



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Unand.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Unand.

PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN SEBAGAI USAHA PENATAAN KOTA DI KOTA PADANG

SKRIPSI



**FERDIAN SAPUTRA
06.940.171**

**FAKULTAS HUKUM REGULER MANDIRI
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG 2012**

**PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN SEBAGAI
USAHA PENATAAN KOTA DI KOTA PADANG
(FERDIAN SAPUTRA, 06940171, Fakultas Hukum Universitas Andalas,
Program Regular Mandiri, Tahun 2012, Jumlah Halaman: 50 Halaman)**

ABSTRAK

Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia dan merupakan suatu kebutuhan yang mendasar. Boleh dikatakan hampir semua kehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya berhubungan dengan tanah, begitu juga halnya dengan pembangunan di bidang fisik seperti pembangunan gedung sekolah, perkantoran pemerintah, rumah ibadah dan pembuatan jalan baru serta sarana umum lainnya, semuanya memerlukan tanah sebagai faktor utama penunjang terlaksananya pembangunan. Oleh sebab itu penguasaan atas tanah diupayakan semaksimal mungkin oleh manusia untuk dapat mensejahterakan hidupnya. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) yang menyatakan bahwa bumi dan air, kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat.

Pemerintah menerapkan suatu cara pembangunan yang merupakan pengembangan dari *landreform* yang disebut dengan cara pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diusahakan dengan cara yang seimbang dan untuk tingkat pertama ditempuh dengan cara musyawarah langsung dengan para pemegang hak atas tanah. Hal itu sesuai Perpres Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan tanah untuk kepentingan umum yg mengakomodir mekanisme pengadaan tanah serta kaitannya dengan mekanisme pelaksanaan konsolidasi tanah. beberapa pelaksanaan konsolidasi Tanah di kota padang yang pernah terlaksana di beberapa kawasan seperti kawasan by pass kota padang tepatnya di kecamatan Kuranji dan beberapa kawasan lain yang pernah masuk dalam program konsolidasi Tanah secara umum. Penataan tanah melalui konsolidasi tanah (*land consolidation*) Perkotaan di Kota Padang secara efisien dan efektif dilakukan bersama-sama dari berbagai pihak antara lain ; pemilik tanah, Badan Pertanahan Nasional Kota Padang serta Pemerintah Daerah, dengan tujuan agar Kota Padang tetap Lestari dan Indah sehingga tetap menarik. walaupun dalam pelaksanaan masih ditemukan beberapa kendala dan ketidak sesuaian antara aturan dan realisasinya. Rumusan masalah adalah Bagaimana pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Kota Padang ? dan Kendala-kendala yang dihadapi pada saat pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan dan apa upaya yang dilakukan menyelesaikan kendala ? Adapun permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan maupun setelah pelaksanaan konsolidasi adalah tidak sesuainya pelaksanaan dengan sebagaimana mekanisme semestinya yang telah diatur oleh Undang-Undang baik itu pada objek konsolidasi, koordinasi para pihak penyelenggara hingga sampai pada tahap akhir yaitu keluarnya sertipikat atas tanah yang terkena konsolidasi. Penelitian yang dilakukan bersifat deskriptif dan metode pendekatan yang digunakan adalah *socio legal research*. Dalam penelitian ini data yang didapatkan adalah data primer dan data sekunder. Hasil pembahasan adalah Di

dalam penataan pelaksanaan penataan pemukiman dalam rangka penataan lingkungan ada beberapa instansi yang mempunyai tugas pokok dan fungsi yang berbeda, akan tetapi saling terkait, antara lain : Bappeda (Badan Perencanaan Pembangunan Daerah) ,DPU (Dinas Pekerjaan Umum) .Badan Pertanahan Nasional (BPN) Badan Pertanahan Nasional.Dalam pelaksanaan konsolidasi adanya Hambatan-hambatan yang muncul dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di kota padang.



KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunianya kepada penulis sehingga penulis mampu menyelesaikan penulisan skripsi ini. Tidak lupa sholawat beriring salam penulis sampaikan kepada baginda Rasulullah Muhammad SAW yang telah membawa cahaya kebenaran kepada seluruh umat manusia.

Dalam rangka menyelesaikan pendidikan pada Fakultas Hukum Universitas Andalas dan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S1) maka penulis diwajibkan untuk menyusun suatu karya tulis berupa skripsi. Adapun judul yang penulis angkat dalam penulisan skripsi ini ***“PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN SEBAGAI USAHA PENATAAN KOTA DI KOTA PADANG”***

Selesainya penulisan skripsi ini, selain hasil kerja penulis juga tidak terlepas dari bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak. Terutama sekali penulis mengucapkan terima kasih kepada ayahanda dan ibunda tercinta yang selalu memberikan nasehat, dukungan serta do'a yang tiada henti diucapkan untuk keberhasilan penulis dan juga kepada seluruh keluarga dan sahabat yang ikut memberikan motivasi dan saran-saran yang membangun dalam penyelesaian skripsi ini.

Penulis juga mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada para pihak yang telah banyak meluangkan waktunya bagi penulis untuk

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia dan merupakan suatu kebutuhan yang mendasar. Boleh dikatakan hampir semua kehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya berhubungan dengan tanah, begitu juga halnya dengan pembangunan di bidang fisik seperti pembangunan gedung sekolah, perkantoran pemerintah, rumah ibadah dan pembuatan jalan baru serta sarana umum lainnya, semuanya memerlukan tanah sebagai faktor utama penunjang terlaksananya pembangunan.¹ Oleh sebab itu penguasaan atas tanah diupayakan semaksimal mungkin oleh manusia untuk dapat mensejahterakan hidupnya. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) yang menyatakan bahwa bumi dan air, kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat.

