buku monograf ini dengan judul ”KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAAN DAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN MENURUT UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA. Sholawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah membawa kehidupan menjadi lebih baik.

Dalam penyusunan buku monograf ini, penyusun tidak lepas dari bimbingan serta bantuan dari semua pihak. Untuk itu, penyusun ingin mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu keberhasilan dalam penyusunan buku monograf ini, baik secara moral maupun material.

Kami berharap buku monograf ini bermanfaat bagi pembaca. Kami juga menyadari jika buku monograf ini jauh dari sempurna, sehingga kritik serta saran akan sangat membantu dan menjadi masukan yang berharga bagi Kami.

Penyusun

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR..... i

DAFTAR ISI..... ii

BAB I PENDAHULUAN

1. Permasalahan 1
2. Penjelasan Judul 7
3. Alasan Pemilihan judul..... 9
4. Tujuan Penelitian..... 9
5. Metodologi..... 10
6. Pertanggung Jawaban Sistematika 12

BAB II KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN

1. Konsepsi Umum dan Dasar Hukum konsolidasi Tanah perkotaan 13
2. Tertib Hukum Pertanahan 14
3. Tertib Administrasi Pertanahan. 15
4. Tertib Penggunaan Tanah..... 16
5. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup 17

6. Metode Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan. 20
7. Karakteristik konsolidasi Tanah perkotaan 20
8. Tujuan dan Manfaat Konsolidasi Tanah Perkotaan 23

BAB III LANGKAH-LANGKAH PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN

1. Aparat Pelaksanaan konsolidasi Tanah Perkotaan 25
2. Prosedur Yuridis Perubahan Pemilikan Tanah dalam Konsolidasi Tanah Perkotaan 26
3. Pemberian hak biaya konsolidasi 32
4. Hambatan-hambatan dan Cara penyelesaiannya 32

BAB IV PENUTUP

1 Kesimpulan 35
2 Saran 36

DAFTAR PUSTAKA

BAB I
PENDAHULUAN

1. Permasalahan : Latar Belakang dan Rumusannya.

a. Latar Belakang.

Tanah adalah karunia dan titipan Tuhan. Kita semua berkewajiban untuk manjaga, memelihara, memanfaatkan dan menggunakan tanah dengan seefektif mungkin. Tanah bukan untuk kepentingan kita saja, tetapi untuk kepentingan generasi mendatang juga.

Pemikiran-pemikiran yang strategis dibidang pertanahan sangat diperlukan demi kelangsungan dan kehidupan bangsa. Hal tersebut telah ditegaskan oleh Bapak Menteri Dalam Negeri pada sidang Panitia Pertimbangan Landreform Pusat tanggal 12 Mei 1980, sebagai berikut :

> Tanah mengandung nilai strategis dalam kehidupan bangsa, baik secara perseorangan maupun dalam hidup bermasyarakat bernegara. Itulah sebabnya diperlukan pemikiran-pemikiran yang bersifat strategis pula untuk menghadapi kemungkinan perkembangan dalam waktu yang jauh ke depan.

Landreform yang dilaksanakan di Indonesia, mencakup obyek yang luas sekali. Perlindungan telah menyusun suatu daftar yang menjadi obyek Landreform.Dari daftar yang di kemukakan tersebut, jelas bahwa obyek landreform bukan sekedar membagi-bagi tanah, tetapi mencakup obyek yang luas, baik dipedesaan maupun diperkotaan. Dalam hubungan itu, masalah-masalah perkebunan, perumahan rakyat, transmigasi, sewa menyewa tanah pertanian, perpajakan dan konsolidasi tanah termasuk dalam obyek landreform dalam arti luas.

Di wilayah perkotaan sering timbul masalah pertanahan akibat terbatasnya persediaan tanah, sedangkan kebutuhan tanah terus meningkat. Dapat pula berkembang penguasaan tanah secara berlebihan oleh pemilik modal dengan tujuan spekulasi. Dalam hal ini perlu dipikirkan pembatasan serta pengaturan tanah-tanah yang dikaitkan dengan pola perpajakan atas tanah.

Masalah pemukiman tidak hanya menyangkut perbandingan antara jumlah penduduk yang terus bertambah dan luas tanah yang tersedia, tetapi juga menyangkut persaingan dalam mendapatkan lokasi. Persaingan ini tidak saja timbul karena luas tanah yang terbatas, tetapi orang cenderung memilih lokasi yang terdekat dengan pusat-pusat kegiatan kota. Terbukti dengan adanya proyek-proyek swadaya, tetapi berhubung kurangnya perancangan dan terbatasnya dana, proyek-proyek perbaikan oleh masyarakat ini, perlu dibantu pihak pemerintah daerah. Di samping itu, sebagaimana pendapat Eko Budi Hardjo, beberapa tahun ini, masalah perumahan dan pemukiman terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah di kota besar di Indonesia, mendapat porsi perhatian yang amat besar. Baik dari pihak pemerintah, Swasta, maupun masyarakat sendiri berkeinginan untuk membangun dan meningkatkan kualitas lingkungan pemukiman diseluruh pelosok nusantara.

Tanah mempunyai fungsi sosial dan pemanfaatannya harus dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat untuk perlu terus dikembangkan rencana tata ruang dan tata guna tanah secara nasional, dengan dengan memperhatikan kepentingan masyarakat dan kepentingan pembangunan. Di samping itu, perlu dilanjutkan penataan kembali penggunaan, pemnguasaan, dan pemilikan tanah termasuk pengalihan hak atas tanah. namun hak milik perorangan tetap diakui dan pemanfaatannya tidak boleh bertentangan

dengan kepentingan masyarakat. Demikian juga bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya diakui oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hal tersebut merupakan ciri positif dari demokrasi ekonomi yang menjadi dasar pelaksanaan pembangunan.

Telah ditegaskan di dalam Pola Umum Pelita Kelima, bahwa dalam rangka pelaksaaan pembangunan sebagai pengamalan pancasila, yang hakikatnya ialah pembangunan manusia seutuhnya Indonesia oleh karena itu sasaran utama pembangunan Jangka panjang 25 tahun kedua adalah terciptanya kualitas manusia Indonesia yang maju dalam suasana tentram sejahtera lahir dan batin. Sasaran tersebut akan dapat direalisasikan dalam tata kehidupan bangsa Indonesia yang serba berkeseimbangan dan selaras dalam hubungan antara sesama manusia, manusia dengan masyarakat, manusia dengan alam lingkungannya, manusia dengan Tuhan Yang Maha Esa.

Di dalam Tap MPR-RI No. II/MPR/1988, tentang GBHN telah dijelaskan bahwa untuk penyelesaian masalah-masalah Nasional ditempuh dengan jalan permusyawaratan untuk mencapai mufakat. Dan pembangunan Nasional harus berlandaskan pada kepercayaan akan kemampuan dan kekuatan diri sendiri, serta bersendikan kepada kepribadian bangsa. Hal tersebut merupakan bagian dari asas pembangunan Nasional. Dan konsolidasi tanah perkotaan merupakan bagian dari pelaksanaan pembangunan nasional. Kedudukan geografi Indonesia sebagai wilayah penghubung, dan iklim tropika, memberikan kondisi alamiah, sehingga mempunyai peranan strategis. Hal ini merupakan salah satu modal dasar

pembangunan nasional. Keberhasilan dari Pembangunan Nasional akan meningkatkan Ketahanan Nasional.

Pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah. Dalam pembanguan perumahan dan pemukiman termasuk pembangunan kota-kota baru perlu diperhatikan kondisi dan pengembangan nilai-nilai sosial budaya masyarakat. Pembangunan perumahan dan pemukiman perlu dilaksanaan secara terpadu dan untuk itu perlu ditingkatkan kerjasama antara pemerintah pusat dan daerah.

