

KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN DALAM RANGKA PENYEDIAAN TANAH UNTUK PENATAAN PERUMAHAN DAN PEMUKIMAN KUMUH

**Rahayu Subekti, Purwono Sungkowo Raharjo,
Waluyo, Sapto Hermawan, Asianto Nugroho**

Universitas Sebelas Maret Surakarta

Email: rahayusubekti0211@staff.uns.ac.id,
purwonosungkowo@staff.uns.ac.id, Waluvo.fh@staff.uns.ac.id
saptohermawan_fh@staff.uns.ac.id, asiantonugroho@staff.uns.ac.id

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis konsolidasi tanah perkotaan dalam rangka penyediaan tanah untuk penataan perumahan dan pemukiman kumuh. Metode yang digunakan adalah metode metode yuridis normatif yang bersifat preskriptif. Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa, pertama Konsolidasi tanah perkotaan untuk pembangunan perumahan berdasarkan UU No. 1 Tahun 2011 dengan cara pelaksanaan konsolidasi tanah bertujuan untuk menyediakan tanah bagi pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman, juga dapat dilaksanakan bagi pembangunan rumah tunggal, rumah deret, atau rumah susun yang meliputi penataan kembali bidang-bidang tanah termasuk hak atas tanah dan/atau penggunaan tanahnya dengan dilengkapi prasarana jalan, irigasi, fasilitas lingkungan dan/atau fasilitas penunjang lainnya yang diperlukan, dengan melibatkan partisipasi para pemilik tanah dan/atau penggarap tanah Kedua konsolidasi tanah bagi penyediaan tanah sebagai kebijakan pembangunan terhadap penataan perumahan di Perkotaan bisa dilakukan dengan melalui penerapan konsep konsolidasi tanah vertikal dan bank tanah.

Kata kunci: Penyediaan Tanah, Konsolidasi Tanah, Penataan perumahan

Abstract

This research aims to analyze the consolidation of urban land in the attempt of providing land for housing and settlement arrangement. In providing this land, land consolidation will be discussed based on Law No.11 of 2011 and land consolidation as the act of providing land for housing and settlement arrangement, recalling the limited width of land and the increasing demand for land. The method employed was a juridical normative method that is prescriptive in nature.. From the result of research, it can be concluded that firstly the consolidation of urban land for housing development based on Law No.1 of 2011 is conducted by implementing land consolidation aiming to providing land for house, housing, and settlement area development, and it is also conducted for single house, row house or flat development involving the rearrangement of lots including right to land and/land use equipped with road infrastructure, irrigation, environment facility and other necessary supporting facilities, by involving land owner and/or land cultivator participation. Secondly, land consolidation for providing land as the development policy over housing arrangement in urban areas can be conducted through implementing vertical land consolidation and Land Bank concepts.

Keywords: Land Providing, Land Consolidation, Housing Arrangement

PENDAHULUAN

Penduduk Indonesia yang selalu bertambah dari tahun ke tahun, jumlah tanah yang terbatas, tingkat urbanisasi yang tinggi, tingkat kepadatan penduduk, dan kebutuhan hunian meningkat namun jumlah supply tanah yang terbatas menyebabkan munculnya kawasan permukiman baru.

Keadaan tersebut membuat sosial masyarakat satu dengan yang lain berbeda kondisinya. Ada golongan mampu dimana mereka memiliki rumah sebagai tempat bernaung sehari-hari atau paling tidak dapat mengontrak rumah. Namun, di sisi lain banyak golongan yang tidak mampu secara ekonomi untuk membangun rumah atau setidaknya untuk mengontrak rumah sebagai tempat bernaung. Kondisi parahnya kemiskinan yang menimbulkan ketidakmampuan dalam memenuhi kebutuhan bertempat tinggal membuat masyarakat mendirikan tempat tinggal yang tidak layak seperti perkampungan kumuh.

Gambaran fisik munculnya lingkungan kumuh di perkotaan adalah jalan lingkungan kecil, tidak mendapatkan sinar matahari, tidak memiliki ruang yang cukup di rumah, Bangunan yang ada non permanen, menggunakan prasarana sarana utilitas umum, tidak sesuai tata ruang, dan berada pada tanah non milik .