Seiring dengan berkembangnya zaman, menyebabkan kebutuhan akan tanah untuk pembangunan semakin meningkat, khususnya pembangunan di bidang sarana umum, sedangkan tanah yang dikuasai langsung oleh negara sangat sedikit sekali. Adapun bentuk-bentuk tanah yang dikuasai oleh negara diantaranya adalah tanah yang dibeli atau yang dibebaskan dari hak-hak Kementrian, Jawatan atau Daerah Swatantra. Dengan adanya keterbatasan penguasaan tanah tersebut

¹ Marihot Pahala Sihan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, PT. Raja Grafindo Jakarta, Tahun 2002, hlm 2

tersebut telah ditata sehingga membentuk susunan yang teratur dalam wilayah pemukiman.

Permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan khususnya di Kota Padang melatar belakangi penulisan ini, adapun Faktor yang menyebabkan ini terjadi adalah tujuan dari penulisan ini, sehingga pengetahuan masyarakat pada umumnya dan penulis sendiri khususnya tentang konsolidasi tanah perkotaan yang memberikan suatu pengetahuan baru secara umum tentang pemahaman serta mekanisme pelaksanaan konsolidasi itu sendiri, serta dapat memberikan kontribusi positif terhadap dinamika yang terjadi dalam masyarakat. Seperti halnya dari beberapa pelaksanaan konsolidasi Tanah di Kota Padang yang pernah terlaksana di beberapa kawasan seperti kawasan by pass Kota Padang tepatnya di Kecamatan Kuranji dan beberapa kawasan lain yang pernah masuk dalam program konsolidasi Tanah secara umum. Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk membahas lebih lanjut mengenai pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan dalam bentuk proposal yang berjudul : ***“PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN SEBAGAI USAHA PENATAAN KOTA DI KOTA PADANG”***

B. Perumusan Masalah

Dari uraian latar belakang masalah diatas dapat dikemukakan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Kota Padang ?
2. Kendala-kendala yang dihadapi pada saat pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan dan apa upaya yang dilakukan menyelesaikan kendala ?

1. Metode Pendekatan

Penelitian yang dilakukan bersifat deskriptif dan metode pendekatan yang digunakan adalah *socio legal research* yang menitik beratkan pada penelitian di lapangan untuk memperoleh data. Dalam penelitian ini data yang didapatkan adalah data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Data primer diperoleh dari penelitian lapangan melalui hasil wawancara dengan pihak masyarakat pemilik tanah yang terkena proyek konsolidasi tanah perkotaan di Kota Padang, dan pejabat di lingkungan kantor Pemko Padang khususnya Bagian Pertanahan Kota Padang yang memberi informasi kepada pemilik tanah.

b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dari penelitian pustaka. Penelitian pustaka dilakukan terhadap bahan-bahan hukum dan perundang-undangan yang sesuai dengan topik penelitian. Bahan-bahan hukum yang diteliti yaitu :

- Bahan hukum primer;

- a. UUD 1945
- b. UU No. 56 tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian
- c. UU No. 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang
- d. Perpres No.65 tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah
- e. Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 tentang Ketentuan Umum Pelaksanaan Konsolidasi Tanah

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Tata Ruang

1. Pengertian dan Dasar Hukum Tata Ruang

Ketentuan mengenai ruang dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang Pasal 1 angka (1) 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.

Seiring dengan tuntutan perkembangan zaman ketentuan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 kemudian diganti dengan ketentuan Undang-Undang Penataan Ruang yang baru yaitu Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Sehingga dalam Undang-Undang yang Baru ini, yang dimaksud dengan ruang menurut Pasal 1 angka (1) adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidup.³

Pada ketentuan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang ada tambahan kata-kata yang tidak terdapat pada pengertian ruang sebelumnya dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang yakni “termasuk ruang di dalam bumi”.

³ Juniarso Ridwan & Achmad Sodik Sudrajat, *Hukum Tata Ruang Dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*, (Bandung: Nuansa, 2008), hal 169

ketentuan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang pada Pasal 1 angka (2) Tata ruang adalah wujud struktural ruang dan pola ruang⁵

Perbedaan antara kedua ketentuan Undang-Undang ini terletak pada penggunaan kata-kata “baik direncanakan maupun tidak” jika Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang menggunakan kalimat tersebut maka Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang tidak menggunakannya.

Dasar hukum yang mengatur perihal tata ruang adalah ; Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang yang kemudian diganti dengan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang karena sudah tidak sesuai dengan kebutuhan peraturan penataan ruang saat ini dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah.

2. Tujuan Penataan Ruang

Tujuan pengaturan penataan ruang dimaksudkan untuk mengatur hubungan antara berbagai kegiatan dengan fungsi ruang guna tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas. Pengaturan pemanfaatan kawasan lindung yang dimaksud adalah bentuk-bentuk pengaturan pemanfaatan ruang di kawasan lindung seperti upaya konservasi, rehabilitasi, penelitian, obyek wisata lingkungan, dan lainlain yang sejenis.

⁵ Juniarso Ridwan & Achmad Sodik Sudrajat, 2008, *Hukum Tata Ruang Dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*, Nuansa Bandung hal 169.

mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan:

- a. Terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;
- b. Terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan
- c. Terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

Ketentuan tentang tujuan tata ruang menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang berbeda dari Undang- Undang Penataan Ruang sebelumnya. Perbedaan tersebut dapat dilihat dari adanya penambahan penggunaan kata-kata penting seperti ;

“aman”, “nyaman”, “produktif” dan “berkelanjutan” Menurut penjelasan dari Pasal 3 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yang dimaksud dengan ;

1. Aman adalah situasi masyarakat dapat menjalankan aktivitas kehidupannya dengan terlindungi dari berbagai ancaman.
2. Nyaman adalah keadaan masyarakat dapat mengartikulasikan nilai sosial budaya dan fungsinya dalam suasana yang tenang dan damai.
3. Produktif adalah proses produksi dan distribusi berjalan secara efisien sehingga mampu memberikan nilai tambah ekonomi untuk kesejahteraan masyarakat, sekaligus meningkatkan daya saing.



4. Berkelanjutan adalah kondisi kualitas lingkungan fisik dapat dipertahankan bahkan dapat ditingkatkan, termasuk pula antisipasi untuk mengembangkan orientasi ekonomi kawasan setelah habisnya sumber daya alam tak terbarukan.

