



**KEBIJAKAN KONSOLIDASI TANAH TERHADAP
PENATAAN KEMBALI PENGUASAAN DAN
PENGUNAAN TANAH**

**(Studi di Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan
Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas-Tugas dan Syarat-Syarat Mencapai
Gelar Sarjana Hukum**

Oleh :

LANNY MONICA MANURUNG

NPM : 1616000387

Program Studi : Ilmu Hukum

Konsentrasi : Hukum Perdata

**FAKULTAS SOSIAL SAINS
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
MEDAN
2021**

HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING

**KEBLIAKAN KONSOLIDASI TANAH TERHADAP PENATAAN KEMBALI
PENGUSAANDAN PENGGUNAAN TANAH
(Studi di Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional
Kabupaten Deli Serdang)**

Nama : Lanny Monica Manurung
NPM : 1616000387
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Perdata

Disetujui Oleh :

DOSEN PEMBIMBING I



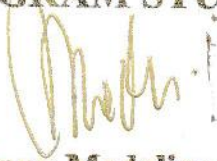
Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn

DOSEN PEMBIMBING II



Dina Andiza, S.H., M.Hum

**DIKETAHUI/DISETUJUI OLEH :
KETUA PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**



Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn

**DIKETAHUI OLEH :
DEKAN FAKULTAS SOSIAL SAINS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI MEDAN**



Dr. Bambang Widjanarko, S.E., M.M

HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI

**KEBIJAKAN KONSOLIDASI TANAH TERHADAP PENATAAN
KEMBALI PENGUASAAN DAN PENGGUNAAN TANAH
(Studi di Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan
Nasional Kabupaten Deli Serdang)**

Nama : Lanny Monica Manurung
NPM : 1616000387
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Perdata

TELAH DIPERTAHANKAN DI DEPAN SIDANG PENGUJI :

Pada Hari/ Tanggal : Rabu, 24 Maret 2021
Tempat : Via Online (Zoom)
Jam : 08.30 s/d 12.15 WIB
Dengan Tingkat Judisiun : A (sangat memuaskan)

PANITIA UJIAN/ TIM PENGUJI

Ketua : Dr. Siti Nurhayati, SH, MH
Anggota I : Dr. Onny Medaline, S.H, M.Kn
Anggota II : Dina Andiza, SH., M.Hum
Anggota III : Dwintoro, SH., MH
Anggota IV : Dr. Muhammad Arif Sahlepi, S.H., M.Hum

()
()
()
()
()

**DIKETAHUI OLEH :
DEKAN FAKULTAS SOSIAL SAINS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI MEDAN**



Dr. Bambang Wirdjanarko, S.E., MM

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawa ini :

Nama : LANNY MONICA MANURUNG
NPM : 1616000387
Program Studi : ILMU HUKUM
Jenjang : S1 (STRATA SATU)
Judul Skripsi : KEBIJAKAN KONSOLIDASI TANAH TERHADAP PENATAAN
KEMBALI PENGUASAAN DAN PENGGUNAAN TANAH (Studi di
Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional
Kabupaten Deli Serdang)

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi ini merupakan hasil karya tulis saya sendiri dan bukan merupakan hasil karya orang lain (plagiat)
2. Memberikan hak izin bebas Royalti Non Eksklusif kepada Unpub untuk menyimpan, mengahli-media/formatkan , mengelola, mendistribusikan dan mempublikasikan karya skripsinya melalui internet atau media lain lagi bagi kepentingan akedemis.

Pernyataan ini saya perbuat dengan penuh tanggung jawab dan saya bersedia menerima konsekuensi apapun sesuai dengan aturan yang berlaku apabila dikemudian harus diketahui bahwa pernyataan ini tidak benar.

Medan, Februari 2021



Lanny Monica Manurung

NPM : 16160003887

SURAT PERNYATAAN

Saya Yang Bertanda Tangan Dibawah Ini :

Nama : LANNY MONICA MANURUNG
N. P. M : 1616000387
Tempat/Tgl. Lahir : LUBUK PAKAM / 12 November 1995
Alamat : JL.A.YANI NO.999 LUBUK PAKAM
No. HP : 081269262801
Nama Orang Tua : DRS.MANGARA MANURUNG/SEVENTINA SINAGA
Fakultas : SOSIAL SAINS
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul : KEBIJAKAN KONSOLIDASI TANAH TERHADAP PENATAAN KEMBALI PENGUASAAN DAN PENGGUNAAN TANAH (STUDI DI BPN DELI SERDANG)

Bersama dengan surat ini menyatakan dengan sebenar - benarnya bahwa data yang tertera diatas adalah sudah benar sesuai dengan ijazah pada pendidikan terakhir yang saya jalani. Maka dengan ini saya tidak akan melakukan penuntutan kepada UNPAB. Apabila ada kesalahan data pada ijazah saya.

Demikianlah surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar - benarnya, tanpa ada paksaan dari pihak manapun dan dibuat dalam keadaan sadar. Jika terjadi kesalahan, Maka saya bersedia bertanggung jawab atas kelalaian saya.

Medan, 17 Februari 2021
Membuat Pernyataan



LANNY MONICA MANURUNG
1616000387



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI FAKULTAS SOSIAL SAINS

Jl. Jendral Gatot Subroto Km 4,5 Medan Fax. 061-8458077 PO.BOX : 1099 MEDAN

PROGRAM STUDI EKONOMI PEMBANGUNAN	(TERAKREDITASI)
PROGRAM STUDI MANAJEMEN	(TERAKREDITASI)
PROGRAM STUDI AKUNTANSI	(TERAKREDITASI)
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM	(TERAKREDITASI)
PROGRAM STUDI PERPAJAKAN	(TERAKREDITASI)

PERMOHONAN JUDUL TESIS / SKRIPSI / TUGAS AKHIR*

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Lengkap : LANNY MONICA MANURUNG
 Tempat/Tgl. Lahir : LUBUK PAKAM / 12 November 1995
 Nomor Pokok Mahasiswa : 1616000387
 Program Studi : Ilmu Hukum
 Konsentrasi : Perdata
 Jumlah Kredit yang telah dicapai : 128 SKS, IPK 3,39
 Nomor Hp : 081269262801
 Dengan ini mengajukan judul sesuai bidang ilmu sebagai berikut :

No.	Judul
1.	KEBIJAKAN KONSOLIDASI TANAH TERHADAP PENATAAN KEMBALI PENGUSAHAAN DAN PENGGUNAAN TANAH (STUDI DI BPN DELI SERDANG)

Handwritten signature
7. Nov 2019

catatan : Diisi Oleh Dosen Jika Ada Perubahan Judul

Capret Yang Tidak Perlu



Handwritten signature
Rektor I,
(Ir. Bhakti Alamsyah, M.T., Ph.D.)

Medan, 07 November 2019

Pemohon,

Handwritten signature

(Lanny Monica Manurung)

Tanggal :
 Disahkan oleh
 Dekan
Handwritten signature
 (Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum.)

Tanggal : 7 NOV 2019
 Disetujui oleh :
 Dosen Pembimbing I :
Handwritten signature
 (Dr Onny Medaline, S.H., M.Kn)

Tanggal : 7 NOV 2019
 Disetujui oleh :
 Ka. Prodi Ilmu Hukum
Handwritten signature
 (Dr Onny Medaline, S.H., M.Kn)

Tanggal :
 Disetujui oleh :
 Dosen Pembimbing II :
Handwritten signature
 (Dina Andiza, SH., M.Hum)

No. Dokumen: FM-UPBM-18-02

Revisi: 0

Tgl. Eff: 22 Oktober 2018



**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
FAKULTAS SOSIAL SAINS
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

Jl. Jend. Gatot Sobroto Km. 4,5 Telp (061) 8455571 website :
www.pancabudi.ac.id email : unpab@pancabudi.ac.id Medan - Indonesia

PENGESAHAN JUDUL SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Lengkap : Lanny Monica Manurung
Tempat/Tgl. Lahir : Lubuk Pakam, 12 November 1995
Nomor Pokok Mahasiswa : 1616000387
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Perdata
Jumlah Kredit yang telah dicapai : 138 SKS, IPK 3.43



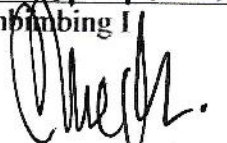

Mengajukan permohonan untuk membuat Skripsi dengan judul

**KEBIJAKAN KONSOLIDASI TANAH TERHADAP PENATAAN KEMBALI
PENGUASAAN DAN PENGGUNAAN TANAH
(STUDI DI BPN DELI SERDANG)**

Dengan kerangka isi dan Outline terlampir.

Medan, 7 Februari 2020
Pemohon,

(LANNY MONICA MANURUNG)

<p>Catatan : Diterima Tgl.....</p>	<p>Diketahui bahwa : TIDAK ADA JUDUL DAN ISI SKRIPSI YANG SAMA</p>
<p>Persetujuan Dekan</p>  <p>Dr. Surya Nita, SH., M.Hum</p>	<p>Nomor : 530/Hk.Pdt/FSSH/2020 Tanggal : 7 Februari 2020 Ketua Program Studi Ilmu Hukum,</p>  <p>Dr. Onny Medaline., SH., M.Kn.</p>
<p>Pembimbing I</p>  <p>Dr. Onny Medaline., SH., M.Kn.</p>	<p>Pembimbing II</p>  <p>Dina Andiza, SH., M.Hum</p>



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
FAKULTAS SOSIAL SAINS
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

Jl. Jend. Gatot Sobroto Km. 4,5 Telp (061) 8455571 website :
www.pancabudi.ac.id email : unpab@pancabudi.ac.id Medan - Indonesia

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Universitas : Universitas Pembangunan Panca Budi
Fakultas : SOSIAL SAINS
Dosen Pembimbing I : Dr. Onny Medaline., SH., M.Kn.
Nama Mahasiswa : Lanny Monica Manurung
Jurusan/Program Studi : Perdata/Illmu Hukum
Nomor Pokok Mahasiswa : 1616000387
Jenjang Pendidikan : Strata Satu (S1)
Judul Tugas Akhir/Skripsi : KEBIJAKAN KONSOLIDASI TANAH TERHADAP
PENATAAN KEMBALI PENGUASAAN DAN
PENGUNAAN TANAH (STUDI DI BPN DELI
SERDANG)

No	Tanggal	Pembahasan Materi	Paraf
1	7 November 2019	Penyerahan SK bimbingan skripsi	
2	7 Februari 2020	Pengesahan judul dan outline skripsi	
3	18 Februari 2020	Pengajuan proposal skripsi untuk di koreksi	
4	21 Februari 2020	Perbaikan hasil proposal skripsi untuk di koreksi	
5	21 Februari 2020	Acc proposal skripsi untuk seminar proposal	
6	20 November 2020	Pengajuan skripsi lengkap untuk di koreksi	
7	11 Desember 2020	Perbaikan hasil skripsi lengkap untuk di koreksi	
8	15 Februari 2021	Acc Skripsi untuk sidang meja hijau	

Medan, Februari 2021

Diketahui/Disetujui Oleh :

Dekan,

Dr. Bambang Wirdjanarko, S.E.,

MM



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
FAKULTAS SOSIAL SAINS
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

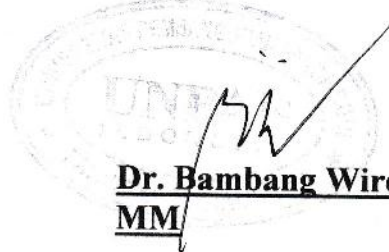
Jl. Jend. Gatot Sobroto Km. 4,5 Telp (061) 8455571 website :
www.pancabudi.ac.id email : unpub@pancabudi.ac.id Medan - Indonesia

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Universitas : Universitas Pembangunan Panca Budi
Fakultas : SOSIAL SAINS
Dosen Pembimbing I : Dr. Onny Medaline., SH., M.Kn.
Nama Mahasiswa : Lanny Monica Manurung
Jurusan/Program Studi : Perdata/Illmu Hukum
Nomor Pokok Mahasiswa : 1616000387
Jenjang Pendidikan : Strata Satu (S1)
Judul Tugas Akhir/Skripsi : KEBIJAKAN KONSOLIDASI TANAH TERHADAP
PENATAAN KEMBALI PENGUASAAN DAN
PENGUNAAN TANAH (STUDI DI BPN DELI
SERDANG)

Tanggal	Pembahasan Materi	Paraf	Keterangan
N/ 12-20	- Perbaiki Daftar Isi - Tambahkan Hasil Penelitian - Koreksi Isi saran		
	- Tambahkan, saran dari Kantor, Kepala Desa dan Masyarakat		

Medan, Februari 2021
Diketahui/Disetujui Oleh :
Dekan,

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'UNTA' and 'FEBRUARI 2021'.

Dr. Bambang Wirdjanarko, S.E.,
MM



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
FAKULTAS SOSIAL SAINS
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

Jl. Jend. Gatot Sobroto Km. 4,5 Telp (061) 8455571 website :
www.pancabudi.ac.id email : unpab@pancabudi.ac.id Medan - Indonesia

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Universitas : Universitas Pembangunan Panca Budi
Fakultas : SOSIAL SAINS
Dosen Pembimbing II : Dina Andiza, SH., M.Hum
Nama Mahasiswa : Lanny Monica Manurung
Jurusan/Program Studi : Perdata/Illmu Hukum
Nomor Pokok Mahasiswa : 1616000387
Jenjang Pendidikan : Strata Satu (S1)
Judul Tugas Akhir/Skripsi : KEBIJAKAN KONSOLIDASI TANAH TERHADAP
PENATAAN KEMBALI PENGUASAAN DAN
PENGUNAAN TANAH (STUDI DI BPN DELI SERDANG)

No	Tanggal	Pembahasan Materi	Paraf
1	7 November 2019	Penyerahan SK bimbingan skripsi	
2	7 Februari 2020	Pengesahan judul dan outline skripsi	
3	24 Januari 2020	Pengajuan proposal skripsi untuk di koreksi	
4	13 Februari 2020	Perbaikan hasil proposal skripsi untuk di koreksi	
5	14 Februari 2020	Acc BAB I dan lanjut ke Dosen Pembimbing I	
6	15 September 2020	Pengajuan skripsi lengkap untuk di koreksi	
7	20 Oktober 2020	Perbaikan hasil skripsi lengkap untuk di koreksi	
8	20 Oktober 2020	Acc Skripsi dan lanjut ke Dosen Pembimbing I	

Medan, Oktober 2020

Diketahui/Disetujui Oleh :

Dekan.



Dr. Bambang Wirdjanarko, S.E., MM



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
FAKULTAS SOSIAL SAINS
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM



Jl. Jend. Gatot Sobroto Km. 4,5 Telp (061) 8455571 website :
www.pancabudi.ac.id email : unpub@pancabudi.ac.id Medan - Indonesia

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Universitas : Universitas Pembangunan Panca Budi
Fakultas : SOSIAL SAINS
Dosen Pembimbing II : Dina Andiza, SH., M.Hum
Nama Mahasiswa : Lanny Monica Manurung
Jurusan/Program Studi : Perdata/Illmu Hukum
Nomor Pokok Mahasiswa : 1616000387
Jenjang Pendidikan : Strata Satu (S1)
Judul Tugas Akhir/Skripsi : KEBIJAKAN KONSOLIDASI TANAH TERHADAP
PENATAAN KEMBALI PENGUASAAN DAN
PENGGUNAAN TANAH (STUDI DI BPN DELI SERDANG)

Tanggal	Pembahasan Materi	Paraf	Keterangan
20/20, Selasa /16	- Margin bawah salah. - Kurang FM di Bab 2-4 - Penulisan FM & Oper Pustaka direvisi b - Baca Buku Pedoman Penulisan		
	Skripsi 2018 - Judul skripsi font 16. - Jlh buku min 25.		

Medan, Oktober 2020
Diketahui/Disetujui Oleh :
Dekan,

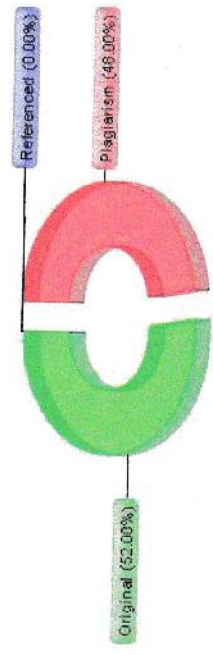
atn 


Dr. Bambang Wirdjanarko, S.E., MM

Plagiarism Detector v. 1460 - Originality Report 16-Dec-20 08:56:32

Analyzed document: LANNY MONICA MANURUNG_1616000387_ILMU HUKUM.doc Location: C:\Users\LPMU\Documents\Plagiarism%20Detector%20reports\originality%20report%2016.12.2020%208-56-35%20-%20LANNY%20MONICA%20MANURUNG_1616000387_ILMU%20...
Comparison Preset: Rewrite. Detected language: Indonesian

Relation chart



Distribution graph



Top sources of plagiarism

- ↑ % 70 [A][B][C] words: <https://docplayer.info/270272-Peraturan-pemerintah-republik-indonesia-nomor-18-4-2004.html>
 - ↑ % 62 [A][B][C] words: <https://www.slideshare.net/perencanaan/ta/pp-16-2004-penatgunaan-antantah-12030142>
 - ↑ % 49 [A][B][C] words: <http://lib.ub.ac.id/sites/lib.ub.ac.id/files/PP%2010%2015%20tapiun%202004.pdf>
- [Show other Sources.]

Processing result: success - failed

94 - Ok / 9 - Failed

[Show other Sources.]

SURAT KETERANGAN PLAGIAT CHECKER

Dengan ini saya Ka.LPMU UNPAB menerangkan bahwa surat ini adalah bukti pengesahan dari LPMU sebagai pengesah proses plagiat checker Tugas Akhir/ Skripsi/Tesis selama masa pandemi *Covid-19* sesuai dengan edaran rektor Nomor : 7594/13/R/2020 Tentang Pemberitahuan Perpanjangan PBM Online.

Demikian disampaikan.

NB: Segala penyalahgunaan/pelanggaran atas surat ini akan di proses sesuai ketentuan yang berlaku UNPAB.