Perbedaan adanya masyarakat yang terpenuhi kebutuhan untuk rumah dan masyarakat yang mendirikan rumah di area kumuh menjelaskan adanya kesenjangan sosial yang seharusnya tidak terjadi ketika suatu bangsa menginginkan dirinya sebagai bangsa yang sejahtera. Kelemahan dalam manajemen perkotaan kemudian secara tidak langsung akan menyebabkan timbulnya spekulasi, kelangkaan pengembangan tanah perkotaan untuk pemukiman, tumbuh dan berkembangnya penguasaan dan pemilikan tanah serta pemanfaatan tanah secara liar atau tidak sah, perkampungan kumuh (slum area), dan sebagainya. (Maria S.W Sumardjono, 2008:31). Hak Asasi Manusia dari masyarakat di dalam bangsa itu sendiri juga tidak terpenuhi bagi golongan yang kurang mampu. Oleh karena itu, konsolidasi tanah dengan membangun perumahan bagi masyarakat yang hidup di pemukiman kumuh merupakan langkah bijak yang sudah seharusnya diambil pemerintah demi memenuhi kesetaraan hak sosial masyarakatnya.

Konsolidasi Tanah diharapkan dapat *mengatasi permasalahan* yang terkait *penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan* tanah di antaranya: Perwujudan rencana tata ruang dan pengembangan wilayah, Menurunnya kualitas lingkungan hidup akibat aktivitas manusia dan bencana alam, Penyediaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum, Peningkatan kebutuhan lahan permukiman perkotaan akibat urbanisasi, Peremajaan dan penataan kembali kawasan kumuh perkotaan, Penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan.

Kondisi ini tentunya perlu adanya pengaturan dari pemerintah sesuai dengan Pasal 2 ayat (2) UUPA yang memberikan wewenang untuk :

a. Mengatur dan menyelenggarakan pembentukan, peruntukkan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah, termasuk dalam wewenang ini adalah:

- 1) Membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan, dan penggunaan tanah untuk berbagai keperluan (Pasal 14 UUPA jo. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang).

- 2) Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah untuk memelihara tanah, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakannya (Pasal 15 UUPA).
 - 3) Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah (pertanian) untuk mengerjakan atau mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan (Pasal 10 UUPA).
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah. Termasuk dalam wewenang ini adalah:
- 1) Menentukan hak-hak atas tanah yang bisa diberikan kepada warga negara Indonesia baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, atau kepada badan hukum. Demikian juga hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negara asing (Pasal 16 UUPA).
 - 2) Menetapkan dan mengatur mengenai pembatasan jumlah bidang dan luas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh seseorang atau badan hukum (Pasal 7 jo. Pasal 17 UUPA).
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah. Termasuk dalam wewenang ini adalah:
- 1) Mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia (Pasal 19 UUPA jo. PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah).
 - 2) Mengatur pelaksanaan peralihan hak atas tanah.
 - 3) Mengatur penyelesaian sengketa - sengketa pertanahan baik yang bersifat perdata maupun tata usaha negara, dengan mengutamakan cara musyawarah untuk mencapai kesepakatan.

Berdasarkan Wewenang tersebut maka negara mengatur dan menyelenggarakan pembentukan, peruntukkan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah.

Dalam Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah, dijelaskan bahwa penatagunaan tanah adalah sama dengan pola pengelolaan tata guna tanah yang meliputi penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah melalui pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil. Oleh sebab itu, pemerintah selalu berupaya mengatur dan membuat rencana umum mengenai persediaan peruntukkan dan penggunaan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya demi tercapainya kesejahteraan masyarakat pada umumnya. Sekarang yang dituntut adalah kesadaran dari masyarakat itu sendiri, terutama partisipasinya kepada negara demi kelangsungan pembangunan nasional terutama yang menyangkut masalah tanah. (Mudijono, 1997:25)

Pembangunan perumahan bagi masyarakat pemukiman kumuh tentunya memerlukan konsolidasi tanah yang baik sebagai dasar dari pembangunan tersebut. Konsolidasi tanah dilihat dari sisi yuridis adalah sebuah kebijakan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat. Menurut sisi yuridis yang demikian, konsolidasi tanah merupakan kebijakan berarti sebuah aturan mengenai tanah dimana aturan tersebut menjadi dasar kuat pembangunan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan partisipasi aktif masyarakat.