3. Manfaat Tata Ruang

Penataan ruang yang didasarkan pada karakteristik dan daya dukungnya serta didukung oleh teknologi yang sesuai, akan meningkatkan keserasian, keselarasan, dan keseimbangan subsistem yang berarti juga meningkatkan daya tampungnya. Oleh karena pengelolaan subsistem yang satu akan berpengaruh pada subsistem yang lain, yang pada akhirnya akan mempengaruhi sistem ruang secara keseluruhan, pengaturan ruang menuntut dikembangkannya suatu sistem keterpaduan sebagai ciri utamanya.

Ini berarti perlu adanya suatu kebijaksanaan nasional penataan ruang yang memadukan berbagai kebijaksanaan pemanfaatan ruang. Dengan seiring maksud tersebut, maka pelaksanaan pembangunan, di tingkat Pusat maupun di tingkat Daerah, harus sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

Pemanfaatan ruang tidak bertentangan dengan rencana tata ruang. Menurut Pasal 15 dan Pasal 16 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, pemanfaatan penataan ruang diatur sebagai berikut ;

Pasal 15

- 1) Pemanfaatan ruang dilakukan melalui pelaksanaan program pemanfaatan ruang beserta pembiayaannya, yang didasarkan atas rencana tata ruang.

2) Pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diselenggarakan secara bertahap sesuai dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam rencana tata ruang.

Pasal 16

1) Dalam pemanfaatan ruang dikembangkan:

a. Pola pengelolaan tata guna tanah, tata guna air, tata guna udara dan tata guna sumber daya alam lainnya sesuai dengan asas penataan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2;

b. Perangkat tingkat yang bersifat insentif dan disinsentif dengan menghormati hak penduduk sebagai warganegara.

2) Ketentuan mengenai pola pengelolaan tata guna tanah, tata guna air, tata guna udara, dan tata guna sumber daya alam lainnya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) butir a, diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Mengenai manfaat dari penataan ruang, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang mengaturnya pada Pasal 32 dan Pasal 33 sebagai berikut ;

Pasal 32

(1) Pemanfaatan ruang dilakukan melalui pelaksanaan program pemanfaatan ruang beserta pembiayaannya.

(2) Pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan dengan pemanfaatan ruang, baik pemanfaatan ruang secara vertikal maupun pemanfaatan ruang di dalam bumi.

(3) Program pemanfaatan ruang beserta pembiayaannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk jabaran dari indikasi program utama yang termuat di dalam rencana tata ruang wilayah.

(4) Pemanfaatan ruang diselenggarakan secara bertahap sesuai dengan jangka waktu indikasi program utama pemanfaatan ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang.

(5) Pelaksanaan pemanfaatan ruang di wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disinkronisasikan dengan pelaksanaan pemanfaatan ruang wilayah administratif sekitarnya.

(6) Pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan memperhatikan standar pelayanan minimal dalam penyediaan sarana dan prasarana.

Pasal 33

(1) Pemanfaatan ruang mengacu pada fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang dilaksanakan dengan mengembangkan penatagunaan tanah, penatagunaan air, penatagunaan udara, dan penatagunaan sumber daya alam lain.

(2) Dalam rangka pengembangan penatagunaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan kegiatan penyusunan dan penetapan neraca penatagunaan tanah, neraca penatagunaan sumber daya air, neraca penatagunaan udara, dan neraca penatagunaan sumber daya alam lain.

(3) Penatagunaan tanah pada ruang yang direncanakan untuk pembangunan prasarana dan sarana bagi kepentingan umum memberikan hak prioritas pertama

peningkatan produktivitas dan konservasi bagi kelestarian lingkungan.⁷ Menurut A. P. Parlindungan konsolidasi tanah adalah penggabungan dan / atau pengaturan kembali tanah-tanah sehingga akan sesuai dengan pembangunan yang direncanakan di daerah perkotaan ataupun di pinggiran, yang karena satu dan lain hal akan berubah peruntukannya menjadi suatu daerah permukiman dan daerah pertanian⁸

Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah Pasal 1 butir 1, Konsolidasi Tanah adalah kebijakan 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 masyarakat.

Konsolidasi tanah dapat dikatakan sebagai kebijakan pertanahan partisipatif dalam pemanfaatan tanah sebagaimana yang dialokasikan Rencana Tata Ruang untuk permukiman⁹

Sasaran konsolidasi tanah adalah terwujudnya penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang tertib dan teratur sesuai dengan kemampuan dan fungsinya dalam rangka tertib pertanahan, baik melalui sistem penataan kelompok besar maupun kelompok kecil. Berkaitan dengan sasaran

⁷ Johara T Jayadinata, 1999, ITB hal 166. 14

⁸ A.P Parlindungan, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform Bagian I*, (Bandung, Mandar Maju, 1989), hal 200. 16

⁹ Oloan Sitorus, *Keterbatasan Hukum Konsolidasi Tanah Perkotaan Sebagai Instrumen Kebijakan Pertanahan Partisipatif dalam Penataan Ruang di Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2006), hal 1.

tersebut, maka dalam pemilihan lokasi konsolidasi tanah harus dikaitkan dengan Rencana tata ruang wilayah.

Konsolidasi tanah perkotaan adalah suatu kegiatan untuk meningkatkan nilai dan daya guna tanah dari bentuk yang tidak beraturan menjadi bentuk persegi empat sedemikian rupa sehingga hasil persil yang baru itu terletak menghadap ke jalan yang direncanakan¹⁰

Makna penataan kembali menunjukkan bahwa kondisi faktual sebelum ditata dengan konsolidasi perkotaan, di atas tanah tersebut kenyataannya telah ada suatu bentuk penguasaan tanah yang tidak tertib dan penggunaan tanah yang tidak teratur. Dengan partisipasi dari masyarakat dalam hal ini adalah para peserta konsolidasi tanah, maka ketidaktertiban penguasaan tanah dan ketidakteraturan penggunaan tanah ditata kembali sekaligus diupayakan penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya.