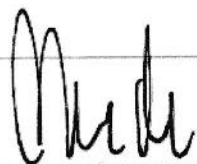
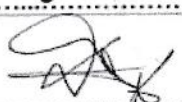
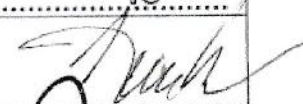
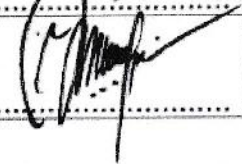
Eryanti Muhatara Kitonga, BA., MSc

No. Dokumen : PM-UJMA-06-02	Revisi : 00	Tgl Eff : 23 Jan 2019
-----------------------------	-------------	-----------------------

**FORM PERBAIKAN DAN PERSETUJUAN LUX SKRIPSI
PRODI ILMU HUKUM**

Nama : LANNY MONICA MANURUNG
 NPM : 1616000387
 Konsentrasi : Hukum Perdata
 Judul Skripsi : KEBIJAKAN KONSOLIDASI TANAH TERHADAP
 PENATAAN KEMBALI PENGUASAAN DAN PENGGUNAAN
 TANAH (Studi di Kantor Kementerian Agraria dan Tata
 Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang)
 Jumlah Halaman Skripsi : 82 halaman
 Jumlah Persen Plagiat checker : 48 %
 Hari/Tanggal Sidang Meja Hijau : Rabu, 24 Maret 2021
 Dosen Pembimbing I : Dr. Onny Medaline, SH., M.Kn
 Dosen Pembimbing II : Dina Andiza, SH., M.Hum
 Penguji I : Dwintoro, SH., MH
 Penguji II : Dr. Muhammad Arif Sahlepi, S.H., M.Hum

TIM PENGUJI /PENILAI :

Catatan Dosen Pembimbing I	: ACC Jilid Lux	
Catatan Dosen Pembimbing II	: ACC Jilid Lux	
Catatan Dosen Penguji I	: Ace Jilid Lux	
Catatan Dosen Penguji II	: Ace pengujian lux skripsi	

Note : Berlaku Bagi Mahasiswa yang
 Selesai Sidang Awal Bulan Agustus 2019
 Sampai dengan Seterusnya



Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn

al : Permohonan Meja Hijau

Medan, 17 Februari 2021
Kepada Yth : Bapak/Ibu Dekan
Fakultas SOSIAL SAINS
UNPAB Medan
Di -
Tempat

ngan hormat, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : LANNY MONICA MANURUNG
Tempat/Tgl. Lahir : LUBUK PAKAM / 12 November 1995
Nama Orang Tua : DRS.MANGARA MANURUNG
P. M : 1616000387
Kultas : SOSIAL SAINS
ogram Studi : Ilmu Hukum
HP : 081269262801
amat : JL.A.YANI NO.999 LUBUK PAKAM

ang bermohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat diterima mengikuti Ujian Meja Hijau dengan judul **KEBIJAKAN KONSOLIDASI TANAH RHADAP PENATAAN KEMBALI PENGUSAHAAN DAN PENGGUNAAN TANAH (STUDI DI BPN DELI SERDANG)**, Selanjutnya saya menyatakan :

1. Melampirkan KKM yang telah disahkan oleh Ka. Prodi dan Dekan
2. Tidak akan menuntut ujian perbaikan nilai mata kuliah untuk perbaikan indek prestasi (IP), dan mohon diterbitkan ijazahnya setelah lulus ujian meja hijau.
3. Telah tercap keterangan bebas pustaka
4. Terlampir surat keterangan bebas laboratorium
5. Terlampir pas photo untuk ijazah ukuran 4x6 = 5 lembar dan 3x4 = 5 lembar Hitam Putih
6. Terlampir foto copy STTB SLTA dilegalisir 1 (satu) lembar dan bagi mahasiswa yang lanjutan D3 ke S1 lampirkan ijazah dan transkripnya sebanyak 1 lembar.
7. Terlampir pelunasan kwintasi pembayaran uang kuliah berjalan dan wisuda sebanyak 1 lembar
8. Skripsi sudah dijilid lux 2 exemplar (1 untuk perpustakaan, 1 untuk mahasiswa) dan jilid kertas jeruk 5 exemplar untuk penguji (bentuk dan warna penjiilidan diserahkan berdasarkan ketentuan fakultas yang berlaku) dan lembar persetujuan sudah di tandatangani dosen pembimbing, prodi dan dekan
9. Soft Copy Skripsi disimpan di CD sebanyak 2 disc (Sesuai dengan Judul Skripsinya)
10. Terlampir surat keterangan BKKOL (pada saat pengambilan ijazah)
11. Setelah menyelesaikan persyaratan point-point diatas berkas di masukan kedalam MAP
12. Bersedia melunaskan biaya-biaya uang dibebankan untuk memproses pelaksanaan ujian dimaksud, dengan perincian sbb :

1. [102] Ujian Meja Hijau	: Rp.	500,000
2. [170] Administrasi Wisuda	: Rp.	1,500,000
3. [202] Bebas Pustaka	: Rp.	100,000
4. [221] Bebas LAB	: Rp.	
Total Biaya	: Rp.	2,100,000

Ukuran Toga :

M

ketahui/Disetujui oleh :



Bambang Widjanarko, SE., MM.
Dekan Fakultas SOSIAL SAINS

Hormat saya



LANNY MONICA MANURUNG
1616000387

atan :

- 1.Surat permohonan ini sah dan berlaku bila ;
 - a. Telah dicap Bukti Pelunasan dari UPT Perpustakaan UNPAB Medan.

ABSTRAK

KEBIJAKAN KONSOLIDASI TANAH TERHADAP PENATAAN KEMBALI PENGUASAAN DAN PENGGUNAAN TANAH (Studi Di Kantor Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang)

Lanny Monica Manurung *
Dr. Onny Medaline, SH., M.Kn **
Dina Andiza, SH., M.Hum **

Tanah sebagai kekayaan Bangsa Indonesia harus dimanfaatkan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, perlu dilakukan konsolidasi tanah sebagai upaya untuk meningkatkan daya guna dan hasil penggunaan tanah serta menyelaraskan kepentingan individu dengan fungsi sosial tanah dalam rangka pelaksanaan pembangunan. Penelitian ini membahas bagaimana tinjauan tentang penguasaan dan penggunaan konsolidasi tanah di Indonesia, bagaimana penggunaan dan pemanfaatan tanah di dalam penataan ruang, bagaimana pelaksanaan pemetaan tanah di kabupaten Deli Serdang sebagai bentuk konsolidasi.

Penelitian ini bersifat deskriptif, jenis penelitian merupakan hukum empiris dimana hasil penelitian ini diharapkan akan diperoleh gambaran mengenai kebijakan konsolidasi tanah terhadap penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah di Desa Tanjung Sena Kecamatan Sibiru-Biru Kabupaten Deli Serdang.

Pelaksanaan konsolidasi tanah akan memberikan manfaat baik bagi peserta konsolidasi tanah dan pemerintah. Peserta konsolidasi tanah akan mempunyai sertipikat tanah yang diterbitkan oleh kantor Pertanahan, memiliki persil tanah yang teratur yang sesuai dengan tata ruang, dan meningkatnya nilai atau harga tanah setelah konsolidasi tanah meskipun luas tanahnya berkurang untuk STUP.

Konsolidasi tanah sebagai salah satu upaya untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah. Pemanfaatan tanah perlu dilaksanakan dalam bentuk pengaturan, penguasaan, dan penatagunaan tanah. Dalam rangka penyelenggaraan penatagunaan tanah dilaksanakan pembinaan dan pengendalian. Kebijakan konsolidasi tanah terhadap penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah dilakukan untuk meningkatkan efisiensi dan produktivitas pemanfaatan tanah secara optimal. Hendaknya pemerintah, Badan pertanahan nasional serta masyarakat, harus mampu mempertautkan berbagai kepentingan secara serasi dan seimbang, meningkatkan kapasitas SDM, untuk memperoleh manfaat yang optimal terhadap penguasaan dan penggunaan tanah terhadap pelaksanaan konsolidasi tanah.

Kata Kunci: Konsolidasi, Penataan, Penguasaan, Penggunaan Tanah

* Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Sosial Sains UNPAB Medan.

** Dosen Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Sosial Sains UNPAB, Dosen Pembimbing I dan II.

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis haturkan kehadirat kepada Allah SWT, atas rahmat dan karunia-Nya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi dengan lancar dan baik. Adapun judul dari skripsi ini adalah : **“KEBIJAKAN KONSOLIDASI TANAH TERHADAP PENATAAN KEMBALI PENGUASAAN DAN PENGGUNAAN TANAH (Studi Di Kantor Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang)”**.

Skripsi ini diajukan untuk memenuhi syarat-syarat mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan. Penulis menyadari bahwa masih terdapat kekurangan dan kelemahan dalam skripsi ini. Untuk itu, dengan berlapang dada penulis menerima kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pihak yang menaruh perhatian terhadap skripsi ini.

Dengan segala kerendahan hati, pada kesempatan ini penulis sampaikan rasa terimakasih dan penghargaan yang tulus atas bantuan dan dorongan dari berbagai pihak sehingga skripsi ini dapat diselesaikan, maka dalam kesempatan ini penulis dengan hormat mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak **Dr. H. Muhammad Isa Indrawan, SE., MM** selaku Rektor Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
2. Ibu **Dr. Bambang Widjanarko, SE., MM** selaku Dekan Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
3. Ibu **Dr. Onny Medaline., SH., M.Kn** selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Panca Budi Medan dan Dosen Pembimbing yang telah

banyak memberikan arahan dan masukan kepada Penulis dalam penyelesaian skripsi ini.

4. Ibu **Dina Andiza, SH., M.Hum** selaku Dosen Pembimbing II yang telah banyak memberikan arahan dan masukan kepada Penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
5. Seluruh Civitas Akademika Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
6. Ayahanda Drs. Mangara Manurung dan Ibunda Seventina Sinaga yang telah bahagia di surga selaku orang tua Penulis terima kasih atas semua kasih sayang yang tidak pernah hilang, do'a, dukungan, motivasi, didikan dan semangat yang sangat berarti. Semoga Penulis dapat menjadi anak yang dibanggakan dan selalu memberikan kebahagiaan disepanjang hidupnya.
7. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk melakukan penelitian karya ilmiah dan memberikan informasi yang penulis butuhkan.
8. Teman satu stambuk 2016 dan terkhusus Kelas PKK II D yang telah memberikan do'a dan dukungan kepada penulis selama ini yang juga tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Semoga ilmu yang penulis peroleh selama ini dapat bermanfaat bagi penulis untuk sekarang dan masa yang akan datang.

Medan, 26 Oktober 2020
Penulis,

Lanny Monica Manurung

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR GAMBAR.....	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan penelitian	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Keaslian Penelitian	8
F. Tinjauan Pustaka	12
G. Metode Penelitian.....	19
H. Sistematika Penulisan.....	22
BAB II TINJAUAN TENTANG PENGUASAAN DAN PENGGUNAAN KONSOLIDASI TANAH DI INDONESIA	24
A. Landasan Hukum Penguasaan Dan Penggunaan Konsolidasi Tanah Di Indonesia.....	24
B. Tujuan Dan Sasaran Penguasaan Dan Penggunaan Konsolidasi Tanah Di Indonesia.....	32
C. Sistem Pelaksanaan Konsolidasi Tanah	34

BAB III PENGGUNAAN DAN PEMANFAATAN TANAH DALAM PENATAAN RUANG ..	37
A. Asas Atau Prinsip Penggunaan Dan Pemanfaatan Tanah.....	37
B. Penyelenggaraan Penggunaan Dan Pemanfaatan Tanah Dalam Penataan Ruang.....	49
C. Ketidakerasian Peraturan Perundang-Undangan Yang Terkait Dengan Pemanfaatan Ruang Dan Penggunaan Tanah.....	56
BAB IV PELAKSANAAN PEMETAAN TANAH DI KABUPATEN DELI SERDANG SEBAGAI BENTUK KONSOLIDASI TANAH DI BPN DELI SERDANG	60
A. Kondisi Pelaksanaan Konsolidasi Tanah.....	60
B. Hambatan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Di Kabupaten Deli Serdang	61
C. Pemetaan Tanah Sebagai Bentuk Konsolidasi Tanah Di Desa Tanjung Sena Kecamatan Sibiru-Biru Kabupaten Deli Serdang.....	68
BAB V PENUTUP.....	78
A. Kesimpulan	78
B. Saran	79
DAFTAR PUSTAKA	80
LAMPIRAN	

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1: Pemetaan Konsolidasi Tanah di Desa Tanjung Sena Kecamatan Sibiru-Biru Kabupaten Deli Serdang	69
--	----

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah negara kepulauan terbesar di dunia yang terdiri dari 17.504 pulau dengan populasi mencapai ±270.054.853 jiwa, Indonesia adalah negara berpenduduk terbesar keempat di dunia dan negara yang berpenduduk muslim terbesar di dunia dengan lebih dari 230 (dua ratus tiga puluh) juta jiwa dan total luas wilayah darat hingga 1.919.000 (satu juta sembilan ratus sembilan belas ribu) kilometer persegi. Luasnya wilayah dan tanah di Indonesia, maka harus jelas dan tertib dalam pengaturannya.

Penggunaan dan peraturan akan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari hak tersebut, sehingga baik bagi kesejahteraan yang mempunyai tanah tersebut maupun yang bermanfaat bagi masyarakat dan negara.¹ Kebijakan penggunaan tanah oleh pemerintah di Indonesia sumber utamanya adalah Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 (tiga puluh tiga) yang intinya adalah negara menguasai dan memelihara tanah untuk dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat Indonesia melalui pengaturan hubungan hukum orang dengan tanah, mengatur perbuatan hukum orang terhadap tanah, perencanaan persediaan peruntukan dan penggunaan tanah untuk kepentingan umum.

Pemerintah sebagai organisasi keseluruhan rakyat, tentunya harus membantu agar tercapai suatu kemanfaatan, karena di dalam suatu negara masih ada hak-hak atas permukaan bumi yang diberikan dan dipunyai oleh masyarakat, diantaranya yaitu tanah,

¹ Ana Ramadhona, *Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Untuk Pembangunan Jalan By Pass di Kota Bukit Tinggi*, Jurnal Cendikia Hukum, Vol. 3, No. 1, September 2017, hal. 74.

adapun tanah menurut Pasal 4 ayat (1) Undang Undang Pokok Agraria dinyatakan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah adalah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.

Dalam hal kebijaksanaan penggunaan tanah, maka fungsi dan peran tanah dalam berbagai sektor kehidupan manusia memiliki tiga aspek yang sangat strategis, yaitu aspek ekonomi, politik dan hukum juga aspek sosial. Ketiga aspek tersebut merupakan isu sentral yang paling terkait sebagai satu kesatuan yang terintegrasi dalam pengambilan proses kebijakan hukum pertanahan yang dilakukan oleh pemerintah.²

Pengambilan proses kebijakan hukum pertanahan, maka pemerintah melakukan penyediaan prasarana dan sarana fasilitas pelayanan umum, karena sangat penting artinya dalam menunjang berbagai aktivitas masyarakat baik di bidang ekonomi maupun bidang sosial. Tersedianya prasarana dan sarana tersebut secara cukup dan berkualitas, maka aktivitas masyarakat akan dapat dikembangkan dengan lebih cepat serta mempunyai daya saing yang kuat.

Tanah merupakan modal dasar pembangunan dan menunjang jalannya roda perekonomian, hampir tak ada kegiatan pembangunan (sektoral) yang tidak memerlukan tanah. Tanah memegang peranan yang sangat penting, bahkan menentukan berhasil tidaknya suatu pembangunan. Kegiatan pembangunan yang dilaksanakan di segala bidang kehidupan terutama untuk kepentingan umum selalu membutuhkan tanah sebagai wadah

² Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2020, hal. 45.

untuk diletakkannya pembangunan tersebut. Kini pembangunan terus meningkat dan tiada henti tetapi persediaan tanah semakin sulit dan terbatas. Keadaan seperti ini dapat menimbulkan konflik karena kepentingan umum dan kepentingan perorangan atau kelompok saling berbenturan.

Prioritas kebijakan yang diarahkan kepada upaya memacu sektor-sektor pembangunan yang mendorong tingkat pertumbuhan ekonomi tinggi yang tidak didasari atau diikuti dengan penataan masalah pertanahan, ternyata telah menimbulkan masalah besar di bidang pertanahan. Dalam kurun waktu tiga dekade terakhir ini masalah pertanahan di Indonesia telah muncul ke permukaan sehingga sering menimbulkan konflik antar masyarakat.³

Guna menghindari konflik-konflik yang terjadi di masyarakat, maka kondisi seperti ini diperlukan upaya pengaturan yang bijaksana dan adil. Pemerintah sebagai pemangku kebijakan telah melakukan upaya dengan mengeluarkan peraturan tentang pangadaan tanah untuk pembangunan dalam rangka kepentingan umum. Hal tersebut bertujuan untuk menghindari konflik yang terjadi sehingga pembangunan dapat berjalan dengan lancar. Tetapi dalam implementasi dan pelaksanaannya sering menemui kendala atau hambatan yang berujung pada kebuntuan sehingga proses pembangunan menjadi terhambat sehingga perlu adanya konsolidasi tanah.

Dalam peraturan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah dinyatakan bahwa tanah sebagai kekayaan bangsa Indonesia harus dimanfaatkan

³ Adrian Sutedi, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2013, hal. 295.

untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Untuk mencapai pemanfaatan tersebut, perlu dilakukan konsolidasi tanah sebagai upaya untuk meningkatkan daya guna dan hasil penggunaan tanah serta menyelaraskan kepentingan individu dengan fungsi sosial tanah dalam rangka pelaksanaan pembangunan.

Secara yuridis konsolidasi tanah menurut Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah, yaitu: Konsolidasi tanah adalah kebijakan penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dan ruang sesuai rencana tata ruang serta usaha penyediaan tanah untuk kepentingan umum dalam rangka meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat.

Konsolidasi tanah dilaksanakan dalam beberapa tahapan. Tahapan tahapan itu meliputi kegiatan persiapan, pendataan, penataan dan konstruksi. Kegiatan persiapan sendiri terdiri dari pemilihan lokasi, penjajakan lokasi, penyuluhan dan penetapan lokasi. Dari hasil evaluasi selama ini diketahui bahwa tahap pemilihan lokasi merupakan tahapan yang sangat menentukan terhadap keberhasilan pelaksanaan konsolidasi tanah.

Konsolidasi tanah adalah serangkaian kegiatan untuk menata kembali tanah-tanah di suatu wilayah yang bentuk dan letaknya tidak beraturan sehingga menjadi beraturan. Terkait dengan tanah konsolidasi, karena terdapat keadaan tanah yang cukup luas, maka dibentuklah tim berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Nomor : 340/KEP-1207/IX/2019 tentang Pembentukan Tim Penyusunan Desain Konsolidasi Tanah dan Musyawarah Penetapan Kavling Baru

Kabupaten Deli Serdang Tahun Anggaran 2019 tepatnya di Desa Tanjung Sena Kecamatan Sibiru-Biru Kabupaten Deli Serdang yang mana obyek konsolidasi tanah tersebut adalah tanah, bangunan rumah warga, tanah darat seperti sawit dan ladang, serta jalan desa.

Setelah adanya konsolidasi tersebut, maka daerah tersebut dinamakan tanah konsolidasi. Konsolidasi tanah yang seharusnya bisa menata ruang kota dan memberikan manfaat bagi pemerintah dan masyarakat. Sebelumnya Kepala Desa Tanjung Sena telah membentuk tim Penyelesaian Konsolidasi Tanah yang terdiri dari Kepala Dusun I, II dan III, selanjutnya dilakukan pertemuan bersama Ketua Tim Konsolidasi Tanah dan anggota Tim Konsolidasi Tanah dari pihak Kantor Pertanahan Deli Serdang. Adapun persoalan konsolidasi tanah di lapangan seperti tidak adanya akses jalan di Dusun I serta bentuk tanah dan luas keadaan tanah di dusun II yang berbeda dengan hasil pengukuran dari petugas ukur.