Konsolidasi tanah adalah jawaban dari bagaimana untuk mengelola, melestarikan, dan memanfaatkan tanah dengan maksimal demi kesejahteraan Bangsa Indonesia. Konsolidasi tanah dilakukan sebagai upaya untuk meningkatkan daya guna tanah dan hasil guna penggunaan tanah, serta menyelaraskan kepentingan individu dengan fungsi sosial tanah dalam rangka pelaksanaan pembangunan. Tujuan konsolidasi tanah sebagai penyelenggara kepentingan individu dengan fungsi sosial dalam pelaksanaan pembangunan dapat ditarik kesimpulan sebagai pemanfaatan tanah untuk kepentingan masyarakat adalah hal pembangunan sehingga mencapai suatu kesetaraan di dalam fungsi sosial.

METODE

Metode yang digunakan adalah metode metode yuridis normatif yang bersifat preskriptif. Sifat penelitian hukum yang digunakan adalah terapan dan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan, dan konseptual dalam menjawab rumusan masalah

PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Perkotaan Berdasarkan UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kumuh

Didalam melaksanakan konsolidasi tanah yang pertama kali dilakukan ialah lokasi mana yang cocok untuk dijadikan lokasi konsolidasi tanah. Konsolidasi tanah perkotaan dimulai dengan penerapan model tanah di pinggiran kota, karena permasalahan di tengah kota, lebih-lebih di pusat kota rumit sekali.

Sasaran lokasi pembangunan perumahan dan permukiman model konsolidasi tanah ialah wilayah perkotaan yang ada di pinggiran kota yang belum terbangun dan sudah masuk dalam rencana kota untuk dijadikan wilayah permukiman serta mempunyai potensi besar dalam waktu yang singkat berkembang menjadi wilayah permukiman perkotaan. Manfaat dari adanya konsolidasi tanah bagi peserta konsolidasi tanah yaitu: (Sindung Sitorus, Antonius Sriono, Oloan Sitorus : 122)

- a. Terpenuhinya kebutuhan hidup lingkungan teratur, tertib, dan sehat; Memberikan keuntungan estetika atau keindahan yang lebih baik kepada pemilik tanah;
- b. Meningkatkan pemerataan pembangunan (membangun tanpa menggusur);
- c. Dalam proses penataan dan penyediaan tanah, dapat dihindari akses akses yang mungkin akan timbul akibat proses tersebut;
- d. Memicu terjadinya percepatan pertumbuhan wilayah;
- e. Membantu penertiban administrasi pertanahan;
- f. Menghemat biaya pemerintah;
- g. Meningkatkan efisiensi dan produktifitas penggunaan tanah;
- h. Meningkatkan harga properti peserta konsolidasi tanah.

Lokasi konsolidasi tanah dapat dilakukan di wilayah pinggiran kota yang fungsi ruangnya semula untuk pertanian, namun rencana tata ruang wilayahnya sudah diubah menjadi non-pertanian untuk dikembangkan menjadi perumahan dan permukiman yang baru di perkotaan. Lokasi konsolidasi tanah juga dapat dilakukan di perumahan yang padat penduduk dan kumuh lingkungannya di pusat kota untuk diubah menjadi perumahan yang layak huni dan sehat lingkungannya melalui pembangunan rumah susun.

Dalam Konsolidasi tanah perkotaan terdapat dua macam konsolidasi tanah, yaitu Konsolidasi tanah Proyek dan konsolidasi tanah perkotaan swadaya. Konsolidasi Tanah Proyek adalah konsolidasi tanah yang pelaksanaannya dibiayai oleh Pemerintah, konsolidasi tanah jenis ini pemohon tidak perlu mengajukan permohonan konsolidasi juga lokasi konsolidasi karena semuanya ditentukan dan diatur oleh Kantor Pertanahan setempat. Sedangkan Konsolidasi Tanah Perkotaan secara Swadaya yaitu Konsolidasi tanah yang dibiayai sendiri oleh masyarakat peserta konsolidasi tanah, dalam Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya ini pemohon harus membuat surat permohonan sebagai peserta Konsolidasi Tanah Perkotaan dan membuat skets lokasi konsolidasi tanah. (Boedi Harsono, 1999:399)