Mendesaknya kebutuhan tanah bagi pemukiman di daerah perkotaan, terutama didaerah tepian kota-kota besar memerlukan perhatian khusus dalam penataan tanah pemukiman yang memenuhi syarat aman, tertib, lancar dan sehat (ATLAS). Sebagai akibat meningkatnya volume pembangunan, maka struktur pertanahan mengalami perubahan besar, banyak tanah yang seharusnya dipergunakan untuk tanah pertanian berubah fungsi menjadi tanah pemukiman, perkantoran, perindustrian dan kepentingan lainnya. Akibatnya, tanah dipedesaan yang dikuasai oleh para pemilik modal untuk dijadikan obyek spekulasi. Dengan semakin meningkatnya pembangunan pada dewasa ini, seperti juga terjadi di Kota Mojokerto, menimbulkan banyak permasalahan dalam rangka penataan tanah, khususnya untuk masalah perumahan.

Kota Mojokerto semula luas wilayahnya 7,25 Km^2. Dengan terbitnya Peraturan Pemerintah No. 47 Tahun 1982, luasnya ditambah enam desa dari Kabupaten Mojokerto sehingga menjadi 16,46 Km^2, dan dihuni oleh penduduk yang berjumlah 86,421 orang. Keenam desa tersebut ialah desa Meri dan desa Gununggedangan dari kecamatan Puri, desa Blooto,

Suradinawan, Prajuritkulon Dan Pulorejo dari kecamatan Sooko, yang kini dipecah menjadi dua Kecamatan ialah Kecamatan Magersari dan Kecamatan Prajuritkulon. Wilayah Kota Mojokerto, berbatasan dengan : a.Sebelah Utara : Kali Brantas ; b. Sebelah Timur : Kecamatan Puri, Kabupaten Mojokerto; c. Sebelah Selatan : Kecamatan Sooko dan Puri, Kabupaten Mojokerto; d. Sebelah Barat : Kecamatan Sooko, Kabupaten Mojokerto.

Mengingat kondisi tersebut, kota Mojokerto termasuk padat penduduknya, dengan demikian menyebabkan kebutuhan akan tanah terus meningkat, terutama tanah untuk pemukiman. Sebagai kota yang termasuk dalam pengembangan wilayah pembangunan "Gerbang Kertosusila", dan posisinya terletak dijalur transportasi darat yang menghubungkan kota-kota besar di Pulau Jawa, maka pembangunan disegala bidang melaju dengan pesatnya. Kondisi tersebut direalisasikan dalam rangka pelaksanaan Landreform dalam arti yang luas dinegara kita, dengan mengembangkan penerapan prinsip gotong royong yang merupakan ciri khas bangsa Indonesia serta sebagai hasil studi perbandingan di Negara lain. Berdasarkan kondisi tersebut maka dipandang sudah waktunya untuk mengembangkan suatu model pembangunan yang berkaitan dengan kebijaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan jalan dan prasarana umum lainnya. Khususnya diperlukan pemekaran wilayah pemukiman/perkotaan, yang hemat biaya dengan mengikutkan peran serta aktif/partisipasi dari rakyat. Model pembangunan perkotaan tersebut dikenal dengan istilah Konsolidasi Tanah Perkotaan (Urban Land Consolidation).

Dalam rangka pelaksanaan Landreform, telah dirintis pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan yang dimulai tahun anggaran 1982/1983 hingga sekarang ini. Penerapan model konsolidasi tanah perkotaan mendasarkan

atas landasan hukum sebagimana digariskan dalam GBHN, khususnya Pola Umum Pelita III. Di samping alasan tersebut di atas, latar belakang konsolidasi tanah perkotaan tersebut juga dilandasi oleh faktor-foktor berikut :

a. Dana pemerintah yang tersedia untuk pembangunan biasanya terbatas;
b. Pada umumnya rakyat sangat menyadari kepentingan dan keuntungan dari adanya prasarana umum (jalan) di wilayah pemukimannya, hal mana dibuktikan dengan kebiasaan adanya gotong royong;
c. Dalam kenyataannya dana pembebasan tanah bagi kepentingan prasarana umum meliputi jumlah yang sangat besar, dan ada kecenderungan meningkat terus;
d. Akibat dari keterlambatan/penundaan pengadaan prasarana umum oleh Pemerintah, maka rakyat mengambil inisiatif untuk mengatur diri mereka sendiri di dalam menyediakan prasarana umum di wilayahnya;
e. Karena petak tanah yang ada biasanya kurang teratur, maka sebagai akibatnya menimbulkan pengembangan wilayah pemukiman secara alamiah yang menimbulkan akibat negative, yang tidak diinginkan.

Di antara keenam desa tambahan tersebut, desa Meri yang sekarang masuk Kecamatan Magersari, Kota Mojokerto menjadi obyek konsolidasi tanah perkotaan, yang pelaksanaanya dimulai tahun anggaran 1985/1986. Dengan ATLAS tersebut dimaksudkan sebagai sasaran, sedang tujuan mutlaknya yaitu membangun Manusia Indonesia Seutuhnya, seperti tujuan Pembangunan Nasional.

Untuk membahas masalah penelitian ini, maka topik-topik yang akan dibahas adalah sebagai berikut :

a. Bagaimana dasar hukum, konsepsi, manfaat dan tujuan konsolidasi tanah perkotaaan;
b. Bagaimana langkah-langkah pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan tersebut;

Secara terinci obyek pembahasan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Mangapa konsolidasi tanah perkotaan perlu dilaksanakan:
2. Bagaimana cara pembiayaan dalam konsolidasi tanah perkotaan;
3. Siapa saja yang dapat jadi peserta konsolidasi tanah perkotaan;
4. Beberapa cara untuk melaksanakan konsolidasi tanah perkotaan;
5. Apa landasan hukumnya
6. Apa yang menjadi persyaratan untuk menjadi peserta konsolidasi tanah perkotaan;
7. Bagaimana bila konsolidasi tanah perkotaan ini berhenti ditengah jalan;
8. Mengapa dilaksanakan di Kota Mojokerto.

2. Penjelasan Judul

Penelitian ini diberi judul " Konsolidasi Tanah Perkotaaan dan Perencanaan Pembangunan Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang No 5 Tahun 1960)". Khususnya akan ditinjau berdasarkan pasal 2 ayat 2, pasal 14 ayat 1 pasal 14 ayat 2, undang-undang no. 5 Tahun 1960. Yang perlu dijelaskan arti beberapa kata dalam judul tersebut adalah :
GBHN memformulasikan konsolidasi sebagai penataan kembali, pemilikan, penguasaan dan pemanfaatan (penguasahaan) tanah, termasuk pengalihan haknya.

Istilah “Tanah” disini nilainya diukur dengan : Luas (Ha, Bahu, Ubin), sekaligus berarti : Ruang (Space). Perkotaan berasal dari kata “Kota” Yaitu pusat-pusat kehidupan masyarakat seperti yang dimaksud dalam pasal 14 (1 c) UUPA. yaitu dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 2 ayat 2 dan 3, pasal 9 ayat 2 serta pasal 10 ayat 1 dan 2 Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan. Khususnya di Kota Mojokerto, dimaksudkan suatu daerah yang menjadi obyek penulisan (Penelitian). Selanjutnya tinjauan pasal 2 ayat 3, yaitu hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini member wewenang untuk :

a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa, pasal 14 ayat 1 dan pasal 14 ayat 2 UUPA yang secara ringkasnya adalah atas dasar hak menguasai dari Negara seperti yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum, seta memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas manurut undang-undang no. 5 Tahun 1960 dan peraturan-peraturan

hukum lain yang lebih tinggi, pasal-pasal tersebut dimaksudkan sebagai pembatasan dari ruang lingkup yang dibahas.