Adapun kendala dalam pelaksanaan konsolidasi tanah ini yaitu ada warga yang tidak ingin berpartisipasi dalam pelaksanaan konsolidasi tanah. Saat ini kondisi dan pemilik tanah tersebut terdaftar sertifikat hak milik. Adapun penyelesaian dalam masalah tersebut yaitu petugas ukur mengajukan agar sertifikat warga tersebut di pecah sehingga pengukuran tanah di lingkungan itu tertata dengan rapi, tetapi warga tersebut menolak melakukan pecah sertifikat tersebut. Akhirnya petugas ukur melakukan konsultasi dengan ketua Tim dan Kepala Dusun I, Kepala Dusun II dan Kepala Dusun III. Hasil dari konsultasi tersebut bahwa bidang tanah tidak diikuti sertakan dalam pelaksanaan konsolidasi tanah.

Adapun yang paling penting dalam pelaksanaannya adalah bagaimana partisipasi masyarakat agar dapat tercapai penyelesaian yang diinginkan. Kendala lainnya yaitu pengaturan mengenai konsolidasi tanah Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah.

Secara langsung hak atas tanah akan diberikan kepada peserta konsolidasi tanah sesuai dengan rencana penataan kavling yang disetujui oleh yang bersangkutan. Diserahkan secara tidak langsung artinya tanah tersebut dijadikan sarana dan prasarana umum, misalnya untuk pembangunan jalan yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

Hal ini merupakan penerapan dari asas tanah mempunyai fungsi sosial, yaitu keselarasan antara kepentingan individu dengan kepentingan sosial. Jadi, hak masyarakat atas tanahnya tetap terlindungi dan tidak terjadi otoritarianisme yang dilakukan oleh pemerintah di bidang agraria khususnya di bidang pertanahan.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penulis ingin membahasnya dalam bentuk skripsi yang berjudul **KEBIJAKAN KONSOLIDASI TANAH TERHADAP PENATAAN KEMBALI PENGUASAAN DAN PENGGUNAAN TANAH (Studi Di Kantor Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang).**

B. Rumusan Masalah

Adapun terdapat tiga yang menjadi pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana tinjauan tentang penguasaan dan penggunaan konsolidasi tanah di Indonesia?
2. Bagaimana penggunaan dan pemanfaatan tanah dalam penataan ruang?
3. Bagaimana pelaksanaan pemetaan tanah di Kabupaten Deli Serdang sebagai bentuk konsolidasi tanah di BPN Deli Serdang?

C. Tujuan Penelitian

Ada tiga tujuan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Untuk mengetahui tinjauan tentang penguasaan dan penggunaan konsolidasi tanah di Indonesia.
2. Untuk mengetahui penggunaan dan pemanfaatan tanah dalam penataan ruang.
3. Untuk mengetahui pelaksanaan pemetaan tanah di Kabupaten Deli Serdang sebagai bentuk konsolidasi tanah di BPN Deli Serdang.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Akademis

Manfaat akademis menceritakan sebagai syarat dalam menyelesaikan program pendidikan sarjana hukum di Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

2. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis bersifat pengembangan ilmu pengetahuan, khasanah dan wawasan serta peningkatan mutu pengetahuan yang berhubungan dengan hukum agrarian tentang pelaksanaan kebijakan konsolidasi tanah terhadap penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah.

3. Manfaat Praktis

Manfaat praktis diharapkan dapat diambil oleh pemerintah pembuat kebijakan, penegakan hukum dan masyarakat secara keseluruhan, yang artinya bahwa penelitian dapat dimanfaatkan oleh masyarakat dalam kehidupan sehari-hari khususnya di bidang konsolidasi tanah.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian tentang Kebijakan Konsolidasi Tanah telah banyak dilakukan sebelumnya, namun sejauh penelusuran yang telah dilakukan penulis belum ada penelitian yang sama dengan judul penelitian yang penulis lakukan, yaitu **KEBIJAKAN KONSOLIDASI TANAH TERHADAP PENATAAN KEMBALI PENGUASAAN DAN PENGGUNAAN TANAH (STUDI DI BPN DELI SERDANG)**. Beberapa penelitian yang dilakukan sebelumnya antara lain :

1. Rinto Nugrah Setiawan (2015) meneliti tentang “Konsolidasi Tanah Pasca Erupsi Gunung Merapi 2010 Dalam Kerangka Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Kabupaten Sleman”, dengan rumusan masalah :
 - a. Bagaimana pelaksanaan konsolidasi tanah di Kawasan Rawan Bencana III Gunung Merapi pasca erupsi 2010 dan bagaimana kepastian hukum hak atas tanah bagi warga yang direlokasi?
 - b. Bagaimana pelaksanaan konsolidasi tanah di Kawasan Rawan Bencana III Gunung Merapi pasca erupsi 2010 dan bagaimana kepastian hukum hak atas tanah bagi warga yang direlokasi?

Kesimpulan:

- a. Pelaksanaan kegiatan konsolidasi tanah pasca erupsi gunung merapi 2010 di Kawasan Rawan Bencana III Kecamatan Cangkringan Kabupaten Sleman telah dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 Tentang Konsolidasi Tanah dan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Proses yang dilaksanakan dari mulai musyawarah sosialisai kepada perangkat desa setempat hingga masyarakat peserta konsolidasi, dilaksanakan dengan sesuai petunjuk dari Kepala Badan Pertanahan Nasional RI dan dilaksanakan dengan Surat Keputusan Gubernur, Surat Keputusan Bupati, Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta dan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Hanya berbeda dalam pembiayaan, yang dimana dalam peraturan peserta dikenakan biaya administrasi pendaftaran tanah, akan tetapi bagi peserta konsolidasi tanah di kecamatan cangkringan atau KRB III ini di biyai oleh Negara, dengan kata lain gratis. Konsolidasi tanah ini tidak hanya memperlihatkan kembali batas-batas bidang tanah yang hilang karena material pasir dan batu akibat erupsi, tetapi juga menata kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam, sehingga pemanfaatan lahan dapat maksimal. Dan antara peserta konsolidasi tanah juga tidak akan timbul konflik, karena diberikan kepastian hokum bagi pemilik hak atas tanah berupa sertipikat atas tanah mereka masing-masing.

- b. Kendala-kendala yang dihadapi saat proses konsolidasi tanah yaitu sosialisasi ke masyarakat tentang apa itu konsolidasi tanah, karena sebagian masyarakat besar masyarakat masih awam dengan konsolidasi tanah. Serta saat mencari dan pemasangan batas yuridis tanah, karena batas-batas sudah hilang terkena erupsi gunung merapi.⁴
2. Mohammad Toha Yahya (2017) meneliti tentang “Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Pertanian Di Desa Umbulharjo Kecamatan Cangkringan Kabupaten Sleman Ditinjau Dari Hukum Perdata”, dengan rumusan masalah :
- a. Bagaimana proses pelaksanaan persetujuan (*perjanjian*) dalam penjajakan kesepakatan dan pernyataan pelepasan hak antara pemilik tanah di Desa Umbulharjo dengan petugas pelaksana konsolidasi tanah pertanian (BPN) ditinjau dari hukum perdata?
- b. Apakah pelaksanaan persetujuan dalam penjajakan kesepakatan dan pernyataan pelepasan hak telah sesuai dengan Hukum Perikatan?

Kesimpulan:

- a. Sebelum dilakukan penjajagan kesepakatan antara pemilik tanah dengan Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta, melakukan penunjukan lokasi kegiatan sertifikasi konsolidasi tanah berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 89/KEP-34.400/I/2014 meliputi Desa Kepuharjo, Desa Umbulharjo dan Desa Glagaharjo, Kecamatan Cangkringan, Kabupaten Sleman.

⁴ Rinto Nugrah Setiawan, *Konsolidasi Tanah Pasca Erupsi Gunung Merapi 2010 Dalam Kerangka Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Kabupaten Sleman*, Ilmu Hukum, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kali Jaga, Yogyakarta, 2015.

Dalam proses pelaksanaan peninjauan kesepakatan di Desa Umbulharjo pada tanggal 25 dan 27 Februari 2014 di Padukuhan Pelemsari maupun Pangurejo.

- b. Pelaksanaan peninjauan kesepakatan dan pernyataan pelepasan hak atas tanah telah sesuai dengan hukum perikatan hal ini ditandai dengan adanya perjanjian pada saat peninjauan kesepakatan yang dituangkan dalam berita acara yang ditanda tangani oleh wakil peserta, koordinator peserta sertifikasi konsolidasi tanah, penanggung jawab kegiatan, dan kepala Desa Umbulharjo. Kemudian ditindak lanjuti dengan keluarnya Keputusan Bupati Sleman Nomor: 35/Kep KDH/A/2014 tentang Lokasi Konsolidasi Tanah Pasca Erupsi Gunung Api Merapi Tahun 2010 di Desa Umbulharjo Kecamatan Cangkringan. Sementara bukti tertulis pada saat pernyataan pelepasan hak dituangkan dalam surat pernyataan pelepasan/penyerahan hak atas tanah tanggal 07-05-2014 diketahui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Nomor: 1/BPN/2014.⁵
3. Siti Qomariyah (2005) meneliti tentang “Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Secara Swadaya di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus”, dengan rumusan masalah :
 - a. Bagaimanakah pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya di Kabupaten Kudus?
 - b. Hambatan apa sajakah yang timbul dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya di Kabupaten Kudus?

⁵ Siti Qomariyah, *Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Secara Swadaya di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus*, Fakultas Ilmu Sosial, Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan, Universitas Negeri Semarang, Semarang, 2005.

- c. Solusi apa sajakah yang diambil dalam pelaksanaan Konsolidasi tanah perkotaan secara swadaya di Kabupaten Kudus?

Kesimpulan:

- a. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan secara Swadaya di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus telah sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah dan ditangani langsung oleh Seksi PPT. Jika ada yang tidak sesuai bisa disebabkan karena pertimbangan efisiensi pekerjaan serta tidak mempengaruhi alur pekerjaan dan hasil akhir.
- b. Hasil dari Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan secara Swadaya di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus yaitu adanya bidang-bidang tanah yang teratur dan saling menghadap ke jalan di lengkapi dengan sarana dan prasarana umum lainnya sehingga nilai jual tanah menjadi meningkat.
- c. Hambatan dari adanya pelaksanaan konsolidasi tanah adalah mengenai pembiayaan yang prosesnya tidak berjalan dengan lancar dan tentang kurangnya kesadaran masyarakat akan arti pentingnya konsolidasi tanah bagi pembangunan.⁶

F. Tinjauan Pustaka

1. Pengertian Kebijakan

Pengertian kebijakan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah

“rangkaiian konsep dan asas yang menjadi garis besar dan dasar rencana dalam

⁶ Mohammad Toha Yahya, *Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Pertanian Di Desa Umbulharjo Kecamatan Cangkringan Kabupaten Sleman Ditinjau Dari Hukum Perdata*, Ilmu Hukum, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kali Jaga, Yogyakarta, 2017.

pelaksanaan suatu pekerjaan, kepemimpinan, dan cara bertindak (tentang pemerintahan, organisasi, dan sebagainya)”⁷.

Menurut Amri Marzali, pengertian kebijakan yaitu :

Cetak biru bagi tindakan yang mengarah dan mempengaruhi perilaku orang banyak yang terkena dampak keputusan tersebut. Kebijakan sengaja disusun dan dirancang untuk membuat perilaku orang banyak yang dituju (kelompok target) menjadi terpola sesuai dengan bunyi dan rumusan kebijakan tersebut.⁸

Menurut Edi Suharto, pengertian kebijakan yaitu :

Sebuah instrument pemerintahan, bukan saja dalam arti *government* yang hanya menyangkut aparatur negara, melainkan pula *governance* yang menyentuh pengelolaan sumberdaya publik. Kebijakan pada intinya merupakan keputusan-keputusan atau pilihan-pilihan tindakan yang secara langsung mengatur pengelolaan dan pendistribusian sumberdaya alam, finansial dan manusia demi kepentingan publik.⁹

2. Pengertian Konsolidasi Tanah

Konsolidasi secara terminologis berasal dari bahasa Inggris yaitu *consolidation* yang berarti mempersatukan keadaan tempat fisik bagi fasilitas-fasilitas, kelengkapan, atau orang-orang. Di Jepang dan Korea, konsolidasi tanah dikenal dengan istilah *land readjustment*, di Australia dikenal dengan istilah *land pooling* sedangkan di Taiwan digunakan istilah *land consolidation*. Di Indonesia istilah baku yang sering digunakan adalah Konsolidasi Tanah.¹⁰

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2019

⁷ Kamus Besar Bahasa Indonesia, “Pengertian Kebijakan”, <https://kbbi.web.id/bijak>, diakses pada tgl 02 Agustus 2020, pkl 10,00 WIB.

⁸ Amri Marzali, *Antropologi dan Kebijakan Publik*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012, hal. 20.

⁹ Edi Suharto, *Kebijakan Sosial Sebagai Kebijakan Publik*, Alfabeta, Bandung, 2010, hal. 3.

¹⁰ Trie Sakti, *Penelitian Pengembangan Kebijakan Konsolidasi Tanah Vertikal*, Badan Pertanahan Nasional Pusat Penelitian dan Pengembangan, Jakarta, 2010, hal. 9.

tentang Konsolidasi Tanah, yang dimaksud dengan konsolidasi tanah yaitu: Kebijakan penataan kembali penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dan ruang sesuai rencana tata ruang serta usaha penyediaan tanah untuk kepentingan umum dalam rangka meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat.

Menurut Adrian Sutedi, pengertian konsolidasi tanah yaitu :

Kebijakan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan, kepemilikan, dan penggunaan tanah sesuai dengan tata ruang wilayah serta usaha pengadaan tanah untuk pembangunan yang bertujuan untuk meningkatkan kualitas lingkungan hidup/pemeliharaan sumber daya alam, dengan melibatkan partisipasi masyarakat secara langsung, baik kawasan perkotaan maupun pedesaan.¹¹

Menurut Idham, ada beberapa elemen substansial yang terkandung dari konsolidasi tanah, yaitu:

- c. Konsolidasi tanah merupakan kebijakan pertanahan;
- d. Konsolidasi tanah berisikan penataan kembali penguasaan, penggunaan dan usaha pengadaan tanah
- e. Konsolidasi tanah bertujuan untuk kepentingan pembangunan, meningkatkan kualitas lingkungan, pemeliharaan sumber daya alam
- f. Konsolidasi tanah harus dilakukan dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat.¹²

Terdapat berbagai pengertian tentang arti dari konsolidasi tanah. Namun pada prinsipnya konsolidasi tanah adalah suatu model pembangunan yang mengatur

¹¹ Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hal. 175.

¹² Idham, *Konsolidasi Tanah Perkotaan dalam Perspektif Otonomi Daerah*, Alumni, Bandung, 2014, hal. 25.

semua bentuk tanah yang semula terpecah-pecah dan tata letaknya tak teratur, melalui cara penggeseran, penataan, pertukaran, penggabungan, pemecahan, penghapusan dan perubahan letak persil tanah yang disempumakan dengan adanya pembangunan fasilitas umum seperti jalan, jalur hijau dan sebagainya, sehingga menghasilkan pemanfaatan tanah yang lebih baik (ekonomis) dan memenuhi berbagai persyaratan.

3. Pengertian Penataan

Penataan adalah proses, cara, perbuatan menata; pengaturan; penyusunan.¹³ Menurut Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yang dimaksud dengan penataan ruang adalah “Sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang”.

Menurut Muhammad Akib, ruang lingkup penataan ruang merupakan objek Hukum Administrasi Negara, sehingga hukum penataan ruang menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 yaitu hukum yang berwujud struktur ruang (ialah susunan pusat-pusat pemukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional) dan pola ruang (ialah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.¹⁴

¹³ Kamus Besar Bahasa Indonesia, “Pengertian Penataan”, <https://kbbi.web.id/tata>, diakses pada tgl 02 Agustus 2020, pkl 11.30 WIB.

¹⁴ Muhammad Akib, Charles Jackson dkk. *Hukum Penataan Ruang*, Pusat Kajian Konstitusi dan Peraturan Perundang-Undangan Fakultas Hukum Universitas Lampung, Bandar Lampung 2013, hal 33.

Menurut Budi Raharjo, penataan ruang kota yaitu :

Satu upaya untuk meningkatkan sistem penyusunan rencana tata ruang, memantapkan pengelolaan pemanfaatan ruang dan memantapkan pengendalian pemanfaatan ruang terutama untuk mempertahankan pemanfaatan fungsi lahan irigasi teknis dan kawasan-kawasan lindung, meningkatkan kapasitas kelembagaan dan organisasi penataan ruang di daerah, baik aparat pemerintah daerah, lembaga legislatif, dan yudikatif maupun lembaga-lembaga dalam masyarakat agar rencana tata ruang ditaati oleh semua pihak secara konsisten.¹⁵

4. Pengertian Penguasaan Tanah

Pengertian penguasaan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah “Proses, cara, perbuatan menguasai atau menguasai”.¹⁶ Penguasaan ditegaskan dalam Pasal 529 *Burgerlijke Wetboek* (BW), yaitu yang dinamakan kedudukan berkuasa adalah “Kedudukan seseorang yang menguasai sesuatu kebendaan, baik dengan diri sendiri, maupun dengan perantaraan orang lain, dan yang mempertahankan atau menikmati selaku orang yang memiliki kebendaan itu”.

Menurut Satjipto Rahardjo, pengertian penguasaan yaitu :

Hubungan yang nyata antara seseorang dengan barang yang ada dalam kekuasaannya. Pada saat itu ia tidak memerlukan legitimasi lain kecuali bahwa barang itu ada di tangannya. Pertanyaan yang menunjuk kepada adanya legalitas hukum di sini tidak diperlukan. Di samping kenyataan, bahwa suatu barang itu berada dalam kekuasaan seseorang masih juga perlu dipertanyakan sikap batin orang yang bersangkutan terhadap barang yang dikuasainya itu, yaitu padanya apakah memang ada maksud untuk menguasai dan menggunakannya.¹⁷

Menurut Urip Santoso, pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik dan juga dalam arti yuridis, yaitu :

¹⁵ Budi Raharjo, *Kota Berwawasan Lingkungan*, Pranada Media, Jakarta, 2014. hal. 11.

¹⁶ Kamus Besar Bahasa Indonesia, “Pengertian Penguasaan”, <https://kbbi.web.id/kuasa>, diakses pada tgl 02 Agustus 2010, pk1 13.00 WIB.

¹⁷ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hal. 62.

Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain. Penguasaan secara yuridis, biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dikuasai oleh pihak lain.¹⁸

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah, Pasal 1 sub 2 mendefinisikan penguasaan tanah adalah “Hubungan hukum antara orang perorangan, kelompok masyarakat atau badan hukum dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”.