Konsolidasi Tanah diselenggarakan oleh: Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional; dan/atau pemangku kepentingan. Dalam hal penyelenggaraan Konsolidasi Tanah oleh [SEP]pemangku kepentingan, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional berkewajiban melakukan verifikasi dan pengawasan terhadap tahapan penyelenggaraan konsolidasi tanah. [SEP]Tim Koordinasi Konsolidasi Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (4) ditetapkan oleh: [SEP]a. Bupati/Walikota untuk Konsolidasi Tanah skala kecil; dan [SEP]b. Gubernur untuk Konsolidasi Tanah skala besar. (Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah)

Tim Koordinasi Konsolidasi Tanah skala kecil paling sedikit terdiri atas: [SEP]Bupati / Walikota, Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Seksi Penataan Pertanahan pada Kantor Pertanahan; Kepala Bidang Penataan Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk; Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah atau pejabat yang ditunjuk; Sekretaris Daerah atau pejabat yang ditunjuk; Kepala Organisasi Pemerintah Daerah yang membidangi Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang atau pejabat yang ditunjuk; [SEP]

Tim Koordinasi Konsolidasi Tanah skala Besar paling sedikit terdiri atas Gubernur; [SEP]Kepala Kantor Wilayah; [SEP]Kepala Bidang Penataan Pertanahan pada Kanwil; [SEP]Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah atau pejabat yang ditunjuk; Sekretariat Daerah atau pejabat yang ditunjuk; [SEP]Kepala Organisasi Pemerintah Daerah yang membidangi Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang atau pejabat yang ditunjuk; [SEP]Kepala Organisasi Pemerintah Daerah yang membidangi Pertanian atau pejabat yang ditunjuk dalam hal Konsolidasi Tanah Pertanian; [SEP]Kepala Organisasi Pemerintah Daerah yang membidangi perumahan rakyat dan kawasan permukiman atau pejabat yang ditunjuk dalam hal Konsolidasi Tanah nonpertanian; Perwakilan instansi terkait dan/atau pemangku kepentingan lain yang berkompeten sesuai kebutuhan penataan. (Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah). Tim Koordinasi Konsolidasi Tanah bertugas untuk:

- a. mengoordinasikan kebijakan antar pemangku kepentingan dalam penyelenggaraan konsolidasi [SEP]tanah; [SEP]
- b. memberikan pertimbangan dalam penetapan lokasi [SEP]Konsolidasi Tanah; [SEP]
- c. mengarahkan dan mengevaluasi penyusunan Desain [SEP]Konsolidasi Tanah; [SEP]
- d. mengoordinasikan sumber pembiayaan dan bentuk [SEP]kerja sama penyelenggaraan Konsolidasi Tanah; [SEP]
- e. melakukan sinkronisasi dan koordinasi rencana aksi pembangunan Konsolidasi Tanah

- dengan seluruh pemangku kepentingan;
- f. melakukan pengawasan terhadap penyelenggaraan Konsolidasi Tanah;
 - g. melakukan penanganan masalah yang timbul dalam penyelenggaraan Konsolidasi Tanah;
 - h. mengevaluasi dan menetapkan kebijakan peremajaan/pembangunan kembali kawasan dalam hal Konsolidasi Tanah Vertikal; dan
 - i. melaksanakan tugas lain yang dibutuhkan.

Adapun peran serta pemilik tanah pada UU No. 1 Tahun 2011 bahwa konsolidasi tanah dilaksanakan dengan tujuan meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan partisipasi aktif masyarakat. Partisipasi aktif masyarakat misalnya pada sharing (saham/kepemilikan) yang diberikan untuk digunakan sebagai fasilitas umum dan fasilitas sosial. Sharing ini tidak perlu dibayar/adanya ganti rugi. Hasil yang dapat diperoleh berupa keuntungan bagi para peserta Konsolidasi tanah yaitu harga tanah akan naik dan daerahnya akan berkembang menjadi daerah yang tertata, tertib dan teratur.

Dewasa ini, konsolidasi tanah ini dianggap penting dan strategis dalam rangka mewujudkan pembangunan nasional. Hal tersebut dikarenakan konsolidasi tanah memiliki ciri ciri pokok sebagai berikut:

- a. Prosedur pelaksanaannya menjunjung tinggi aspek keadilan dan yang terpenting menghormati hak atas tanah.
- b. Pemilik tanah diumpamakan agar tidak tergusur dari lingkungannya.
- c. Keuntungan yang diperoleh dari hasil peningkatan nilai tambah tanah dan biaya pelaksanaannya didistribusikan secara adil di antara pemilik tanah atau peserta.
- d. Penataan penguasaan tanah dilakukan sekaligus dengan penataan penggunaan tanah.
- e. Biaya pelaksanaan tidak mengandalkan biaya dari pemerintah, melainkan diumpamakan dari pemilik tanah.