Dengan demikian konsolidasi tanah perkotaan di Kota Mojokerto adalah suatu model pembangunan yang mengatur semua bentuk tanah di lokasi yang menjadi sasaran, yang semula terpecah-pecah dan tidak teratur bentuknya, menjadi tanah-tanah yang bentuk dan tata letaknya teratur dan sesuai dengan Rencana Induk Kota (RIK).

3. Alasan Pemilihan Judul

Pemilihan judul penelitian tersebut saya pilih berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

a. Konsolidasi tanah perkotaan merupakan masalah baru;
b. Sebagaian besar masyarakat belum menyadari, betapa pentingnya menciptakan daerah yang Aman, Tertib, Lancar dan Sehat (ATLAS);
c. Supaya masyarakat awam tidak dijadikan obyek oleh para spekulan tanah;
d. Tidak ada peraturan perundangan yang secara khususnya mengaturnya, sehingga dipakai dasar hukum yang merupakan prinsip hukum yang umum yaitu “Kesepakatan”, yang sama kuatnya seperti undang-undang.

4. Tujuan Penulisan

a. Untuk melengkapi tugas dan memenuhi persyaratan dalam menempuh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum “ Universitas Sunan Giri “ Surabaya.
b. Sebagai sumbangan pikiran pada masyarakat awam, supaya tidak dijadikan obyek oleh para spekulan tanah.

c. Memperdalam Hukum Agraria pada umumnya, dan bidang Landreform pada khususnya.
d. untuk menyebarluaskan mengenai model pembangunan yang mengikut sertakan partisipasi rakyat.
e. Belajar menganalisis dan mengatasi permasalahan, atau hambatan-hambatan yang timbul, dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan, khususnya di daerah yang menjadi obyek konsolidasi tanah perkotaan.

5. Metodologi

a. Pendekatan Masalah

Dalam penelitian ini saya akan berusaha untuk mengetahui dan mencari peraturan perundangan agraria maupun peraturan pelaksanaannya yang ada hubungannya dengan masalah konsolidasi tanah perkotaan, dan kenyataan yang dilaksanakan dalam praktek. Pengumpulan peraturan-peraturan atau petunjuk operasionalnya dilakukan untuk mengetahui prosedur pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan. Juga dilakukan penelitian untuk mengetahui proses pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di lapangan.

b. Sumber Data.

Data yang dikumpulkan untuk penulisan penelitian ini diperoleh dari beberapa sumber, antara lain :

1. Sumber kepustakaan, yaitu buku-buku hukum agraria, peraturan-peraturan keagrariaan dan petunjuk pelaksanaannya yang ada hubungannya dengan konsolidasi tanah perkotaan;
2. Sumber lapangan, diperoleh langsung dari pihak peserta konsolidasi tanah perkotaan di desa Meri, Kecamatan Magersari, Kota

Mojokerto. Sumber data tersebut juga diperoleh melaluai wawancara dengan kepala Seksi Landreform pada Kantor Agraria Kota Mojokerto sebagai petugas yang menangani masalah proyek konsolidasi tanah perkotaan di Kota Mojokerto. Di samping itu juga diadakan wawancara dengan kepala desa Meri sebagai penanggung jawab dari desa yang dijadikan obyek konsolidasi tanah perkotaan.

c. Prosedur pengumpulan dan Pengolahan data.

1. Pengumpulan data :

Data dari perpustakaan yang dianggap sesuai dan ada hubungananya dengan konsolidasi tanah perkotaan dihimpun. Kemudian data dari lapangan yang berupa informasi yang relevan dengan konsolidasi tanah perkotaan dicatat untuk bahan perbandingan.

2 Pengolahan data :

Data yang telah dihimpun diadakan penelitian, dan perbandingan-perbandingan. Selanjutnya dibuatkan uraian-uraian untuk menjelaskan hasil penelitian, dan kemudian dibuat kesimpulan.

d. Analisis data.

Data yang sudah dikumpulkan, dianalisis dengan menggunakan metode induksi. Artinya, dari data yang diperoleh dari lapangan ditarik suatu kesimpulan yang umum, berdasarkan kenyataan-kenyataan yang ada dalam masyarakat. Kemudian data tersebut akan dianalisis apakah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku atau petunjuk pelaksanaan yang ada.

6. Pertanggungjawaban Sistematika

Dalam BAB I dibahas pokok permasalahan guna memperoleh penjelasan, dan gambaran secara garis besar, masalah-masalah yang akan dibahas. Selanjutnya dipenelitian mengenai konsolidasi tanah perkotaan akan diuraikan dalam BAB II, mengingat tujuan dan manfaat konsolidasi tanah perkotaan perlu dibahas terlebih dahulu sebelum membahas pelaksanaannya.

Langkah-langkah pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Kota Mojokerto dibahas dalam BAB III, karena didalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan harus mengetahui prosedur yuridis maupun prosedur operasionalnya. Oleh karena sebagai permulaan pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan harus ada tata cara atau petunjuk pelaksanaan secara pasti. Selanjutnya, mengingat setiap pelaksanaan jarang sekali berjalan dengan lancar, maka dalam BAB ini juga dibahas hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Kota Mojokerto. Juga diusahakan mencari cara mengatasi yang sesuai dengan peraturan perundangan atau kesepakatan, demi terwujudnya konsolidasi tanah perkotaan tersebut.

Sebagai penutup, dalam BAB IV akan diajukan suatu kesimpulan berdasarkan permasalahan yang telah dibahas dalam BAB I, II, dan III. Juga diajukan saran dalam rangka pelaksanaan dan penegakan hukum agraria pada umumnya, dan bidang Landreform khususnya, mengingat masalah konsolidasi tanah perkotaan merupakan masalah baru. Oleh karena itu, perlu perhatian khusus dari aparat yang menangani demi kelancaran dan tercapainya sasaran tersebut.

BAB II
KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN

1. Konsepsi Umum dan Dasar Hukum Konsolidasi Tanah Perkotaan

Konsolidasi tanah perkotaan adalah suatu modal pembangunan yang berkaitan dengan masalah kebijaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan jalan dan prasarana umum lainnya, yang merupakan salah satu unsure dalam pembangunan. Konsolidasi tanah perkotaan adalah suatu modal pembangunan yang mengatur semua bentuk tanah yang semula terpecah-pecah dan dengan bentuk yang tidak teratur , menjadi tanah-tanah yang bentuk dan tata letaknya teratur, melalui : a. penggeseran letak b. penggabungan; c. pemecahan; d. penukaran; e. penataan letak; dan f. penghapusan dan pengubahan, dan disempurnakan dengan adanya pembangunan fasilitas umum.

Konsolidasi tanah perkotaan merupakan kegiatan terpadu (lintas,sektoral) yang dikoodinir oleh instansi agrarian (c.q. Direktorat Landreform, Direktorat Jendral Agraria, Departemen Dalam Negeri). Sasaran lokasi dari pembangunan pemukiman dengan modal konsolidai tanah perkotaan ialah wilayah perkotaan yang relative masih kosong dan sudah masuk dalam rencana kota. Dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan, pada prinsipnya semua penyediaan tanah untuk kepentingan prasarana umum di lokasi yang di konsolidasi, dan biaya konstruksi jalan serta biaya operasionalnya ditanggung oleh pemilik tanah di wilayah konsolidasi. Hasil akhir dari pembangunan pemukiman dengan model konsolidasi tanah perkotaan adalah suatu lingkungan pemukiman yang teratur, dengan petak kapling tanah yang teratur rapid dan semua terletak dipinggir jalan, serta memenuhi persyaratan untuk bisa dibangun, lengkap

dengan prasarana yang diperlukan. Dalam rangka catur tertib pertanahan, sekaligus menertibkan status dan kepastian hak atas tanah di wilayah pemukiman yang akan ditata tersebut, yaitu sampai dengan pemberian sertifikat.

Adapun Catur Tertib tersebut meliputi :

1. Tertib Hukum Pertanahan.
2. Tertib Administrasi Pertanahan.
3. Tertib Penggunaan Tanah.
4. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup.

Secara garis besar lebih dahulu akan dijelaskan satu persatu sasaran dari masing-masing tersebut.

2. Tertib Hukum Pertanahan.

Tertib Hukum Pertanahan masih belum dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya. Alasannya, karena dirasakan masih banyak terjadi penguasaan/pemilikan dan penggunaan tanah oleh orang/badan hukum yang melanggar ketentuan/peraturan perundang-undangan Agraria yang berlaku.

Di samping masih banyak instansi-instansi Pemerintah yang menguasai tanah tanpa dilandasi sesuatu hak atas tanah, sehingga sering timbul sengketa mengenai penguasaan atas sebidang tanah, penguasaan tanah pertanian secara absentee, penguasaan tanah pertanian secara berkedok, jual beli tanah diluar prosedur yang berlaku, penguasaan tanah tanpa alasan hak. Keadaan tersebut menunjukkan adanya penguasaan, pemilikan dan mutasi tanah yang tidak sesuai dengan peraturan perundangan agraria yang berlaku, sehingga hal ini mengakibatkan timbulnya kegoncangan ekonomi dipedesaan. Hal tersebut disebabkan belum dipahaminya peraturan-peraturan perundangan Agraria oleh sebagian

besar masyarakat Indonesia. Juga disebabkan kurangnya penerangan/penyuluhan tentang arti pentingnya hak-hak atas tanah, kurangnya pengawasan terhadap pelaksanaan hukum yang berlaku, adanya unsur-unsur kesengajaan dari sementara oknum yang didorong oleh hasrat untuk mengadakan spekulasi dan manipulasi dibidang pertanahan. Di samping itu, kurang tegasnya pelaksanaan sanksi hukum terhadap pelanggaran yang terjadi merupakan kendala dalam pelaksanaan tata tertib hukum pertanahan.

Usaha dalam rangka kebijaksanaan tersebut mengarah pada penataan kembali dan pengendalian terhadap tugas keagrariaan yang selalu diimbangi serta diarahkan kepada kelengkapan penyempurnaan sarana hukum pertanahan. Hal ini sebagai landasan untuk mewujudkan tertib hukum, juga akan menumbuhkan kepastian hukum sebagai pengayom atas penggunaan dan pemilikannya, baik untuk kepentingan pembangunan. Pada umumnya serta kepentingan masyarakat perseorangan pada khususnya.

3. Tertib Administrasi Pertanahan.

Masyarakat merasakan bahwa pelayanan yang menyangkut tanah, masih berbelit-belit dan memaksa biaya mahal, seperti prosedur penyelesaian permohonan hak atas tanah sampai dengan penerbitan sertifikatnya. Disini masih banyak terjadi adanya pungutan-pungutan tambahan, hal tersebut membuat masyarakat enggan untuk berurusan dengan instansi agraria dan besikap masa bodoh. Dalam kaitannya dengan kegiatan keagrariaan pada umumnya, pendaftaran tanah pada khususnya, maka tertib yang pertama dan kedua merupakan porsi yang diutamakan, karena tidak adanya manfaatnya suatu kegiatan keagrariaan tanpa tertib hukum dan tertib administrasi pertanahan.

Program operasional bidang tertib administrasi pertanahan dalam tahun 1979 / 1080 diseluruh Indonesia adalah tertib administrasi tata guna tanah untuk tercapainya tertib pelaksanaan tugas tata guna tanah, tertib penyempurnaan dan perawatan serta pengurusan dokumentasi dan peta-peta hasil pelaksanaan tugas tata guna tanah dan pemanfaatan bagi kepentingan pembangunan maupun untuk masyarakat yang membutuhkan sedangkan peningkatan bidang Landreform adalah diarahkan kepada pencegahan terlepasnya pemeliharaan dan penguasaan tanah pertanian dari petani profesi.

4. Tertib Penggunaan Tanah.

Dalam Garis Garis Besar Haluan Negara (GBHN) telah ditetapkan, bahwa agar pemanfaatan tanah sungguh-sungguh untuk membantu usaha meningkatkan kesejahteraan rakyat dan mewujudkan keadilan sosial yang merata bagi seluruh rakyat Indonesia, di samping untuk menjaga kelestariannya, maka perlu dilaksanakan penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah.

Untuk dapat mengadakan penataan kembali dalam hal penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, diperlukan adanya data pertanahan yang baik. Karena dewasa ini di Indonesia masih banyak tanah yang belum di usahakan / dipergunakan sesuai dengan kemampuan dan peruntukannya, sehingga bertentangan dengan fungsi sosial dari tanah tersebut, maka perlu ditumbuhkan pengertian akan pentingnya arti penggunaan tanah merupakan sarana untuk meningkatakan daya guna dan hasil guna tanah secara optimal. Tertib penggunaan tanah harus sejalan dengan semangat dan jiwa Undang-Undang Dasar 1945.

5. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup

Walaupun pembangunan membawa perubahan yang positif, tetapi tidak boleh menimbulkan keresahan masyarakat. Pembangunan yang tidak menimbulkan keresahan, hanyalah pembangunan yang dirasakan manfaatnya untuk kepentingan masyarakat banyak, tanpa melanggar peraturan perundangan yang berlaku. Kepadatan penduduk telah mendorong orang untuk mempergunakan tanah dan faktor lingkungan hidup tanpa memperhatikan keselamatan lingkungan hidup, karena mengejar kebutuhan hidup yang mendesak dan bersifat sementara. Keadaan sosial ekonomi masyarakat pedesaan yang umumnya sangat rendah dan mengakibatkan kecenderungan pada tanah. Tanah dipaksakan untuk memeriksa hasil, walaupun tidak sesuai dengan kemampuan karena pengaruh keadaan topografi, ketinggian dan iklim setempat. Akhirnya hasil yang diperoleh adalah kerusakan tanah, kemunduran kesuburan dan menimbulkan kemiskinan rakyat.

Sementara itu di kota-kota besar di Indonesia banyak terjadi pencemaran yang ditimbulkan oleh industri dan pabrik yang berlokasi ataupun pengusahanya belum mematuhi persyaratan yang berlaku. Dalam pasal 15 UUPA diatur bahwa pemeliharaan tanah termasuk menambah kesuburan serta mencegah kerusakannya merupakan tugas dari setiap individu untuk mengamankannya. Oleh karena itu setiap orang, badan hukum atau instansi pemerintah, bila mengusai, memiliki atau menggunakan tanah untuk tujuan pertanian, wajib menjaga kesuburan dan kelestariannya. Dan bagi usaha-usaha non pertanian, maka diwajibkan pula menghidari terjadinya kerusakan tanah dan pencemaran lingkungan.

Tugas Agraria disamping mewujudkan catur tertib pertanahan, juga menunjang pelaksanaan 8 (delapan) sukses, khususnya yang ketujuh yaitu

program pertanahan. Dan dari 8 (delapan) jalur pemerataan, disini peranan agraria turut ambil bagian, terutama jalur pemerataan pemanuhan pokok rakyat banyak khususnya pangan, sandang dan perumahan serta pemerataan penyebaran pembangunan di seluruh wilayah tanah air.

Landasan operasional pada prinsipnya telah diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria itu sendiri. Sedang UUPA sebagai pelaksanaan dari pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang menjadi dasar pelaksanaan tugas dan fungsi-fungsi keagrariaan. Dan dasar hukum dari konsolidasi tanah perkotaan adalah:

(1). UUPA pasal 2, 6, 12 dan 14; (2). Undang-undang No.56 /Prp /1960, khususnya pasal 12

Adapun bunyi pasal tersebut di atas adalah sebagai berikut :

(1). a. Pasal 2 ayat UUPA, yaitu atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat, dan pasal 2 ayat 2 UUPA, yaitu hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk : (a). mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemerliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; (b). menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

b. Pasal 6 UUPA, yaitu semua baik atas tanah mempunyai fungsi sosial;

c. Pasal 12 ayat 1 UUPA, segala usaha bersama dalam lapangan agraria didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional, dalam bentuk koperasi atau bentuk-bentuk gotong royong lainnya, dan pasal 12 ayat 2 UUPA, Negara dapat bersama-sama dengan pihak lain menyelenggarakan usah bersama dalam lapangan agraria;

d. Pasal 14 UUPA secara singkat adalah pemerintah membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan, dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk keperluan negera; untuk keperluan peribadatan dan keprluan suci lainnya; untuk memperkembangkan produksi pertanian, perternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu; untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan; untuk memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan;

(2). Pasal 12 Undang-Undang No.56 / PRP / 1960, bahwa maksimum luas dan jumlah tanah untuk perumahan dan pembangunan lainnya serta pelaksanaan selanjutnya dari peraturan pemerintah pengganti Undang-Undang ini diatur dengan peraturan pemerintah.

Apabila berdasarkan pasal 12 Undang-Undang No.56 / PRP / 1960, maka aturan pelaksanaan khusus untuk konsolidasi tanah perkotaan ini seharusnya berbentuk peraturan pemerintah yang saat ini belum ada. Oleh karena itu, sambil menanti aturan pelaksanaan tersebut, dan untuk memenuhi kebutuhan perkembangan pembangunan yang mendesak terus, serta keterbatasan anggaran pembangunan pemerintah, maka dipakai dasar

hukum yang mreupakan prinsip hukum yang umum, yaitu : “Kesepakatan” yang membuat oleh pihak-pihak yang bersepakat yang sama kuatnya, seperti undang-undang. Atas dasar inilah maka untuk kegiatan ini ditempuh dengan cara sukarela, yaitu terlebih dahulu meminta kesepakatan rakyat pemilik tanah di calon rencana lokasi konsolidasi tanah.

6. Metode Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan.

Ada dua cara melaksanakan konsolidasi tanah perkotaan ini :

a. Sukarela;
b. Wajib;

a. Sukarela

Cara ini dilaksanakan apabila ada persetujuan dari seluruh pemilik tanah di wilayah yang akan dikonsolidasi. Untuk tujuan ini diperlukan usaha pendekatan yang sunguh-sungguh.

b. Wajib

Cara ini dilasanakan dengan dasa ikatan peraturan perundangan yang berlaku. Namun demikian saat ini belum ada peraturan yang mengaturnya

7. Karakteristik Konsolidasi Tanah Perkotaan.

Teori pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan yang berkaitan dengan cara menghitung iuran peran serta (partisipasi) dari pemilik tanah, ada tiga jenis :

a. Konsolidasi yang iuran peran sertanya berdasarkan atas dasar perhitungan luas tanah

b. Konsolidasi yang iuran peran sertanya berdasarkan atas dasar perhitungan harga tanah
c. Konsolidasi yang iuran peran sertanya berdasarkan atas campuran antara luas dan harga tanah.

Ad. a. Dalam konsolidasi jenis ini maka iuran / peran serta rakyat untuk prasarana umum maupun biaya pematangannya, di tanggung oleh rakyat secara proposional (berdasarkan peran serta tertentu dari luas pemilikan tanah tersebut).

Misalnya contoh di bawah ini :

Sebelum konsolidasi, luas tanah :

A = 600 m^2 ; B = 800 m^2 ; C = 1600 m^2 ; D = 100 m^2, jumlah 4000 m^2.

Luas prasarana = 800 m^2

Luas Pemotongan = 600 m^2 +

Jumlah = 4000 m^2

Masing-masing dipotong : $\frac{1400}{4000} = 100\% = 35\%$

Sisa = 100% - 35% = 65%

A = 65% x 600 m^2 = 390 m^2

B = 65% x 800 m^2 = 520 m^2

C = 65% x 1600 m^2 = 1040 m^2

D = 65% x 1000 m^2 = 650 m^2

Ad. b. Dalam konsolidasi jenis ini, maka / peran serta rakyat dihitung berdasarkan persentase tertentu dari jumlah harga tanah yang bersangkutan, yang sebelumnya telah ditaksir terlebih dahulu untuk kepentingan itu.

Misalnya :

Nilai A = Rp. 10.000.000,- (luas 1000 m^2 @ Rp. 10.000,-)

Nilai B = Rp. 10.000.000,- (luas 1000 m^2 @ Rp. 10.000,-)

Nilai C = Rp. 6.000.000,- (luas 1000 m^2 @ Rp. 6.000,-)

Nilai D = Rp. 10.000.000,- (luas 1000 m^2 @ Rp. 10.000,-)

= Rp. 36.000.000,-

Luas masing –masing :

$$A = B = D = \frac{10}{36} \times 4000\ m^2 = 1111\ m^2$$

$$C = \frac{6}{36} \times 4000\ m^2 = 6007\ m^2$$

Ad. c. Cara ini merupakan campuran antara ad. a dan ad. b.

Misalnya :

Biaya pematangan Rp. 3.000.000,-

Harga tangah / m^2 Rp. 5.000,-

$$\text{Luas tanah untuk biaya pematangan} = \frac{3.000.000}{5.000} \times 1\ m^2 = 600\ m^2$$

$$\text{Masing-masing dipotong} = \frac{600}{4000} \times 1000\ m^2 = 150\ m^2$$

Masing-masing sisa = 1000 m^2 – 150 m^2 = 850 m^2

Untuk konsolidasi tanah perkotaan di Kota Mojokerto, memakai cara sukarela, dan iuran peran sertanya berdasarkan perhitungan luas tanah, yaitu sebesar 25% seperti yang telah disepakati bersama. Sedangkan ciri dari pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan, umumnya dilaksanakan pada tanah yang relatif kosong, dan para pemilik tanah akan menerima kembali tanahnya dengan bentuk yang sudah teratur dan siap bangun. Untuk prasarana umum yang tidak langsung merupakan kepentingan masyarakat dalam wilayah yang di konsolidasi ditanggung oleh pemerintah. Dalam hal pengadaan tanah dan biaya konstruksi

untuk perasaran dan fasilitas lingkungan ditanggung bersama oleh para pemilik tanah dengan menyumbangkan sebagian dari tanahnya sebesar yang telah disepakati. Pelaksanaan pematangan tanah dan pembangunan prasarana dilakukan secara menyeluruh dan sekaligus, sehingga setelah konsolidsi, tidak persil-persil tanah yang tidak teratur bentuknya dan tidak ada bagian –bagian tanah yang tidak bermanfaat.