Menurut Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah, menyatakan bahwa pengertian penggunaan tanah adalah “Wujud tutupan permukaan bumi baik yang merupakan bentukan alami maupun buatan manusia”. Sedangkan 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”. Pada Pasal 1 angka 3 disebutkan bahwa yang dimaksud dengan pemanfaatan tanah adalah “Kegiatan untuk mendapatkan nilai tambah tanpa mengubah wujud fisik penggunaan tanahnya”.

¹⁸ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hal. 73.

Dalam kegiatan rencana penggunaan tanah unsur-unsur yang harus ada yaitu :

- a. Adanya serangkaian kegiatan dalam merencanakan penggunaan tanah yang meliputi: pengumpulan data lapangan yang menyangkut tentang penggunaan, penguasaan, dan kemampuan fisik tanah, pembuatan rencana/pola penggunaan tanah untuk kepentingan pembangunan dan pengawasan serta keterpaduan di dalam pelaksanaannya.
- b. Penggunaan tanah harus dilaksanakan secara berencana. Ini mengandung suatu konsekwensi bahwa penggunaan tanah harus dilakukan atas dasar prinsip-prinsip tertentu. Prinsip-prinsip tersebut di dalam definisi pertama disebutkan dengan tegas yaitu lestari, optimal, serasi dan seimbang. Sedangkan dalam definisi kedua prinsip-prinsip tersebut tidak disebutkan dengan tegas, akan tetapi sudah tercakup dalam kata “berencana”.
- c. Adanya tujuan yang hendak dicapai. Hukum Agraria Nasional merupakan alat bagi pencapaian tujuan pembangunan. Konsekuensinya tata guna tanah merupakan bagian dari hukum agraria nasional harus mempunyai tujuan searah dengan tujuan pembangunan nasional. Mengenai tujuan ini, definisi pertama mengemukakan dengan tegas yaitu untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Sedangkan definisi kedua tidak mengemukakan dengan tegas, akan tetapi dengan menyebutkan “untuk melaksanakan pembangunan nasional” dimaksudkan juga untuk mendukung pembangunan nasional yaitu masyarakat adil dan makmur.¹⁹

¹⁹ Mustopo dan Suratman, *Penggunaan Hak Atas Tanah Untuk Industri*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hal. 29.

Penggunaan tanah merupakan wujud kegiatan menggunakan atau mengusahakan tanah sebagai upaya agar tanah tersebut dapat memberikan manfaat. Perencanaan tata guna tanah yang merupakan salah satu aspek prosedural dari penyelenggaraan pembangunan sebagai kegiatan yang harus menunjang mekanisme prosedur yang lebih tepat dan efektif dalam pengadaan tanah bagi kepentingan pembangunan sektoral dan masyarakat, serta memberikan arah pengayoman, pembinaan dan kemungkinan pengembangannya.

G. Metode Penelitian

1. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini bersifat deskriptif, penelitian ini diharapkan akan diperoleh gambaran atau lukisan faktual mengenai Kebijakan Konsolidasi Tanah Terhadap Penataan Kembali Penguasaan dan Penggunaan Tanah.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah kajian yang memandang hukum sebagai kenyataan, mencakup kenyataan sosial dan lain-lain.²⁰

3. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Dapat dipandang sebagai metode pengumpulan data dengan jalan tanya jawab terhadap kedua belah pihak, yang dikerjakan dengan sistematis dan

²⁰ Achmad Ali dan Wiwie Heryani, *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*, Prenada Media Grup, Jakarta, 2013, hal. 2.

berlandaskan kepada tujuan penelitian. Teknik ini biasanya digunakan untuk mengumpulkan data primer. Wawancara pada penelitian ini dilakukan secara semi terstruktur dengan menggunakan pedoman wawancara atau daftar pertanyaan baik yang bersifat terbuka maupun tertutup, guna menggali sebanyak-banyaknya informasi dari pihak yang dijadikan responden. Dalam penelitian ini, wawancara dilakukan terhadap Badan Pertanahan Nasional

b. Studi dokumen

Teknik ini digunakan untuk mengumpulkan data sekunder berupa pendapat-pendapat atau tulisan para ahli atau pihak lain mempelajari bahan-bahan kepustakaan dan literatur yang berkaitan dengan penelitian ini seperti buku, undang-undang, jurnal, internet dan lainnya.

c. Studi lapangan

Penulis memperoleh data dari lapangan, sehingga memudahkan dalam menyesuaikan antara aturan dan pelaksanaan kerja terhadap konsolidasi tanah tersebut.

4. Jenis Data

a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari penelitian lapangan. Data itu diperoleh melalui observasi atau wawancara terhadap instansi yang berhubungan dengan penelitian ini, yaitu Bagian Kantor Tanjung Sena Kecamatan Biru-Biru Kabupaten Deli Serdang dan Badan Pertanahan Nasional.

b. Data sekunder

Data sekunder didapatkan melalui penelitian terhadap berbagai dokumen dan literatur yang berkaitan dengan topik penelitian. Data sekunder ini terdiri atas :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.
- 3) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah.
- 5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah.
- 6) Surat Keputusan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Nomor 340/KEP/-12.07/IX/2019 tentang Pembentukan Tim Penyusunan Desain Konsolidasi Tanah dan Musyawarah Penetapan Kavling Baru Kabupaten Deli Serdang.
- 7) Surat Keputusan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Nomor 3000.1/9-12.07/X/2019 tentang Permohonan Penegasan Tanah Objek Konsolidasi Tanah di Desa Tanjung Sena, Kecamatan Biru-Biru, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara

5. Analisis Data

Dalam menganalisis data pada penelitian ini dipergunakan analisis data kualitatif terhadap data yang telah dikumpulkan. Analisis data kualitatif adalah

upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain atau yang mendeskripsikannya.

Deskriptif tersebut meliputi isi dan struktur hukum positif, yaitu suatu kegiatan yang dilakukan untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek penelitian. Analisis data kualitatif dilakukan dengan pemikiran berdasarkan penalaran-penalaran untuk dapat mengambil kesimpulan yang logis sebelum disusun dalam bentuk sebuah laporan penelitian.²¹

H. Sistematika Penulisan

Bab I ini berisikan Pendahuluan yang terdiri dari Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Keaslian Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

Bab II Tinjauan Tentang Penguasaan Dan Penggunaan Konsolidasi Tanah Di Indonesia, yang terdiri dari Landasan Hukum Penguasaan dan penggunaan konsolidasi tanah di Indonesia, tujuan dan sasaran penguasaan dan penggunaan konsolidasi tanah di Indonesia dan sistem pelaksanaan konsolidasi tanah.

Bab III Penggunaan Dan Pemanfaatan Tanah Dalam Penataan Ruang, yang terdiri dari Asas atau prinsip penggunaan dan pemanfaatan tanah, penyelenggaraan penggunaan

²¹ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2013, hal. 22.

dan pemanfaatan tanah dalam penataan ruang dan ketidakserasian peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pemanfaatan ruang dan penggunaan tanah.

Bab IV Pelaksanaan Pemetaan Tanah Di Kabupaten Deli Serdang Sebagai Bentuk Konsolidasi Tanah Di BPN Deli Serdang, yang terdiri dari kondisi pelaksanaan konsolidasi tanah, hambatan pelaksanaan konsolidasi tanah di Kabupaten Deli Serdang dan pemetaan tanah sebagai bentuk konsolidasi tanah Di Desa Tanjung Sena Kecamatan Sibiru-Biru Kabupaten Deli Serdang.

Bab IV Penutup berisikan Kesimpulan dan Saran.

BAB II

TINJAUAN TENTANG PENGUASAAN DAN PENGGUNAAN KONSOLIDASI TANAH DI INDONESIA

A. Landasan Hukum Penguasaan Dan Penggunaan Konsolidasi Tanah Di Indonesia

Tanah sebagai bagian permukaan bumi, mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat atau ruang untuk kehidupan dengan segala kegiatannya, sebagai sumber kehidupan, bahkan sebagai suatu bangsa, tanah merupakan unsur wilayah dalam kedaulatan negara. Oleh karena itu, tanah bagi Bangsa Indonesia mempunyai hubungan abadi dan bersifat magis religius, yang harus dijaga, dikelola, dan dimanfaatkan dengan baik.²²

Tanah sebagai salah satu kekayaan Bangsa Indonesia harus dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Untuk mewujudkan hal tersebut, maka pemanfaatan tanah perlu dilaksanakan dalam bentuk pengaturan, penguasaan, dan penatagunaan tanah. Model yang dapat digunakan adalah konsolidasi tanah sebagai salah satu upaya untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah serta menyelaraskan kepentingan individu dengan fungsi tanah dalam menyelaraskan kepentingan individu dengan fungsi sosial tanah dalam rangka pelaksanaan pembangunan. Adapun beberapa landasan hukum penguasaan dan penggunaan konsolidasi tanah di Indonesia yaitu :

1. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945)

²² Bernhard Limbong, *Hukum Agraria Nasional*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012, hal. 243.

Berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) yang menentukan bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dapat disimpulkan bahwa: konsep dikuasai negara, artinya negara mengatur, negaralah yang mempunyai kewenangan mengelola dan mengatur tanah guna sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dengan kata lain, pada tingkatan tertinggi negaralah yang berhak mengatur peruntukan dan pemanfaatannya. Pengaturan oleh negara diperlukan karena kekhawatiran bahwa tanpa campur tangan negara akan terjadi ketidakadilan dalam akses terhadap perolehan dan pemanfaatan sumber daya alam oleh masyarakat.

Ketegasan kewenangan yang demikian adalah kewenangan yang diatribusikan dalam Undang-Undang Dasar sehingga negara berhak untuk menuntut kepatuhan. Dengan demikian, kewenangan negara dalam bidang pertanahan termasuk penataan tanah melalui konsolidasi tanah baru dapat ditentukan apabila didasarkan pada perluasan tafsir dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Atas dasar itulah Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dicantumkan dalam konsideran, mengingat dalam regulasi konsolidasi tanah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 28 H UUD 1945 bahwa: Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Langkah mengelola dan mengatur tanah oleh negara termasuk juga untuk memperbaiki kualitas atau nilai tanah melalui konsolidasi tanah adalah ditujukan guna sebesar-besarnya kemakmuran

rakyat. Dengan penafsiran tersebut menjadikan negara mempunyai kewenangan untuk mengatur dan mengelola (*beheersdaad*) tanah di wilayah Indonesia.

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Hak menguasai tanah dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat

(2) UUPA, memberi wewenang untuk :

- d. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi air dan ruang angkasa;
- e. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- f. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Kewenangan mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut di atas merupakan kewenangan penataan. Oleh karena ternyata penguasaan dan penggunaan tanah umumnya telah ada sebelum ditetapkan peruntukannya sesuai perkembangan masyarakat dan budayanya maka penataan tersebut pada hakekatnya adalah penataan kembali. Oleh karena penataan ini menyangkut perubahan penguasaan dan penggunaan tanah seseorang atau kelompok/ masyarakat maka dalam pelaksanaannya harus memperoleh persetujuan serta melibatkan partisipasi aktif dari yang bersangkutan.

Pasal 6 UUPA menentukan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Penegasan fungsi sosial dari setiap hak atas tanah dapat ditafsirkan bahwa hak

atas tanah pada dasarnya tidak menjadi penghalang bagi pemerintah untuk melakukan kewenangan publiknya untuk melakukan kewenangan tanah. Salah satu contohnya adalah program konsolidasi tanah.

Demikian pula dengan Pasal 12 dan Pasal 14 UUPA bahwa hak menguasai negara ditujukan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat meliputi, kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur. Dengan demikian, kewenangan negara yang bersifat publik menjadi dasar hukum yang bersifat umum bagi pemerintah melalui undang-undang ini untuk melakukan pengaturan, penataan, penguasaan, dan penggunaan tanah yang ditafsirkan termasuk penataan melalui konsolidasi tanah.

3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Berdasarkan Pasal 106 Undang-Undang tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, penyediaan tanah untuk pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman dapat dilakukan melalui:

- a. Pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara;
- b. Konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
- c. Peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah;
- d. Pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik negara atau milik daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- e. Pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar; dan/atau

- f. Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

Selanjutnya berdasarkan Pasal 108 Undang-Undang tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, yaitu :

- a. Konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 huruf b dapat dilakukan di atas tanah milik pemegang hak atas tanah dan/atau di atas tanah Negara yang digarap oleh masyarakat.
- b. Konsolidasi tanah dilaksanakan berdasarkan kesepakatan:
- 1) Antara pemegang hak atas tanah;
 - 2) Antara penggarap tanah negara; atau
 - 3) Antara penggarap tanah negara dan pemegang hak atas tanah.
- c. Konsolidasi tanah dapat dilaksanakan apabila paling sedikit 60% (enam puluh persen) dari pemilik tanah yang luas tanahnya meliputi paling sedikit 60% (enam puluh persen) dari luas seluruh areal tanah yang akan dikonsolidasi menyatakan persetujuannya.
- d. Kesepakatan paling sedikit 60% (enam puluh persen) tidak mengurangi hak masyarakat sebesar 40% (empat puluh persen) untuk mendapatkan aksesibilitas.

Adapun berdasarkan Pasal 109 Undang-Undang tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, yaitu :

- a. Konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 huruf b dapat dilaksanakan bagi pembangunan rumah tunggal, rumah deret, atau rumah susun.
- b. Penetapan lokasi konsolidasi tanah dilakukan oleh bupati/walikota.

- c. Khusus untuk DKI Jakarta, penetapan lokasi konsolidasi tanah ditetapkan oleh gubernur.
- d. Lokasi konsolidasi tanah yang sudah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) tidak memerlukan izin lokasi.

Dalam pembangunan rumah umum dan rumah swadaya yang didirikan di atas tanah hasil konsolidasi, pemerintah wajib memberikan kemudahan berupa:

- a. Sertifikasi hak atas tanah;
- b. Penetapan lokasi;
- c. Desain konsolidasi; dan
- d. Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum

4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Dalam penjelasan Pasal 34 menyatakan bahwa pengembangan kawasan secara terpadu dilaksanakan, antara lain, melalui penerapan kawasan siap bangun, lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri, konsolidasi tanah, serta rehabilitasi dan revitalisasi kawasan.

5. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah

Pelaksanaan pola penyesuaian penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dilakukan melalui :

- a. Penataan kembali;
- b. Upaya kemitraan;
- c. Penyerahan dan pelepasan hak atas tanah kepada negara atau pihak lain dengan penggantian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Penyesuaian dilaksanakan dengan mempertimbangkan:

- a. Kebijakan penatagunaan tanah;
- b. Hak-hak masyarakat pemilik tanah;
- c. Investasi pembangunan prasarana dan sarana;
- d. Evaluasi tanah.

Dalam pelaksanaan penyesuaian dilakukan dengan melibatkan peran serta masyarakat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

6. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional

Berdasarkan Pasal 2, Badan Pertanahan Nasional (BPN) mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, BPN menyelenggarakan fungsi:

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei dan pemetaan pertanahan;
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah;
- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu;

- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;
 - f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penertiban penguasaan dan kepemilikan tanah, serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang;
 - g. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan;
 - h. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
 - i. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
 - j. Pelaksanaan pengelolaan data dan informasi pertanahan dan lahan pertanian pangan berkelanjutan;
 - k. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
 - l. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.
7. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah

Konsolidasi tanah adalah kebijakan penataan kembali penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dan ruang sesuai rencana tata ruang serta usaha penyediaan tanah untuk kepentingan umum dalam rangka meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat.

Peraturan ini dimaksudkan untuk mewujudkan penggunaan dan pemanfaatan tanah secara optimal melalui konsolidasi tanah, meningkatkan efisiensi dan produktivitas penggunaan tanah dan ruang, meningkatkan kualitas lingkungan dan memberikan kepastian hukum hak atas tanah dan ruang di atas dan/atau di bawah tanah.

Peraturan ini bertujuan agar penataan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah melalui konsolidasi tanah dapat menciptakan lingkungan hidup yang baik sesuai rencana tata ruang dan tersedianya tanah untuk kepentingan umum dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat. Ruang lingkup penyelenggaraan konsolidasi tanah meliputi perencanaan konsolidasi tanah, pelaksanaan konsolidasi tanah, pembangunan hasil konsolidasi tanah dan pengawasan konsolidasi tanah.

B. Tujuan Dan Sasaran Penguasaan Dan Penggunaan Konsolidasi Tanah Di Indonesia

Tujuan dan sasaran konsolidasi tanah adalah untuk mencapai pemanfaatan tanah secara optimal, melalui peningkatan efisiensi dan produktivitas penggunaan tanah dan terwujudnya suatu tatanan penguasaan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur tanpa merugikan siapapun karena sesudah pembangunan nilainya tetap bahkan dapat meningkat beberapa kali lipat dan yang lebih utama lagi melalui konsolidasi tanah ini, tidak terjadi pengusuran penduduk/pemilik tanah ketempat lain seperti halnya pada pembebasan tanah.²³

Secara garis besar tujuan kegiatan konsolidasi tanah sebagai berikut :

²³ Trie Sakti, *Op.Cit.*, hal. 10.

1. Terwujudnya tatanan penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur disertai kepastian hukum.
2. Terwujudnya peningkatan daya guna dan hasil guna pemanfaatan tanah.
3. Terwujudnya peran serta masyarakat dalam pembangunan pertanahan.
4. Terwujudnya lingkungan yang tertata dalam menunjang pembangunan wilayah.
5. Terwujudnya peningkatan kualitas lingkungan hidup.

Sedangkan sasaran konsolidasi tanah adalah terwujudnya suatu tatanan penguasaan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur. Peningkatan yang demikian itu mengarah kepada tercapainya suatu tatanan penggunaan dan penguasaan yang tertib dan teratur.

Sasaran konsolidasi tanah terutama ditujukan pada wilayah-wilayah sebagai berikut:

1. Wilayah Perkotaan:

- a. Wilayah pemukiman kumuh.
- b. Wilayah pemukiman yang tumbuh pesat secara alami.
- c. Wilayah pemukiman yang mulai tumbuh.
- d. Wilayah yang direncanakan menjadi pemukiman baru.
- e. Wilayah yang relatif kosong di bagian pinggiran kota yang diperkirakan akan berkembang sebagai daerah pemukiman.

2. Wilayah Pedesaan:

- a. Wilayah yang potensial dapat memperoleh pengairan tetapi belum tersedia jaringan irigasi.

- b. Wilayah yang jaringan irigasinya telah tersedia tetapi pemanfaatannya belum merata.
- c. Wilayah yang berpengairan cukup baik namun masih perlu ditunjang oleh pengadaan jaringan jalan yang memadai.

Konsolidasi tanah hakekatnya adalah kebijaksanaan pembangunan daerah, untuk menata bagian wilayahnya yang tidak teratur menjadi teratur sesuai rencana Tata Ruang Daerah. Oleh karena itu lokasi konsolidasi tanah harus mendapat penetapan dari Bupati/Walikota.²⁴

C. Sistem Pelaksanaan Konsolidasi Tanah

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.²⁵

Konsolidasi tanah mengenal adanya 2 (dua) sistem pelaksanaan yang terdiri dari:

1. Sistem sukarela

Sistem sukarela dapat dilakukan apabila telah diperolehnya suatu persetujuan dari pemilik tanah di wilayah yang akan dikonsolidasi. Sistem sukarela diatur dalam Pasal 10 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah

²⁴ Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hal 179.

²⁵ Waksito dan Hadi Arnowo, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, Kencana, Jakarta, 2017, hal. 272.

menyatakan bahwa Konsolidasi Tanah dapat diselenggarakan apabila disepakati oleh paling sedikit 60% (enam puluh persen) dari peserta konsolidasi tanah.²⁶

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

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

2. 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).

²⁶Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hal. 331.

Pasal 10 ayat (4) dan (5) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah menyatakan bahwa dalam hal terdapat pemegang hak/penggarap tanah yang tidak bersedia menjadi peserta Konsolidasi Tanah, pemegang hak/penggarap tanah dapat mengalihkan hak/penguasaan/garapan tanahnya kepada pihak lain yang bersedia menjadi peserta. Selanjutnya pada ayat (5) menyatakan bahwa dalam hal pemegang hak/penggarap tanah tidak bersedia mengalihkan kepada pihak lain dan tidak bersedia untuk ikut Konsolidasi Tanah, maka dilakukan mekanisme pengadaan tanah untuk kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB III

PENGGUNAAN DAN PEMANFAATAN TANAH DALAM PENATAAN RUANG

A. Asas Atau Prinsip Penggunaan Dan Pemanfaatan Tanah

Asas atau prinsip adalah sesuatu yang dapat dijadikan sebagai dasar, sebagai tumpuan, sebagai tempat untuk menyandarkan, untuk mengembalikan sesuatu hal yang hendak dijelaskan. Menurut Satjipto Rahardjo menyebutkan bahwa asas hukum adalah “Unsur yang penting dan pokok dari peraturan hukum, asas hukum adalah jantungnya peraturan hukum karena ia merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya peraturan hukum atau sebagai ratio legisnya peraturan hukum”.

Mengenai asas hukum terdapat beberapa pendapat, seperti Karl Larenz, mengatakan asas hukum adalah “Gagasan yang membimbing dalam pengaturan hukum, yang dirinya sendiri bukan merupakan aturan yang dapat ditetapkan, tetapi yang dapat diubah menjadi demikian”, sedangkan menurut Robert Alexy asas hukum adalah “*Optimierungsbefehl* yang berarti aturan yang mengharuskan bahwa sesuatu berdasarkan kemungkinan-kemungkinan yuridis dan faktual seoptimal mungkin direalisasikan, aturan hukum adalah aturan yang selalu dapat atau tidak dapat dipatuhi”.²⁷

Asas atau prinsip dasar yang terdapat dalam hukum tanah nasional yang lebih dikenal dengan UUPA, yaitu :

²⁷ Mustapo, *Op.Cit.*, hal. 38.

1. Asas relegiusitas

Asas relegiusitas mengandung makna bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. Tanah sebagai bagian dari bumi merupakan basis paling elementer bagi rakyat yang menentukan soal hidup dan matinya seseorang/manusia.

Tanah adalah pijakan fundamental yang paling menentukan eksistensi dan kelangsungan hidup manusia. Sangat tidak manusiawi aksi bongkar membongkar dan gusur mengusur diatas tanah, setiap orang secara moral dan hukum berkewajiban menghormati hak-hak asasi orang lain diatas tanah. Namun dalam masa pembangunan sering kali pemerintah dengan alasan demi kepentingan pembangunan, mengusur hak atas tanah rakyat dengan melawan hukum. Hal ini jelas melanggar prinsip keadilan sosial dan asas relegiusitas.

2. Asas kebangsaan

Asas kebangsaan mengandung makna hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batasbatas ketentuan tertentu.

3. Asas demokrasi

Asas demokrasi mengandung makna bahwa setiap Warga Negara Indonesia baik laki-laki maupun wanita tidak membedakan agama dan suku bangsanya mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh dan menggunakan hak atas

tanah serta untuk mendapatkan manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

4. Asas pemerataan

Asas pemerataan adalah pembatasan dan keadilan dalam penguasaan dan penggunaan tanah yang tersedia dengan jaminan perlindungan terhadap kepentingan golongan yang ekonomi lemah.

5. Asas kebersamaan dan kemitraan

Asas kebersamaan dan kemitraan dalam penguasaan dan penggunaan hak atas tanah mengandung makna, segala usaha bersama pembangunan nasional, maka dicegah penggunaan tanah dan penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas negara dan bersama-sama dengan pihak lain menyelenggarakan usaha bersama dalam lapangan agraria.

6. Asas kepastian hukum dan keterbukaan

Dalam penguasaan dan penggunaan tanah mengandung arti bahwa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia untuk menjamin kepastian hukum dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan dengan rencana umum mengenai persediaan peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya secara transparan diketahui oleh masyarakat umum.

7. Asas penggunaan dan pemanfaatan tanah

Asas penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagai sumber daya alam strategis secara berencana, optimal, efisien, dan berkelanjutan mengandung arti bahwa pemerintah berusaha agar usaha-usaha dalam lapangan agraria diatur sedemikian rupa sehingga kelestarian tanah, kemampuan, dan lingkungan hidup dapat terjaga kelestariannya atau keasriannya.

8. Asas kemanusiaan yang adil dan beradab

Dalam penyelesaian sengketa pertanahan mengandung arti bahwa segala sengketa pertanahan harus diselesaikan dengan jalan damai, musyawarah untuk mufakat dengan mempertimbangkan keadilan sosial dan melindungi golongan ekonomi lemah, mencegah terjadinya monopoli yang kuat, serta mencegah agar jangan sampai terjadi konflik pertanahan yang mengorbankan golongan ekonomi lemah dengan melanggar hak atas tanah mereka.²⁸

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penggunaan Tanah, Pasal 2 menyebutkan bahwa asas dan tujuan penatagunaan tanah berdasarkan keterpaduan sebagai berikut :

1. Keterpaduan adalah bahwa penatagunaan tanah dilakukan untuk mengharmonisasikan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.
2. Berdayaguna dan berhasilguna adalah bahwa penatagunaan tanah harus dapat mewujudkan peningkatan nilai tanah yang sesuai dengan fungsi ruang.

²⁸ Yul Ernis, *Penelitian Hukum Tentang Konsistensi Penggunaan Dan Pemanfaatan Tanah Sesuai Dengan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang*, Pusat Penelitian Dan Pengembangan Sistem Hukum Nasional Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Jakarta, 2015, hal. 27.

3. Serasi, selaras dan seimbang adalah bahwa penatagunaan tanah menjamin terwujudnya keserasian, keselarasan dan keseimbangan antara hak dan kewajiban masing-masing pemegang hak atas tanah atau kuasanya sehingga meminimalkan benturan kepentingan antar penggunaan atau pemanfaatan tanah.
4. Berkelanjutan adalah bahwa penatagunaan tanah menjamin kelestarian fungsi tanah demi memperhatikan kepentingan antar generasi.
5. Keterbukaan adalah bahwa penatagunaan tanah dapat diketahui seluruh lapisan masyarakat.
6. Persamaan, keadilan dan perlindungan hukum adalah bahwa dalam penyelenggaraan penatagunaan tanah tidak mengakibatkan diskriminasi antar pemilik tanah sehingga ada perlindungan hokum dalam menggunakan dan memanfaatkan tanah.

Dalam rangka pencapaian tujuan dari penggunaan tanah, yaitu kesejahteraan dan kemakmuran rakyat secara efektif, maka pembuatan rencana penggunaan tanah harus didasarkan pada prinsip tertentu, yaitu :

1. Prinsip penggunaan aneka (*principle of multiple use*), prinsip ini menghendaki agar rencana penggunaan tanah harus dapat memenuhi beberapa kepentingan sekaligus pada satu kesatuan tanah tertentu. Prinsip ini mempunyai peranan penting untuk mengatasi keterbatasan areal, terutama di wilayah yang penduduknya sangat padat.
2. Prinsip penggunaan maksimum (*principle of maximum production*), prinsip ini dimaksudkan agar penggunaan suatu bidang agraria termasuk tanah diarahkan untuk memperoleh hasil fisik yang setinggi-tingginya untuk memenuhi kebutuhan rakyat yang

mendesak, yang dimaksud dengan hasil fisik adalah sesuatu yang dihasilkan dari tanah misalnya sawah menghasilkan padi atau bahan pangan lainnya.

3. Prinsip penggunaan optimum (*principle of optimum use*), prinsip ini dimaksudkan agar penggunaan suatu bidang agraris termasuk tanah dapat memberikan keuntungan ekonomis yang sebesar-besarnya kepada orang yang menggunakan/ mengusahakan tanpa merusak sumber alam itu sendiri.²⁹

Diantara ketiga prinsip tersebut di atas, prinsip penggunaan optimum merupakan prinsip yang paling pokok, terutama dalam rangka pembentukan masyarakat adil dan makmur, dan dengan memanfaatkan modal dan teknologi yang lebih maju, melalui penggunaan tanah yang optimum diharapkan tingkat kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat semakin meningkat.

Mengenai asas-asas tata guna tanah biasanya dibedakan dalam dua kelompok, yaitu asas tata guna tanah untuk daerah pedesaan (*rural land use planning*) dan daerah perkotaan (*urban land use planning*), adanya perbedaan asas antara daerah pedesaan dengan daerah perkotaan disebabkan adanya perbedaan mengenai titik berat penggunaan tanah antara keduanya. Penggunaan tanah dipedesaan lebih dititik beratkan pada kegiatan usaha-usaha pertanian, sedangkan penggunaan tanah di daerah perkotaan lebih dititik beratkan kepada kegiatan non-pertanian, yaitu pemukiman, perkantoran, pertokoan, insdustri dan lain-lainnya. Faktor lain yang menentukan perbedaan asas adalah ciri-ciri kehidupan yang tradisional, dinamika kehidupan masyarakat pedesaan lebih rendah jika

²⁹ Mustofa, *Op.Cit.* hal. 46.

dibandingkan dengan kehidupan masyarakat kota yang berciri modern, di samping itu penduduk perkotaan lebih banyak dari penduduk pedesaan.

Berdasarkan hal tersebut, maka asas tata guna tanah untuk daerah pedesaan adalah lestari, optimal, serasi dan seimbang yang dijelaskan sebagai berikut :

1. Lestari

Berdasarkan asas ini, tanah harus dimanfaatkan dan digunakan untuk jangka waktu yang lama, dengan tetap terpelihara tatanan fisik tanah seperti terpelihara tingkat kesuburannya. Dampak positif dari asas ini adalah :

- a. Akan terjadi penghematan tanah. Hal ini dapat dicapai dengan mengusahakan agar tanah-tanah yang belum digunakan untuk kepentingan langsung hidup manusia baik untuk pertanian maupun untuk pemukiman, tetapi dipelihara kelestariannya. Apabila perluasan wilayah untuk pertanian atau pemukiman memang harus dilakukan, hendaknya perluasan wilayah tersebut diusahakan selambat mungkin. Hal ini untuk mencegah agar luas tanah yang memang terbatas tidak semuanya digunakan untuk memenuhi kepentingan hidup manusia, tanpa memperhatikan konservasi sumber daya tanah itu sendiri.
- b. Agar supaya generasi yang sekarang dapat memenuhi kewajibannya untuk mewariskan sumber daya tanah kepada generasi yang akan datang. Suatu ungkapan seorang raja Afrika bahwa : *“The land belongs to a great family of which many members are dead, some are living and the larger number still to be born”*, jadi tanah bukan milik masyarakat sekarang saja, tetapi tanah milik masyarakat dulu, masyarakat sekarang dan masyarakat yang masih akan lahir.

2. Optimal

Berdasarkan asas ini, pemanfaatan tanah harus mendatangkan hasil atau keuntungan ekonomi yang setinggi-tingginya. Faktor yang penting dalam asas optimal ini adalah kesesuaian antara kemampuan fisik tanah dengan jenis kegiatan yang akan dilaksanakan. Untuk menentukan kesesuaiannya sudah tentu diperlukan data kemampuan fisik tanah. Dengan data ini kebutuhan masyarakat di wilayah yang bersangkutan, akan dapat ditentukan bahwa suatu ruang tanah memberikan hasil ekonomi yang setinggi-tingginya apabila digunakan untuk suatu kegiatan tertentu. Misalnya suatu ruang tanah cocok untuk dibangun suatu waduk dan masyarakat yang ada wilayah itu membutuhkannya untuk mengairi persawahan, maka pembangunan waduk itulah yang dinilai memberikan keuntungan ekonomis.

3. Serasi dan seimbang

Berdasarkan asas ini, suatu ruang atas tanah harus dapat menampung berbagai macam kepentingan baik perseorangan, masyarakat maupun negara, sehingga dapat dihindari adanya pertentangan atau konflik dalam penggunaan tanah.

Apabila ada dua kegiatan atau usaha yang menghendaki satu lokasi yang sama, maka usaha atau kegiatan yang dapat memberikan keuntungan ekonomis yang lebih tinggi yang harus dimenangkan, yang digunakan adalah asas optimal. Jika ada pertentangan dalam penggunaan tanah kadang-kadang tidak dapat dihindari, terutama jika ada 2 kegiatan atau lebih memerlukan suatu lokasi yang sama perlu dibuat daftar skala prioritas untuk menentukan kegiatan yang mana yang harus didahulukan.

Untuk daerah perkotaan, maka asas tata guna tanah yang digunakan adalah aman, tertib, lancar dan sehat yang dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Aman

- a. Aman dari bahaya kebakaran, untuk mengatasi kemungkinan terjadinya kebakaran, perlu didirikan pos-pos pemadam kebakaran ditempat-tempat tertentu yang dapat mempercepat gerak langkah dalam mengatasi kebakaran, juga tersedianya peralatan yang baik, personil pemadam kebakaran yang terlatih serta adanya peraturan daerah yang melarang pemakaian bahan-bahan bangunan yang mudah terbakar.
- b. Aman dari tindak kejahatan, untuk mencegahnya perlu ditambah pospos polisi disekitar sektor tertentu dan penambahan personil kepolisian. Juga tempat-tempat ronda di kampung-kampung terus ditingkatkan dan penerangan lingkungan harus diusahakan.
- c. Aman dari bahaya banjir, untuk pencegahannya dapat dilakukan dengan membuat saluran-saluran air, meluruskan alur sungai, mengeluarkan larangan membangun di daerah-daerah pinggiran sungai.
- d. Aman dari bahaya kecelakaan lalu lintas, usaha pencegahannya dilakukan dengan membangun sarana jalan yang memenuhi syarat, penyekat jalan, tempat-tempat penyeberangan, lampu lalu lintas, petugas lalu lintas.
- e. Aman dari ketuna karyaan, dalam hal ini pemerintah daerah dituntut untuk mengupayakan lapangan-lapangan pekerjaan. Untuk ini pemerintah daerah harus dapat menarik para penanam modal baik swasta dan pemerintah maupun asing untuk pendirian insdustri.

2. Tertib

- a. Tertib dalam bidang pelayanan, ini berarti menuntut para ahli masyarakat untuk berdisiplin di dalam menjalankan tugasnya masing-masing.
- b. Tertib dalam penataan wilayah perkotaan, penataan yang baik akan menimbulkan keadaan yang indah.
- c. Tertib dalam lalu lintas, penyediaan tempat parkir yang baik dan teratur harus diusahakan, ketertiban para petugas parkir, juga ketaatan para pemakai jalan akan sangat mendukung tertib berlalu lintas.
- d. Tertib dalam hukum, ini menuntut para penegak hukum untuk bertindak secara tegas dan benar.

3. Lancar

- a. Lancar dalam pelayanan, ini menuntut para ahli masyarakat untuk terus meningkatkan keterampilannya, juga pengaturan ruang-ruang di masing-masing kantor supaya ditata sehingga masyarakat dapat memperoleh pelayanan yang nyaman.
- b. Lancar berlalu lintas, ini menuntut adanya jaringan jalan yang mempermudah arus lalu lintas dari satu tempat ketempat lainnya. Juga penertiban letak pedagang-pedagang kaki lima, larangan atau penertiban jalan becak.
- c. Lancar dalam komunikasi, seperti penyediaan tempat-tempat telpon umum, jaringan jalan yang tidak ruwet.

- d. Sehat dari segi jasmani, ini menuntut penyediaan tempat-tempat olahraga, tempat pembuangan sampah, tempat pemeriksaan kesehatan yang baik puskesmas atau rumah sakit.
- e. Sehat dari segi rohani, ini berarti harus tersedia tempat-tempat hiburan dan rekreasi.

Dalam rangka tercapainya situasi aman, tertib, lancar dan sehat tersebut memang memerlukan pengaturan ruang atas tanah sebagai sarannya. Di samping itu tentunya partisipasi masyarakat merupakan faktor yang penting untuk digugah melalui berbagai penyuluhan dan penerangan.

Prinsip dasar dan konsolidasi tanah ini adalah bahwa segala biaya yang diperlukan untuk kegiatan konsolidasi ini ditanggung bersama oleh pemilik tanah dengan kata lain dengan swadaya masyarakat. Konsolidasi tanah juga dapat dipandang sebagai suatu rangkaian mekanisme pembangunan tanah mencakup proses, produk, dan instrumen pendukung yang khas. Karenanya penataan tanah dengan konsolidasi tanah baru dapat dilaksanakan setelah memperoleh persetujuan masyarakat pemilik tanah, baik dalam perencanaan maupun pelaksanaannya. Sehingga penataan dan pembangunan tanpa mengusur pemilik tanah peserta konsolidasi tanah.³⁰

Persoalan pokok yang harus dipecahkan dengan melaksanakan kebijaksanaan pertanahan ialah bagaimana mengatur dan menggunakan tanah yang luasnya terbatas, dengan mengingat akan hak-hak perorangan/keluarga yang ada di atasnya, untuk keperluan yang bersifat agraris maupun non-agraris, yang senantiasa bertambah dan berubah,

³⁰ Trie Sakti, *Op.Cit.*, hal. 10.

sedemikian rupa sehingga semua syarat yang diperlukan bagi terbentuknya suatu masyarakat yang adil dan makmur, yang ada hubungannya dengan tanah dapat dipenuhi.

Diantara syarat-syarat yang harus dipenuhi bagi terbentuknya suatu masyarakat yang adil dan makmur adalah sebagai berikut :³¹

1. Adanya keamanan dan ketertiban, bebas dari gangguan yang datangnya dari luar maupun dalam negeri, dapat membebaskan, setidak-tidaknya memperkecil ketergantungan negara pada negara lain akan pangan dan lain-lain kebutuhan hidup (industri).
2. Adanya produksi nasional yang maksimal, penghasilan penduduk yang cukup dan merata, adanya kemantapan dan keamanan dalam kehidupan ekonomi (*economic stability and security*) serta adanya pengembangan sumber daya alam.
3. Adanya suasana damai antara pemilik dan bukan pemilik (yang mengolah) tanah dibidang pertanian, antara buruh dengan majikan dibidang industri pada khususnya dan antara seluruh penduduk dalam masyarakat yang berbeda agama maupun suku asalnya. Selain itu adanya tempat pemukiman yang layak bagi penduduk tempat untuk ibadah, kesehatan, pendidikan dan lain-lain. Politik petanahan ini harus dilaksanakan sejalan dengan politik agraria dan politik nasional dalam bidang ekonomi, sosial dan keamanan pertanahan, karena itu politik agraria merupakan refleksi (pantulan) dari politik nasional dalam bidang ekonomi, sosial dan pertanahan.

³¹ Mustopo dan Suratman, *Penggunaan Hak Atas Tanah Untuk Industri*, 2013, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hal. 79.

B. Penyelenggaraan Penggunaan Dan Pemanfaatan Tanah Dalam Penataan Ruang

Secara esensial ruang dan tanah merupakan modal dasar dan potensi sumber daya alam yang sangat mahal dan semakin langka. Hal ini disebabkan karena tanah dibutuhkan dan dimanfaatkan untuk berbagai bentuk pembangunan. Tanah harus dapat dimanfaatkan untuk dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat dalam rangka mewujudkan keadilan sosial. Agar ruang dan tanah dapat dimanfaatkan secara efektif dan efisien dalam pemenuhan kebutuhan perumahan serta pemukiman yang terus meningkat dinamis progresif, perlu dilakukan pembinaan serta pengelolaan ruang dan pertanahan secara terarah dan terkendali.

Ketentuan mengenai pola pengelolaan tata guna tanah, tata guna air, tata guna udara dan tata guna sumber daya alam lainnya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Istilah tata guna tanah jika dikaitkan dengan obyek hukum agraria nasional, maka penggunaan istilah tata guna tanah kurang tepat. Hal ini karena obyek hukum agraria nasional sebagaimana yang tertuang dalam UUPA meliputi : bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Sedangkan tanah sebagian dari bumi merupakan salah satu obyek dari hukum agrarian, dengan berpedoman pada obyek hukum agraria nasional tersebut, maka istilah yang tepat untuk digunakan adalah tata guna agraria. Tata guna agraria meliputi : tata guna tanah, tata guna air dan tata guna ruang angkasa. Dalam hal ini, tata guna tanah hanya merupakan bagian dari tata guna agraria. Di dalam praktik istilah tata guna tanah lebih umum digunakan, sehingga lebih dikenal daripada istilah tata guna agrarian.

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah menyebutkan 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.

Pokok-pokok penatagunaan tanah yaitu, dalam rangka pemanfatan ruang dikembangkan penatagunaan tanah yang disebut juga pola pengelolaan tata guna tanah. Penataan tanah merupakan kegiatan di bidang pertanahan di kawasan lindung dan kawasan budidaya.

Penatagunaan tanah diselenggarakan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota. Penatagunaan tanah diselenggarakan sesuai dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota. Kebijakan penatagunaan tanah diselenggarakan terhadap bidang tanah yang sudah haknya baik yang sudah atau belum terdaftar. Tanah negara yaitu tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Terhadap hal-hal di atas sebagaimana yang dimuat dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah penggunaan serta pemanfaatannya harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.

Secara umum fungsi penggunaan tanah adalah mengembangkan, memperluas, dan meningkatkan pemanfaatan tanah yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), agar dapat dipelihara dan dicegah dari kerusakan tanah. Dalam Penjelasan Umumnya Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan

Tanah alinea kedua menyebutkan tanah merupakan unsur ruang yang strategis dan pemanfaatannya terkait dengan penataan ruang wilayah. Penataan ruang wilayah mengandung komitmen untuk menerapkan penataan secara konsekuen dan konsisten dalam kerangka kebijakan pertanahan yang berlandaskan UUPA.

Penyelenggaraan penggunaan dan pemanfaatan tanah dalam penataan ruang merupakan tugas pemerintah pusat yang pelaksanaannya di daerah berdasarkan dekonsentrasi. Penyelenggaraan penggunaan tanah merupakan wujud kegiatan menggunakan atau mengusahakan tanah sebagai upaya agar tanah tersebut dapat memberikan manfaat.

Dalam kegiatan rencana penggunaan tanah unsur-unsur yang harus ada adalah :

1. Adanya serangkaian kegiatan dalam merencanakan penggunaan tanah yang meliputi: pengumpulan data lapangan yang menyangkut tentang penggunaan, penguasaan, dan kemampuan fisik tanah, pembuatan rencana/pola penggunaan tanah untuk kepentingan pembangunan dan pengawasan serta keterpaduan di dalam pelaksanaannya.
2. Penggunaan tanah harus dilaksanakan secara berencana. Ini mengandung suatu konsekuensi bahwa penggunaan tanah harus dilakukan atas dasar prinsip-prinsip tertentu. Prinsip-prinsip tersebut di dalam definisi pertama disebutkan dengan tegas yaitu lestari, optimal, serasi dan seimbang. Sedangkan dalam definisi kedua prinsip-prinsip tersebut tidak disebutkan dengan tegas, akan tetapi sudah tercakup dalam kata berencana.
3. Adanya tujuan yang hendak dicapai. Hukum agraria nasional merupakan alat bagi pencapaian tujuan pembangunan. Konsekuensinya tata guna tanah merupakan bagian

dari hukum agraria nasional harus mempunyai tujuan searah dengan tujuan pembangunan nasional. Mengenai tujuan ini, definisi pertama mengemukakan dengan tegas yaitu untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Sedangkan definisi kedua tidak mengemukakan dengan tegas, akan tetapi dengan menyebutkan untuk melaksanakan pembangunan nasional dimaksudkan juga untuk mendukung pembangunan nasional yaitu masyarakat adil dan makmur.³²

Penggunaan tanah merupakan wujud kegiatan menggunakan atau mengusahakan tanah sebagai upaya agar tanah tersebut dapat memberikan manfaat. Perencanaan tata guna tanah yang merupakan salah satu aspek prosedural dari penyelenggaraan pembangunan sebagai kegiatan yang harus menunjang mekanisme prosedur yang lebih tepat dan efektif dalam pengadaan tanah bagi kepentingan pembangunan sektoral dan masyarakat, serta memberikan arah pengayoman, pembinaan dan kemungkinan pengembangannya. Sehubungan dengan hal tersebut, pemerintah harus mampu mempertautkan berbagai kepentingan secara serasi dan seimbang untuk memperoleh manfaat yang optimal, sedangkan kemanfaatan tanah sebagai unsur ruang tetap dalam keadaan lestari.

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah, meliputi kebijakan penatagunaan tanah dan penyelenggaraan penatagunaan tanah. Kebijakan penatagunaan tanah meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dikawasan lindung dan kawasan budi daya sebagai pedoman umum penatagunaan tanah di daerah. Negara menyelenggarakan penataan ruang untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, negara memberikan kewenangan penyelenggaraan penataan ruang kepada

³² Yul Ernis, *Op.Cit.*, hal. 40.

pemerintah dan Pemerintah Daerah sesuai Pasal 1 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Penyelenggaraan penataan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan tetap menghormati hak yang dimiliki masyarakat sesuai dengan wewenang pemerintah daerah kabupaten/kota.

Dalam kerangka penetapan kegiatan penatagunaan tanah dilakukan inventarisasi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, penetapan neraca penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, penetapan pola penyesuaian penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah serta kajian kondisi fisik wilayah. Selain menjadi bahan utama dalam rangka penyusunan pola pengelolaan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, hasil inventarisasi yang disajikan dalam peta dengan tingkat ketelitian berskala lebih besar dari peta Rencana Tata Ruang Wilayah dikelola dalam suatu Sistem informasi manajemen pertanahan antara lain melalui sistem informasi penatagunaan tanah.

Penyesuaian penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah dapat dilaksanakan melalui penataan kembali, upaya kemitraan, penyerahan dan pelepasan hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam rangka penyelenggaraan penatagunaan tanah dilaksanakan pembinaan dan pengendalian. Pembinaan dilaksanakan melalui pemberian pedoman, bimbingan, pelatihan, dan arahan. Sedangkan pengendalian dilakukan melalui pengawasan yang diwujudkan melalui supervisi, pelaporan dan penertiban.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, diatur mengenai pengaturan penataan ruang, pembinaan penataan ruang,

pelaksanaan perencanaan tata ruang, pelaksanaan pemanfaatan ruang, pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang, dan pengawasan penataan ruang, di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Untuk mewujudkan pengaturan mengenai penyelenggaraan penataan ruang yang lebih komprehensif dan dapat diterapkan secara efektif, maka Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang memuat pengaturan penyelenggaraan penataan ruang wilayah dan kawasan, yang mencakup :

1. Pengaturan penataan ruang yang meliputi ketentuan tentang peraturan yang harus ditetapkan pada masing-masing tingkatan pemerintahan untuk memberikan landasan hukum yang kuat bagi penyelenggaraan penataan ruang.
2. Pembinaan penataan ruang yang mengatur tentang bentuk dan tata cara pembinaan penataan ruang dari Pemerintah kepada Pemerintah Daerah dan masyarakat, dari Pemerintah Daerah Provinsi kepada Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dan masyarakat, serta dari Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota kepada masyarakat. Pembinaan penataan ruang bertujuan untuk meningkatkan kemampuan dan menumbuhkan kemandirian pemerintah daerah dan masyarakat dalam penyelenggaraan penataan ruang.
3. Pelaksanaan perencanaan tata ruang yang mengatur ketentuan mengenai penyusunan dan penetapan rencana tata ruang wilayah dan rencana tata ruang kawasan termasuk kawasan strategis, kawasan perkotaan dan kawasan pedesaan yang dilaksanakan melalui prosedur untuk menghasilkan rencana tata ruang yang berkualitas dan dapat di implementasikan.

4. Pelaksanaan penataan ruang yang mengatur ketentuan mengenai penyusunan dan pelaksanaan program pemanfaatan ruang beserta pembiayaannya. Pelaksanaan pemanfaatan ruang melalui sinkronisasi program yang dituangkan ke dalam rencana pembangunan jangka panjang, rencana pembangunan jangka menengah, dan rencana pembangunan tahunan sesuai dengan sistem perencanaan pembangunan nasional, serta pelaksanaan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang.
5. Pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang untuk mewujudkan tertib tata ruang yang mengatur ketentuan mengenai peraturan zonasi yang merupakan ketentuan persyaratan pemanfaatan ruang, pemikiran yang merupakan syarat untuk pelaksanaan kegiatan pemanfaatan ruang, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi, yang keseluruhannya merupakan perangkat untuk mendorong terwujudnya rencana tata ruang sekaligus untuk mencegah terjadinya pelanggaran penataan ruang.
6. Pengawasan penataan ruang yang meliputi pemantauan, evaluasi dan pelaporan merupakan upaya untuk menjaga kesesuaian penyelenggaraan penataan ruang dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang dilaksanakan baik oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, maupun masyarakat.

Pengawasan penataan ruang diselenggarakan untuk menjamin tercapainya tujuan penyelenggaraan penataan ruang, dan menjamin terlaksananya penegakan hukum bidang penataan ruang, serta meningkatkan kualitas penyelenggaraan penataan ruang. Pemerintah dan Pemerintah Daerah melakukan pengawasan penataan ruang sesuai dengan kewenangannya. Masyarakat dapat melakukan pengawasan terhadap penyelenggaraan penataan ruang dan dalam rangka meningkatkan efektivitas pengawasan penataan ruang

yang dilakukan oleh masyarakat, pemerintah/pemerintah daerah menjadikan sarana penyampaian hasil pengawasan penataan ruang.

C. Ketidakserasian Peraturan Perundang-Undangan Yang Terkait Dengan Pemanfaatan Ruang Dan Penggunaan Tanah

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang mengamatkan perlunya dilakukan penataan ruang yang dapat mengharmoniskan lingkungan alam dan lingkungan buatan, yang mampu mewujudkan keterpaduan penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan, serta yang dapat memberikan perlindungan terhadap fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan hidup akibat pemanfaatan ruang.

Menurut Sumardjono, kaidah penataan ruang ini harus dapat diterapkan dan diwujudkan dalam setiap proses perencanaan tata ruang wilayah. Lebih lanjut, ruang wilayah seluruh tanah air perlu dikelola secara berkelanjutan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang berpihak pada perlindungan kepentingan rakyat. Pengelolaan yang dibahasakan sebagai penataan ruang dilakukan sebagai suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.³³

Dalam rangka ketiga proses di atas, dilakukan perencanaan tata ruang untuk menghasilkan rencana umum dan rencana rinci tata ruang. Rencana umum tata ruang berjenjang dari atas ke bawah adalah rencana tata ruang wilayah nasional, rencana tata

³³ Maria S.W. Sumardjono, dkk, *Peraturan Sumber Daya Alam di Indonesia, Antara yang Tersurat dan Tersirat (Kajian Kritis UU Terkait Penataan Ruang dan Sumber Daya Alam)*, Fakultas Hukum UGM dan Gadjah Mada University Press, Jakarta, 2011, hal. 42.

ruang wilayah provinsi dan rencana tata ruang wilayah kabupaten serta kota. Dalam konsiderans dan asasnya Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menekankan pentingnya keterpaduan, pendekatan sistem dan kepastian hukum dan keadilan diantara berbagai azas lainnya. Akan tetapi, pada kenyataannya Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang tidak berdiri sendiri tanpa intervensi undang-undang lainnya.

Faktanya, terdapat banyak undang-undang sektoral yang turut mengatur tentang sumber daya alam, khususnya penggunaan dan pemanfaatan tanah, yang cenderung tidak konsisten satu sama lain, di samping tumpang tindih dengan segala dampaknya (lihat konsiderans Ketetapan MPR No.IX/MPR/2001), dan itu kemudian diturunkan dalam regulasi turunannya (PP), termasuk PP penatagunaannya, maka ketidakkonsistenan itu terus berlanjut hingga kini. Maria Sumardjono menyatakan setidaknya ada 12 undang-undang di bidang sumber daya alam terkait penguasaan, pemanfaatan dan penggunaan tanah, yang cenderung tidak konsisten, bahkan tumpang tindih satu sama lainnya.

Melalui kajian analisisnya yang dilakukan bersama Fakultas Hukum UGM, melakukan persandingan dan sinkronisasi horizontal antara UUPA dengan 11 undang-undang sektoral lainnya, termasuk UUPR, Dalam kajian ini, UUPA dijadikan pembahasan awal, mengingat sejatinya UUPA dimaksudkan sebagai undang-undang yang akan menjadi landasan pengaturan berbagai undang-undang terkait agraria (bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya), setidaknya bertumpu pada Pasal 1 dengan Pasal 15 UUPA. Sebelas undang-undang lainnya, yaitu:

1. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1967 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Pertambangan.
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Konservasi Sumber Daya Alam dan Ekosistemnya.
3. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (direvisi dengan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan, Pengelolaan Lingkungan Hidup).
4. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan.
5. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2001 tentang Minyak dan Gas Bumi.
6. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2003 tentang Panas Bumi.
7. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air.
8. Undang-Undang Nomor 31 Tahun 2004 tentang Perikanan.
9. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
10. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.
11. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sampah.³⁴

Dari hasil persandingan dan sinkronisasi 12 undang-undang tersebut di atas, hanya sedikit undang-undang yang secara proposional mengutamakan keberpihakan terhadap aspek konservasi dan pro-rakyat dalam hal pengelolaan dan pemanfaatan sumber daya alam. Hanya terdapat 4 (empat) undang-undang yang visi-misinya menunjukkan keberpihakan terhadap kedua aspek tersebut, yakni UUPA, Undang-Undang Nomor 5

³⁴ *Ibid.*, hal. 51.

Tahun 1990 tentang Konservasi SDA dan Ekosistemnya, Undang-Undang Nomor 32 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (direvisi dengan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan, Pengelolaan Lingkungan Hidup dan termasuk Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Banyaknya regulasi yang berkaitan dengan agraria, utamanya tanah, menimbulkan belantara regulasi yang jauh dari harmonis dan sinkron satu sama lain. Kenyataan ini menandakan bahwa begitu banyak kepentingan atas tanah dari berbagai kelompok kepentingan, sehingga seringkali rencana tata ruang wilayah tidak menjadi acuan sama sekali. Dengan begitu Undang-Undang Penataan Ruang memang tidak hidup di ruang kosong, ada banyak undang-Undang lain yang berkepentingan juga terhadap tanah. Situasi ini diperparah dengan ketiadaan pengendalian, pengawasan dan kontrol atas penggunaan dan pemanfaatan tanah yang peruntukannya tidak sesuai dengan alas hak (izin) yang diberikan maupun rencana tata ruang wilayah daerah terkait.

BAB IV

PELAKSANAAN PEMETAAN TANAH DI KABUPATEN DELI SERDANG SEBAGAI BENTUK KONSOLIDASI TANAH DI BPN DELI SERDANG

A. Kondisi Pelaksanaan Konsolidasi Tanah

Pelaksanaan dari rancangan tata ruang wilayah tidak selalu berlangsung efektif di lapangan. Artinya, pemanfaatan ruang yang dialokasikan dan sudah ditentukan dalam *blue print* perencanaan ruang itu belum diterapkan konsisten sebagaimana yang telah ditetapkan dalam rancangan tata ruang wilayah kabupaten. Misalnya, suatu ruang wilayah atau bentang lahan dialokasikan untuk perumahan dan permukiman, namun perumahan dan permukiman itu tidak tumbuh dan berkembang dengan kualitas yang baik karena masyarakat membangun rumah secara sporadis tanpa memperhatikan lingkungan yang lebih luas.

Akhirnya, dalam perjalanan waktu lokasi perumahan dan permukiman itu tumbuh menjadi areal tidak beraturan disebabkan keterbatasan infrastruktur dan fasilitas umum bagi perumahan itu, seperti: ketersediaan jalan yang tidak layak atau sempit dan bahkan ketiadaan ruang atau bentang lahan untuk pembangunan fasilitas umum. Ketidakefektifan pemanfaatan ruang juga terjadi di areal pertanian atau perdesaan. Beberapa areal pertanian tampaknya tidak memiliki infrastruktur lokasi areal pertanian/perkebunan yang memadai, sehingga para petani tidak mudah untuk bekerja di areal pertaniannya dan untuk mengambil hasil pertaniannya. Salah satu akibatnya adalah inefisiensi pengelolaan pertanian masyarakat.

Ruang daratan atau bentang lahan permukiman dan pertanian/perkebunan yang tumbuh tanpa prasarana jalan dan fasilitas umum yang memadai inilah yang potensial menjadi objek pelaksanaan konsolidasi tanah di Kabupaten Deli Serdang. Potensi lokasi pelaksanaan konsolidasi tanah diduga berkembang pesat selama masa reformasi, karena masyarakat semakin berani untuk melakukan pembangunan di atas tanahnya, meskipun tidak sesuai dengan alokasi peruntukan dan penggunaan sebagaimana ditetapkan dalam *blue print* penataan ruang. Sebaliknya, kemampuan otoritas pertanahan melakukan konsolidasi tanah tampak berkurang diakibatkan sulitnya memperoleh persetujuan dari pemilik tanah.

Kualitas demokrasi di Indonesia di masa transisional saat ini yang masih lebih mengedepankan hak daripada kewajiban membuat tantangan lebih besar untuk memperoleh persetujuan dari pemilik tanah untuk mengikuti kegiatan konsolidasi tanah. Namun, semangat untuk lebih intensif melaksanakan konsolidasi tanah tampak dengan peningkatan struktur otoritas pertanahan yang bertanggungjawab untuk melakukan konsolidasi tanah, yakni dengan ditingkatkannya sub direktorat konsolidasi tanah menjadi direktorat konsolidasi tanah di dalam organisasi Badan Pertanahan Nasional.

B. Hambatan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Di Kabupaten Deli Serdang

Sebagian masyarakat masih beranggapan bahwa hak atas tanah adalah hak mutlak, artinya hak yang tidak dapat diganggu gugat terhadap tanah padahal hak atas tanah di dalamnya mengandung fungsi sosial, artinya tanah bisa dimanfaatkan oleh siapa pun asalkan prosedur hukum telah ditempuh, terlebih apabila calon pengguna tanah adalah

negara dan digunakan untuk kepentingan umum. Berdasarkan hak yang dimiliki oleh negara, demi kepentingan umum negara berhak untuk melakukan pemaksaan seseorang atau lembaga untuk melepaskan hak atas tanahnya. Namun hak negara ini tidak boleh menyinggalkan prinsip kepemilikan individu.³⁵

1. Lemahnya aturan hukum pelaksanaan konsolidasi tanah

Kelemahan aturan hukum itu berada pada substansi dan bentuk hukum atau jenis aturan. Dari segi substansi, materi muatan aturan yang tersedia belum mampu mengamankan dan mendorong pelaksanaan konsolidasi tanah sebagai kebijakan pertanahan untuk pemanfaatan ruang sesuai rencana tata ruang wilayah kabupaten. Ketidakmampuan aturan hukum yang tersedia saat ini untuk mengamankan pelaksanaan konsolidasi tanah tampak dari ketiadaan solusi terhadap peserta konsolidasi tanah yang menolak sebagai peserta konsolidasi tanah di lokasi yang telah ditetapkan oleh Bupati/Walikota. Padahal, penolakan itu dilakukan tanpa alasan yang rasional dan masuk akal.

Pasal 10 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah menyatakan bahwa Konsolidasi Tanah dapat diselenggarakan apabila disepakati oleh paling sedikit 60% (enam puluh persen) dari peserta konsolidasi tanah. Ketentuan itu menyisakan pertanyaan mengenai penyelesaian terhadap sebesar 40% yang belum menyatakan persetujuannya. Kadang-kadang tapak dari tanah yang tidak mau dijadikan sebagai peserta konsolidasi tanah itu berada pada letak yang strategis, sehingga kalau

³⁵ Abuyazid Bustomi dan Barhamudin, *Konsolidasi Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan Sarana Dan Fasilitas Umum*, Jurnal Solusi, Fakultas Hukum Universitas Palembang, Vol. 18 No. 1, Januari 2020, hal 46.

tidak ikut ditata akan menjadi penghalang dalam melaksanakan konsolidasi tanah secara keseluruhan. Hal itu mengindikasikan lemahnya aturan hukum sebagai landasan hukum operasional pelaksanaan konsolidasi tanah.

Selain itu, ketentuan yang tersedia sekarang ini masih mengatur konsolidasi tanah dengan asumsi dilakukan dalam keadaan normal, sama sekali belum antisipatif untuk mengatur pelaksanaan konsolidasi tanah untuk merestorasi kerusakan ruang atau bentang lahan yang diakibatkan oleh bencana alam, seperti tsunami maupun erupsi gunung api. Aturan hukum yang berlaku saat ini menyatakan bahwa pelaksanaan konsolidasi tanah dalam rangka merestorasi kerusakan bentang lahan akibat bencana alam pun harus terlebih dahulu mendapatkan persetujuan minimal 60% dari pemilik tanah di lokasi konsolidasi tanah yang direncanakan.

Kelemahan lainnya adalah ketidakmampuan aturan hukum yang tersedia untuk mendorong atau memberikan insentif kepada masyarakat atau kelompok masyarakat untuk melaksanakan konsolidasi tanah dalam skala tertentu agar letak dan lokasi tanah masyarakat dapat ditata melalui konsep konsolidasi tanah. Kelemahan aturan hukum yang tersedia juga tampak pada bentuk atau jenis aturan yang masih diatur dengan Peraturan Kepala BPN dengan berbagai Surat atau Surat Edaran Kepala BPN. Akibatnya, walaupun otoritas ATR/BPN memiliki keinginan yang tinggi untuk melaksanakan konsolidasi tanah sebagai instrumen untuk menjabarkan atau memanfaatkan ruang secara efektif, hal itu lebih merupakan keinginan yang belum

didukung oleh komitmen yang nyata berdasarkan aturan hukum yang memadai secara substansial dan kebijakan pengaturan.³⁶

2. Rendahnya kesadaran masyarakat

Rendahnya kesadaran masyarakat tampak dari kesulitan pelaksanaan konsolidasi tanah untuk memperoleh persetujuan lengkap dari seluruh peserta konsolidasi tanah dan rendahnya besarnya sumbangan tanah untuk pembangunan yang dapat ditentukan untuk disumbangkan oleh peserta konsolidasi tanah, yang hampir tidak pernah memenuhi syarat ideal sesuai ide dasar konsolidasi tanah. Praktik pelaksanaan konsolidasi tanah di Indonesia selama ini, sangat sulit memperoleh persetujuan dari 100% pemilik tanah dan/atau yang menguasai tanah di lokasi yang telah ditetapkan untuk menyerahkan sumbangan tanah untuk pembangunan.

Bahkan besar sumbangan tanah untuk pembangunan masih sangat rendah jika dibandingkan dengan sumbangan tanah untuk pembangunan yang ideal sesuai konsep dasar konsolidasi tanah. Jika sumbangan tanah untuk pembangunan konsisten direncanakan untuk prasarana jalan, fasilitas umum dan tanah pengganti biaya pelaksanaan, maka secara teoretis besarnya sumbangan tanah untuk pembangunan yang ideal adalah 40% dari luas tanah (atau nilai tanah) peserta konsolidasi tanah sebelum dilakukan penataan.

Rendahnya sumbangan tanah untuk pembangunan dalam pelaksanaan konsolidasi tanah di Indonesia juga besar kemungkinan disebabkan oleh karena masih rendahnya kesadaran pada masyarakat pada umumnya, apalagi pada masyarakat yang

³⁶ Oloan Sitorus, *Konsolidasi Tanah, Tata Ruang, Dan Ketahanan Nasional*, STPN Press, Yogyakarta, 2015, hal. 49.

tinggal pada areal kumuh atau marjinal lainnya. Masih kerap ditemukan perumahan yang tumbuh tanpa prasarana jalan yang memadai. Bahkan, ketika bidang tanah yang demikian akan disertipikatkan, otoritas pertanahan tidak memiliki kekuatan untuk mengarahkan pemilik tanah atau yang menguasai tanah untuk memberikan akses jalan kepada bidang tanahnya masing-masing, sehingga dalam keadaan seperti itu, sertipikat tanah secara tidak langsung seakan-akan turut mengukuhkan keterbatasan prasarana jalan atau akses kepada persil itu.

Kesadaran yang rendah tentang pentingnya bidang tanah yang memiliki prasarana jalan yang memadai, membuat masyarakat sulit untuk menyerahkan sumbangan tanah untuk pembangunan dalam luasan yang ideal. Kesadaran yang rendah ini terkesan tidak dapat diselesaikan oleh masyarakat itu sendiri. Tampaknya, masih dibutuhkan tindakan penyadaran dan contoh dari penguasa tentang bidang tanah yang efektif sebagai bagian dari ruang di dalam suatu wilayah. Penyadaran ini akan merupakan tantangan yang berarti di tengah kenyataan mutu demokrasi yang masih belum mengembirakan, yakni pada peringkat 53 dari 167 negara, yang berarti di bawah Timor Leste. Kecenderungan masyarakat masih lebih mengedepankan hak daripada kewajiban.³⁷

3. Melemahnya perspektif ruang sumber daya manusia pertanahan

Sejak BPN ditingkatkan struktur organisasinya dari Direktorat Jenderal Agraria menjadi Lembaga Pemerintah NonDepartemen yang langsung

³⁷ *Ibid.*, hal. 51.

bertanggungjawab kepada Presiden berdasarkan Keppres No. 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN), fungsi utama BPN adalah sebagai administrator pertanahan. Fungsi sebagai pelaksana Politik Pertanahan/Agraria sebagaimana pernah diemban pada tahun 1955-1965 sudah tidak menjadi domain BPN lagi. Dalam pada itulah, maka terdapat kesan yang kuat bahwa tugas BPN yang utama adalah penerbitan sertipikat tanah sebagai bukti penguasaan dan pemilikan tanah yang terkuat dalam Sistem Hukum Tanah Nasional.

Pernah pada tahun 1993-1998, BPN ditingkatkan menjadi Kantor Menteri Negara Agraria/BPN, namun citra organisasi ini tetaplah lebih dikenal sebagai instansi pemberi sertipikat tanah, bukan pengemban politik pertanahan sebagaimana diinginkan UUPA. Apalagi, setelah memasuki Orde Reformasi tahun 1998, kedudukan Kantor Menteri Agraria/BPN dikembalikan lagi menjadi BPN. Dalam perkembangan organisasi yang begitu dinamis, maka fungsi otoritas pertanahan yang relatif tetap dan menjadi tugas utama BPN adalah menerbitkan sertipikat sebagai bukti pemilikan tanah. Kemampuan aparat pertanahan seolah-olah hanya difokuskan pada administrasi pertanahan dalam arti sempit.

Akhirnya, secara tidak disengaja timbul kesan bahwa eksistensi masing-masing persil tanah yang disertipikatkan itu sebagai bagian terpadu dari ruang atau wilayah yang lebih luas, menjadi hilang dari kesadaran para sumber daya manusia pertanahan. Tugas pertanahan seolah-olah tereduksi menjadi sekedar legalisasi asset atau melaksanakan, administrasi pertanahan dalam arti sempit, atau tata usaha pertanahan. Oleh karena itu, ketika ada kegiatan pertanahan komprehensif yang ingin menata

kembali penguasaan dan pemilikan tanah serta penggunaan dan pemanfaatan tanah seperti konsolidasi tanah, kegiatan ini dipandang sebagai *something beyond the call of duty*. Dalam kesadaran yang demikian, maka sulit mengembalikan obsesi untuk menjadikan konsolidasi tanah sebagai kegiatan pertanahan komprehensif yang menjadi idola kebijakan pertanahan, sebagaimana pernah dicita-citakan oleh para senior pertanahan di tahun 1990-an.³⁸

4. Belum efektifnya sinergisme kelembagaan

Sinergisme antara otoritas pertanahan dengan Pemda untuk meningkatkan kualitas pelaksanaan konsolidasi tanah adalah persoalan kronis yang belum mendapat penyelesaian sampai saat ini, sehingga mengakibatkan tidak dapat mewujudkan penyelesaian pembangunan infrastruktur seperti konstruksi jalan serta sarana dan prasarana lainnya. Kerap kali ditemukan bahwa pelaksanaan konsolidasi tanah tidak ditindaklanjuti dengan pembangunan prasarana jalan, apalagi sarana fasilitas umum lainnya, setelah 5 (lima) atau bahkan 10 (sepuluh) tahun sertipikat tanah diselesaikan oleh otoritas pertanahan. Alasannya, bahwa Pemda (dalam hal ini jajarannya yang relevan seperti otoritas pekerjaan umum) belum memiliki rencana pembangunan jalan atau infrastruktur lainnya di lokasi pelaksanaan konsolidasi tanah tersebut.

Sesungguhnya, secara akal sehat birokrasi hal itu tidak dapat terjadi, oleh karena penetapan lokasi konsolidasi tanah itu sendiri dilakukan oleh Bupati/Walikota. Bahkan, dalam keanggotaan Tim Pengendalian Provinsi dan Tim Koordinasi Kabupaten/Kotamadya ada unsur otoritas Pekerjaan Umum (PU) sebagai anggota.

³⁸ *Ibid.*, hal. 53.

Konsekuensi logisnya, seluruh jajaran Bupati/Walikota (seperti otoritas pekerjaan umum) seharusnya merancang kegiatan penindaklanjutan pelaksanaan konsolidasi tanah pada tahun anggaran berikutnya.

Tampaknya, sinergisme substansial di antara otoritas pertanahan (sebagai instansi vertikal) dengan otoritas Pekerjaan Umum (sebagian dari Pemda) penting untuk dibangun kembali, sejak awal. Dikhawatirkan, ketika melakukan proses pemilihan lokasi pun belum ada komunikasi yang intensif diantara semua instansi yang masuk dalam keanggotaan Tim Pengendalian Provinsi dan Tim Koordinasi Kabupaten/Kotamadya itu. Artinya, koordinasi yang substansial belum terjadi ketika melakukan pemilihan dan penentuan lokasi konsolidasi tanah.³⁹

C. Pemetaan Tanah Sebagai Bentuk Konsolidasi Tanah Di Desa Tanjung Sena Kecamatan Sibiru-Biru Kabupaten Deli Serdang

Pelaksanaan konsolidasi tanah akan memberikan manfaat baik bagi peserta konsolidasi tanah dan pemerintah. Peserta konsolidasi tanah akan mempunyai sertipikat tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, memiliki persil tanah yang teratur yang sesuai dengan tata ruang, dan meningkatnya nilai atau harga tanah setelah konsolidasi tanah meskipun luas tanahnya berkurang untuk STUP.

Selanjutnya, bagi pemerintah pelaksanaan konsolidasi tanah juga memberikan manfaat yang banyak, seperti: tertibnya administrasi pertanahan secara sistematis dan diperolehnya tanah untuk prasarana jalan dan pembangunan fasilitas umum lainnya dari

³⁹ *Ibid.*, hal. 54.

kegiatan konsolidasi tanah itu sendiri. Dalam pada itulah, maka meningkatkan pelaksanaan konsolidasi tanah akan mengefektifkan pemanfaatan ruang. Oleh karena semua manfaat pelaksanaan konsolidasi tanah di atas akan dapat dirasakan lebih cepat, lebih efektif, dan lebih efisien karena konsolidasi tanah itu dilakukan secara partisipatif untuk mempercepat perwujudan atau penyesuaian pemanfaatan ruang sesuai RTRWK/Kab yang sudah ditetapkan.

Gambar 1: Pemetaan Konsolidasi Tanah di Desa Tanjung Sena Kecamatan Sibiru-Biru Kabupaten Deli Serdang



Sumber: Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Deli Serdang.

Rekapitulasi Konsolidasi Tanah

1. Dusun I

Sebanyak 91 bidang, termasuk di dalamnya Gereja Sidang Rohol Kudus Indonesia (GSRI) sebanyak 1 bidang An. Pemkab Kabupaten Deli Serdang sebanyak 1 bidang (Balai Desa).

2. Dusun II

Sebanyak 56 bidang, termasuk di dalamnya An. Pemkab Kabupaten Deli Serdang sebanyak 3 bidang (Balai Desa, Kantor Desa, MCK).

3. Dusun III

Sebanyak 53 bidang, termasuk di dalamnya An. Pemkab Kabupaten Deli Serdang sebanyak 1 bidang (Balai Desa).

Tabel 1. Daftar Nama Peserta Konsolidasi Tanah

Sesudah Konsolidasi			Sebelum Konsolidasi		
No	Nama	luas/m2	No	Nama	luas/m2
193	Timur ginting	30843	133	H.saidah	A,B,C,D,E
194	Yurni	23756	20	Masrani	A,B,C
195	Aseng	23623	69	No Name	A,B,C
196	Dr.andri	22418	17	Usman	A,B
197	No Name	22175	165	P.sihotang	A,B
198	No Name	21288	237	No Name	A,B
199	Kongsi Tarigan	20032	205	Akau	35412
200	No Name	19709	202	Timur ginting	31000
201	No Name	19515	213	Yurni	23819
202	Laser	19474	240	Aseng	23710
203	No Name	19109	209	Dr.andri	22554
204	Husein	18692	239	No Name	22300
205	Simbolong	18281	218	No Name	20439
206	A'ar	16512	155	Kongsi Tarigan	20074
207	No Name	16255	222	No Name	19515
208	No Name	16126	236	No Name	19109
209	Josep pinem	15663	219	No Name	18961
210	No Name	15285	130	Husein	18692
211	Yusman elis	15086	147	Simbolong	18422
212	No Name	14691	144	A'ar	16594
213	Ali payung	14156	151	No Name	16255
214	No Name	13905	150	No Name	16126
215	Samsul kamar barus	13619	212	Josep pinem	15719
216	Rajin ginting	13290	221	No Name	15285

217	Josep pinem	13130	211	Yusman elis	15165
218	Muhammad Arif	12729	220	No Name	14691
219	No Name	12410	145	Ali payung	14220
220	Yusman elis	10964	193	Samsul kamar baru	13718
221	No Name	10785	203	Rajin ginting	13346
222	No Name	10386	201	Josep pinem	13193
223	Ahmadi	10142	266	Muhammad Arif	12729
224	No Name	10008	268	No Name	12410
225	Dedi Martin	9753	154	No Name	10785
226	Dr. Hilda	9483	235	No Name	10386
227	No Name	9457	273	Ahmadi	10142
228	No Name	9423	234	No Name	10008
229	Ahok	9360	153	Dedi Martin	9753
230	Tatan saragih	9146	156	No Name	9567
231	Dr.hilda	9110	208	Dr. Hilda	9483
232	No Name	9085	132	Ahok	9441
233	No Name	8750	232	No Name	9423
234	Ilham	8566	159	Tatan saragih	9403
235	Jumadi	8457	217	Dr.hilda	9252
236	Zulkifli	8393	283	No Name	9085
237	Mahyudin	8060	157	No Name	8750
238	No Name	7829	272	Ilham	8566
239	Andi	7537	244	Zulkifli	8498
240	No Name	7467	284	Jumadi	8457
241	No Name	7467	274	Mahyudin	8060
242	Zulkifli B	6920	269	No Name	7829
243	Izal	6651	152	No Name	7622
244	No Name	6601	129	Andi	7537
245	Husein	6551	233	No Name	7467
246	Acian	6488	267	Zulkifli B	6920
247	Babah	5927	164	Berlina	6797
248	Demas marbun	5731	142	Izal	6675
249	Zulkifli B	5723	238	No Name	6601
250	Batubara	4927	241	Acian	6496
251	Sofyan	4924	143	Babah	5961
252	Muin	4818	271	Zulkifli B	5723
253	No Name	4570	195	Demas marbun	5601
254	Demas marbun	4220	206	Batubara	4949
255	Widya kasih	4062	207	Sofyan	4946
256	Zamal	3995	128	Muin	4818
257	No Name	3940	247	No Name	4649

258	No Name	3924	185	Paulo tarigan	4626
259	Paulo tarigan	3840	194	Demas marbun	4143
260	Saripudin	3808	162	No Name	4132
261	No Name	3574	200	Widya kasih	4105
262	Jemasi	3515	140	Zamal	4036
263	No Name	3387	158	No Name	3940
264	No Name	3377	288	No Name	3924
265	Ucok saragih	3365	276	Saripudin	3808
266	Abu Yaman	3350	282	No Name	3574
267	No Name	3333	243	Jemasi	3566
268	No Name	3329	138	Jalil saragih	3493
269	No Name	3327	139	Ucok saragih	3400
270	Rohana	3313	281	No Name	3387
271	Ucok saragih	3308	277	No Name	3377
272	Abu Yaman	3267	286	Abu Yaman	3350
273	Akau	3211	137	Ucok saragih	3340
274	H.iyan	3111	280	No Name	3333
275	No Name	2991	279	No Name	3329
276	Mgd.siregar	2940	287	No Name	3327
277	No Name	2882	278	Rohana	3313
278	Dohari	2752	285	Abu Yaman	3267
279	No Name	2720	163	No Name	3148
280	Siti aisyah	2717	83	H.iyan	3068
281	Siti rahma	2712	270	No Name	2991
282	No Name	2668	214	Mgd.siregar	2983
283	Rusni	2577	216	No Name	2882
284	No Name	2563	146	Dohari	2757
285	Rosmawati	2537	134	Siti aisyah	2741
286	Nasrul	2459	141	Siti rahma	2740
287	Daliman	2437	275	No Name	2720
1	Paulo tarigan	2310	223	No Name	2658
2	Sorkanik	2042	135	Rusni	2604
3	No Name	1924	254	Husein	2551
4	Limin halim	1825	253	Rosmawati	2537
5	SDN 106799 PALUH MANAN	1817	136	Nasrul	2483
6	H.saidah	1784	148	Daliman	2475
7	H.saidah	1732	186	Paulo tarigan	2362
8	Jaleha	1704	161	No Name	2279
9	Sainah	1689	160	No Name	2258
10	Tahan parluhutan	1650	299	No Name	2245
11	No Name	1613	249	Sorkanik	2042

12	Demas marbun	1547	39	No Name	2013
13	No Name	1540	265	No Name	1924
14	Kuburan/Tanah wakaf	1505	27	Limin halim	1855
15	Masjid	1502	250	SDN 106799 PALUH MANAN	1817
144	Asia	1480	85	Jaleha	1675
145	Asia	1480	84	Sainah	1661
146	Asia	1480	2	No Name	1658
147	Asia	1480	126	Kuburan/Tanah wakaf	1631
148	No Name	1371	188	No Name	1599
149	No Name	1323	196	Demas marbun	1534
150	Raso	1308	228	Asia	1495
151	M.ansyor	1247	229	Asia	1495
152	P.sihotang	1166	230	Asia	1495
153	No Name	1141	231	Asia	1495
154	Yayasan TK	1027	32	H.saidah	1459
155	Nainggolan	1014	187	No Name	1421
156	Limin halim	992	1	Tahan parluhutan	1368
157	Kantor desa	926	252	Raso	1308
158	Ali imran	924	131	M.ansyor	1247
159	No Name	920	75	Helmi barus	1162
160	Saim tarigan	903	210	Yusman elis	1096
161	Aye	898	38	Yayasan TK	1066
162	Firdaus	893	21	Kantor desa	1025
163	No Name	883	199	Nainggolan	1023
164	No Name	872	28	Limin halim	1007
165	Doni simamora	866	184	Doni simamora	1005
166	Badrun	835	224	No Name	920
167	Masrani	828	40	Masjid	917
168	Amin	823	198	Saim tarigan	914
169	Udar	811	251	Aye	898
170	Rini	793	44	Marhat	888
171	Oto gani	793	183	Ginting	850
172	No Name	789	13	Amin	843
173	Rasyid	783	22	No Name	810
174	No Name	764	204	Oto gani	809
175	No Name	746	23	Rasyid	799
176	Aman sitanggang	741	226	No Name	784
177	No Name	704	189	Aman sitanggang	769
178	Pijah	683	227	No Name	744
179	Usman	682	190	No Name	732
180	No Name	672	63	M.yusuf	730

16	Sarwono	668
17	Anto	664
18	Nursinah	659
19	I'in	650
20	No Name	628
21	Rohana	598
22	Zulkifly	585
23	Iyab	573
24	Alu	571
25	Rosmina	546
26	Berlina	535
27	Safi'i	526
28	Samsul	497
29	Saman	482
30	Bidin	479
31	Tukiran	478
32	Rohana	476
33	I'in	465
34	No Name	462
35	Roslina	460
36	Tika sari	457
37	No Name	447
38	David	446
39	Samsudin	432
40	No Name	431
41	Mu'in	431
42	Mahyan	430
43	Ginting	426
44	Zumangin	419
45	No Name	416
46	Fatimah	413
47	Indin	408
48	Warto	407
49	Udin panut	395
50	Jere'i	393
51	Amot	388
52	Udin panut	382
53	No Name	381
54	Jumari	380
55	Uton	380
56	Ishak	379
225	No Name	688
246	Nursinah	675
255	Sarwono	668
257	Anto	664
71	Firdaus	661
197	I'in	658
191	No Name	657
70	No Name	645
166	No Name	609
263	Rohana	598
124	Iyab	597
42	Tika sari	590
12	Alu	583
19	Ajizat	569
37	Safi'i	547
91	Samsul	516
45	Badrun	515
46	Rosmina	510
73	Misnah	507
167	No Name	499
47	Roslina	498
59	Murni	493
192	No Name	482
123	I'in	479
258	Tukiran	478
261	Rohana	476
68	Ridwan	470
180	Gereja	470
49	Sahran	464
41	Ali imran	463
78	Bidin	460
182	Hendri	460
112	Bahri	448
81	Samsudin	447
14	Mahyan	444
149	No Name	431
256	Mu'in	431
3	No Name	429
245	Zumangin	428
181	No Name	427
77	Asmail	425

57	Ulfa	377
58	Mahidin	367
288	Lisa	367
289	Mushollah	366
290	Udin	364
59	Iyan	360
60	No Name	357
61	Abdul samat	351
62	M.yusuf	351
63	Samsir	347
64	Jalil saragih	345
65	Jamal	339
66	Moraminah	338
67	Bahri	336
68	Sahran	336
69	Nursiah	335
70	Fitriani	329
71	Aloh	329
72	Sabam	328
73	No Name	321
74	No Name	317
75	Saipul	312
76	jaini	308
181	Ajizat	308
182	Sapri	305
183	Siti asia	301
184	Saniah	300
185	Khajar	298
186	No Name	297
187	Rosita	296
188	Sapri	295
189	Mahidin	294
190	Asmail	290
191	Darwin	288
192	No Name	287
77	Martusi	285
78	Marhat	283
79	Basran	280
80	No Name	274
81	Misnah	272
82	Ahsan	272

48	David	424
95	Warto	421
55	Lisa	418
86	Indin	418
5	Jere'i	411
50	Siti asia	410
97	Sapri	405
16	Amot	402
51	Abdul samat	401
36	Uton	396
79	Udin panut	396
4	Ulfa	395
10	Jumari	392
103	Ishak	390
53	Mahidin	386
80	Mushollah	381
122	Udin	370
30	Samsir	365
262	Iyan	360
87	M.yusuf	359
31	Jamal	353
29	Bahri	350
52	Udin panut	350
125	Aloh	347
82	Fitriani	341
72	Misran	337
88	Nursiah	337
43	Zulkifly	330
26	No Name	328
102	No Name	325
7	jaini	321
60	Ardi	315
89	Saniah	315
99	Fatimah	309
64	Abdul jabar	307
96	Sapri	307
34	Mahidin	302
289	No Name	300
92	Khajar	298
67	Kamarudin	295
116	Basran	295

83	Misran	271	171	Anaria	292
84	Dardik	269	118	Ahsan	284
85	Hendri	268	35	Kamarudin	278
86	Kamarudin	267	56	Saudah	278
87	Ridwan	262	101	Izar	273
88	Bahri	262	66	Rosita	269
89	Rusnilawati	259	94	Rusnilawati	269
90	Abdul jabar	257	61	Saman	268
91	M.yusuf	254	62	Saipul	268
92	Mariana	251	121	Sofyan	257
93	Sofyan	247	57	Pijah	252
94	Izar	245	113	Dardik	252
95	Perdomuan	242	54	Martusi	244
96	Kamarudin	240	100	Moraminah	243
97	Sapri	240	106	Zumangin	242
98	Usak	236	93	Abil	241
99	Nur	233	18	Udar	240
100	Abil	232	117	Murni	239
101	Murni	227	127	No Name	239
102	Kamarudin	226	15	Nurhayati	236
103	No Name	224	260	Usak	236
104	Nurhayati	223	6	Kamarudin	235
105	Putra sembiring	222	300	Putra sembiring	234
106	No Name	221	65	Rini	233
107	M.abidin	219	74	No Name	232
108	Saudah	219	242	No Name	232
109	Masjid	214	11	M.abidin	230
110	Junaidi	211	76	Asnal	229
111	Sapri	210	109	Junaidi	225
112	Anaria	206	98	Sapri	218
113	Esmi	204	179	Marbun	215
114	Zamrik	204	248	Masjid	214
115	No Name	202	110	Mariana	213
116	Aloh	202	174	Esmi	208
117	No Name	198	264	Zamrik	204
118	Praten	197	259	Aloh	202
119	Ranik	194	175	Perdomuan	201
120	Rifai	194	115	Putra	200
121	Helmi baru	191	178	Esti	200
122	Ayub	187	8	Ayub	199
123	Putra	187	172	Praten	198

124	Hamdan	185	177	Darwin	198
125	Esti	178	173	Sabam	196
126	Isran	170	33	Hamdan	193
127	No Name	163	105	Aji	181
128	Zumangin	161	9	Isran	180
129	Asnal	146	168	No Name	175
130	Sofyan	142	107	Ranik	173
131	No Name	141	108	Rifai	167
132	Gereja	134	104	Sapri	155
133	Aji	133	169	No Name	148
134	Hamidah	132	170	No Name	144
135	Alos	122	120	Sofyan	142
136	Iwan	121	111	Iwan	133
137	Ardi	119	25	Hamidah	132
138	Murni	117	215	Mushollah	129
139	Mushollah	117	114	Alos	127
140	Marbun	116	90	Iwan	99
141	Iwan	98	119	Safarudin	80
142	Safarudin	80	24	Ali udin	65
143	Ali udin	59	58	Nur	
291	No Name		176	Laser	
292	No Name		290	No Name	
293	No Name		291	No Name	
294	No Name		292	No Name	
295	No Name		293	No Name	
296	No Name		294	No Name	
297	No Name		295	No Name	
298	No Name		296	No Name	
299	No Name		297	No Name	
300	No Name		298	No Name	

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Konsolidasi tanah sebagai salah satu upaya untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah serta menyelaraskan kepentingan individu dengan fungsi tanah dalam menyelaraskan kepentingan individu dengan fungsi sosial tanah dalam rangka pelaksanaan pembangunan. Tanah sebagai salah satu kekayaan Bangsa Indonesia harus dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Untuk mewujudkan hal tersebut, maka pemanfaatan tanah perlu dilaksanakan dalam bentuk pengaturan, penguasaan, dan penatagunaan tanah.
2. Penggunaan dan pemanfaatan tanah dilaksanakan dengan penataan kembali, upaya kemitraan, penyerahan dan pelepasan hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam rangka penyelenggaraan penatagunaan tanah dilaksanakan pembinaan dan pengendalian. Pembinaan dilaksanakan melalui pemberian pedoman, bimbingan, pelatihan, dan arahan, sedangkan pengendalian dilakukan melalui pengawasan seperti supervisi, pelaporan dan penertiban.
3. Pelaksanaan dari rancangan tata ruang wilayah tidak selalu berlangsung efektif di lapangan, sebagian masyarakat masih beranggapan bahwa hak atas tanah adalah hak mutlak, artinya hak yang tidak dapat diganggu gugat terhadap tanah padahal hak atas tanah di dalamnya mengandung fungsi sosial, tanah bisa dimanfaatkan

oleh siapa pun asalkan prosedur hukum telah ditempuh, terlebih apabila calon pengguna tanah adalah negara dan digunakan untuk kepentingan umum.

B. Saran

1. Hendaknya pemerintah harus mampu mempertautkan berbagai kepentingan secara serasi dan seimbang untuk memperoleh manfaat yang optimal terhadap penggunaan dan pemanfaatan tanah dalam penataan ruang.
2. Hendaknya Badan Pertanahan Nasional perlu segera secara masif meningkatkan kapasitas sumber daya manusianya dalam pelaksanaan konsolidasi tanah guna mengedukasi calon peserta konsolidasi tanah dan juga dalam pelaksanaan konsolidasi tanah memberikan manfaat secara optimal kepada peserta konsolidasi tanah serta masyarakat.
3. Hendaknya masyarakat setempat dan terkhusus Kepala Desa ataupun Lurah turut berpartisipasi dalam membantu Pihak BPN untuk terjun ke lapangan pada saat melakukan pengukuran, agar pengukuran cepat terlaksana dengan bantuan dari pihak desa.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ali, Achmad dan Heryani, Wiwie, 2013, *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*, Prenada Media Grup, Jakarta.
- Akib, Muhammad, Charles Jackson dkk. 2013, *Hukum Penataan Ruang*, Pusat Kajian Konstitusi dan Peraturan Perundang-Undangan Fakultas Hukum Universitas Lampung, Bandar Lampung.
- Ernis, Yul, 2015, *Penelitian Hukum Tentang Konsistensi Penggunaan Dan Pemanfaatan Tanah Sesuai Dengan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang*, Pusat Penelitian Dan Pengembangan Sistem Hukum Nasional Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Jakarta.
- Hasni, 2010, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Idham, 2014, *Konsolidasi Tanah Perkotaan dalam Perspektif Otonomi Daerah*, Alumni, Bandung.
- Limbong, Bernhard, 2012, *Hukum Agraria Nasional*, Margaretha Pustaka, Jakarta.
- Marzali, Amri, 2012, *Antropologi dan Kebijakan Publik*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Moleong, Lexy J., 2013, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Mustopo dan Suratman, 2013, *Penggunaan Hak Atas Tanah Untuk Industri*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Raharjo, Budi, 2014, *Kota Berwawasan Lingkungan*, Pranada Media, Jakarta.
- Raharjo, Satjipto, 2012, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Santoso, Urip, 2010, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- Sitorus, Oloan, 2015, *Konsolidasi Tanah, Tata Ruang, Dan Ketahanan Nasional*, STPN Press, Yogyakarta.

Suharto, Edi, 2010, *Kebijakan Sosial Sebagai Kebijakan Publik*, Alfabeta, Bandung.

Sumardjono, Maria S.W., dkk, 2011, *Peraturan Sumber Daya Alam di Indonesia, Antara yang Tersurat dan Tersirat (Kajian Kritis UU Terkait Penataan Ruang dan Sumber Daya Alam)*, Fakultas Hukum UGM dan Gadjah Mada University Press, Jakarta.

Sutedi, Adrian, 2013, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, Pradnya Paramita, Jakarta.

-----, 2020, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.

Trie, Sakti, 2010, *Penelitian Pengembangan Kebijakan Konsolidasi Tanah Vertikal*, Badan Pertanahan Nasional Pusat Penelitian dan Pengembangan, Jakarta.

Waksito dan Arnowo, Hadi, 2017, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, Kencana, Jakarta.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

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

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah.

Surat Keputusan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Nomor 340/KEP/-12.07/IX/2019 tentang Pembentukan Tim Penyusunan Desain Konsolidasi Tanah dan Musyawarah Penetapan Kavling Baru Kabupaten Deli Serdang.

Surat Keputusan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Nomor 3000.1/9-12.07/X/2019 tentang Permohonan Penegasan Tanah Objek Konsolidasi Tanah di Desa Tanjung Sena, Kecamatan Biru-Biru, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara.

C. Karya Ilmiah

Ana Ramadhona, 2017, *Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Untuk Pembangunan Jalan By Pass di Kota Bukit Tinggi*, Jurnal Cendikia Hukum, Vol. 3, No. 1.

Abuyazid Bustomi dan Barhamudin, 200, *Konsolidasi Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan Sarana Dan Fasilitas Umum*, Jurnal Solusi, Fakultas Hukum Universitas Palembang, Vol. 18 No. 1.

Medaline, O. (2017). Kajian Teori Kesejahteraan Sosial Dalam Pelaksanaan Wakaf Atas Tanah. *Al-Awqaf: Jurnal Wakaf dan Ekonomi Islam*, 10(2), 134-141.

Medaline, O., Rafianti, F., & Sembiring, R. (2021). *Mapping Community Land in North Sumatra through the Implementation of Agrarian Reform*. Budapest International Research and Critics Institute (BIRCI-Journal): Humanities and Social Sciences, 4(3), 7450-7459.

Setiawan, Rinto Nugrah, 2015, *Konsolidasi Tanah Pasca Erupsi Gunung Merapi 2010 Dalam Kerangka Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Kabupaten Sleman*, Ilmu Hukum, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kali Jaga.

Surya, B. P., Sai, L. R., Suwarno, S., Wahab, W., Medaline, O., Rusmardiana, A., ... & Mujanah, S. (2021, June). *Use of Analytical Network Process Algorithm in the decision-making process*. In *Journal of Physics: Conference Series* (Vol. 1933, No. 1, p. 012028). IOP Publishing.

Qomariyah, Siti, 2005, *Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Secara Swadaya di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus*, Fakultas Ilmu Sosial, Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan, Universitas Negeri Semarang, Semarang.

Yahya, Mohammad Toha, 2017, *Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Pertanian Di Desa Umbulharjo Kecamatan Cangkring Kabupaten Sleman Ditinjau Dari Hukum Perdata*, Ilmu Hukum, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kali Jaga.

Zarzani, T. R., Medaline, O., & Dartimnov, D. (2021). *A Legal Responsibility of a Notary for Actions Performed by Parties in the Making an Authentic Ded.* Budapest International Research and Critics Institute (BIRCI-Journal): Humanities and Social Sciences, 4(3), 4286-4294.

D. Internet

Kamus Besar Bahasa Indonesia, “Pengertian Kebijakan”, <https://kbbi.web.id/bijak>, diakses pada tgl 02 Agustus 2020, pkl 10,00 WIB.

Kamus Besar Bahasa Indonesia, “Pengertian Penguasaan”, <https://kbbi.web.id/kuasa>, diakses pada tgl 02 Agustus 2010, pkl 13.00 WIB.

Kamus Besar Bahasa Indonesia, “Pengertian Penataan”, <https://kbbi.web.id/tata>, diakses pada tgl 02 Agustus 2020, pkl 11.30 WIB.