Penggunaan tanah mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah/Rencana Pembangunan Wilayah yang ditata secara efisien, sekaligus menyediakan tanah untuk sarana dan prasarana yang dibutuhkan sehingga dapat mendukung kebijakan Pemerintah Daerah. (Sindung Sitorus, Antonius Sriono, Oloan Sitorus)

2. Konsep Konsolidasi Tanah Dalam Penataan Perumahan Dan Pemukiman

Rumah merupakan bangunan atau gedung yang fungsinya sebagai suatu tempat tinggal ataupun suatu hunian yang layak untuk huni, sebagai sarana pembinaan keluarga, cerminan pada harkat dan juga martabat penghuninya, serta asset bagi pemiliknya. Rumah yaitu salah satu dari kebutuhan dasar setiap orang, di samping kebutuhan pangan (makanan) dan sandang (pakaian). (Urip Santoso , 2014:213)

Kebutuhan perumahan yang layak huni semakin hari kian meningkat, khususnya di wilayah perkotaan. Pasal 28 H Ayat (1) UUD 1945 menjelaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Hal tersebut memaknai bahwa perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar setiap manusia.

Guna mewujudkan hal tersebut, upaya yang sangat ditekankan dalam konsolidasi tanah yaitu adanya penataan kembali seluruh aspek yang meliputi: (Ni Made Desy Ariyani dan I Wayan Parsa : 10)

- a. Penataan kembali aspek yang berkaitan dengan pengaturan penguasaan, pengadaan dan penggunaan tanah, dimana tidak hanya berfokus pada penataan dan penerbitan bentuk fisik bidang-bidang tanah, tetapi termasuk juga hubungan hukum antara pemilik tanah dengan tanahnya;
- b. Penataan kembali aspek yang berkaitan dengan penyerasian pengguna tanah dengan rencana tata ruang maupun tata guna tanah;
- c. Penataan kembali aspek yang berkaitan dengan penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan prasarana dan fasilitas umum yang diperlukan; dan
- d. Penataan kembali aspek yang berkaitan dengan peningkatan kualitas lingkungan hidup atau konservasi sumber daya alam.

Rumah dapat dimiliki oleh orang perorang baik warga negara Indonesia maupun orang asing yang juga berkedudukan di Indonesia, badan hukum didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di negara Indonesia atau badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia, badan hukum privat atau badan hukum publik. Beberapa cara yang dapat ditempuh oleh orang ataupun badan hukum untuk mempunyai rumah yaitu: (Ni Made Desy Ariyani dan I Wayan Parsa : 10)

1. Membangun suatu rumah di atas tanah haknya sendiri; ^[L]_[SEP]
2. Membeli rumah milik orang lain;
3. Mendapatkan hibah rumah dari orang lain; ^[L]_[SEP]
4. Melakukan tukar-menukar rumah; ^[L]_[SEP]
5. Memenangkan lelang rumah; dan ^[L]_[SEP]
6. Mendapatkan warisan rumah. ^[L]_[SEP]

Namun, lain halnya pada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam mendapatkan rumah untuk tempat tinggal. Untuk mendapatkan rumah bagi MBR perlu ada dukungan dari pemerintah. Sebagaimana pada pengertian MBR yang diatur oleh beberapa peraturan Undang-undang menerangkan bahwa Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR merupakan masyarakat yang memiliki keterbatasan daya beli, sehingga perlu adanya dukungan dari pemerintah untuk memperoleh rumah.

Di sisi lain luas wilayah perkotaan relatif tetap, namun kebutuhan ruang tanah terus meningkat. Oleh sebab itu, timbul ketidakseimbangan antara ketersediaan dan kebutuhan tanah yang diperlukan untuk perluasan ruang kota. Fenomena yang terjadi di masyarakat adalah tumbuh dan berkembangnya penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan tanah secara tidak sah, lingkungan kumuh (*slum area*), dan timbul spekulasi tanah karena harga tanah yang terus naik secara tidak wajar dan lain sebagainya. Keadaan tersebut menimbulkan upaya-upaya pemerintah yang secara spesifik pemerintah kota (pemkot) untuk membenahi *slum area* pada wilayah perkotaan dinilai sulit, bahkan gagal. Kesulitan yang dihadapi pada saat pembebasan tanah-tanah yang diperlukan untuk pembangunan.