8. Tujuan dan Manfaat Konsolidasi Tanah Perkotaan

a. Meningkatakan daya guna tanah karena bentuk persil-persil tanah yang semula tidak teratur, mejadi teratur dan masing menghadap jalan;
b. Mempercepat penyelesaian pembangunan prasarana dan fasilitas perkotaan, sesuai dengan tatakota;
c. Walaupun ada pengurangan luas pemilikan tanah, namun nilai pemilikan tanahnya setelah dikonsolidasi tetap sama, bahkan meningkat.:
d. Menghidari pemindahan penduduk dari lokasi semula, karena setelah konsolidasi para pemilik akan menerima kembali tanahnya dalam bentuk kondisi yang lebih menguntungkan;
e Tanah-tanah yang sudah dikonsolidasi, dapat dibangaun sendiri oleh pemilik tanah, atau bantuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)
f. Mencegah spekulasi karena kenaikan harga tanah langsung dinikmati oleh pemilik tanah semula, dan secara keseluruhan dapat menciptakan stabilitas harga.

Berdasarkan tujuan tersebut di atas akan tercipta kualitas lingkungan yang lebih baik, serta para pemilik tanah akan menerima

kembali tanahnya dalam bentuk yang lebih menguntungkan. Setelah dikonsolidasi, nilai tanah tersebut cenderung untuk naik. Di dalam konsolidasi tanah perkotaan tidak akan terjadi penggusuran, tidak jauh dari letak semula.

BAB III
LANGKAH-LANGKAH PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN DI KOTA MOJOKERTO

1. Aparat Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan.

Konsolidasi tanah perkotaan merupakan kegiatan yang menata kembali pemilikan, penguasaan dan pemanfaatan tanah. Kegiatan tersebut dimulai dari identifikasi pemilikan / penguasaannya, pengukurannya, pelepasan haknya, dan penegasannya menjadi tanah Negara obyek retribusi konsolidasi tanah perkotaan dalam rangka pelaksanaan landrefrom, sampai pensertifikatan atas tanah yang telah tertata dalam bentuk kapling-kapling yang rapi. Oleh karena itu, kegiatan dari konsolidasi tanah perkotaan ini ditangani oleh Departemen Dalam Negeri c.q. Direktorat Jenderal Agraria yang dalam komponen tersebut menjadi tugas Direktorat Landreform.

Walaupun demikian, karena kegiatan itu menyangkut berbagai aspek, maka kegiatan ini harus dilaksanakan secara terpadu dengan instansi-instansi departeman lain, misalnya Departeman Pekerjaan Umum, c.q. Direktorat Cipta Karya, Tata Kota, Ipeda dan Pemerintahan Daerah. Konsolidasi tanah perkotaan akan sukses, bila semua instansi yang terkait saling bahu mambahu dalam melaksanakan kegiatan ini. Oleh karena pada hakekatnya, konsolidasi tanah perkotaan merupakan pembanguan kota yang merupakan tugas-tugas wewenang Bupati / Walikota Kepala Pemerintahan Kota. Dengan demikian peran aktif dari para Bupati / Walikota Kepala Pemerintahan Kota akan sangat menentukan
terealisasinya kegiatan konsolidasi tersebut. Oleh karena itu, dalam kegiatan operasional suatu konsolidasi tanah perkotaan ini ada suatu Team/Panitia

Pelaksanaan di Daerah yang terdiri dari berbagai instansi, yang ada kaitannya dengan kegiatan konsolidasi tanah perkotaan.

Dalam rangka sinkronisasi koordinasi dan pengarahan pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan tersebut di dalamnya termasuk tugas untuk memikirkan dan menyiapkan dasar hukum formal yang mendetail bagi realisasi konsolidasi tanah perkotaan tersebut. Kerja sama antara pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan dengan real estate akan banyak membantu kesulitan pihak rela estate maupun perumnas, dalam hal pembebasan tanah. Juga akan bisa menghapus citra negatif terhadap Real Estate dan Perumnas, yang sering dianggap seolah-olah sebagai tukang gusur yang merugikan para pemilik tanah. Dalam hubungan pembangunan dengan tanah, selamanya terkait empat pihak.

1. Pimpinan Proyek (Pimpro); 2. Pemeritah Daerah (Pemda); 3. Penguasa (Pemilik Tanah); 4. Tanah.

2. Prosedur Yuridis Perubahan Pemilikan Tanah dalam Konsolidasi Tanah Perkotaan.

Prosedur perbahan pemilikan tanah yang semula tidak teratur, dan tempatnya agak bergeser, serta semua menghadap ke jalan adalah sebagai berikut[19]:

a. Pemilikan/penguasaan tanah dilokasi konsolidasi tanah perkotaan diiventarisir dan diindentifikasi;
b. Masing-masing diukur terlebih dahulu dan dihitung luasnya;
c. Pemilikan / pemegang tanah tersebut membuat pernyataan pelepasan hak dengan syarat, bahwa tanahnya dilepas kepada pemerintah menjadi tanah Negara.;

d. Pemerintah (c.q. Bupati / Walikota Kepala Daerah) menerima pelepasan hak atas tanah Negara tersebut, yang berhak akan menerima kembali haknya (diredistribusikan kepadanya) setelah dipotong iuran peran serta dan digeser letaknya sesuai dengan rencana penataan.
e. Atas dasar penegaran tesebut, Gubernur meredistribusikan tanah tersebut (setelah luasnya dipotong iuran peran serta kepada bekas pemilik semula yang telah melepaskan haknya);
f. Berdasarkan surat keputusan Gubernur tersebut, walikota c.q. Kepala Kantor Agreria Kota setempat membuat sertifikatnya;
g. Sertifikat diserahkan kepada bekas pemilik yang mendapat redistribusi tersebut.

Selanjutnya, di dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan harus memenuhi prosedur di atas, karena prosedur tersebut merupakan petunjuk dalam melaksanakan konsolidasi tanah prekotaan secara umum. Supaya pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan berjalan dengan lancar, maka aparat yang terkait memberi penyuluhan kepada masyarakat calon peserta konsolidasi tanah perkotaan, di calon lokasi. Apabila ada sebaigan calon peserta tidak setuju, maka diadakan pendekatan-pendekatan sampai mengerti maksud, tujuan, dan menfaat dari konsolidasi tanah perkotaan, sehingga dapat tercipta kesepakatan dari para pemilik tanah, tanpa paksaan.

3. Prosedur Operasional Konsolidasi Tanah Perkotaan.

Di dalam pelaksanaan kegiatan operasional konsolidasi tanah perkotaan, dibagi dalam 2 tahap :

1. Tahap I

   Perintisan / penjajagan rencana alokasi konsolidasi

2. Tahap II

   Pelaksanaan operasional penataan.

Ad. 1. Perintisan / penjajagan rencana lokasi konsolidasi ini yang dilaksanakan mencakup :

a. Pencarian dan pemilihan calon rencana lokasi;
b. Persiapan pembuatan formulir, bahan pameran;
c. Penyuluhan / penyebar luasan informasi kepada rakyat / masyarakat luas, para pejabat / instansi yang berkaitan dan yang dipandang perlu, anggota DPR, pihak perguruan tinggi, tokoh-tokoh masyarakat, dan yang lebih utama kepada rakyat / pemilik tanah di daerah lokasi yang direncanakan;
d. Penjajagan kesepakatan rakyat pemilik tanah di wilayah rencana lokasi yang dikonsolidasi
e. Inventarisasi dan indentifikasi pemilik tanah calon rencana lokasi, pembuatan peta rencana calon lokasi, pembuatan peta pemilikan semua, dan peta design calon lokasi, pertemuan-pertemuan intern / extern dan pengolahan;
f. Pemberian formulir tentang pernyataan kesepakatan / persetujuan disepakati, serta tentang keinginan / usul-usul lainya (contoh terlampir)
g. Formulir yang sudah ditanda tangani oleh pemilik tanah tersebut dikumpulkan kembali;
h. Pembuatan Surat Keputusan Walikota tentang rencana Konsolidasi Tanah Perkotaan

Demi amannya dan lancarnya pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan untuk tahap II, maka setelah adanya keputusan Walikota tentang rencana konsolidasi tanah terkotaan, perlu dilengkapi dengan :

a. Pengumuman / papan pengumuman tentang rencana konsolidasi tanah perkotaan di areal rencana konsolidasi
b. Larangan-larangan untuk membangun dan memindahkan hak atas tanah di wilayah rencana lokasi tersebut. Disini dimaksudkan untuk menghidari bergeraknya para calon dan spekulan tanah, serta mencegah kerugian para pemilik tanah.

Ad. 2. Setelah ada Surat Keputusan Walikota tentang rencana lokasi konsolisasi tanah perkotaan tesebut (lengkap dengan peta lokasi dan pernyataan kesepakatan rakyat), maka pada tahun anggaran berikutnya dilanjutkan pelaksanaan tahap II yang meliputi[20] :

a. Penelitian identifikasi pemilikan tanah, meliputi subyek dan obyek surat-surat warkah / kelengkapan warkah;
b. Pengukuran rincian atas tanah di dalam lokasi, persil demi persil sesuai dengan keadaan semula;
c. Penelitian dan penetapan harga tanah sebelum dan sesudah konsolidasi (bila memakai sistem harga / nilai tanah)
d. Pemetaan detail topografi, yang dipakai sebagai dasar dalam rangka pembuatan peta desain tata ruang yang sudah lengkap;
e. Pemetaan / pengukuran detail tata guna tanah, guna persiapan fakwa guna tanah dalam rangka pemberian sertifikat tanah;
f. Perencanaan dan pembuatan peta design, di dalam peta tersebut direncanakan kapling-kapling baru (pemilikan baru) setelah dipotong iuran peran serta;

g. Diadakan musyawarah dengan pemilik tanah untuk penempatan persil yang meliputi peta design tata ruang itu di tunjuk oleh masyarakat dalam rapat dengan memilik tanah, dan melalui Lurah / Kepala Desa setempat diumumkan tentang penempatan persil baru sesuai dengan hasil rapat, dengan cara menempelkan peta design tersebut di kantor desa / Kelurahan

h. Ploting peta design / relokasi yaitu penempatan kapling sesuai dengan design tata ruang, dan semua jalan, parit serta prasarana umum lainnya disesuaikan dengan peta design tata ruang. Pada waktu penempatan kapling, pemilik tanah diundang untuk hadir ke letak tanahnya untuk mendapat petunjuk secara langsung tentang letak kaplingnya yang baru.

i. Mengenai administrasi tanah, prosedur yang ditempuh;

   1. Para pemilik membuat pernyataan pelepasan hak atas tanah tersebut bahwa tanah itu menjadi tanah Negara, dan pemerintah akan mengembalikan kepada pemegang hak setelah dipotong iuran peran serta.
   2. Prosedur pemberian hak atas tanah ditempuh melalui prosedur redistribusi tanah dalam rangka landreform. Dalam hal ini daerah, membuat surat permohonan penegasan tanah Negara (bekas milik perorangan) di lokasi konsolidasi tanah perkotaan menjadi obyek redistribusi landreform ke pusat. Permohonan tersebut dilampiri dengan surat keputusan Walikota tentang rencana pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan, peta penunjukan, lokasi, daftar pemilik tanah sebelum konsolidasi tanah perkotaan dilaksanakan, dan peta rencana desain tata ruang;

3. Dibuatkan gambar situasi dan fatwa tata guna tanah;

4. Redistribusi sesuai dengan kapling yang telah disepakati bersama;

5. Yang terakhir pemberian sertifikat tanah kepada yang bersangkutan;

Dalam hal prosedur diatas, pada waktu aparat instansi Agraria mengadakan penjagan kesepakatan rakyat pemilik tanah di wilayah rencana lokasi yang dikonsolidasi, sebagian besar para pemilik tanah tidak setuju, dengan alasan bahwa tanahnya akan berkurang, namun nilai tanah sesudah dikonsolidasi semakin meningkat karena sudah tersedia prasarana dan fasilitas umum lainnya, akhirnya para pemilik tanah setuju, bahwa lokasi tersebut untuk dijadikan obyek konsolidasi tanah perkotaan.

Mengenai pernyataan kesepakatan / persetujuan iuran yang disepakati, bagi pemilik tanah yang tidak berada diwilayah tersebut, lewat Kepala Desa, yang bersangkutan diberitahu tentang penandatanganannya.

Prosedur yang dilaksanakan di Kota Mojokerto, adalah prosedur Tahap I, untuk prosedur Tahap II, belum terealisasi, karena terbentur kurangnya dana yang tersedia, akibatnya para peserta banyak yang kecewa, karena hingga kini belum tahu kapan pelaksanaan Tahap II.

3. Pemberian Hak dan Biaya Konsolidasi

Karena belum ada peraturan yang baru, maka pemberian kembali hak baru dalam rangka konsolidasi pertanahan, diproses menurut tata cara sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1961 (proses redistribusi), setelah tanah tersebut ditegaskan menjadi tanah negara obyek konsolidasi pertanahan.

Mengingat tanah yang diberikan hak baru dengan retribusi tersebut, semula adalah hak para peserta yang mendapat redistribusi tersebut, maka kepada yang bersangkutan dibebaskan dari kewajiban membayar harga tanah maupun uang sewa seperti yang diatur dalam 14 Peraturan Pemerintah No.224 Tahun 1961.

Mengenai pembiayaan konsolidasi tersebut, maka pembiayaan penerbitan sertifikat diselesaikan menurut tata cara PRONA. Dan sebagai ibalan dari pertisipasi aktif mereka yang telah memberikan iuran tanah untuk kepentingan prasarana umum dalam konsolidasi pertanahan tersebut, maka biaya sertifikatnya dibebankan kepada Pemerintah (Proyek yang bersangkutan). Namun demikian, pada azasnya pembiayaan konsolidasi pertanahan, ditanggung sendiri dengan swadaya masyarakat pemilik tanah.

Mengingat kegiatan tersebut merupakan pelaksanaan dari kebijaksanaan beru, dan memperhatikan situasi serta kondisi dari para pemilik tanah, maka untuk sementara waktu dengan partisipasi dari pemilik tanah, yang berupa iuran atas sebagian tanahnya, supaya biaya pelaksanaannya diusahakan dapat disubsidi dari APBN dan / atau APBD. Yang dimaksud dengan biaya pelaksanaan adalah keseluruhan pembiayaan, sejak dilaksanakan persiapan penetapan lokasi sampai diterbitkan sertifikat hak atas tanah, termasuk kewajiban yang menjadi beban para peserta konsolidasi pertanahan.

4. Hambatan – hambatan dan Cara Penyelesaian

a. Sebelum Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan. Hambatan – hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan tersebut yaitu pada waktu

diadakan kesepakatan rakyat tentang pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan yang menyangkutn besarnya iuran peran serta dan adanya pemilik tanah yang tidak diketahui tempat tinggalnya yang baru.

Dalam hal mengatasi masalah tersebut yang paling dominan adalah memberi penyuluhan dan pengertian kepada yang bersangkutan agar betul – betul dimengerti dan dihayati, apa konsolidasi itu, dan diusahakan mendapat kesepakatan 100 % dari rakyat / peserta di calon lokasi, dan mengurangi faktor resiko serta adanya ketidak sepakatan, sehingga konsolidasi tanah perkotaan dapat berjalan lancar.

b. Sesudah (dalam tahap – tahap proses) Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan

Di dalam menjalankan sesuatu tidak ada yang berjalan mulus tanpa hambatan, termasuk dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Meri, Kecamatan Magersari, Kota Mojokerto, seluas 37.6000 Ha, dalam anggaran 1985 / 1986 dapat berjalan dengan lancar sampai tahap I, sedang untuk tahap II terbentuk dengan dana Pemerintah yang tidak mencukupi, sehingga yang semestinya dalam anggaran 1986 / 1987 sudah terrealisir, tetapi hingga saat ini tahap II belum terlaksana.

c. Penyelesaian Sengketa Landreform

Dalam rangka penyelenggaraan / pelaksanaan Landreform, adakalanya dijumpai rasa tidak puas, keberatan – keberatan, baik dari pihak bekas pemilik / ahli waris, penerima redistribusi atau penggarap, maupun pihak ketiga lainnya, sehingga menimbulkan gugatan, tuntutan dan sengketa sebagai akibat dari pelaksanaan peraturan Landreform. Untuk menghindari hal yang tidak diinginkan, maka

dipandang perlu untuk menyelesaikan masalahnya sesuai dengan kewenangan dan berdasarkan peraturan yang berlaku. Tujuan kegiatan penyelesaian sengketa dalam Proyek Pengembangan Landreform adalah untuk memberikan pengayoman kepada para penerima redistribusi atas ancaman / tuntutan dari pihak lain, serta memerintahkan administrasi landreform yang ada. Sasaran tersebut adalah menyelesaikan kasus demi kasus yag ada sebagai akibat dari pelaksanaan, dan berdasarkan kewenangan yang diatur dalam Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1980 Jo Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 38 Tahun 1981 Tentang Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 55 Tahun 1980 mengenai perincian tugas dan tata kerja pelaksanaan Landreform[24].

Oleh karena konsolidasi tanah Landreform. perkotaan adalah merupakan salah satu wewenang tugas, disamping konsolidasi tanah perkotaan mempunyai dasar hukum lain yang berupa kesepakatan, namun tidak lepas dari kewenangan Landreform. Sehingga bila terjadi sengketa dapat diselesaikan dengan penyelesaian sengketa Landreform.

BAB IV
PENUTUP

1. Kesimpulan

a. Konslidasi tanah perkotaan merupakan model pembangunan yang mengikut sertakan peran aktif dari rakyat pemilik tanah, yang berupa iuran tanahnya sebesar yang telah disepakati bersama.

b. Konsolidasi tanah perkotaan adalah penataan kembali penguasaan / pemilikan tanah yang asalnya tidak teratur, dijadikan teratur rapi bentuk dan tata letaknya sesuai dengan desain tata ruang kota.

c. Konsolidasi Tanah Perkotaan merupakan kegiatan yang terpadu (lintas sektoral), yang dikoordinir oleh instansi Agraria.

d. Konsolidasi tanah perkotaan ditunjang dengan dana APBN, dan merupakan proyek Propinsi, yang pelaksanaannya Kota.

e. Konsolidasi tanah perkotaan yang dilaksanakan di Kota Mojokerto, terhambat karena dana Pemerintah terbatas dan masyarakat tidak mau menambah iuran peran sertanya, sehingga terhenti sampai tahap I,. Untuk melanjutkan tahap II, perlu ditunjang dana yang cukup. Langkah selanjutnya, yaitu dengan cara mengadakan musyawarah atau penyuluhan kepada para peserta, karena konsolidasi tanah perkotaan yang dilaksanakan di Kota Mojokerto memakai cara sukarela yang berdasarkan kesepakatan dari para peserta konsolidasi tanah perkotaan.

2. Saran

a. Demi terlaksananya Tahap II dari konsolidasi tanah perkotaan ini, perlu diadakan musyawarah untuk mencapai kesepakatan antara para pemilik tanah dengan Pemerintah mengenai dananya.

b. Konsolidasi tanah perkotaan juga merupakan tanggung-jawab Pemerintah Kota, sebaiknya yang tadinya ditunjang dana APBN, supaya diusahakan dengan dana APBN, atau menaikkan iuran peran serta, yang tadinya 25 % menjadi 35 % atau 40 %, asal tidak merugikan para pemilik tanah, dan diusahakan menguntungkan para pemilik tanah setelah dikonsolidasi.

D A F T A R B A C A A N

Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Cat II, Jamabatan, Jakarta, 1981.

BP – 7 Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Timur, Ketetapan – Ketetapan MPR-RI 1983, Hasil Sidang Tanggal 1 s/d 11 Maret 1983

Departemen Dalam Negeri, Direktorat Jenderal Agraria, Direktorat Landreform, Kumpulan Peratura Perundang – Undangan andreform Di Indonesia Beserta Petunjuka Pelaksanaannya, 1981

_____, Bunga Rampai Landreform Di Indonesia, Jakarta, 1982.

_____, Penanganan Pelayanan Agraria Secara Bersistem, 1984.

_____, Petunjuk Teknis / Pedoman Pelaksanaan Kondolidasi Pertanahan, 1985.

_____, Buku Petunjuk Intern Proyek Pengembangan Landreform Anggaran Tahun 1986 / 1987.

_____, Hasil – hasil Pertemuan Konsolidasi Teknis Kepala Direktorat Agraria Se Indonesia, Uranian Direktur Landreform, Tanggal 28 Juli – 1 Agustus 1987.

Departemen Penerangan RI, Pertanahan Dalam Era Pembangunan Indonesia, Direktorat Publikasi Direktoral Jenderal PPG Departemen

Penerangan Direktorat Jenderal Agraria, Departemen Dalam Negeri, 1982.

Direktorat Tata Guna Tanah, Direktorat Jenderal Agraria, Departemen Dalam Negeri, Pengetrapan Pasal 14, 15 UUPA Terhadap Pembangunan Nasional, Peblikasi No. 255, Jakarta, 1983.

Direktorat Agraria Propinsi Jawa Timur, Bahan Konsultasi Teknis Kepala – Kepala Seksi Landreform Pada Kantor Agraria Kabupaten / Kota Se Jawa Timur, Surabya Tgl. 27 – 2 – 1984.

_____, Pebebasan tanah untuk Keperluan Pemerintah, Publikasi Khusus Dalam Rangka Bulan Bakati Agraria, 1984.

Direktorat Landreform, Direktorat Jenderal Agraria, Departemen Dalam Negeri, Himpunan Peraturan – Peraturan Landreform 1980 – 1985, Jakarta, 1986.

_____, Konsolidasi Tanah Perkotaan, cat.II, 1986.

Eko Budihardjo, Sejumlah Masalah Pemukiman Kota, Alumni, Bandung, 1984.

Kantor Statistik Kota Mojokerto, Kota Mojokerto Dalam Angka 1983 – 1984, 1985

Koraf, Gorya, Komposisi, Yayasan Kanisius, Endo Flower, jakarta, 1980.

Ketetapan – Ketetapa MPR – RI 1988 Termasuk GBHN Sususnan Kabinet Pembangunan V Panca Krida Pembangunan V, Penerbit Suseno, Surabaya.

Marmin Martin Roosadijo, Pencabutan Hak Milik Dalam Struktur Tata Biana Kota, Alumni, Bandung, 1983.

Team Pembinaan Penataran Dan Bahan Penataran Pegawai Republik Indonesia, Bahan Penataran Pedoman Penghayatan Dan Pengamalan Pancasila, Undang – Undang Dasar 1945, Garis – Garis Besar Haluan Negara, Edisi Kedua, cat.I, 1981.