Selanjutnya konsolidasi tanah perkotaan sebagai kebijakan publik di bidang pertanahan dalam memanfaatkan tanah sebagaimana yang dialokasikan rencana tata ruang kiranya harus tunduk pada asas-asas umum hukum mengenai penguasaan dan penatagunaan tanah serta asas umum yang harus diperhatikan pada pemberian hak atas tanah sebagai salah satu bentuk penetapan pemerintah.

¹⁰ Oemar Gafar, *Beberapa Pengalaman Mengenai Masalah Keagrariaan Pertanahan Di Kodya Bukit Tinggi Forum Penyuluhan Agraria Dan Diskusi Tata Guna Tanah Sehubungan Dengan Perencanaan Pembangunan Daerah*, (Jakarta: UI Press, 1985), hal 11.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah menjelaskan bahwa terdapat 2 macam pendekatan dalam pengadaan konsolidasi tanah perkotaan di Indonesia, yaitu :

1. *Top Down Approach*, yaitu pendekatan yang merupakan implementasi dari rencana pembangunan yang telah digariskan pemerintah terhadap daerah-daerah yang ditentukan sebagai obyek konsolidasi untuk membiayai pelaksanaan konsolidasi dana disediakan dari APBN / APBD sehingga peserta konsolidasi hanya dikenai sumbangan tanah untuk pengadaan prasarana saja.
2. *Bottom Up Approach* yaitu pendekatan yang berasal dari usulan masyarakat pemilik tanah yang telah terkoordinir dan berkeinginan untuk mengatur tanahnya lewat program konsolidasi. Pendekatan ini lebih menitikberatkan pada kesadaran masyarakat akan penataan dan keserasian lingkungan. Masyarakat pemilik tanah kemudian mengajukan permohonan kepada pemerintah untuk dilakukan konsolidasi di tanah yang mereka miliki. Biaya pelaksanaan proyek ditanggung oleh peserta konsolidasi tanah secara bersama-sama. Masyarakat dikenai sumbangan tanah untuk prasarana dan pelaksanaan proyek.

Adapun dasar hukum pelaksanaan dari konsolidasi tanah (*land consolidation*) adalah ; UUPA Pasal 14, Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 / Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian

dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah.

2. Tujuan Konsolidasi Tanah

Tujuan konsolidasi tanah adalah untuk mencapai pemanfaatan tanah secara optimal melalui peningkatan efisiensi dan produktivitas dalam penggunaan tanah sehingga dengan demikian dapat :

1. Memenuhi kebutuhan akan adanya lingkungan permukiman yang teratur, tertib dan sehat.
2. Memberi kesempatan kepada pemilik tanah untuk menikmati secara langsung keuntungan konsolidasi tanah.baik kenaikan harga tanah maupun kenikmatan lainnya, karena terciptanya lingkungan yang teratur.
3. Meningkatkan pemerataan hasil-hasil pembangunan permukiman sehingga dapat dinikmati langsung oleh pemilik tanah.
4. Menghindari konflik-konflik yang sering timbul dalam penyediaan tanah secara konvensional.
5. Mempercepat laju pembangunan wilayah permukiman.
6. Menertibkan administrasi pertanahan serta menghemat pengeluaran dana pemerintah untuk biaya pembangunan prasarana jalan, fasilitas umum, ganti rugi dan operasional.
7. Meningkatkan efisiensi dan produktivitas penggunaan tanah.

3. Jenis Konsolidasi Tanah

Berdasarkan lokasi kegiatan konsolidasi tanah dapat dibedakan menjadi 2 antara lain konsolidasi tanah perkotaan dan konsolidasi tanah pedesaan / pertanian. Konsolidasi tanah dipergunakan untuk menata pertanahan dalam rangka mengakomodasikan kegiatan-kegiatan pembangunan baik diperkotaan maupun dipedesaan yang menuntut terwujudnya suatu bidang tanah yang tertib dan teratur sesuai dengan rencana tata ruang sebagai berikut :

1. Konsolidasi tanah di Perkotaan Pada konsolidasi tanah perkotaan terutama diarahkan kepada daerah pengembangan perkotaan dalam rangka penyediaan atau penambahan sarana dan prasarana perkotaan, antara lain :
 - a. Pembangunan kawasan pemukiman atau perumahan baru
 - b. Penataan kembali kawasan pemukiman atau perumahan yang tidak teratur.
 - c. Penataan kawasan dalam rangka pengembangan sarana dan prasarana perkotaan.
 - d. Pengadaan jalan, pelebaran jalan, pembuatan saluran drainase dan lain-lain.
 - e. Pembangunan kembali kawasan yang mengalami musibah seperti kebakaran, banjir dan gempa bumi.
 - f. Proyek-proyek pembangunan perkotaan lainnya.
2. Konsolidasi tanah di Pedesaan Pada konsolidasi tanah pedesaan terutama diarahkan pada usaha penataan terhadap tanah-tanah pertanian termasuk kawasan pertanian, antara lain :

mengandung makna dalam konsolidasi tanah partisipasi dari masyarakat atau peserta konsolidasi tanah adalah kunci bagi keberhasilan pelaksanaan konsolidasi tanah.

Keterikatan antara orang dengan tanah yang dimiliki, menjadi sangat kompleks dengan berbagai dimensinya, sehingga proses pengambilan tanah penduduk tanpa adanya unsur kerelaan dari pemegang hak akan menimbulkan banyak masalah. Persoalan pengadaan tanah, pencabutan hak atau apapun namanya selalu menyangkut dua dimensi yang harus ditempatkan secara seimbang yaitu kepentingan pemerintah dan kepentingan warga masyarakat.

Kedua belah pihak tersebut harus sama-sama memperhatikan dan mentaati ketentuan-ketentuan yang berlaku mengenai hal tersebut, bilamana tidak diindahkan akan timbul persoalan-persoalan yang bisa memicu terjadinya sengketa

5. Tahapan-Tahapan Konsolidasi Tanah

Dalam pelaksanaan konsolidasi tanah ada tiga faktor yang harus diperhatikan yaitu :

1. Obyeknya, terutama dalam penentuan pemilihan lokasi.
2. Subyeknya, yaitu para pemilik tanah yang perlu diajak bicara dan musyawarah.
3. Pengaturan yang tepat mengenai sumbangan tanah untuk pembangunan secara proposional.

Adapun kegiatan pada tahap pelaksanaan Konsolidasi tanah

- a. Mengukur batas-batas persil.
- b. Memetakan hasil pengukuran dan perhitungan luas.
- c. Mencocokkan hasil perhitungan dengan luas tanah yang tercantum dalam girik atau bukti hak atas tanah. Jika terdapat perbedaan luas, maka yang dipakai adalah luas dari hasil pengukuran dan selanjutnya memberitahukan kepada pemiliknya.
- d. Setiap persil dalam peta rincikan diberi nomor.
- e. Hasil pengukuran dan peta rincikan digunakan sebagai bahan pembuatan desain konsolidasi tanah (desain tata ruang).
- f. Hasil pengukuran rincikan berupa peta rincikan (skala 1 : 2000) lengkap dengan penomoran tiap persil serta penggambaran jalan atau saluran air dan bangunan disertai daftar nama (terlampir).

Kegiatan topografi meliputi:

- a. Mengukur ketinggian di lapangan.
- b. Memetakan hasil pengukuran.
- c. Membuat garis ketinggian
- d. Menghitung lereng.

3. Pembuatan Peta Rencana Blok (Blok Plan).

Kegiatan ini berupa penggambaran rencana jaringan jalan lingkungan di lokasi konsolidasi tanah. Peta rencana blok dibuat dengan skala 1 : 2000.

4. Pembuatan Peta Desain Konsolidasi Tanah.

Desain konsolidasi tanah dibuat untuk merencanakan bentuk dan letak bidang-bidang tanah setelah dikurangi sumbangan tanah untuk pembangunan.

- c) Dalam penandatanganan pelepasan hak juga dibuatkan berita acara yang ditandatangani oleh Kepala Desa / Lurah.

7. Penegasan Obyek Konsolidasi Tanah Kepala Kantor Pertanahan mengajukan usul penegasan obyek konsolidasi tanah kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.

Dalam usul penegasan obyek

konsolidasi tanah tersebut dilampiri:

- a) Surat Keputusan Walikota tentang penunjuk lokasi konsolidasi tanah.
- b) Daftar persetujuan mengenai keikutsertaannya dalam konsolidasi tanah.
- c) Daftar peserta dan masing-masing luas tanah.
- d) Daftar surat pernyataan pelepasan hak dari masing-masing peserta konsolidasi tanah.
- e) Peta situasi rencana konsolidasi tanah.
- f) Peta penggunaan tanah.
- g) Peta rencana umum tata ruang.
- h) Riwayat tanah.
- i) Surat keterangan pendaftaran tanah.
- j) Desain tata ruang wilayah konsolidasi tanah.

8. Realokasi

Sambil mengajukan usul penegasan obyek konsolidasi tanah, setelah adanya pernyataan pelepasan hak maka dilaksanakan realokasi. Realokasi merupakan kegiatan mewujudkan desain konsolidasi tanah, yaitu mengadakan

pengkaplingan tanah sesuai dengan desain tata ruang konsolidasi tanah setelah dikurangi sumbangan tanah untuk pembangunan

9. Konstruksi.

Pekerjaan konstruksi merupakan pekerjaan fisik seperti pembangunan fisik, pembentukan / pembersihan badan jalan, penggalian parit, pengerasan jalan, pembangunan fasilitas umum dan fasilitas 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.

10. Penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak.

Setelah terbitnya surat keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang penegasan tanah negara obyek konsolidasi tanah, maka Kepala Kantor Pertanahan mengajukan usul kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional untuk menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah kepada peserta konsolidasi tanah.

11. Sertipikasi.

Setelah terbitnya surat keputusan pemberian hak atas tanah dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional maka Kepala Kantor Pertanahan dapat menerbitkan sertipikat. Pemilik tanah akan memperoleh sertipikat baru dengan bidang tanah yang disesuaikan dengan desain tata ruang.

BAB III

PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Di Kota Padang

Konsolidasi tanah menurut Pasal 1 butir 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 Tentang Konsolidasi Tanah, Merumuskan dua kegiatan yang dilakukan sekaligus, yaitu ;

1. Penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah
2. Pengadaan tanah untuk pembangunan.

Makna penataan kembali menunjukkan bahwa kondisi faktual sebelum ditata dengan konsolidasi tanah perkotaan, di atas tanah tersebut kenyataannya telah ada suatu bentuk penguasaan tanah yang tidak tertib dan penggunaan tanah yang tidak teratur.

Penataan tanah melalui konsolidasi tanah Perkotaan di Kota Padang secara efisien dan efektif dilakukan bersama-sama dari berbagai pihak antara lain ; pemilik tanah, Badan Pertanahan Nasional Kota Padang serta Pemerintah Daerah terutama Pemerintah Kota, dengan tujuan agar Kota Padang tetap Lestari dan Indah sehingga tetap menarik.

Kota Padang telah menunjukkan perkembangan di bidang kependudukan dan kemajuan di berbagai bidang lainnya sesuai dengan peranan dan fungsinya sehingga perlu diikuti dengan peningkatan, pengembangan sarana dan prasarana pengelolaan wilayah Kota Padang. Sudah barang tentu memerlukan penataan tanah untuk sarana prasarana umum lainnya. Sehingga hal ini membutuhkan tanah yang dibebaskan guna keperluan dimaksud, namun karena keterbatasan dana dari

- 2) Tujuan dan manfaat konsolidasi tanah
- 3) Perlunya STUP (Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan)
- 4) Lain-lain yang berkaitan dengan konsolidasi tanah

b. Persetujuan

Persetujuan peserta dituangkan dalam surat pernyataan persetujuan konsolidasi tanah yang besarnya ditentukan sesuai kesepakatan yang digunakan untuk STUP dan proses sertifikasi, dan persetujuan dibuat secara tertulis dari masyarakat peserta konsolidasi tanah perkotaan, sekaligus syarat bahwa hak atas tanah yang dilepas kepada negara untuk kemudian diterbitkan haknya atas nama masing-masing pemilik dikurangi peran peserta.

c. Pendataan Subyek dan Obyek

Inventarisir dan identifikasi diketahui oleh Kasi PPT Kantor Pertanahan Kota Padang

- d. Pengukuran Keliling Pengukuran keliling bertujuan untuk mengetahui luas dan bentuk dari pada keadaan tanah yang akan dikonsolidasi, dengan memasang tugu-tugu poligon pada titik yang secara teknis diperlukan, dan diikuti dengan pengukuran, pemetaan serta perhitungan jaringan poligon.

2. Tahap Pelaksanaan Kegiatan yang dilaksanakan pada tahap ini adalah sebagai berikut:

- a. Pembentukan Tim Didasarkan pada Surat Keputusan Walikota Padang

1. Mengadakan penyuluhan kepada masyarakat;
 2. Mengevaluasi dan memusyawarahkan penyusunan Desain Tata Ruang (DTR);
 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.
- c. Tugas Satuan Tugas Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Kota Padang
- 1) Melaksanakan tugas-tugas pelaksanaan Konsolidasi Tanah;
 - 2) Berfungsi sebagai Panitia Pemeriksaan Tanah A;
 - 3) Berfungsi sebagai Tim Penyelidik Riwayat Tanah.
- d. Pengukuran Rincikan Pengukuran ini dimaksudkan untuk:
- 1) Mengetahui batas-batas kepemilikan tanah tiap-tiap persil sekaligus mengetahui luas masing-masing bidang tanah;
 - 2) Mengukur saluran dan jalan-jalan yang sudah ada;
 - 3) Setiap persil tanah diberi nomor, perlu digambar pula jaringan jalan, saluran air, disertai nama pemiliknya;
 - 4) Hasil pengukuran dipakai sebagai bahan dalam pembuatan desain tata ruang serta perlu diumumkan kepada masyarakat peserta konsolidasi tanah dan direvisi apabila ada kekeliruan.

- 1) Rencana kapling baru;
- 2) Rencana jaringan jalan;
- 3) Jaringan sanitasi, atau jaringan irigasi;
- 4) Rencana fasilitas umum.

g. Musyawarah

Dari hasil desain tata ruang tersebut dijelaskan dan ditawarkan kepada masyarakat peserta konsolidasi tanah. Dalam musyawarah ini dijelaskan secara terperinci tentang :

- 1) Akibat dari relokasi masing-masing kapling peserta akan berubah bentuk dan luas (akibat dibebani STUP) bahkan mungkin terjadi pergeseran;
- 2) Akibat dari pergeseran, mungkin menimbulkan pembongkaran pagar, bangunan atau tanaman yang ada, meskipun telah diupayakan untuk menghindarinya.

Apabila dalam musyawarah terjadi perubahan, desain tata ruang segera direvisi, dan apabila hasil musyawarah telah disepakati segera dibuatkan berita acara yang ditandatangani oleh anggota satgas pelaksanaan konsolidasi tanah serta wakil dari para peserta dan peta desain tata ruang hasil kesepakatan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan, Ketua Bappeda, Kepala DPU, Kabag. Tata Pemerintahan Setda Rembang, serta disahkan oleh Walikota Padang.

- h. Relokasi adalah kegiatan untuk mewujudkan desain tata ruang konsolidasi tanah secara fisik di lapangan dan menunjukkan masing-

masing kapling kepada yang berhak. Penunjukan kapling baru di lapangan dengan menggunakan/disertai Berita Acara penunjukan kapling baru. Pelaksanaannya adalah dengan pengukuran rincian persil baru dan pemetaan kadasteral ulang, yang dikoordinasikan oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah.

Di dalam penataan pelaksanaan penataan pemukiman dalam rangka penataan lingkungan ada beberapa instansi yang mempunyai tugas pokok dan fungsi yang berbeda, akan tetapi saling terkait, antara lain :

1. Bappeda (Badan Perencanaan Pembangunan Daerah)

Bappeda adalah sebagai unsur penunjang pemerintah daerah yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada Walikota melalui Sekretaris Daerah. Bappeda mempunyai tugas pokok membantu Walikota dalam penyelenggaraan pemerintah Kota di bidang perencanaan daerah.

Dalam melaksanakan tugas pokok tersebut Bappeda mempunyai fungsi :

- a. Penyusunan pola dasar pembangunan daerah yang terdiri dari pola umum pembangunan daerah jangka panjang dan pola umum program pembangunan daerah;
- b. Penyusunan program pembangunan daerah Kota
- c. dan Program Tahunan daerah;
- d. Pengkoordinasian perencanaan teknis dari dinas-dinas, bagian dan instansi dalam penyusunan daftar skala prioritas proyek-proyek pembangunan;

3. Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintahan Non Departemen. Badan Pertanahan Nasional bertugas membantu Presiden dalam pengelolaan dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria maupun perundangan yang lain yang meliputi pengaturan penggunaan penguasaan dan pemilikan tanah, pengurusan hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah, dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden. Fungsi Badan Pertanahan Nasional adalah :

- a. Merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan, penguasaan dan penyediaan tanah;
- b. Merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan pengaturan dan pemilikan tanah dengan prinsip bahwa tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana diatur dalam UUPA;
- c. Melaksanakan pengukuran dan pemetaan serta pendaftaran tanah dalam upaya memberikan kepastian hak di bidang pertanahan;
- d. Melaksanakan penelitian dan pengembangan dibidang pertanahan serta pendidikan dan latihan tenaga-tenaga yang diperlukan di bidang administrasi pertanahan;
- e. Melaksanakan pengawasan hak-hak atas tanah dalam rangka memelihara tertib administrasi pemerintahan.

Sedangkan dalam penyelenggaraan konsolidasi tanah perkotaan (KTP),

Badan Pertanahan Nasional mempunyai fungsi sebagai berikut :

1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota melakukan dan bertanggungjawab atas pelaksanaan penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah obyek konsolidasi tanah;
2. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi mengendalikan pelaksanaan konsolidasi tanah;
3. Kepala Badan Pertanahan Nasional melakukan pembinaan pelaksanaan konsolidasi tanah daerah. Telah diuraikan dimuka bahwa konsolidasi tanah yang dilaksanakan secara swadaya oleh masyarakat akan mempunyai beberapa manfaat baik bagi pemerintah maupun bagi masyarakat, khususnya para peserta konsolidasi untuk pemukiman. Manfaat-manfaat dan keuntungan-keuntungan yang didapat dari konsolidasi tanah ini merupakan daya tarik tersendiri bagi para peserta konsolidasi.

Diantara manfaat atau keuntungan yang didapat dengan adanya konsolidasi tanah pemukiman dalam rangka penataan lingkungan adalah :

a. Secara Umum

1. Membantu mempercepat laju pembangunan pemukiman di perkotaan sesuai dengan rencana kota yang ada;
2. Menyiapkan kawasan siap bangun (KASIBA) bagi masyarakat;

selaku staf bagian Pertanahan Kota Padang menjelaskan bahwa konsolidasi tanah Kota Padang sebagai berikut ;

1. Luas tanah yang ada di lapangan terkadang tidak sesuai dengan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) yang terlampir sehingga apabila tidak segera diklarifikasi akan menimbulkan perkotaan.
2. Peserta konsolidasi terkadang keberatan karena tidak ingin letak tanahnya bergeser dari letaknya semula, ada peserta yang ingintanah yang dimilikinya dekat dengan jalan utama.
3. Adanya jual beli tanah (pemindahan hak atas tanah) terhadap tanah yang masih dalam proses konsolidasi tanah perkotaan, biasanya dibuktikan bahwa telah terjadi jual beli dengan perjanjian di bawah tangan dan kuitansi,hal ini akan menimbulkan kesulitan dalam proses pembuatan akta tanahnya jika tidak dilaporkan sebelumnya kepada panitia konsolidasi tanah.
4. Peserta konsolidasi tanah yang pada saat konsolidasi itu sedang tidak berada di tempat atau sedang berdomisili di luar kota Padang sehingga hal ini dapat menghambat proses konsolidasi.
5. Mengalami kesulitan dalam mengumpulkan para peserta konsolidasi untuk bermusyawarah karena waktu yang dimiliki oleh tiap-tiap peserta konsolidasi tanah ada yang memiliki waktu luang yang sama dan ada juga yang waktu luangnya berbeda. Karena para peserta konsolidasi hampir tidak mempunyai waktu luang yang sama yang dapat digunakan untuk

Tanah yang statusnya sedang dalam proses konsolidasi (penataan kembali) berarti tanah tersebut adalah tanah negara sehingga tidak dapat dijual belikan. Hal seperti inilah yang patut diperhatikan sehingga selain dilakukan penyuluhan konsolidasi perlu juga menurut penulis diberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat peserta konsolidasi baik itu kepada peserta konsolidasi tanah perkotaan secara terpisah baik yang berada di kelurahan-kelurahan maupun kecamatan. Pelaksanaan konsolidasi tanah akan terhambat jika masyarakat kurang memahami konsolidasi sebenarnya, kekurangan pahaman peserta konsolidasi karena komunikasi panitia pelaksana dengan masyarakat terhambat. Penyuluhan hukum disini penting artinya dalam rangka mengatasi kesenjangan budaya hukum dan bukannya mementingkan sikap egois.

2. Penyelesaian Terhadap Kendala-kendala Yang Terjadi

Adapun cara yang kerap digunakan oleh panitia konsolidasi tanah untuk mengatasi hambatan-hambatan yang telah dikemukakan diatas adalah sebagai berikut ;

1. Jika luas tanah tidak sesuai dengan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) yang terlampir biasanya panitia pelaksana perlu melakukan "klarifikasi" atau memberitahu kepada pemilik tanah yang bersangkutan bahwa tanah miliknya tidak sesuai dengan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) yang dihitung dengan dihadiri oleh pemilik tanah dan saksi-saksi. terlampir serta memberikan data yang sebenarnya yang telah
2. Peserta konsolidasi yang keberatan apabila letak tanahnya bergeser dari letaknya semula diberikan pengertian serta pemahaman sesuai desain konsolidasi

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Pelaksanaan konsolidasi Tanah di Kota Padang yang telah berjalan sejak tahun 1992 hingga sekarang bertitik tolak pada peraturan-peraturan yang telah tertuang dalam peraturan Kepala badan Pertanahan No. 4 tahun 1991 dan di akomodir oleh peraturan daerah sebagaimana terlaksananya suatu program di suatu daerah harus sesuai dengan peraturan daerah yang telah di amanatkan oleh Undang-Undang No.32 tahun 2004 Tentang Pemerintah daerah, adapun objek pelaksanaan konsolidasi tanah di Kota Padang adalah sepanjang 22 km dari simpang Ketaping Kelurahan Duku sampai simpang Lubuk Begalung dengan lebar 200 m dengan perincian 40 m lebar dan radius 80 m sisi jalan.

Pelaksanaan Konsolidasi tanah di Kota Padang sesuai dengan masterplan bagian pertanahan di lakukan bersama-sama dari berbagai pihak antara lain ; pemilik tanah yang sebagian besar kepemilikan tanah di kawasan sasaran konsolidasi ini adalah tanah ulayat, Badan Pertanahan Nasional Kota Padang sebagai pihak yang berwenang mengeluarkan sertipikat atas tanah konsolidasi serta Pemerintah Daerah sebagai pelaksana.

Pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan khususnya di Kota padang ini, masih menemui beberapa hal yang tidak sesuai denagan regulasi yang mengatur seperti masih adanya masyarakat yang enggan melepaskan hak

tanahnya sedangkan pelepasan hak atas tanah tersebut sangat dibutuhkan sekali untuk pelaksanaan konsolidasi tanah. Faktor yang menyebabkan ini terjadi, salah satunya dikarenakan oleh kurang mengertinya masyarakat mengenai konsolidasi tanah atau belum sesuainya pelaksanaan dan pendekatan yang dilakukan oleh pejabat terkait mengenai konsolidasi tanah dengan aturan yang berlaku.

Adapun dalam hal pelaksanaan penataan pemukiman dalam rangka penataan lingkungan ada beberapa instansi yang mempunyai tugas pokok dan fungsi yang berbeda, akan tetapi saling terkait, antara lain :

- a. Bappeda (Badan Perencanaan Pembangunan Daerah)
- b. DPU (Dinas Pekerjaan Umum) adalah sebagian unsur pelaksana pemerintah daerah yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada Walikota melalui Sekretaris Daerah.
- c. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintahan Non Departemen. Badan Pertanahan Nasional bertugas membantu Presiden dalam pengelolaan dan mengembangkan adminitrasi pertanahan, baik berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria maupun perundangan yang lain yang meliputi pengaturan penggunaan penguasaan dan pemilikan tanah, pengurusan hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah, dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden.

2. Hambatan-hambatan yang muncul dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di kota padang menurut data pada bagian pertanahan Kota Padang ,Konsolidasi Tanah Pertanahan Kota Padang sebagai berikut ;

1. Luas tanah yang ada di lapangan terkadang tidak sesuai dengan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) yang terlampir sehingga apabila tidak segera diklarifikasi akan menimbulkan *consolidation*) perkotaan.
2. Peserta konsolidasi terkadang keberatan karena tidak ingin letak tanahnya bergeser dari letaknya semula, ada peserta yang ingintanah yang dimilikinya dekat dengan jalan utama.
3. Adanya jual beli tanah (pemindahan hak atas tanah) terhadap tanah yang masih dalam proses konsolidasi tanah perkotaan, biasanya dibuktikan bahwa telah terjadi jual beli dengan perjanjian di bawah tangan dan kuitansi,hal ini akan menimbulkan kesulitan dalam proses pembuatan akta tanahnya jika tidak dilaporkan sebelumnya kepada panitia konsolidasi tanah.
4. Peserta konsolidasi tanah yang pada saat konsolidasi itu sedang tidak berada di tempat atau sedang berdomisili di luar kota Padang sehingga hal ini dapat menghambat proses konsolidasi.
5. Mengalami kesulitan dalam mengumpulkan para peserta konsolidasi tanah untuk bermusyawarah karena waktu yang dimiliki oleh tiap-tiap peserta konsolidasi tanah ada yang memiliki waktu luang yang sama dan ada juga yang waktu luangnya berbeda. Karena para peserta

konsolidasi hampir tidak mempunyai waktu luang yang sama yang dapat digunakan untuk melakukan musyawarah dengan baik sehingga timbul suatu hal sebagai hambatan yang berarti.

B. Saran

Berdasarkan atas uraian penulis pada bab terdahulu juga kesimpulan yang dapat penulis tarik, adapun saran-saran penulis sampaikan dengan harapan menjadi berguna dan dapat membantu para praktisi dan teoritis Hukum Agraria, antara lain ;

1. Diharapkan kepada pemerintah kota Padang beserta kantor pertanahan kota Padang untuk lebih aktif lagi melakukan penyuluhan-penyuluhan demi tertib administrasi pertanahan termasuk keindahan kota melalui program konsolidasi tanah perkotaan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota Padang. Secara teoritis konseptual, pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan merupakan kebijakan pemerintah di bidang pertanahan yang dilaksanakan secara bersama-sama oleh instansi pemerintah untuk itu perlu mendapat perhatian khusus dan koordinasi yang baik serta peningkatan sumber daya manusia dalam usaha
2. Diharapkan kepada para peserta konsolidasi tanah dapat bekerjasama dengan baik dengan panitia konsolidasi sehingga konsolidasi tanah perkotaan dapat berjalan dengan seefisien mungkin. meningkatkan pelayanan pada masyarakat

DAFTAR PUSTAKA

A . Buku

- A.P Parlindungan, 1989, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform Bagian I*, Mandar Maju, Bandung.
- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Daud Silalahi, 1996, *Hukum Lingkungan Dalam Sistem Penegakan Hukum Lingkungan Indonesia*, Alumni, Bandung.
- I Gede A.B. Wiranata, 2005, *Hukum Adat Indonesia Perkembangan dari Masa ke Masa*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Juniarso Ridwan & Achmad Sodik Sudrajat, 2008, *Hukum Tata Ruang Dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*, Nuansa, Bandung.
- Johara T. Jayadinata, 1999, *Tata Guna Lahan Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*, ITB, Bandung.
- Oemar Gafar, 1985, *Beberapa Pengalaman Mengenai Masalah Keagrariaan Pertanahan Di Kodya Bukit Tinggi Forum Penyuluhan Agraria Dan Diskusi Tata Guna Tanah Sehubungan Dengan Perencanaan Pembangunan Daerah*, UI Press, Jakarta.
- Oloan Sitorus, 2006, *Keterbatasan Hukum Konsolidasi Tanah Perkotaan sebagai Instrumen kebijakan Pertanahan Partisipatif dalam Penataan Ruang di Indonesia*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta.

B. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria (UUPA).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan

Ruang pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah.

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

Surat Edaran Menteri Agraria Nomor 410-4245 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah.

Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 / tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 / tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 / Tahun 1965 Tentang Kebijakan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan Tentang Kebijaksanaan Selanjutnya.

Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 / Tahun 1966 Tentang Hak Pakai dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian.

Undang-Undang No. 12 Tahun 2012 Tentang konsolidasi tanah di Kota Padang