Keterbatasan tanah di perkotaan menyebabkan pemerintah kota dituntut untuk dapat memanfaatkan tanah secara efisien dengan meningkatkan intensitas penggunaannya. Perlunya partisipasi masyarakat dengan pembangunan tanpa menggusur, yaitu melalui konsolidasi tanah. Pemanfaatan tanah yang optimal dalam hal ini dilakukan konsolidasi tanah secara vertikal (KTV). Konsolidasi tanah secara vertikal dinilai jauh lebih efisien, mengingat tanah di wilayah perkotaan yang tidak sebanding dengan kebutuhan ruang tanah yang terus meningkat.

Konsep konsolidasi tanah vertikal sangat tepat untuk membantu dan mengatasi kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dengan mengedepankan efisiensi penggunaan tanah dan penataan permukiman di kawasan perkotaan. Tetapi sebelum dilaksanakan pembangunan, perlu sosialisasi secara intensif. Sosialisasi harus mampu memberikan kesadaran masyarakat yang akan dikonsolidasi dengan melibatkan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

Di luar negeri seperti Taiwan, pelaksanaan sosialisasi dalam rangka konsolidasi bisa mencapai ratusan kali pertemuan. Adapun penghuni lama harus diprioritaskan dalam menempati lokasi baru dan dibuatkan perjanjian dihadapan pejabat yang berwenang dengan prinsip kesetaraan. Prinsip ini memungkinkan adanya persamaan kedudukan antara penggarap tanah negara dan/atau pemegang hak atas tanah dan badan hukum yang bekerja sama dalam pelaksanaan konsolidasi tanah dengan prinsip saling memerlukan, memercayai, memperkuat, dan menguntungkan.

Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah dalam Pasal 1 (angka 1) menyatakan Bank Tanah adalah badan khusus (sui generis) yang merupakan badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh pemerintah pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah. Bank Tanah diberi kewenangan khusus untuk menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan, untuk:

- a) kepentingan umum;
- b) kepentingan sosial;
- c) kepentingan pembangunan nasional;
- d) pemerataan ekonomi;
- e) konsolidasi lahan; dan
- f) reforma agraria.

Dukungan untuk jaminan ketersediaan tanah untuk kepentingan umum dapat terdiri atas: pertahanan dan keamanan nasional; jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api; waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya; pelabuhan, bandar udara, dan terminal; infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi; pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan/atau distribusi tenaga listrik; jaringan telekomunikasi dan informatika; tempat pembuangan dan pengolahan sampah serta pengelolaan limbah; pembangunan produksi dan jaringan air bersih; fasilitas keselamatan umum; pemakaman umum; fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik; cagar alam dan cagar budaya; kantor Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, atar: Desa; penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah; rumah sakit; prasarana pendidikan atau sekolah; (Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021)

Perolehan tanah berasal dari: tanah hasil penetapan pemerintah; dan/atau tanah dari pihak lain. Tanah hasil penetapan pemerintah terdiri atas tanah negara yang berasal dari: tanah bekas hak; kawasan dan tanah telantar; tanah pelepasan kawasan hutan; tanah timbul; tanah hasil reklamasi; tanah bekas tambang; tanah pulau-pulau kecil; tanah yang terkena kebijakan perubahan tata ruang; dan tanah yang tidak ada penguasaan di atasnya. Tanah dari pihak lain berasal dari: Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah; badan usaha milik negara; badan usaha milik daerah;

Sistem Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Sebagai Upaya Meningkatkan Efisiensi dan Produktivitas Pemanfaatan Tanah Perkotaan Secara Optimal Pelaksanaan konsolidasi tanah terdiri dari mendaftarkan subjek dan objek tanah, pengukuran bidang tanah, serta pemetaan topografi dan penggunaan tanah. Hasil pendaftaran tersebut selanjutnya dijadikan dasar untuk pembuatan desain blok, yang kemudian dibawa dalam musyawarah bersama masyarakat. (Waksito dan Hadi Arnowo, 2017: 272)

Konsolidasi tanah mengenal adanya 2 (dua) sistem pelaksanaan yang terdiri dari: (Hasni 331-334)

a. Sistem Sukarela

Sistem sukarela dapat dilakukan apabila telah diperolehnya suatu persetujuan dari pemilik tanah di wilayah yang akan dikonsolidasi.

Penerapan sistem sukarela dalam konsolidasi tanah akan menimbulkan keuntungan bagi pemilik tanah berupa:

1. Pemilik tanah dapat secara langsung menikmati peningkatan nilai tanah;
2. Akan terbentuk petak-petak tanah yang teratur dan menghadap ke jalan serta meningkatkan efisiensi penggunaan tanah;
3. Mempermudah terciptanya lingkungan hidup yang lebih baik;
4. Realisasi pembangunan prasarana umum akan lebih cepat;
5. Mengurangi adanya pihak-pihak yang dirugikan seperti yang biasa terjadi dalam pembangunan sistem konvensional;
6. Dapat mewujudkan administrasi pertanahan yang tertib karena setiap bidang tanah secara langsung diterbitkan haknya saat pemberian sertifikat tanah.

b. Sistem Wajib

Dasar pelaksanaan sistem wajib adalah ikatan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk itu. Prinsip yang dianut dalam pelaksanaan konsolidasi tanah adalah prinsip penyediaan tanah untuk pembangunan prasarana berupa jalan serta fasilitas umum lainnya tanpa melalui pembebasan tanah. Dimana, penyediaan tanah tersebut diperoleh melalui sumbangan sebagian tanah dari pemiliknya yang disebut dengan istilah Sumbangan Wajib Tanah untuk Pembangunan (SWTP).

Dalam menetapkan besarnya Sumbangan Wajib tanah untuk Pembangunan (SWTP), lazimnya menggunakan sistem berdasarkan perhitungan luas tanah; perhitungan nilai atau harga tanah serta perhitungan campuran baik antara luas tanah dengan harga tanah. Pelaksanaan konsolidasi tanah dengan sistem wajib pada dasarnya dibiayai oleh pemilik tanah melalui sumbangan yang telah ditentukan, sehingga terkait penyediaan tanah untuk kepentingan prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya melalui konsolidasi tanah dengan sistem wajib, dapat dikembangkan alternatif kebijaksanaan sebagai berikut :

1. Kebijakan jalur swadaya masyarakat, dimana pengadaan tanah prasarana dan fasilitas umum lainnya serta pembangunannya dilakukan oleh warga masyarakat itu sendiri. Pemilihan alternatif ini sangat ideal untuk diterapkan karena beban pemerintah akan diringankan. Namun dalam pengembangannya, harus memerlukan landasan hukum yang kuat bagi pelaksana yang berkaitan dengan sistem dan metode kerja dari perencanaan sampai pelaksanaan pengawasan.
2. Kebijakan jalur campuran antara swadaya masyarakat dengan pemerintah, dimana pengadaan tanah untuk prasarana dan kepentingan umum lainnya dilakukan oleh warga

masyarakat sendiri sementara pemerintah melaksanakan pembangunannya melalui APBN/APBD. Pemilihan alternatif ini merupakan langkah awal untuk mewujudkan partisipasi masyarakat secara penuh dalam melaksanakan konsolidasi tanah.

3. Kebijakan jalur campuran antara pemerintah dengan swadaya masyarakat yang dikaitkan dengan konsolidasi tanah, dimana pemerintah yang melaksanakan pengadaan tanah dan pembangunannya sementara tanah-tanah warga masyarakat yang langsung dapat memanfaatkan prasarana, dilakukan konsolidasi. Alternatif ini dilaksanakan agar hasil dari pembangunan prasarana yang dibangun oleh pemerintah dapat langsung dimanfaatkan oleh masyarakat.
4. Kebijakan khusus pada tanah-tanah objek landreform, dimana tanah untuk prasarana dan fasilitas umum serta bidang tanah yang dikonsolidasikan adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara sebagai objek dari landreform tersebut. Alternatif ini dikembangkan dalam mengatur penguasaan pemilikan dan penggunaan tanah sesuai dengan kebijakan pemerintah.

KESIMPULAN

Konsolidasi tanah perkotaan untuk pembangunan perumahan berdasarkan UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan cara pelaksanaan konsolidasi tanah bertujuan untuk menyediakan tanah bagi pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman, juga dapat dilaksanakan bagi pembangunan rumah tunggal, rumah deret, atau rumah susun. Konsolidasi tanah untuk pembangunan perumahan meliputi penataan kembali bidang-bidang tanah termasuk hak atas tanah dan/atau penggunaan tanahnya dengan dilengkapi prasarana jalan, irigasi, fasilitas lingkungan dan/atau fasilitas penunjang lainnya yang diperlukan, dengan melibatkan partisipasi para pemilik tanah dan/atau penggarap tanah. Model konsolidasi tanah bagi penyediaan tanah sebagai kebijakan pembangunan terhadap perumahan dan pemukiman di Perkotaan bisa dilakukan dengan yaitu melalui pelaksanaan konsep konsolidasi tanah vertikal.

Disamping itu dalam penyediaan tanah untuk penataan perumahan dan pemukiman bisa dilakukan melalui dan model Land Banking (Bank Tanah) untuk menghimpun dan mengelola ketersediaan tanah sebanyak banyaknya guna mengimbangi pemenuhan kebutuhan suatu perumahan bagi masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- A.P. Parlindungan. 1997. *Beberapa Pelaksanaan Kegiatan Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju.
- Boedi Harsono, 1999. *Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Djanggih Hardianto dan Salle Salle, *Aspek Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Research Law Journal 12, no. 2 (2017)
- Hasni. 2008. *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*. Jakarta: Rajawali Pers.

- H. Ali Achmad Chomzah. 2001. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)* Jilid 1. Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher.^{[L]^{SEP}}
- Idham. 2004. *Konsolidasi Tanah Perkotaan dalam Perspektif Otonomi Daerah*. Bandung: PT Alumni
- Jayadinata, T. Johara (1999). *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah*. Institut Teknologi Bandung 1999 .
- Maria S.W. Sumardjono.2001. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Buku Kompas.^{[L]^{SEP}}
- Premonowati, Widhyasih. 2006. *Konsolidasi Tanah Perkotaan secara Swadaya untuk Perumahan di Kota Tegal*. Tesis. Tegal: Universitas Diponegoro
- Mertokusumo, S. (1988). Hukum dan Politik Agraria. Dalam S. Metokusumo, *Hukum dan Politik Agraria* (hal. 445). Jakarta: Karunika - Universitas Terbuka.
- Mudijono, 1997. *Politik dan Hukum Agraria*, Yogyakarta: Liberty
- Sindung Sitorus, Antonius Sriono, Oloan Sitorus. 2007. *Buku Materi MKK 73529/3 SKS/Modul I-IX Konsolidasi Tanah*. Yogyakarta: STPN Press.^{[L]^{SEP}}
- Urip Santoso. 2014. *Hukum Perumahan*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- Santoso, U. (2015). Hak Atas Tanah. Dalam U. Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah* (hal. 19). Jakarta: Prenada Media Group.

Jurnal

- Djanggih Hardianto dan Salle Salle, Aspek Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, *Research Law Journal* 12, no. 2 (2017)
- Ni Made Desy Ariyani dan I Wayan Parsa, *Konsolidasi Tanah sebagai Upaya Meningkatkan Efisiensi dan Produktivitas Pemanfaatan Tanah Perkotaan secara Optimal*, Kerta Negara Volume 7 Nomor 4, 2019
- Rahayu Subekti, Adi Sulistiyono and I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, “Solidifying the just law protection for farmland to anticipate land conversion”, *International Journal of Economic Research*, Volume 14, Number 13 (2017).^{[L]^{SEP}}
- Rahayu Subekti, Purwono Sungkowo Raharjo, Waluyo, Actualization Of Pawn Of Agricultural Land To Ensure Justice In Achieving Food Security, *Journal of Legal, Ethical and Regulatory Issues*, Volume 24 Issue 7 (2021)
- Sudiman Sihotang. 2017, *Optimalisasi Hukum Perumahan Untuk Percepatan Penyediaan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)*. Makalah Ujian Kualifikasi Program Doktor Ilmu Hukum Pascasarjana, Universitas Sebelas Maret: Surakarta

Perundang –Undangan

- UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman
- Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah dalam Pasal 1 (angka 1) menyatakan Bank Tanah
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah.