

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KONSOLIDASI TANAH  
DILIHAT DARI PERALIHAN HAK ATAS TANAH NEGARA  
DALAM PRAKTEK KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN DI  
INDONESIA.**

TESIS

HANNAH WULAN SIGAR  
0806478670



UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
JAKARTA  
JANUARI 2012

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KONSOLIDASI TANAH  
DILIHAT DARI PERALIHAN HAK ATAS TANAH NEGARA  
DALAM PRAKTEK KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN DI  
INDONESIA.**

**TESIS**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan

**HANNAH WULAN SIGAR  
0806478670**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
JAKARTA  
JANUARI 2012**

**HALAMAN PENGESAHAN**

Thesis ini diajukan oleh

Nama : Hannah Wulan Sigar  
NPM : 0806478670  
Program Studi : Hukum  
Judul Tesis : **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP  
KONSOLIDASI TANAH DILIHAT DARI  
PERALIHAN HAK ATAS TANAH NEGARA  
DALAM PRAKTEK KONSOLIDASI TANAH  
PERKOTAAN DI INDONESIA.**

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia

**DEWAN PENGUJI**

Pembimbing : Dr. Arsin Lukman, S.H

(.....)

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H, M.H

(.....)

Penguji : Enny Koeswarni, S.H, M.Kn

(.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 19 Januari 2012

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur saya panjatkan kepada Tuhan Allah Bapa Yang Maha Kuasa, karena atas Kasih dan kedahsyatan-NYA yang senantiasa tepat waktu, saya dapat menyelesaikan Tesis ini. Penulisan Tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya sangat menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, hampir tidak mungkin bagi saya untuk menyelesaikan semua mata kuliah sampai dengan karya tulis ini. Oleh karena ini, saya mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Arsin Lukman, S.H, selaku dosen pembimbing, terima kasih atas semua bimbingan dan kebaikan bapak selama ini dalam menghadapi anak bimbingan bapak yang kadang suka seenaknya, Terima Kasih banyak, Pak 😊
2. Ketua Sub Program Magister Kenotariatan FHUI, Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH, MH, dan dosen Penguji Ibu Enny Koeswarni, SH, Mkn, serta seluruh pengajar, dan Staff Administrasi Fakultas Kenotariatan Salemba-Depok, yang telah banyak memberikan Ilmu serta Informasi dan bantuan dengan sangat tulus, Tuhan berkatilah, semoga sukses !
3. Reuben Philip, My Son, penyelamat jiwa saya, I love you, You are the only reason i live and survive beyond my strength.
4. Keluarga saya, khususnya Papa, yang senantiasa dalam keadaan apapun selalu jadi panutan wisdom saya, dan sekaligus kerabat dan sepupu-sepupu yang tidak pernah menyerah memberi dukungan Moril terhadap saya. Mudah-mudahan saya bisa membuat kalian semua bangga 😊
5. Bapak Tri Nugroho, Paman yang selama ini sangat banyak mendukung dan membantu saya dalam belajar dunia pertanahan, Terima Kasih banyak Om.
6. Sahabat-sahabat saya di Jakarta dan Denpasar, yang selama ini selalu ada buat saya dikala saya tidak memiliki kekuatan, You are all my angels!

7. Dan Teman-Teman Notariat Salemba khususnya angkatan 2008 yang selalu mengingatkan untuk cepat lulus, dan senantiasa menemani disaat belum lulus-lulus: Mbak Rita, Mbak Yolly, Mas Tri, Yudith, Karina, Fikri, Momo, Indira, dan lainnya, khususnya Irawati Hutabarat dan Bapak Andri Cahyadi yang selalu sabar jadi Mentor sekaligus sahabat saya.

Terima Kasih Tuhan, atas kesempatan menjalani sebagian hidup sebagai mahasiswa Notariat Universitas Indonesia bersama mereka semua. Kalian semua adalah kolega terbaik yang tidak akan terlupakan. ☺

Akhir kata saya kembalikan segala kebaikan dan ketulusan hati setiap orang yang terlibat dalam proses ini, kepada Tuhan Yang Maha Baik. Semoga Tuhan memberkati saudara sekalian. Amin.



**Jakarta, 16 Januari 2012**

**Hannah Wulan Sigar**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar**

**Nama : Hannah Wulan Sigar**

**NPM : 0806478670**

**Tanda Tangan :**



**Tanggal : 16 Januari 2012**

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Hannah Wulan Sigar  
NPM : 0806478670  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Notariat  
Jenis Karya : Thesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:


**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KONSOLIDASI TANAH DILIHAT DARI  
PERALIHAN HAK ATAS TANAH NEGARA DALAM PRAKTEK  
KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN DI INDONESIA**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengambillahmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pengkalan data (*data base*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 16 Januari 2012

Yang Menyatakan



(Hannah Wulan Sigar)

Universitas Indonesia

**ABSTRAK**

Nama : Hannah Wulan Sigar

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul : **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP  
KONSOLIDASI TANAH DILIHAT DARI  
PERALIHAN HAK ATAS TANAH NEGARA  
DALAM PRAKTEK KONSOLIDASI TANAH  
PERKOTAAN DI INDONESIA**

Tesis ini bertujuan untuk menjelaskan betapa pentingnya peranan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Indonesia sebagai reforma agraria dalam pengadaan tanah bagi kepentingan umum, bagaimana proses peralihan hak menjadi tanah Negara untuk selanjutnya dikembalikan kepada pemegang/pemilik hak atas tanah yang berhak, dan praktek peralihan Tanah Negara Obyek Konsolidasi Tanah dalam hal sertipikat baru belum diterbitkan, dan kepastian hukumnya dengan menggunakan Hukum Perikatan. Metode penelitiannya menggunakan metode penelitian kualitatif, dengan menggunakan data sekunder berupa bahan-bahan kepustakaan dan juga melakukan wawancara secara tertulis untuk mengetahui praktek pelaksanaan peralihan hak yang belum diatur dalam Undang-Undang.

Kata Kunci: Konsolidasi Tanah Perkotaan, Jual Beli, Tanah Negara Obyek Konsolidasi Tanah.



**ABSTRACT**

Name : Hannah Wulan Sigar  
Major Study : Public Notary  
Subject : *Assessment of The Juridical Review of Land Consolidation regarding transfer rights over the State Land as the Object of The Land Consolidation.*

This Thesis aims to explain and evaluate the importance of the Urban Land Consolidation in Indonesia in the procurement of land for public use, the process whereby rights over land is transferred to the state and henceforth returned to the entitled land-holder or owner, the transition process of the state land as the Object of The Land Consolidation with regards to unissued certificates and, the legal certainty thereof based on contracts law. The research method employed will be qualitative using academic literature and by conducting written interviews in order to understand transfer practices that have not been governed by positive laws.

Kata Kunci: Urban Land Consolidation, buy and sell, State Land

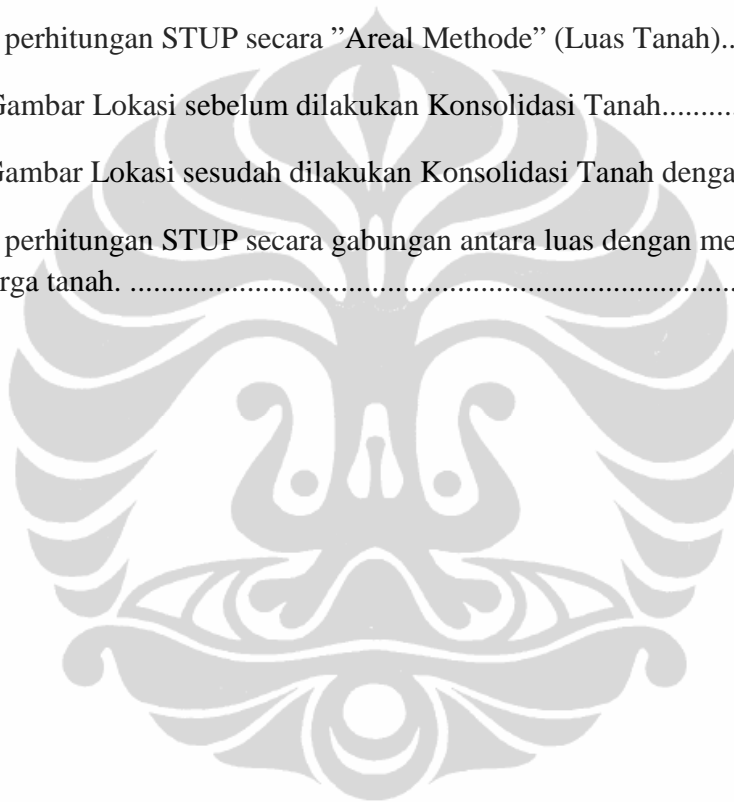
## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	.....
LEMBAR PENGESAHAN.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii-iii
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	v
ABSTRAK.....	vi-vii
DAFTAR ISI.....	viii-ix
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi-xiii
DAFTAR TABEL.....	xiv
<b>1. BAB 1: PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang Permasalahan.....	1
1.2. Pokok Permasalahan.....	5
1.3. Tujuan Penelitian.....	5
1.4. Metode Penelitian.....	5-7
1.5. Sistematika Penulisan.....	7-8
<b>2. BAB 2: TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KONSOLIDASI TANAH</b>	
<b>DILIHAT DARI PERALIHAN HAK ATAS TANAH NEGARA DALAM</b>	
<b>PRAKTEK KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN DI</b>	
<b>INDONESIA.....</b>	<b>9</b>
2.1. Tahapan Kegiatan Kerja Konsolidasi Tanah Perkotaan.....	19
2.2.1 Kegiatan Kerja Konsolidasi Tanah Tahap I.....	19
A. Pemilihan Lokasi.....	19-21
B. Penyuluhan Bimbingan Masyarakat.....	21-23
C. Perumusan Hasil Penjajagan Kesepakatan.....	23
D. Identifikasi Subyek dan Obyek Konsolidasi Tanah.....	23-24
E. Pengukuran dan Pemetaan Keliling.....	24
F. Pengukuran dan Pemetaan Ricikan.....	24-25
G. Pengukuran Topografi dan Pemetaan Penggunaan Tanah.....	25
H. Pembuatan Peta Rencana Blok (Block Plan) atau Pra Desain Tata Ruang.....	26
2.2.2. Kegiatan Kerja Konsolidasi Tanah Tahap II.....	30
A. Pembuatan Desain Konsolidasi Tanah	
B. Musyawarah tentang Desain Konsolidasi Tanah.....	30-31
C. Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah.....	31

D. Penegasan Obyek Konsolidasi Tanah.....	32-33
E. Staking Out/Relokasi.....	33
F. Konstruksi/Pembentukan Badan Jalan dan Sarana.....	33
G.Penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak.....	33
H.Sertifikasi.....	34-37
2.3. Kebijakan Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP) dan Tanah Pengganti	
Biaya Pelaksanaan (TPBP).....	37-40
2.3.1. Metode Penghitungan STUP.....	40-42
2.4. Metode Pelaksanaan Konsolidasi Tanah.....	43
2.5. Lembaga Pelaksana Konsolidasi Tanah.....	43-48
2.6. Perikatan sebagai Kepastian Hukum dalam Konsolidasi Tanah.....	49-53
2.7. Proses Pelepasan Hak dalam Konsolidasi Tanah untuk dijadikan sebagai Tanah	
Negara Obyek Konsolidasi Tanah.....	53-59
2.8. Peralihan hak atas Tanah Negara Obyek Konsolidasi Tanah melalui Jual	
Beli.....	59-66
<b>3. BAB 3: PENUTUP</b>	
3.1. Kesimpulan .....	67-69
3.2. Saran .....	70-71
DAFTAR REFERENSI.....	72-76

## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar I.</b> Gambar lokasi sebelum dilakukan Konsolidasi Tanah.....	40
<b>Gambar II.</b> Gambar lokasi sesudah dilakukan Konsolidasi Tanah dengan metode perhitungan STUP secara "Areal Methode" (Luas Tanah).....	41
<b>Gambar III.</b> Gambar Lokasi sebelum dilakukan Konsolidasi Tanah.....	42
<b>Gambar IV.</b> Gambar Lokasi sesudah dilakukan Konsolidasi Tanah dengan metode perhitungan STUP secara gabungan antara luas dengan metode nilai/harga tanah. ....	42



**DAFTAR LAMPIRAN**

- 1. FORM KT-3301: Permohonan Konsolidasi Tanah**
- 2. FORM KT-3302: Surat Pernyataan Persetujuan Rencana Konsolidasi Tanah**
- 3. FORM KT-3303: Daftar Pemilik Bidang Tanah di Lokasi Konsolidasi Tanah**
- 4. FORM KT-3304: Laporan Rencana Umum Kegiatan Konsolidasi Tanah**
- 5. FORM KT-3305: Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan tentang  
Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah**
- 6. FORM KT-3306: Usul Penetapan Konsolidasi Tanah**
- 7. FORM KT-3307: Identifikasi Subyek dan Obyek Konsolidasi Tanah**
- 8. FORM KT-3308: Data Subyek dan Obyek Konsolidasi Tanah**
- 9. FORM KT-3309: Tanda Terima Penyerahan Berkas dalam rangka  
Konsolidasi Tanah**
- 10. FORM KT-3310: Berita Acara Hasil Musyawarah Peserta Konsolidasi  
Tanah**
- 11. FORM KT-3311: Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah/Garapan  
dalam Rangka Konsolidasi Tanah.**
- 12. FORM KT-3312: Daftar Surat Pernyataan Persetujuan Rencana  
Konsolidasi Tanah dan Daftar Surat Pernyataan Pelepasan  
Hak Atas Tanah.**
- 13. FORM KT-3313: Usul Penegasan Obyek Konsolidasi Tanah**
- 14. FORM KT-3314: Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN tentang  
Penegasan Tanah Obyek Konsolidasi Tanah**

15. **FORM KT-3315: Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tentang Pemberian Hak atas Tanah dalam Rangka Konsolidasi Tanah.**
16. **FORM KT-3316: Surat Ijin Menggunakan Tanah (SIMT)**
17. **FORM KT-3317: Laporan Kemajuan Pekerjaan Konsolidasi Tanah**
18. **FORM KT-3318: Laporan Realisasi Fisik dan Keuangan Kegiatan Konsolidasi Tanah.**
19. **FORM KT-3319: Laporan Monitoring Tindak Lanjut Konsolidasi Tanah**
20. **FORM KT-3320: Laporan Hasil Akhir Konsolidasi Tanah**
21. **FORM KT-3321: Tabel Perhitungan STUP**
22. **FORM KT-3322: Tabel peruntukkan/Penggunaan Tanah Sebelum dan Sesudah Konsolidasi Tanah.**
23. **FORM KT-3323: Pedoman Pengorganisasi dan Bimbingan Masyarakat dalam Konsolidasi Tanah**
24. **FORM KT-3323a: Surat Pernyataan telah terdapat Organisasi/kelompok masyarakat peserta Konsolidasi Tanah.**
26. **FORM KT-3323b: Surat Keterangan dari Kepala Desa/Lurah bahwa telah terdapat Organisasi/Kelompok Masyarakat peserta Konsolidasi Tanah.**
27. **FORM KT-3323c: Surat Kuasa Kelompok Organisasi**
28. **FORM KT-3324: Surat Permohonan Hak Pakai (Sarana).**

**29. LAMPIRAN I: AKTA PELEPASAN HAK: Peralihan hak atas Tanah**

**Negara Obyek Konsolidasi Tanah selama Proses Konsolidasi Tanah masih berjalan.**

**30. LAMPIRAN II: AKTA JUAL BELI: Peralihan Hak atas Tanah Negara**

**Obyek Konsolidasi Tanah setelah Proses Konsolidasi Tanah Selesai.**

**31. LAMPIRAN II B: BUKU TANAH atas Jual Beli yang dilakukan setelah**

**Proses Konsolidasi Tanah berakhir.**



**DAFTAR TABEL**

**TABEL 2.1. KEGIATAN KERJA TAHAP I PELAKSANAAN  
KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN**

**TABEL 2.2 KEGIATAN KERJA TAHAP II PELAKSANAAN  
KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN**





## BAB 1 PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Tidak dapat dipungkiri, berbagai kebijakan pemerintah di era Orde Baru yang berhubungan dengan tanah selalu saja menimbulkan masalah. Di wilayah perkotaan, program pemerintah baik melalui pembebasan tanah, perbaikan kampung, pembangunan rumah susun dan lain-lainnya selalu saja menimbulkan perlawanan-perlawanan dari pemilik lahan. Konflik pertanahan di bidang pariwisata pun pernah mencuat ketika rencana pengembangan Pulau Serangan di Bali seluas 112 Ha diprotes warga yang tidak menyetujui rencana tersebut untuk pengembangan kepariwisataan dan lapangan golf yang dilakukan oleh konsorsium PT. Bimantara Citra, PT. Ometraco Realty, PT. Summa Surya, PT. Saka Mandiri dan PT. Pembangunan Kartika Udayana.<sup>1</sup>

Tata cara penataan ruang melalui program perbaikan kampung sebagaimana di DKI Jakarta misalnya, juga menghadapi masalah antara lain adanya kesulitan untuk mendapatkan tanah untuk fasilitas jalan, penyediaan sarana air bersih, puskesmas, penampungan sampah dan fasilitas lain yang dibutuhkan. Keterbatasan dana dan ketidakmampuan pemerintah memberi ganti kerugian sesuai dengan keinginan pemilik tanah mengakibatkan kesulitan memperoleh tanah, sehingga tidak semua tanah yang dibutuhkan dapat tersedia. Akhirnya banyak Rencana Induk Kota dan Rencana Detail Kota yang telah dibuat dengan baik dan memenuhi persyaratan formal tidak bisa direalisasikan. Perlawanan-perlawanan dari pemilik lahan terhadap elit tersebut merupakan fenomena nyata ketidakpuasan pemilik lahan karena diperlakukan tidak adil. Kelemahan sistem pembebasan tanah, yang terletak pada kendala umum yang dihadapi pemerintah pada waktu melakukan pembebasan tanah, yaitu ketidakmampuan pemerintah memberikan ganti kerugian yang sesuai dengan keinginan pemilik tanah. Kelemahan sistem pembebasan tanah yang berdampak

---

<sup>1</sup> M.Soni Qodri, *Bali dan Sengketa Agraria : Reformasi Agraria*, (Lembaga Penerbit FEUI), hlm. 278

psikologis juga timbul karena dalam pelaksanaan pembebasan tanah masyarakat sering merasa bahwa dirinya hanyalah sebagai obyek pembangunan belaka yang sering dikalahkan oleh kepentingan pembangunan.

Berkaitan dengan permasalahan mengenai pengadaan tanah oleh Negara, memang terbukti bahwa diperlukannya suatu alternatif model pembangunan wilayah perkotaan tanpa pembebasan tanah yaitu dengan cara Konsolidasi Tanah Perkotaan (KTP). Konsolidasi Tanah Perkotaan ini diharapkan akan dapat mengatasi berbagai kelemahan model pembangunan konvensional seperti pembebasan tanah, dalam upaya pengadaan tanah untuk kepentingan prasarana umum dan fasilitas-fasilitas lingkungan lainnya. Dengan adanya KTP akan ditumbuhkannya peran serta masyarakat dalam membangun wilayah kotanya, karena dalam setiap tahap pelaksanaan KTP tetap melibatkan masyarakat, dalam hal ini pemilik tanah atau yang menguasai tanah khususnya.

Pembebasan Tanah dalam Konsolidasi Tanah adalah pengadaan tanah dengan Pelepasan Hak untuk sementara dialihkan penguasaannya kepada Negara, sampai dengan proses penataan tanah selesai, untuk selanjutnya diserahkan kembali penguasaan tanahnya kepada pemilik tanah/pemegang hak, dengan diterbitkannya sertifikat baru setelah Konsolidasi Tanah, tanpa adanya penurunan hak. Proses keseluruhan dilakukan atas persetujuan/kesepakatan semua pihak peserta dan pelaksana Konsolidasi Tanah yang disepakati secara tertulis dan mengikat satu sama lain sehingga mengakibatkan seluruh peserta dan pelaksana Konsolidasi Tanah terikat oleh hak dan kewajiban masing-masing.

Seperti dalam hal penguasaan atas tanah Objek Konsolidasi Tanah selama proses berlangsung, tanah tersebut untuk sementara dialihkan statusnya menjadi Tanah Negara, namun Negara wajib mengembalikan kembali hak atas tanah tersebut kepada pemilik tanah/pemegang hak atas tanah, dengan menerbitkan sertifikat baru, tanpa ada penurunan hak atas tanah.

Jepang adalah Negara yang pertama kali menjalankan Konsolidasi Tanah dengan istilah "*Land Readjustment*", yaitu pada masa sesudah *Restorasi Meiji* kira-kira pada tahun 1868 dengan dikeluarkannya "*Agricultural Land Readjustment Law*"

yaitu Undang-Undang tentang Penyesuaian Kembali Tanah Pertanian pada tahun 1899, lalu kemudian disempurnakan lagi dengan “Special City Planning Law” setelah terjadinya gempa bumi besar di Jepang, sekaligus untuk mengatasi kelemahan-kelemahan dari Undang-Undang terdahulu.<sup>2</sup> Kemudian disusul oleh Jerman pada tahun 1891, lalu untuk di Frankfurt diberlakukan tahun 1902 dengan tujuan menyediakan tanah untuk fasilitas umum dan pembangunan; kemudian Belanda pada tahun 1942, kemudian Korea pada tahun 1934. Selanjutnya di Taiwan dengan dikeluarkannya *The Land Law (The By Law of Land Law)* pada 1936 kemudian disempurnakan lagi pada tahun 1945 mengatur pula masalah-masalah pertanahan, namun untuk Konsolidasi Pertanahan dikembangkan tahun 1958, baik tanah perkotaan maupun tanah pertanian. Lalu menyusul di Muangthai tahun 1975, dimana Land Readjustment merupakan suatu metode baru untuk memperbaiki lingkungan perkotaan, penerapannya dilakukan melalui proyek percontohan di Chonburi, Nakoren, Sawon, dan Bangkok, dengan konsep pelaksanaannya adalah: untuk pembangunan terpadu penggunaan tanah dan prasarana dan mengajak partisipasi sukarela para pemilik tanah.

Dilihat dari prakteknya selama ini yang telah dilaksanakan diberbagai Negara tersebut, dapat dilihat bahwa Konsolidasi Tanah adalah kebijaksanaan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat. Model Pembangunan dan penataan atau pengaturan kembali tata ruang pertanahan, perusahaan atau pemanfaatan serta pemilikan yang disebut dengan Konsolidasi Tanah ini menjadi sebuah kebijaksanaan yang terencana, terarah, terpadu yang tidak dapat dipisahkan dengan kebijakkan dibidang pertanahan.

Di Indonesia, pembangunan model ini nampaknya cukup efektif dan bisa diterima pemilik lahan, terbukti bisa dilaksanakannya konsolidasi tanah ini hampir

---

<sup>2</sup> Yoshiro Hitosugi, *Konsolidasi Tanah di Jepang*, terjemahan Puslitbang Pertanian, Balitbang, DDN, (Jakarta: 1980), hlm. 1

diseluruh provinsi di Indonesia (kecuali DKI Jakarta). Sebagai langkah awal pada tahun 1983 pemerintah Orde Baru memulai suatu kebijakan yang dinamakan Land Consolidation (LC) atau Konsolidasi Tanah, dengan konsep dasarnya pembangunan dari rakyat, oleh rakyat, dan untuk rakyat yang meibatkan partisipasi aktif rakyat pemilik lahan baik konsolidasi tanah di perkotaan maupun di pedesaan.

Berdasarkan data yang ada di Badan Pertanahan (BPN) Pusat, pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Denpasar dimulai tahun 1983 sampai dengan 1999 telah berkembang di 26 propinsi dengan luas keseluruhan 15.070.2014 Ha yang melibatkan 92.694 pemilik tanah, dan jumlah persil / bidang tanah sebanyak 103.412 untuk jumlah 254 lokasi<sup>3</sup> yang “relatif” tidak menimbulkan perlawanan-perlawanan dari pemilik lahan.

Dengan dikeluarkannya Keputusan Presiden Nomor 26 tahun 1988 tanggal 19 Juli 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional, sejak itu segala urusan dibidang pertanahan menjadi wewenang Badan Pertanahan Nasional. Sedangkan dasar hukum formil Badan Pertanahan Nasional melaksanakan Konsolidasi Tanah Perkotaan adalah diterbitkannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah; Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-4245 tanggal 7 Desember 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah, dan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-1078 tanggal 18 April 1996 tentang Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah yang masih berlaku sampai sekarang.

Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KONSOLIDASI TANAH DILIHAT DARI PERALIHAN HAK ATAS TANAH NEGARA DALAM PRAKTEK KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN DI INDONESIA.**

---

<sup>3</sup> Direktorat Badan PPT-BPN Seksi Konsolidasi Tanah (Juni 1999)

## 1.2 Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan sebelumnya, permasalahan yang akan diteliti diidentifikasi sebagai berikut :

1. Bagaimana Implementasi Konsolidasi Tanah Perkotaan di Indonesia sebagai reformasi agraria di Indonesia?
2. Bagaimana pelepasan hak atas Tanah Negara Obyek Konsolidasi Tanah melalui jual beli dalam hal sertipikat baru belum diterbitkan?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Maksud dan tujuan dalam melakukan penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui implementasi Konsolidasi Tanah Perkotaan sebagai reformasi agraria di Indonesia.
2. Untuk mengetahui bagaimana mekanisme pelepasan hak atas Tanah Negara obyek Konsolidasi Tanah melalui jual beli dalam hal sertipikat baru belum diterbitkan.

## 1.4 Metode Penelitian

Metode penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu suatu cara untuk mendapatkan data dari bahan-bahan kepustakaan terutama yang berhubungan mengenai masalah hukum<sup>4</sup>. Artinya bahwa didalam penelitian akan dibahas ketentuan-ketentuan normatif yang berkaitan dengan lahirnya Konsolidasi Tanah Perkotaan, tahapan-tahapan kegiatan Konsolidasi Tanah Perkotaan, dan mekanisme peralihan hak atas tanah Negara pada praktek Konsolidasi Tanah Perkotaan dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia (*statute approach*) yakni pendekatan yang menekankan pada pencarian norma-norma yang terkandung dalam ketentuan peraturan perundang-undangan dan teori-teori hukum yang ada, serta menggunakan pendekatan konsep (*conceptual approach*) yakni beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.

---

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto dan Sri mamudji. *Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan ke- 8. (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hlm.14

Adapun data yang akan dipergunakan dalam penelitian ini dapat dibedakan atas :

a. Data Primer

Merupakan data yang langsung diperoleh melalui penelitian lapangan dari hasil wawancara dengan responden.

b. Data Sekunder

Merupakan data yang tidak langsung diperoleh dari responden melainkan diperoleh melalui studi kepustakaan (*library research*) yang terdiri dari :

- 1) Bahan hukum primer (*primary sources*), yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, seperti peraturan perundang-undangan, instrumen-instrumen hukum nasional maupun internasional dan seterusnya, yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Dalam hal ini, akan digunakan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria (UUPA), Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah, Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-4245 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah, dan peraturan perundangan lain yang terkait dengan permasalahan yang penulis teliti.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu literatur-literatur yang berkaitan dengan penelitian, seperti buku-buku, jurnal, makalah dan hasil penelitian..
- 3) Bahan hukum tertier, yaitu bahan hukum yang dapat memberi informasi dan penjelasan terhadap bahan hukum sekunder, antara lain kamus hukum.

Alat Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan :

- a. Studi Dokumen, yaitu melakukan penelitian terhadap data sekunder untuk mendapatkan landasan teoritis dan memperoleh informasi dalam bentuk formal dan data melalui naskah resmi yang ada.

- b. Wawancara, yaitu teknik mengumpulkan data dengan mempersiapkan pertanyaan-pertanyaan yang dibuat secara semi terstruktur yang bersifat terbuka yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Pengolahan data penelitian dilakukan menggunakan metode analisis data secara kuantitatif terhadap data primer dan data sekunder yang telah dikumpulkan sebagai dasar perumusan kesimpulan dari hasil penelitian ini. Metode analisis kualitatif adalah tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh sasaran penelitian yang bersangkutan secara tertulis atau lisan, dan perilaku nyata.<sup>5</sup> Selanjutnya penelitian yang dilakukan penulis bersifat eksplanatoris yaitu untuk menggambarkan atau menjelaskan lebih dalam suatu gejala, untuk menguraikan secara lebih mendalam mengenai latar belakang lahirnya suatu reformasi agraria yang dinamakan Konsolidasi Tanah serta praktek pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan pada kota tertentu di Indonesia, untuk dilihat manfaatnya bagi sistem pertanahan di Indonesia, untuk selanjutnya lebih dikhususkan kepada peralihan hak atas tanah Negara dalam praktek Konsolidasi Tanah.

## 1.5 Sistematika Penulisan

### BAB 1 PENDAHULUAN

Bab ini merupakan bagian yang memberikan gambaran umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari latar belakang masalah, pokok permasalahan, metode penelitian yang dilakukan oleh penulis dan diakhiri dengan sistematika penulisan.

### BAB 2 TINJAUAN YURIDIS KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN DILIHAT DARI PRAKTEK PERALIHAN TANAH NEGARA OBYEK KONSOLIDASI TANAH.

Pada bab ini dibahas mengenai latar belakang lahirnya Konsolidasi Tanah yang lebih lanjut disebut sebagai Konsolidasi Tanah Perkotaan beserta dasar-dasar hukum yang melatarbelakangi dibentuknya

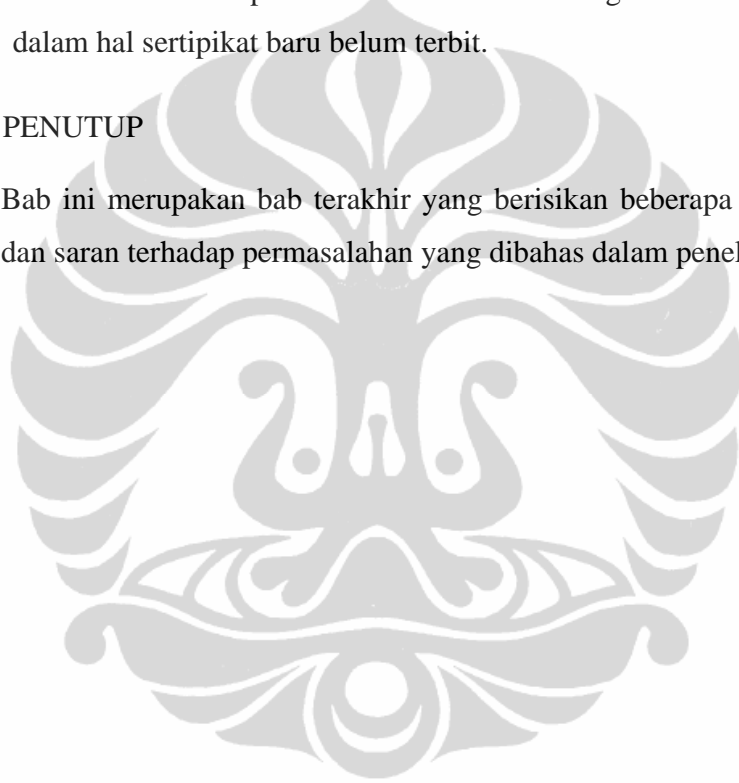
---

<sup>5</sup> *Ibid.* hlm. 67

kebijakkan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Indonesia, pengertian Konsolidasi Tanah, tujuan dan sasaran Konsolidasi Tanah, Manfaat Konsolidasi Tanah, asal tanah dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah, Sumber pembiayaan Konsolidasi Tanah, Prioritas wilayah Konsolidasi Tanah, Tahapan dalam Konsolidasi Tanah, hingga pada akhirnya dijelaskan mengenai praktek pelaksanaan Konsolidasi Tanah dilihat dari peralihan hak atas tanah Negara melalui Jual Beli dalam hal sertipikat baru belum terbit.

### BAB 3 PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir yang berisikan beberapa kesimpulan dan saran terhadap permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.





## BAB 2

### TINJAUAN YURIDIS KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN DILIHAT DARI PRAKTEK PENGALIHAN HAK ATAS TANAH NEGARA OBYEK KONSOLIDASI TANAH.

#### 2.1 Implementasi Konsolidasi Tanah di Indonesia dan Dasar Hukumnya

Pembaruan Agraria mencakup suatu proses yang berkesinambungan berkenaan dengan penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan sumber daya agraria, dilaksanakan dalam rangka tercapainya kepastian dan perlindungan hukum serta keadilan dan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia.<sup>6</sup>

Konsolidasi tanah salah satu bentuk Refoma Agraria (*Land Reform*), yakni upaya untuk mengatur kembali bentuk ruang tanah yang tidak teratur kedalam bentuknya yang teratur, tertib, bulat dan utuh serta pengaturan guna mencapai optimasi di dalam penggunaan, pengusahaan, pemanfaatan tanah secara keseluruhan; baik dalam pengertian pemanfaatan (*utility*), peningkatan produksi (*productivity*), maupun kelestariannya (*conservation*) melalui penggabungan, pembagian, pertukaran letak, hak dan pemilikan atas tanah yang bersangkutan di dalam suatu daerah atau wilayah tertentu yang akan dikembangkan secara terencana, terarah dan optimum tanpa melupakan pembangunan utilitas dan fasilitas umum maupun lingkungan setempat. Konsolidasi tanah merupakan kebijaksanaan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat.

---

<sup>6</sup> Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, Pasal 2.

Konsolidasi tanah itu juga dapat dipakai sebagai alat untuk memperbaiki kualitas dan atau nilai tanah yang bersangkutan agar dapat menghasilkan secara optimum, sekaligus menunjang atau meningkatkan intensitas pembangunan dan pengembangan wilayah pedesaan atau pertanian yang serasi, harmonis, seimbang dengan perkembangan perkotaan. Sekaligus untuk mengembalikan harkat dan martabat rakyat pedesaan pada khususnya dan seluruh rakyat Indonesia pada umumnya sebagai manusia yang berbudaya, dengan jalan menghilangkan atau menghindarkan krisis pemukiman termasuk menciptakan kondisi lingkungan yang sehat, bersih, teratur, dan indah.

Tujuan Konsolidasi Tanah adalah untuk mencapai pemanfaatan tanah secara optimal, melalui peningkatan efisiensi dan produktifitas penggunaan tanah. Sasaran Konsolidasi Tanah adalah terwujudnya suatu tatanan penguasaan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur.

Prinsip Konsolidasi Tanah adalah sebagai berikut<sup>7</sup>:

- a. Kegiatan Konsolidasi Tanah membiayai dirinya sendiri
- b. Adanya "land pooling" yang juga merupakan ciri khas Konsolidasi Tanah
- c. Haka atas tanah sebelum dan sesudah Konsolidasi tidak berubah menjadi lebih tinggi atau menjadi rendah
- d. Konsolidasi Tanah melibatkan peran serta secara aktif para pemilik tanah
- e. Tanah yang diberikan kembali kepada pemilik mempunyai nilai lebih tinggi daripada sebelum Konsolidasi Tanah.

Beberapa manfaat Konsolidasi tanah antara lain:

- a. Menyiapkan kawasan pemukiman yang teratur dan tertata;
- b. Menyediakan infrastruktur lingkungan seperti drainase, taman, jalan, dan fasos- fasum lainnya;
- c. Mencegah tumbuh dan berkembangnya lingkungan kumuh;
- d. Meningkatkan efisiensi pemanfaatan dan penggunaan tanah;
- e. Meningkatkan Tertib Administrasi Pertanahan;

---

<sup>7</sup> Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah: Dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH*, (Jakarta:Rajawali Pers,2010),ed.2,hal.310.

- f. Meningkatkan nilai tanah (kenaikkan harga jual tanah);
- g. Mempercepat pembangunan perkotaan;
- h. Meningkatkan produktifitas tanah;
- i. Meningkatkan peran serta masyarakat dalam pembangunan;
- j. Terbangunnya lingkungan hidup yang lebih baik.

Jika ditelaah lebih spesifik, manfaat Konsolidasi Tanah dapat dibagi lagi bagi pihak-pihak yang terlibat di dalamnya, yakni:

1. Bagi Pemerintah

- a. Memperlancar pembangunan di perkotaan sesuai dengan Rencana Tata Ruang yang telah ada karena tidak terhambat oleh penyediaan dana untuk pembebasan tanah.
- b. Penghematan dana pemerintah karena tidak perlu menyediakan dana untuk pembebasan tanah.
- c. Menciptakan wilayah sesuai dengan asas penataan lingkungan dan dari segi pertanahan sesuai dengan catur tertib pertanahan.
- d. Menciptakan penggunaan tanah yang Aman, Tertib, Lancar dan Sehat (ATLAS) dalam rangka implementasi Rencana Teknis Tata Ruang Kota (RTTRK).
- e. Menertibkan kepemilikan tanah dan penyelesaiannya sertipikat.

2. Bagi Peserta Konsolidasi Tanah

- a. Tanah yang dimiliki menjadi teratur bentuk, luas dan letaknya.
- b. Tersedianya fasilitas umum yang dikehendaki.
- c. Peningkatan manfaat dan nilai tanah karena meningkatnya harga tanah setelah ditata.
- d. Adanya jaminan kepastian Hak Atas Tanah (sertipikat tanah).
- e. Adanya kepastian untuk dibangun sesuai dengan Peruntukan Tanah.
- f. Memperkecil sengketa tanah.
- g. Sertipikat diperoleh dalam waktu relatif cepat.

Landasan Hukum pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan dapat dikategorikan menjadi tiga bagian, yaitu :

- a. Dasar ketentuan-ketentuan pokok, yang ditemui dalam UUPA yaitu Pasal 2, 6, 12 dan 14 serta UU No. 56 Prp Tahun 1960, khususnya pasal 12.
- b. Dasar Hukum Materiil (dasar yang menentukan boleh tidaknya pelaksanaan KTP diatas suatu bidang tanah yang telah direncanakan dan hak kewajiban peserta KTP), yaitu hukum perikatan yang timbul dari perjanjian pihak BPN sebagai pelaksana KTP dan pemilik atau yang menguasai tanah sebagai peserta KTP. Dasar hukum materiil ini dapat diketahui dari ketentuan Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1991 Pasal 4 ayat (2) yang menyatakan bahwa Konsolidasi Tanah Perkotaan baru dapat dilaksanakan setelah pemilik tanah atau yang menguasai tanah memberikan persetujuannya. Sehingga jelas disini bahwa kekuatan mengikat dari hukum materiil ini adalah Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1338 menyatakan bahwa persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
- c. Dasar hukum formil (yang bersifat interen administratif) adalah Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah dan surat Kepala BPN Nomor 410 – 245 tanggal 7 Desember 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah.

Adapun dasar hukum dari kegiatan Konsolidasi Tanah Perkotaan adalah sebagai berikut :<sup>8</sup>

- a. Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3);
- b. Ketetapan MPR Nomor IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam;
- c. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104).
- d. Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman;

---

<sup>8</sup> Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia: Petunjuk Teknis Pelaksanaan Konsolidasi Tanah, 2011, hal.1-3.

- e. Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- f. Undang-Undang Nomor 18 tahun 2004 Tentang Perkebunan;
- g. Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 Tentang Penataan Ruang;
- h. Undang-Undang Nomor 22 tahun 1999 Tentang Pemerintahan Daerah;
- i. Peraturan Pemerintah Nomor 80 tahun 1999 Tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun;
- j. Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Rugi;
- k. Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah;
- l. Peraturan Pemerintah Nomor 13 tahun 2010 Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional;
- m. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- n. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;
- o. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah;
- p. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- q. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara;
- r. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara pemberian dan pembatalan Hak atas tanah Negara dan pengelolaan;
- s. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 2003 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Keputusan Penegasan Tanah sebagai Obyek Konsolidasi Tanah;

- t. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2006 tentang organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;
- u. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 4 tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan;
- v. Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 410-245 tanggal 7 Desember 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah.
- w. Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-1078 tanggal 18 April 1996 tentang Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah.

Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah dinyatakan bahwa:

- a. Konsolidasi Tanah (KT) adalah kebijaksanaan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat (Pasal 1) dengan mewujudkan suatu tatanan penguasaan serta penggunaan tanah yang tertib dan teratur (Pasal 2).
- b. Partisipasi aktif masyarakat yang berwujud kesepakatan para pemegang hak atas tanah dan/atau penggarap tanah. Negara yang menjadi objek Konsolidasi Tanah yang menjadi Peserta Konsolidasi Tanah (PKT) untuk melepaskan hak atas tanah dan penguasaan fisik atas tanah-tanah yang bersangkutan, yang sebagian akan ditata kembali menjadi satuan-satuan baru yang akan dikembalikan kepada mereka dan sebagian lain merupakan sumbangan untuk pembangunan prasarana jalan dan fasilitas-fasilitas lain serta pembiayaan pelaksanaan konsolidasi (Pasal 1, Pasal 6, dan Pasal 8).
- c. Pemberian hak atas satuan-satuan tanah baru tersebut dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan pemberian keringanan-

keringanan tertentu bagi para Peserta Konsolidasi Tanah (PKT) mengenai kewajiban-kewajiban finansialnya (Pasal 8).

Ada dua jenis Konsolidasi Tanah yaitu Konsolidasi Tanah di perkotaan dan Konsolidasi Tanah di pedesaan. Konsolidasi Tanah Perkotaan adalah penataan kembali bidang-bidang tanah dalam kawasan pemukiman atau yang direncanakan untuk pemukiman sehingga menjadi teratur dan tertib yang semuanya menghadap kejalan. Rencana jalan dan dilengkapi dengan penyediaan tanah untuk fasilitas umum yang diperlukan sesuai dengan RUTRK/RDTRK/RTTRK.

Dalam Konsolidasi Tanah juga terdapat dua program yaitu Konsolidasi tanah yang berasal dari proyek dan Konsolidasi tanah swadaya. Baik dalam Konsolidasi tanah proyek maupun swadaya sama-sama memberikan bukti kepemilikan tanah yaitu adanya sertipikat pengganti sebagai sertipikat yang baru. Dengan terbitnya sertipikat/bukti kepemilikan tanah yang sah tersebut maka tanah tersebut berarti sudah ada kepastian hukumnya. Perbedaannya disini adalah Konsolidasi tanah secara proyek biaya pelaksanaannya berasal dari proyek Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN)/Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD), dan pemilik tanah yang ikut serta dalam pelaksanaan Konsolidasi tanah perkotaan tersebut mendapatkan sertipikat/bukti kepemilikan secara cuma-cuma yaitu biayanya ditanggung langsung oleh proyek. Sedangkan secara swadaya artinya pelaksanaan Konsolidasi tanah perkotaan tersebut dibiayai sendiri oleh masyarakat yang ikut dalam pelaksanaan Konsolidasi tanah disini biaya sertipikat/bukti kepemilikannya ditanggung sendiri oleh masyarakat, tetapi karena swadaya dan bersama-sama maka biayanyapun akan lebih terjangkau dan waktunyaupun akan lebih cepat. Konsolidasi Tanah yang penulis deskripsikan dalam karya tulis ini adalah Konsolidasi Tanah Perkotaan yang dilakukan secara swadaya, dimana biaya pelaksanaan dan kebutuhan tanah untuk kepentingan prasarana umum di lokasi konsolidasi pada prinsipnya ditanggung oleh pemilik tanah.

Adapun cara penataan atas bidang-bidang tanah ( kapling / persil ) dilakukan melalui tindakan :

- a. Pemotongan kapling / persil
- b. Penggeseran letak kapling / persil
- c. Penggabungan kapling / persil
- d. Pemisahan / pemecahan kapling / persil
- e. Pertukaran kapling / persil
- f. Perubahan bentuk kapling / persil, dan
- g. Penghapusan kapling / persil.

Tanah-tanah hasil pemotongan kapling yang merupakan sumbangan masyarakat ini disebut dengan istilah STUP ( Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan ). Sementara STUP disini adalah bagian dari obyek Konsolidasi Tanah yang disediakan untuk pembangunan prasarana jalan dan sarana, serta untuk Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan (TPBP). Sebagian dari tanah STUP ini, akan dipakai sebagai lokasi Fasilitas umum (Fasum) / Fasilitas Sosial (Fasos) seperti :

- a. Untuk Kawasan Permukiman : Jalan lingkungan, Saluran drainase / got , Lapangan Olah-raga, Taman, Sekolah, Tempat Ibadah, Balai Pertemuan Umum, Puskesmas, Kantor RT/RW dan lain-lain.
- b. Untuk Kawasan Pertanian : Jalan produksi, Saluran Irigasi, Embung, Tempat pengeringan, Gudang Penampungan dan lain-lain.

Sedangkan sebagian tanah sisanya dijadikan TPBP ( Tanah Pengganti Biaya Pembangunan) dimana TPBP adalah bagian dan Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP) yang diserahkan kepada pihak ketiga dengan pembayaran kompensasi berupa uang yang dipergunakan untuk pembiayaan kegiatan Konsolidasi Tanah. TPBP berupa kapling-kapling matang siap pakai, yang akan dikembalikan kepada Masyarakat, dan Pihak (Orang / Badan Hukum) yang memperolehnya akan memberikan kompensasi berupa uang (besarnya ditentukan oleh Masyarakat Peserta).

Dalam penggunaan TPBP diperlukan SIMT (Surat Ijin Menggunakan Tanah) yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Hasil akhir penataan kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Atas Tanahnya. Selanjutnya seluruh bidang tanah hasil penataan diserahkan kembali kepada



masyarakat yang berhak disertai Sertifikat hak atas tanah, yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan atas tanah yang kuat, dalam rangka untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan jaminan perlindungan hukum.<sup>9</sup>

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas dapat dilihat konsolidasi tanah untuk dipadukan terutama dengan pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 45) yang menyebutkan bahwa:

*“bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.*

Lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria pasal (2) ditegaskan bahwa:

*hak menguasai dari Negara yang dimaksud adalah memberikan wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, penyediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan kekayaan alam lainnya serta menentukan dan mengatur akan hubungan-hubungan khusus antara orang-orang dengan sumber alam tersebut sekaligus menentukan dan mengatur hubungan hukum dan perbuatan-perbuatan hukum antara orang-orang terhadap sumber-sumber alam tersebut.*

Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa:

Ayat (1): *atas dasar ketentuan pasal 33 ayat 3 UUD 45 dan hal-hal lain sebagai yg dimaksud dalam pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi seluruh rakyat Indonesia.*

Ayat (3): *Wewenang yang bersumber pada Hak Menguasai Negara tersebut pada ayat (2), digunakan untuk mendapatkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.*

Ayat (4): *Hak menguasai Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.*

<sup>9</sup> <http://arigawa.com/index.php/info-pertanahan/konsolidasi-tanah/>

Dalam Undang-Undang Nomor 56 Prp 1960 Tentang Penetapan Luas Pertanian pasal 12, dan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Rugi terutama dalam pasal 2, 11, dan 12 juga menyinggung perlunya Konsolidasi Tanah guna mencapai efisiensi sebesar-besarnya dalam penggunaan tanah. Sedangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Rugi terutama dalam pasal 2,11, dan 12 yang menyinggung tentang perlunya Konsolidasi Tanah guna mencapai efisiensi yang sebesar-besarnya dalam penggunaan tanah. Dikarenakan aturan-aturan seperti tersebut diatas masih bersifat umum dan baru saja disebutkan tentang perlunya Konsolidasi Tanah, maka sebagai landasan operasionalnya dikeluarkanlah Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor 590/5648/Agr/tgl. 9-10-1985 Tentang Petunjuk Teknis/ Pedoman Pelaksana Konsolidasi Pertanahan, dan Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor 592/6365/Agr/tanggal 22-12-1986 Tentang Penujukkan dan Penetapan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan.

Berdasarkan data-data tersebut diatas terlihat bahwa walaupun aturan-aturan itu masih bersifat intern administratif, Konsolidasi Tanah Perkotaan (KTP) sudah dapat diterima oleh masyarakat walaupun belum ada aturan yang tegas mengatur untuk itu. Terbukti dengan dilaksanakannya KTP itu sejak tahun 1983 sebelum Surat edaran itu diterbitkan. Apalagi sifat KTP adalah kerjasama dan kegotongroyongan baik antara pemilik lahan dengan pemerintah ataupun antar pemilik lahan dengan pemerintah ataupun antar pemilik lahan dimana dalam prosesnya memerlukan musyawarah untuk mencapai mufakat. Sebagai uji coba, ditetapkanlah Bali sebagai proyek percontohan pelaksanaan Konsolidasi Tanah Pertama kali di Indonesia pada tahun 1983. Setelah proyek tersebut berhasil, kemudian pada tanggal 21-24 Juli 1983 di Denpasar Bali oleh Departemen Keuangan Republik Indonesia bekerja sama dengan Direktorat Jendral Agraria (sebelum namanya berubah menjadi Badan Pertanahan Nasional) mengadakan seminar membicarakan masalah KTP yang diharapkan membantu pemerintah dan mampu meyakinkan masyarakat agar berpartisipasi aktif dalam pembangunan. Seminar/lokakarya mengenai Konsolidasi

Tanah berlanjut di Palu tanggal 10-11 Juli 1990, di Semarang tanggal 12-13 Desember 1990, di Pekanbaru tanggal 27-28 Januari 1992, di Pontianak pada tanggal 2-3 Maret 1992, dan kembali dilaksanakan di Bali pada tanggal 8 November 1993.

Dengan berubahnya status Agraria yang semula berada di bawah Departemen Dalam Negeri, menjadi Badan Pertanahan Nasional di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden, serta menyimak hasil-hasil seminar tentang KTP diberbagai daerah di Indonesia, maka ditingkatkanlah dasar hukum yang semula hanya berupa surat edaran menjadi berupa Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah, Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-4245 tanggal 7-12-1991 tentang Konsolidasi Tanah, Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-1078 tanggal 18-4-1996 Tentang Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah, yang masih berlaku sampai penelitian ini dibuat.

## **2.2. Tahapan Kegiatan Kerja Konsolidasi Tanah Perkotaan**

Berdasarkan Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 7 Desember 1991 Nomor 410-4245 Tentang Petunjuk pelaksanaan Konsolidasi Tanah, pada point ke 3 (tiga) berisi jenis kegiatan kerja yang dilaksanakan pada Konsolidasi Tanah Perkotaan yang kemudian dibagi menjadi 2 (dua) tahapan kerja sebagai berikut:

### **2.2.1. Kegiatan Kerja Konsolidasi Tanah Perkotaan Tahapan I**

#### **A. Pemilihan Lokasi.**

Dilakukan dengan cara memilih sekurang-kurangnya 2 (dua) lokasi alternatif, pemilihan dengan criteria tersebut dapat disesuaikan dengan kebijakan Pemda kabupaten setempat, kendala yang dihadapi, tersedianya dana, tenaga dan peralatan. Surat Kepala BPN Nomor 410-4245 tanggal 7-12-1991 menyatakan sasaran KTP terutama ditujukan kepada wilayah-wilayah:

1. Wilayah yang masih terbatas infrastrukturnya;

2. Wilayah pemukiman yang akan tumbuh pesat dan diperkirakan akan berkembang secara alami, sehingga dikhawatirkan menjadi pemukiman kumuh apabila tidak ditata;
3. Wilayah yang sudah mulai tumbuh dan direncanakan menjadi daerah pemukiman;
4. Wilayah yang direncanakan menjadi kota baru, pemukiman baru;
5. Wilayah pemukiman kumuh;
6. Wilayah yang relative kosong sedikit bangunan di bagian pinggiran kota yang diperkirakan akan berkembang sebagai daerah pemukiman;
7. Daerah bekas terkena bencana (kebakaran, gempa bumi, tsunami,dll);
8. Daerah bekas konflik;
9. Daerah yang direncanakan ada pembangunan/pembuatan jalan (jalan raya/jalan lingkar);
10. Wilayah pertanian yang akan dikembangkan menjadi sentra produksi pertanian;
11. Wilayah pertanian yang minim infrastruktur pendukungnya;
12. Wilayah yang potensial mendapatkan pengairan tetapi belum tersedia jaringan irigasi;
13. Wilayah yang jaringan irigasinya tersedia tetapi penataannya belum merata;
14. Wilayah yang berpengairan cukup baik namun masih perlu ditunjang oleh pengadaan jaringan jalan yang memadai.

Faktor-faktor yang menentukan kelayakan objek KTP ini haruslah disesuaikan dengan:

- a. Rencana Tata Ruang Wilayah;
- b. Minat Awal Masyarakat:

Apabila minat awal datang dari masyarakat maka kegiatan Konsolidasi Tanah relatif lebih mudah dilaksanakan karena masyarakat sadar dan

menghendaki tanahnya ditata. Kondisi ini lebih kondusif dibandingkan apabila inisiatif datang dari pemerintah.

c. Dukungan dari *stake holder*:

Dukungan dapat berasal dari pemerintah, swasta, organisasi kemasyarakatan dan lembaga lainnya yang dapat membantu keberhasilan pelaksanaan kegiatan Konsolidasi Tanah. Dukungan dari Pemerintah terutama dalam hal pendanaan untuk pembangunan infrastruktur lingkungan, oleh karena itu perlu koordinasi dari instansi terkait.

d. tingkat kemudahan pencapaian lokasi (aksesibilitas);

mudahnya aksesibilitas di calon lokasi konsolidasi tanah menunjukkan arah perkembangan lokasi yang dimaksud. Disini dapat dilihat bahwa lokasi tersebut memang minim infrastruktur lingkungan pendukung dimana diperlukan penataan melalui konsolidasi tanah sehingga nilai lokasi tersebut menjadi lebih baik.

e. Semakin banyak jumlah peserta, jumlah bidang tanah, semakin baik;

f. Penguasaan tanah:

Penguasaan tanah yang tidak jelas, tidak adanya sengketa penguasaan/kepemilikan tanah akan mempermudah pelaksanaan kegiatan konsolidasi tanah;

g. keadaan topografi semakin datar semakin baik.

Penetapan lokasi terpilih ditetapkan dengan Surat Keputusan (SK) Bupati/Walikota. Pembentukan Tim Pengendalian, Tim Koordinasi dan Satuan Petugas (Satgas) Pelaksana KTP, bila diperlukan Kelompok Swadaya Masyarakat dapat dibentuk untuk menunjang pelaksanaan KTP.

B. Penyuluhan/ Bimbingan Masyarakat.

Dilaksanakan oleh Tim Koordinasi dan diupayakan secara langsung. Penyuluhan dapat melalui pimpinan informal, ketua RW dan pemuka masyarakat lainnya. Pada dasarnya, Tim Koordinasi adalah “partner” masyarakat peserta konsolidasi tanah sejak awal perencanaan hingga akhir kegiatan (sertifikasi tanah).

Penyuluhan dilakukan agar seluruh peserta Konsolidasi Tanah memahami maksud, tujuan dan manfaat Konsolidasi Tanah sehingga mereka mau berpartisipasi aktif dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah nantinya secara transparan.

Adapun materi penyuluhannya yaitu:

1. Kegiatan KTP secara umum;
2. Rencana Umum Pelaksanaan Konsolidasi Tanah;
3. Manfaat KTP bagi peserta;
4. Sumbangan peserta dalam KTP berupa Sumbangan berupa Tanah (STUP) dan TPBP;
5. Prosedur dan tahapan pelaksanaan penyusunan “block plan”
6. Susunan organisasi pelaksana konsolidasi tanah
7. Dan lain-lain yang berkaitan dengan tanah.

Disamping itu, Tim Koordinasi memberi arahan akan pentingnya kelompok/organisasi guna menampung segala aspirasi sekaligus untuk menumbuhkan kembangkan motivasi, dan peran aktif masyarakat peserta Konsolidasi Tanah dalam mencapai manfaat optimal atas tanah milik mereka yang akan ditata.

Pengembangan organisasi/kelompok masyarakat peserta Konsolidasi Tanah dapat ditempuh dengan memanfaatkan organisasi/kelompok yang sudah ada dalam masyarakat (Lihat Lampiran: FORM KT-3323; FORM KT-3323a; FORM KT-3323b; dan FORM KT-3323c).

Apabila dalam masyarakat belum terdapat organisasi/kelompok, Tim Koordinasi memfasilitasi pembentukan organisasi/kelompok non formal yang dilengkapi dengan pengurus, tugas dan fungsi pengurus, hak peserta, kewajiban peserta dan tanggung jawab peserta, dengan contoh sebagai berikut <sup>10</sup>:

A. Susunan pengurus:

1. Ketua
2. Sekretaris
3. Bendahara

---

<sup>10</sup> Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia: Petunjuk Teknis Pelaksanaan Konsolidasi Tanah, 2011, hal.6-7.

## B. Tugas dan Fungsi Pengurus:

### 1. Ketua:

- a. memimpin anggota membuat rencana kegiatan dalam mendukung kegiatan Konsolidasi Tanah;
- b. Menampung aspirasi seluruh anggota untuk dimusyawarahkan bersama;
- c. Menampung aspirasi seluruh anggota untuk dimusyawarahkan bersama;
- d. Mengurus kepentingan seluruh anggota.

### 2. Sekretaris:

- a. Mencatat dan menginventarisir setiap kegiatan yang melibatkan anggota dalam mendukung pelaksanaan Konsolidasi Tanah;
- b. Menginventarisir kebutuhan seluruh anggota dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah;
- c. Mengumpulkan dan mendistribusikan urusan administrasi peserta Konsolidasi Tanah;

### 3. Bendahara:

- a. Mengelola dana (non STUP dan TPBP) dari anggota dalam rangka mendukung kegiatan Konsolidasi Tanah;
- b. Membukukan dana dimaksud dalam Kas Kelompok;
- c. Mempertanggung jawabkan dana yang dimaksud kepada seluruh anggota kelompok.

## C. Perumusan Hasil Penjajagan Kesepakatan

Kegiatan ini dimaksudkan untuk menjajaki kesediaan calon peserta di lokasi terpilih dan sangat menentukan keberhasilan pelaksanaan Konsolidasi Tanah untuk dapat mengetahui bahwa minimal 85% (delapan puluh lima persen) dari luas rencana lokasi telah disepakati oleh pemilik/penggarap tanah minimal 85% (delapan puluh lima persen) dari jumlah pemilik/penggarap tanah objek Konsolidasi Tanah, dan menjamin kesediaan peserta Konsolidasi Tanah untuk ikut memberikan Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP).

Hasil peninjauan Kesepakatan menghasilkan: persetujuan peserta KTP dituangkan dalam surat pernyataan persetujuan tentang rencana KTP yang ditandatangani oleh masing-masing peserta. (Lihat Lampiran FORM KT-3302), Daftar Pemilik/penggarap serta masing-masing luas bidang tanahnya (Lihat Lampiran FORM KT-3303), dan berita acara hasil musyawarah peserta Konsolidasi Tanah (Lihat Lampiran FORM KT-3310).

#### D. Identifikasi Subjek dan Objek Konsolidasi Tanah

Setelah Peserta KTP menyetujui keikutsertaannya berdasarkan besarnya STUP, maka satgas pelaksana Identifikasi subjek dan objek yang dipimpin oleh Kepala Seksi Pengaturan dan Penguasaan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota, atau petugas yang ditunjuk, melaksanakan kegiatan identifikasi subjek dan objek seperti: nama peserta, alamat, pekerjaan, batas-batas tanah, luas tanah sebagaimana tertera dalam Surat Tanda Bukti Hak (STBH) dan sertipikat yang ada sebagai alat bukti tertulis, dan identifikasi sebaiknya dilakukan bersamaan dengan pengukuran rincian sehingga dapat memberikan hasil terpadu. Hasil dari identifikasi adalah Daftar Pemilikan Tanah sebelum KTP.

Hasil pengumpulan dan penelitian identifikasi subyek dan obyek dituangkan dalam dokumen tertulis (Lihat Lampiran FORM KT-3307) dan dibuatkan daftarnya dalam Tabel Data Subyek dan Obyek Konsolidasi Tanah (Lihat Lampiran FORM KT-3309). Bukti tertulis dimaksud wajib diserahkan oleh pemegang hak atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan kepada Satuan Tugas Pelaksanaan Konsolidasi Tanah dan diberikan Tanda Terima (Lihat Lampiran FORM KT-3309).

#### E. Pengukuran dan Pemetaan Keliling

Satgas pengukuran dan Pemetaan keliling ini diketuai oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota atau petugas yang ditunjuk. Maksud pengukuran dan Pemetaan keliling ini adalah untuk mengetahui batas keliling dan letak lokasi. Kegiatannya meliputi:

1. Pengukuran keliling diawali dengan pemasangan tugu-tugu polygon pada titik-titik yang secara teknis diperlukan diikuti dengan pengukuran, pemetaan dan perhitungan jaringan polygon;



2. Pengukuran batas keliling lokasi KTP;
3. Memetakan hasil pengukuran keliling kedalam peta keliling menurut skala 1:1.000 atau skala tertentu menurut kebutuhan;
4. Menghitung luas areal lokasi KTP.

#### F. Pengukuran dan Pemetaan Ricikkan.

Satgas kegiatan ini juga diketuai oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota atau petugas yang ditunjuk. Maksud kegiatan ini untuk mengetahui batas-batas persil sebagai bahan pembuatan Desain KTP. Rincian kegiatannya yaitu:

1. Menetapkan batas bidang tanah;
2. Memetakan hasil pengukuran persil, melaksanakan pengukuran batas bidang tanah dengan bangunan yang ada;
3. Membuat gambar ukur;
4. membuat peta bidang tanah dengan skala 1:1000 atau skala lain yang diperlukan dilengkapi dengan daftar yang berisi nomor identifikasi bidang, nama pemilik, luas hasil ukur, jalan, taman, bangunan, saluran air dan prasarana lainnya;
5. membuat daftar tanah;
6. membuat peta pendaftaran;
7. mencocokkan luas tanah hasil perhitungan dengan luas tanah yang tercantum dalam Letter C/Girik/pipil atau bukti hak atas tanah lainnya. Apabila ada perbedaan maka yang dipakai adalah hasil perhitungan luas dari hasil pengukuran dengan diberitahukan kepada pemilik tanah yang bersangkutan.

#### G. Pengukuran Topografi dan Pemetaan Penggunaan Tanah.

Pengukuran Topografi digunakan untuk mengetahui ketinggian dan lereng seluruh areal KTP. Kegiatannya meliputi:

1. Mengukur ketinggian di lapangan (*spot height*);

2. Memetakan hasil pengukuran dengan skala 1:1000 atau skala lain menurut kebutuhan;
3. Membuat garis ketinggian, atau peta kontur (memuat informasi garis-garis yang menghubungkan titik-titik dengan ketinggian yang sama);
4. Menghitung sudut kemiringan lereng.

Peta Topografi dihitung dengan skala 1:1000 dengan interval contour (0,5 s/d 1 meter). Pemetaan penggunaan tanah digunakan untuk mengetahui jenis penggunaan tanah dewasa ini (present land use). Kegiatannya, survey lapangan dan memetakannya dengan skala 1:1000. Hasil pemetaan topografi dan penggunaan tanah terutama diperlukan untuk penyusunan Rencana Blok (Block Plan), dan Desain Konsolidasi Tanah.

#### H. Pembuatan Peta Rencana Blok (Block Plan) atau Pra Desain Tata Ruang.

Penyusunan Rencana Blok dimaksudkan sebagai langkah awal untuk penataan secara fisik Rencana Blok peruntukan/penggunaan tanah pada lokasi Konsolidasi Tanah. Hal ini dimaksudkan agar terwujud suatu kawasan yang dilengkapi dengan prasarana jalan, sarana dan utilitas yang diperlukan menurut criteria dan standar perencanaan tata ruang,

Hasil akhir dari Rencana Blok adalah suatu gambaran tata letak dari kaveling, struktur jaringan jalan, sarana dan TPBP, yang dituangkan dalam peta berskala 1:1000 atau skala tertentu menurut kebutuhan. Rencana Blok tersebut dimusyawarahkan dengan para peserta Konsolidasi Tanah dan dapat berubah sesuai dengan hasil kesepakatan dalam musyawarah yang dituangkan dalam Berita Acara Hasil Musyawarah Penyusunan Rencana Blok (Lihat Lampiran FORM KT-3310).

Untuk menyusun Rencana Blok/Pra-desain, ditempuh dengan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Menyiapkan data dan peta yang menunjukkan kondisi awal pada lokasi sebelum Konsolidasi Tanah yang dilaksanakan dengan pendataan yang meliputi:

- a. luas lokasi, peta lokasi, dan peta keliling;
- b. luas tanah dan peta ricikan sebelum Konsolidasi Tanah;
- c. peta topografi dan penggunaan tanah sebelum Konsolidasi Tanah;
- d. daftar luas dan pemilikan tanah sebelum Konsolidasi Tanah, yang disesuaikan dengan peta rincikan.

2. Menyiapkan Peta Rencana Tata Ruang Wilayah(RTRW), Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), dan Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK) pada kawasan tersebut (apabila perlu), yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah yang bersangkutan. Dalam penyusunan Rencana Blok, yang lebih relevan adalah RDTR dan RDTK. Kriteria dan standar teknik perencanaan yang tertuang dalam RDTR/RDTK tersebut dapat dijadikan acuan, terutama dalam hal penentuan:

- a. Rencana jenis dan hierarki jaringan jalan, jenis dan jumlah sarana yang diperlukan sehingga dapat diperkirakan kebutuhan tanahnya;
- b. Rencana kepadatan bangunan dan rencana perpetakan bangunan. Hal ini diperlukan untuk merencanakan blok kaveling dan luas masing-masing kaveling.

3. Menyiapkan Daftar Perhitungan Rencana Luas dan Peruntukkan Tanah sebelum dan sesudah Konsolidasi Tanah (Lihat Lampiran FORM KT-3322) untuk menghitung persentase STUP (Lihat Lampiran FORM KT-3321).

4. Melakukan penggambaran Rencana Blok dengan menyusun tata letak bagi masing-masing blok kaveling, jaringan jalan, sarana dan kebutuhan lain yang diperlukan. Luas tanah pada daftar harus sama dengan luas tanah pada peta. Daftar Perhitungan luas masing-masing blok tersebut dituangkan pada Rencana Blok.

5. Mengajukan Rencana Blok kepada para peserta Konsolidasi Tanah untuk dimusyawarahkan dalam rangka persetujuan dan pengambilan keputusan akhir atas perhitungan luas, STUP dan Rencana Blok.

Kedelapan langkah kegiatan pelaksanaan KTP pada kegiatan tahapan pertama seperti tersebut diatas apabila dibuatkan tabel maka tampak sebagai berikut:

**TABEL 2.1**  
**KEGIATAN KERJA TAHAP I PELAKSANAAN KONSOLIDASI**  
**TANAH PERKOTAAN**

<b>JENIS</b>	<b>MAKSUD</b>	<b>RINCIAN</b>	<b>HASIL</b>
A. Pemilihan lokasi dan Pembentukan tim.	Memperoleh lokasi dan membentuk tim yang berkaitan dengan pelaksanaan KTP.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Memilih dan menetapkan lokasi dengan Surat Keputusan Bupati/Walikota;</li> <li>- Membentuk:               <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Tim pengendalian</li> <li>b. Tim koordinasi;</li> <li>c. Satgas Pelaksana.</li> </ul> </li> </ul>	Surat Keputusan Bupati/Walikota tentang penetapan lokasi; Terbentuknya tim pengendalian, tim koordinasi, dan Satgas Pelaksana.
B. Penyuluhan	Memberi informasi dan penjelasan kepada calon peserta KTP tentang: KTP secara umum dan Peran serta KTP.	Penyuluhan langsung kepada calon peserta KTP, dan penyuluhan tidak langsung melalui pemimpin informal.	Kesadaran para calon peserta KTP mengenai manfaat pelaksanaan KTP dan kesediaan mereka sebagai peserta KTP.
C. Penjajakkan kesepakatan	Memperoleh persetujuan tentang Rencana Pelaksanaan KTP.	Menjajaki kesepakatan para calon peserta KTP, dan menuangkan hasil kesepakatan dalam surat pernyataan/persetujuan tentang rencana KTP.	Surat Pernyataan/Persetujuan yang telah ditandatangani oleh seluruh peserta KTP.
D. Identifikasi Subjek dan Objek KTP	Mengidentifikasi Subjek dan Objek KTP.	Identifikasi: nama, alamat, pekerjaan peserta, batas-batas, dan luas tanah masing-masing peserta KTP.	Daftar Pemilikan Tanah sebelum KTP.
E. Pengukuran dan Pemetaan Keliling.	Mengetahui batas keliling dan letak.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pemasangan tugu-tugu polygon pada titik-titik yang secara teknis</li> </ul>	Peta Keliling : diketahuinya luas lokasi KTP.

		<p>diperlukan; pengukuran, pemetaan, dan perhitungan jaringan polygon;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mengukur batas keliling lokasi KTP;</li> <li>- Memetakan hasil pengukuran keliling;</li> <li>- Menghitung luas lokasi KTP.</li> </ul>	
F.Pengukuran dan pemetaan ricikkan.	Mengetahui batas-batas persil dan luas persil sebagai bahan dalam pembuatan desain KTP.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mengukur dan memetakan batas persil; menghitung luas persil.</li> <li>- Mencocokkan luas tanah hasil perhitungan dengan luas tanah yang tercantum dalam pipil/girik/bukti hak atas tanah lainnya.</li> <li>- Member nomor dalam peta ricikkan bagi setiap persil tanah.</li> </ul>	Peta ricikkan (skala 1:1000) lengkap dengan nomor persil demi persil serta menggambarkan jalan, saluran air, bangunan yang ada disertai daftar nama.
G.Pengukuran Topografi dan pemetaan bangunan tanah.	Mengetahui: Ketinggian dan lereng; Jenis penggunaan tanah saat ini.	<p>Pengukuran Topografi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mengukur ketinggian di lapangan</li> <li>- Memetakan hasil pengukuran membuat garis ketinggian</li> <li>- Menghitung lereng.</li> </ul> <p>Pemetaan</p>	<p>Peta Topografi (skala 1:1000) dengan interval countour (0,5 s/d 1 meter)</p> <p>Peta penggunaan tanah saat ini (skala 1:1000)</p>

		penggunaan tanah: - Survey lapangan, - Memetakan hasil survey.	
H.Pembuatan peta rencana blok (Block Plan)	Menggambarkan peta rencana blok yang terliput perencanaan struktur jaringan jalan dan fasilitas umum.	Membuat peta rencana blok yang didalamnya terliput perencanaan struktur jaringan jalan dan fasilitas umum.	Peta rencana blok (skala 1:1000)

### 2.2.2. Kegiatan Kerja Tahapan II

#### A. Pembuatan Desain Konsolidasi Tanah (DKT)

Penyusunan Desain Konsolidasi Tanah dimaksudkan untuk menyusun perencanaan letak, bentuk dan luas kaveling-kaveling baru pada lokasi Konsolidasi Tanah, setelah dikurangi dengan STUP.

Pembuatan Desain KTP (DKT) didahului oleh pembuatan “*Block Plan*” (BP). Beda DKT dengan BP, adalah BP didalamnya hanya terlihat rencana jalan dan rencana blok yang dibuat setelah dirumuskan dengan perhitungan-perhitungan STUP. Jika BP diformulasikan, maka:

$$BP = DKT - \text{Persil.}$$

Didalam BP belum terlihat persil tanah yang akan dikonsolidasi sebab untuk mengantisipasi perubahan-perubahan yang mungkin masih akan terjadi setelah diadakan musyawarah.<sup>11</sup>

Prinsip yang harus diperhatikan dalam pembuatan DKT adalah perencanaan persil baru yang matang. Penataan kaveling tersebut dapat ditempuh melalui tindakan penggeseran, penggabungan, pemecahan, penukaran, dan lainnya. Pemecahan yang dimaksud bukanlah pemecahan/pemisahan sebagaimana dimaksud dalam pendaftaran

<sup>11</sup> Oloan Sitorus, *Konsolidasi Tanah Perkotaan (Suatu Tinjauan Hukum)*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, (Yogyakarta:1996), hal 57.

tanah atau pemberian hak, akan tetapi lebih merupakan tindakan pemecahan terhadap bidang tanah (statusnya tanah Negara) akibat tuntutan desain penataan berdasarkan tata ruang dan peraturan yang berlaku. Dalam kegiatan Kerja KTP dinyatakan dalam pembuatan DKT diusahakan agar pengkavelingan tanah tidak terlalu jauh pergeserannya dengan letak kaveling semula. Hasil DKT berupa peta rencana kaveling dengan skala 1:1000, yang menggambarkan letak, luas, bentuk dan batas kaveling tanah pada masing-masing blok secara tertib dan teratur.

#### B. Musyawarah tentang Desain Konsolidasi Tanah (DKT).

Dimusyawarahkan dengan para peserta KTP dengan dijelaskan mengenai: perubahan bentuk, luas dan kemungkinan terjadinya pergeseran sebagai akibat dari realokasi kapling para peserta setelah luas tanahnya dikurangi STUP; dan kemungkinan pembongkaran pagar atau bangunan atau tanaman sebagai akibat pergeseran. Hasil musyawarah ini dibuat dalam Berita Acara Hasil Musyawarah Peserta Konsolidasi Tanah (Lihat Lampiran FORM KT-3310) yang ditandatangani oleh Satgas Pelaksana serta wakil dari para peserta.

#### C. Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah.

Maksudnya adalah untuk menjadikan status tanah yang langsung dikuasai Negara, sehingga pemerintah dapat menata kembali penguasaan tanah dan penggunaan sesuai hasil musyawarah para peserta KTP. Surat pernyataan Pelepasan Hak/ Penguasaan fisik tersebut atau yang disebut sebagai Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah/ Garapan dalam rangka Konsolidasi Tanah (Lihat Lampiran FORM KT-3311) ditandatangani oleh yang bersangkutan dihadapan Kakantah Kabupaten/Kota. Hal yang perlu diperhatikan dalam pelepasan hak adalah:

1. Peserta KTP datang sendiri ke Kantah Kabupaten/Kota untuk membuat surat pernyataan;
2. Apabila tanah tersebut sudah bersertipikat dan diagunkan/jaminan kredit, maka harus ada persetujuan kreditur yang bersangkutan. Untuk itu Kakantah perlu memberitahukan secara tertulis kepada kreditur dan selanjutnya diselesaikan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

3. Apabila tanah yang bersangkutan merupakan milik pasangan suami/isteri (pemilikan bersama), maka yang menandatangani Surat Pelepasan Hak adalah suami dan Isteri, secara bersama-sama. Pada saat pelepasan hak/penguasaan fisik, sertipikat dan bukti-bukti lainnya harus diserahkan kepada Kakantah Kab/Kota;

4. Tanah-tanah yang telah menjadi asset pemerintah persetujuannya adalah dari instansi yang bersangkutan.

Pada saat pelepasan hak atas tanah, sertipikat dan bukti hak atas tanah lainnya harus diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

#### D. Penegasan Objek Konsolidasi Tanah.

Kakantah setempat sebagai penanggung jawab pelaksanaan Konsolidasi Tanah segera mengajukan permohonan penegasan objek Konsolidasi Tanah kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui Kakanwil BPN setempat. Kakanwil BPN meneliti terlebih dahulu kelengkapan berkas permohonan penegasan tersebut sebelum diteruskan ke Pusat. Kemudian memberikan rekomendasi dan meneruskan berkas permohonan yang sudah lengkap kepada Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Usul penegasan tanah sebagai objek Konsolidasi Tanah (Lihat lampiran FORM KT-3306 dan FORM KT-3313) diajukan oleh Kakantah Kabupaten/Kota melalui Kakanwil BPN Propinsi dengan melampirkan:

1. Surat Keputusan Bupati/Walikota tentang Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah; (Lihat lampiran FORM KT-3305)
2. Daftar Surat Pernyataan/Pelepasan Hak dari masing-masing peserta konsolidasi Tanah (Lihat lampiran FORM KT-3312);
3. Daftar peserta dan luas tanahnya (Lihat lampiran FORM KT-3308);
4. Persetujuan Pemilik mengenai kesediaannya ikut serta dalam konsolidasi Tanah (Lihat lampiran FORM KT-3302);
5. Peta situasi rencana Konsolidasi Tanah dalam format folio;



6. Peta penggunaan tanah dalam format folio;
7. Peta Rencana Tata Ruang (RUTR/TDTR);
8. Desain Tata Ruang Tanah/ DKTnya;
9. Surat keterangan pendaftaran tanah;
10. Keterangan riwayat tanah yang ditandatangani oleh Kakantah setempat;
11. Tanda Terima Penyerahan Berkas dalam rangka Konsolidasi Tanah (Lihat Lampiran FORM-KT 3309).

Setelah tanahnya telah ditegaskan sebagai objek landreform, permohonan tersebut dilengkapi dengan:

- a. Peta penggunaan tanah sekitar lokasi;
  - b. Surat keputusan penegasan objek Konsolidasi Tanah (Lihat Lampiran FORM KT-3314) atau surat keputusan redistribusi dari Kakanwil BPN Propinsi;
  - c. Peta keliling objek landreform.
- E. Staking Out/ Realokasi.

Dimaksudkan untuk mewujudkan secara fisik DKT di lapangan dan menunjukkan kaveling kepada yang berhak. Pelaksanaannya dilaksanakan dengan: pengukuran dan pemetaan kadastral ulang. Pekerjaan ini dilakukan oleh Satgas pelaksana yang diketuai oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah.

F. Konstruksi/Pembentukan badan jalan dan sarana.

Adalah pekerjaan teknis fisik yang meliputi penggalian parit untuk pembentukan badan jalan. Dilaksanakan pemborong/rekanan yang pelaksanaannya melalui tender secara terbuka dan berpedoman pada Keputusan Presiden Nomor 16 Tahun 1994.

G. Penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak.

Setelah terbit Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tentang penegasan Tanah Negara sebagai Objek Konsolidasi Tanah, maka Kakantah Kabupaten/Kota segera mengusulkan secara kolektif kepada Kakanwil BPN pemberian hak atas tanah kepada semua peserta konsolidasi. Sesuai dengan Peraturan

Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tanggal 19 Februari 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara, kemudian Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang bersangkutan segera menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak atas Tanah kepada peserta Konsolidasi Tanah (Lihat lampiran FORM KT-3315).

Peserta KTP yang semula sudah memiliki tanah dengan suatu hak dibebaskan dari kewajiban membayar uang pemasukan kepada Negara dalam perolehan hak, hanya dikenakan biaya administrasi dan biaya pendaftaran tanah. Mengenai tanah yang semula (sebelum KTP) berstatus tanah Negara, kepada penerima hak disamping dikenakan uang pemasukan kepada Negara juga diwajibkan membayar biaya administrasi dan biaya pendaftaran tanah sesuai ketentuan yang berlaku.

#### H. Sertifikasi.

Surat Keputusan Hak atas Tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang bersangkutan didaftar dengan membukukan dalam buku tanah dan kemudian diberikan tanda bukti hak menurut ketentuan yg berlaku dengan menerbitkan sertifikat atas nama masing-masing peserta Konsolidasi Tanah, termasuk prasarana jalan dan sarana atas nama Pemerintah Daerah serta TPBP.

Penyerahan sertifikat dimaksud mencakup semua kaveling, prasarana jalan dan sarana atas nama Pemerintah Daerah serta TPBP yang ada di lokasi Konsolidasi Tanah tersebut, dan diselesaikan sesuai jadwal rencana pelaksanaan kegiatan Konsolidasi Tanah yang telah direncanakan sebelumnya. Sertifikat diserahkan kepada pemegang hak atau kuasa.

Kedelapan langkah kegiatan pelaksanaan KTP pada kegiatan tahap kedua seperti tersebut diatas apabila dibuatkan tabel maka tampak sebagai berikut:

**TABEL 2.2**  
**KEGIATAN KERJA TAHAP II PELAKSANAAN KONSOLIDASI**  
**TANAH PERKOTAAN**

JENIS	MAKSUD	RINCIAN	HASIL
A. Pembuatan desain KTP setelah dikurangi STUP.	Merencanakan tanah pada areal tanah.	Membuat desain KTP yang bias menunjukkan letak persil tanah yang akan diterima kembali oleh peserta KTP setelah ditata.	Peta-peta: Rencana Kapling, Rencana jalan, Rencana Sanitasi, Rencana Fasum/fasos.
B. Musyawarah tentang desain KTP.	Memperoleh persetujuan tentang desain KTP.	Memusyawarahkan desain KTP yang akan merubah bentuk, luas, pergeseran, bahkan pembongkaran.	Berita Acara yang ditandatangani oleh Satgas Pelaksana serta wakil para peserta.
C. Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah.	Tanah dikuasai Negara, sehingga Pemerintah dapat menata penggunaan dan penguasaan tanah.	Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah ditandatangani oleh peserta KTP di depan Ka Kantah.	Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah yang telah ditandatangani peserta KTP.
D. Penegasan objek KTP.	Sementara waktu merupakan tanah Negara yang siap ditata kembali.	Ka Kantah mengajukan permohonan Penegasan Objek KTP kepada Menteri Negara Agraria/Kepala BPN melalui Kakanwil Propinsi	Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN mengenai penegasan Objek Konsolidasi Tanah.
E. Realokasi	Mewujudkan fisik desain KTP dengan menunjukkan masing-masing kapling.	Melaksanakan pengukuran rincikkan dan pemetaan kadastral ulang untuk menunjukkan kapling.	Peserta KTP mengetahui secara fisik letak tanah yang pasti setelah didesain.

F. Konstruksi	Pembentukan badan jalan.	Melaksanakan penggalian parit untuk membentuk badan jalan.	Badan jalan
G. Penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak.	Pemberian Hak atas Tanah kepada para peserta KTP.	- KaKantah mengusulkan pemberian hak atas tanah. - Ka Kanwil menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak atas Tanah.	Keputusan pemberian Hak atas Tanah secara KOLEKTIF.
H. Sertifikasi	Menerbitkan sertifikat hak atas tanah kepada para peserta KTP.	Mengirimkan Surat Keputusan Pemberian Hak kepada Ka.Kantah untuk diterbitkan Sertifikat atas Tanah.	Sertifikat hak atas tanah.

Sumber: Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-4245 tanggal 7 Desember 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah.

Pelaksana Konsolidasi Tanah dapat dilaksanakan oleh Instansi Pemerintah, Badan Hukum Pemerintah, pemilik tanah yang bergabung dalam kelompok peserta atau asosiasi peserta pemilik tanah. Sedangkan pembiayaan Konsolidasi Tanah bersumber dari Pemerintah Pusat/Anggaran Pembiayaan dan Belanja Negara (APBN), Pemerintah Daerah (Pemda)/Anggaran Pembiayaan dan Belanja Daerah (APBD) Tingkat I atau Tingkat II, dan dibiayai secara Swadaya oleh pemilik tanah sendiri atau gabungan antara pemerintah dengan pemilik tanah. Namun dalam pelaksanaannya selama ini KTP dilaksanakan dalam 3 (tiga) tahap<sup>12</sup> :

Tahap I: Tahap Perencanaan, dengan menghasilkan kesepakatan rakyat pemilik tanah, dan Surat Keputusan Bupati/ Walikota tentang Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah.

<sup>12</sup> Aida Sari, *Masa Depan Konsolidasi Tanah Di Indonesia: Makalah Direktur Pengaturan Penguasaan Tanah*, 1999, hal. 5.

Tahap II: Tahap Penataan, yang menghasilkan lokasi tanah yang sudah tertata, semua persil menghadap jalan, menyiapkan tanah untuk badan jalan dan prasarana lainnya, untuk fasilitas umum, tanah untuk pengganti biaya pelaksanaan (*reserved land*) dan untuk kepentingan pembangunan lainnya, dan terakhir pemberian kepastian hak atas tanah yang menghasilkan sertipikat tanah.

Tahap III: Tahap pembangunan infrastruktur/konstruksi, pembangunan infrastruktur pelaksanaannya bergantung kepada dana yang diperoleh dari kompensasi *reserved land* atau Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan (TPBP). Makin cepat kompensasi yang diperoleh makin segera pula pembangunan infrastruktur dilaksanakan. Bila pembangunan infrastruktur dibiayai/disubsidi dari Pemerintah dalam hal ini Pemerintah Daerah, maka pelaksanaannya bergantung kepada tersedianya anggaran pemerintah.

### **2.3. Kebijakan Sumbangan Tanah untuk Pembangunan (STUP) dan Tanah Pengganti Biaya Pembangunan (TPBP)**

Setiap peserta Konsolidasi Tanah dikenakan STUP yang besarnya ditentukan melalui musyawarah yang dituangkan dalam Berita Acara Musyawarah (Lihat Lampiran FORM KT-3310). Yang dimaksud dengan STUP adalah bagian dari objek Konsolidasi Tanah yang disediakan untuk pembangunan prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya serta Tanah Pengganti Biaya Pembangunan (TPBP)<sup>13</sup>. Sedangkan dalam pasal 6 ayat 1 disebutkan bahwa STUP yang diserahkan oleh peserta Konsolidasi Tanah dari sebagian tanahnya inilah yang digunakan dalam rangka pelaksanaan penataan penguasaan dan penggunaan tanah. Dan di dalam pasal 6 ayat 2 dinyatakan bahwa besarnya STUP ditetapkan berdasarkan kesepakatan bersama peserta konsolidasi tanah dengan mengacu kepada Rencana Tata Ruang Daerah.(Lihat lampiran FORM KT-3321).

Pada dasarnya pembiayaan konsolidasi tanah ditanggung oleh peserta konsolidasi tanah, namun demikian dalam pasal 6 ayat 3 disebutkan bahwa bagi peserta yang persil tanahnya terlalu kecil sehingga ia tidak mungkin menyerahkan

---

<sup>13</sup> Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1991 Pasal 1 butir 4

sebagian tanahnya sebagai STUP dapat mengganti sumbangan tersebut dengan uang atau bentuk lainnya yang disetujui bersama oleh para peserta konsolidasi tanah.

Dalam beberapa pelaksanaan KTP di Indonesia, besarnya STUP ini bervariasi, yaitu antara 15-25% dari luas tanah masing-masing peserta konsolidasi tanah, padahal di Jepang sudah mencapai 30-45%. Konsep dasar konsolidasi tanah sebagai perwujudan keinginan membangun dari masyarakat, oleh masyarakat, dan untuk masyarakat, seyogyanya biaya pelaksanaan konsolidasi tanah diperoleh dari peserta konsolidasi tanah itu sendiri seperti yang ditegaskan dalam Pasal 7 ayat 1 yang menyatakan pada dasarnya pembiayaan konsolidasi tanah, melalui sumbangan berupa tanah dan atau berupa uang maupun bentuk sumbangan lainnya.

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, STUP selain digunakan untuk pembangunan prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya, juga digunakan sebagai TPBP (*Cost Equivalent Land*). Ini berarti bahwa konsep dasar konsolidasi tanah, biaya pelaksanaan konsolidasi tanah, haruslah mampu diganti dari hasil penjualan TPBP ini.

Lebih lanjut, Pasal 1 butir ke 5 dari Peraturan Kepala BPN Nomor 4 tahun 1991 menyebutkan bahwa TPBP adalah STUP yang diserahkan kepada pihak ketiga dengan pembayaran kompensasi berupa uang yang digunakan untuk pembiayaan kegiatan pelaksanaan sesuai dengan Daftar Rencana Kegiatan Konsolidasi Tanah (DRKK). Untuk pengelolaan TPBP, dalam pasal 7 ayat 3 dan 4 Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1991 disebutkan dalam ayat 3 bahwa:

*“Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan yang merupakan bagian dari Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan yang diperuntukkan bagi pembiayaan konsolidasi tanah, diserahkan penggunaannya kepada peserta yang memiliki persil tanah terlalu kecil atau kepada pihak lain dengan pembayaran kompensasi berupa uang yang jumlahnya disetujui oleh para peserta konsolidasi tanah. “*

Pasal 4 menyebutkan bahwa:

*“ Penyerahan penggunaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan menerbitkan Surat Ijin Menggunakan Tanah (SIMT) yang selanjutnya menjadi dasar pemberian hak atas tanah kepada yang bersangkutan.”*

Sedangkan dalam Pasal 1 butir 5 Peraturan Kepala BPN Nomor 4 tahun 1991 menyatakan bahwa:

*“TPBP adalah bagian dari STUP yang diserahkan kepada pihak ketiga dengan pembayaran kompensasi berupa uang yang dipergunakan untuk pembiayaan kegiatan pelaksanaan konsolidasi tanah.”*

Selanjutnya yang dimaksud dengan pihak ketiga menurut Pasal 7 ayat (3) adalah Peserta Konsolidasi tanah yang memiliki persil kecil atau kepada pihak lain dengan memberikan kompensasi berupa uang yang jumlahnya disetujui oleh para peserta konsolidasi tanah.

TPBP sebaiknya diposisikan pada lokasi yang strategis secara komersial dan diharapkan cepat terjual dengan harga yang layak dan dapat dipergunakan untuk membiayai pembangunan lebih lanjut. Harga TPBP tersebut ditetapkan oleh Tim Koordinasi. Dana Kompensasi TPBP disetor ke Kas Negara dengan menggunakan Mata Anggaran Penerimaan (MAP) Konsolidasi Tanah Swadaya (PNBP), serta memberikan uraian penjelasan pada Surat Setoran Bukti Penerimaan (SSBP) bahwa dana tersebut berasal dari dana kompensasi TPBP. Terhadap lokasi TPBP yang diperoleh pihak ketiga diluar tahun anggaran berjalan, penyelesaian haknya tetap diproses melalui kegiatan Konsolidasi Tanah pada tahun anggaran berikutnya.<sup>14</sup>

Dalam konsepnya, biaya pelaksanaan konsolidasi tanah dibiayai dari hasil penjualan TPBP, dengan demikian rumus mencari Luas TPBP adalah:

$$\text{TPBP} = \frac{\text{Biaya seluruh pelaksanaan Konsolidasi Tanah}}{\text{Harga Tanah (perkiraan) setelah Konsolidasi Tanah}}$$

Sedangkan rumus Presentase (%) STUP adalah:

<sup>14</sup> Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia: Petunjuk Teknis Pelaksanaan Konsolidasi Tanah, 2011, hal. 14

$$\% \text{ STUP} = \frac{\text{Sarana/fasilitas umum yang perlu ditambah} + \text{TPBP}}{\text{Luas lokasi} - \text{Sarana/ fasilitas umum yang sudah ada}} \times 100\%$$

Dengan menggunakan rumus diatas, akan diperoleh perhitungan:

$$\text{Luas TPBP} = \frac{\text{Biaya Pelaksanaan}}{\text{Perkiraan harga tanah setelah dikonsolidasi}} \times \text{per are}$$

Berdasarkan rumus mencari TPBP, berarti kompensasi uang yang diberikan oleh pihak yang menerima TPBP seyogyanya didasarkan atas harga tanah yang diperkirakan setelah konsolidasi tanah, namun demikian jumlah kompensasi yang berdasarkan persetujuan para peserta konsolidasi tanah yang akhirnya bersifat mengikat.

### 2.3.1. Metode Penghitungan Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP)

Metode penghitungan STUP ada 3 (tiga) macam<sup>15</sup>:

- a. Luas Tanah (*areal methode*) : STUP ditanggung berdasarkan kesepakatan, misalnya ditetapkan presentase STUP adalah 20%, berarti semua peserta konsolidasi tanah dipotong luasnya sebesar 20% dari luas tanah peserta.
- b. Nilai/Harga Tanah (*evaluation methode*): dalam metode ini, STUP dihitung berdasarkan presentase tertentu dari jumlah nilai/harga tanah yang bersangkutan yang sebelumnya telah ditaksir terlebih dahulu untuk kepentingan tersebut.
- c. Campuran antara metode luas dengan metode nilai/harga tanah.

Untuk memperjelas metode penghitungan diatas, digambarkan sebagai berikut:

---

<sup>15</sup> Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia: Petunjuk Teknis Pelaksanaan Konsolidasi Tanah, 2011, hal.16



**Ad. a.) (GAMBAR I)**

A	B 1000	C	D
800		600	1600

Apabila disepakati peran sertanya 20 %, maka sisa tanah peserta menjadi 80%, sehingga tanah masing-masing menjadi:

- $80\% \times 800 \text{ M}^2 = 640 \text{ M}^2$
- $80\% \times 1000 \text{ M}^2 = 800 \text{ M}^2$
- $80\% \times 600 \text{ M}^2 = 480 \text{ M}^2$
- $80\% \times 1600 \text{ M}^2 = 1280 \text{ M}^2$

Setelah Konsolidasi (**GAMBAR II**)

TPBP	A	B	C	D
800	640	800	480	1280

**Ad. b.) Sebelum Konsolidasi**

Harga Tanah A:  $6 \times \text{Rp. } 1.000.000,- \text{ per are} = \text{Rp. } 6.000.000,-$

Harga Tanah B:  $8 \times \text{Rp. } 800.000,- \text{ per are} = \text{Rp. } 6.400.000,-$

Harga Tanah C:  $16 \times \text{Rp. } 1.300.000,- \text{ per are} = \text{Rp. } 20.800.000,-$

Harga Tanah D:  $10 \times \text{Rp. } 1.500.000,- \text{ per are} = \text{Rp. } 15.000.000,-$

-----  
+  
JUMLAH = Rp. 48.200.000,-

**Sesudah Konsolidasi**

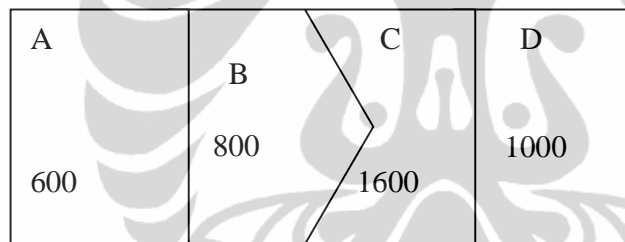
Rp.6000.000,-

A = ----- x 4000 M<sup>2</sup> = 498 M<sup>2</sup>

Rp. 48.200.000,-

$$\begin{aligned}
 & \text{Rp. 6.400.000,-} \\
 \text{B} = & \frac{\text{Rp. 6.400.000,-}}{\text{Rp. 48.200.000,-}} \times 4000 \text{ M}^2 = 531 \text{ M}^2 \\
 & \text{Rp. 20.800.000,-} \\
 \text{C} = & \frac{\text{Rp. 20.800.000,-}}{\text{Rp. 48.200.000,-}} \times 4000 \text{ M}^2 = 1726 \text{ M}^2 \\
 & \text{Rp. 15.000.000,-} \\
 \text{D} = & \frac{\text{Rp. 15.000.000,-}}{\text{Rp. 48.200.000,-}} \times 4000 \text{ M}^2 = 1245 \text{ M}^2
 \end{aligned}$$

**Ad. c.) Sebelum Konsolidasi (GAMBAR III)**



Misalnya: biaya Pemotongan Tanah Rp.3.000.000,-

Harga tanah per M<sup>2</sup> Rp. 5000,-

$$\text{Rp.3.000.000,-}$$

Luas tanah untuk biaya pemotongan = ----- = 600 M<sup>2</sup>

$$\text{Rp. 5000,-}$$

A Dipotong =  $600 / 4000 \times 600 = 90 \text{ M}^2$ , Sehingga sisa luasnya adalah 510 M<sup>2</sup>

B Dipotong =  $600 / 4000 \times 800 = 120 \text{ M}^2$ , Sehingga sisa luasnya adalah 680 M<sup>2</sup>

C Dipotong =  $600 / 4000 \times 1600 = 240 \text{ M}^2$ , Sehingga sisa luasnya 1360 M<sup>2</sup>

D Dipotong =  $600 / 4000 \times 1000 = 150 \text{ M}^2$ , Sehingga sisa luasnya menjadi 850 M<sup>2</sup>

### Sesudah Konsolidasi (GAMBAR IV)

A	B	C	D
510	680	1360	850

#### 2.4. Metode Pelaksanaan Konsolidasi Tanah

Ada dua macam metode pelaksanaan KTP yaitu metode wajib (compulsory method) dan metode sukarela (voluntary method).<sup>16</sup> Dalam metode sukarela pelaksanaannya berdasarkan persetujuan pemilik tanah, sedangkan dalam metode wajib dilaksanakan apabila ada inisiatif datang dari pemerintah dan berdasarkan perundang-undangan yang berlaku. Negara yang melaksanakan KTP dengan cara wajib adalah Jerman, sedangkan Negara yang melaksanakan KTP dengan metode kesepakatan/sukarela adalah Australia, Jepang, Korea, Taiwan, dan Indonesia.

Berdasarkan pasal 4 ayat 1 Peraturan Kepala BPN Nomor 4 tahun 1991 dinyatakan bahwa Konsolidasi Tanah dapat dilaksanakan apabila sekurang-kurangnya 85 (delapan puluh lima) persen dari pemilik tanah yang luas tanahnya meliputi sekurang-kurangnya 85 persen dari luas seluruh areal luas tanah yang akan dikonsolidasi menyatakan persetujuannya. Artinya, tanpa persetujuan para pemilik tanah, BPN (atau lembaga lain yang diberi hak sebagai pelaksana) sebagai pihak pelaksana tidak memiliki kewenangan untuk melaksanakan KTP. Sikap untuk melaksanakan KTP dengan metode sukarela secara tidak langsung dapat merangsang lahirnya inisiatif masyarakat untuk melaksanakan KTP secara “swadaya” seperti ide dasar peraturan Ka. BPN Nomor 4 tahun 1991. Namun metode yang berlaku di Indonesia saat ini kiranya campuran dari metode wajib dan sukarela. KTP bersifat

<sup>16</sup> Peter C.R. Hsieh, *A Study on The Urban Land Consolidation*, Landereform Training Institute, (Taoyuan, Taiwan: 1986), hal. 5 dan Direktorat Jenderal Agraria, 1988, hal 18.

wajib bila dilihat dari inisiatifnya, namun bila dilihat secara substansial persetujuan pemilik tanah sangat menentukan pelaksanaan program ini walaupun inisiatif itu berasal dari pemerintah.

### **2.5. Lembaga Pelaksana Konsolidasi Tanah**

Berdasarkan Surat Kepala BPN yang ditujukan kepada para Kakanwil Pertanahan Provinsi dengan suratnya tanggal 7 Desember 1991 Nomor 410-4245 perihal : Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah, susunan dan tugas Tim dan Satuan Tugas Pelaksanaan Konsolidasi Tanah adalah:

Tim pengendalian Konsolidasi Tanah meliputi:

- a. Gubernur Kepala Daerah : Pembina
- b. Kepala Kantor Wilayah BPN: Ketua
- c. Kabid Bappeda yang membidangi Pertanahan/Agraria : Wakil Ketua merangkap anggota
- d. Ka Bid Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kanwil BPN : Sekretaris merangkap anggota
- e. Kepala Biro/Kabag Setda Prov yang membidangi Pemerintahan/Pertanahan/Agraria: Anggota
- f. Kabid Dinas/Kantor yang membidangi PU/Cipta Karya: Anggota
- g. Kabid Hak dan Pendaftaran Tanah Kanwil BPN Propinsi: Anggota
- h. Kabid Survey Pengukuran dan Pemetaan Kanwil BPN Provinsi: Anggota
- i. Kabid pengendalian dan pemberdayaan Masyarakat Kanwil BPN Provinsi: Anggota
- j. Kabid pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Kanwil BPN Provinsi: Anggota.

Tim pengendalian Konsolidasi Tanah Propinsi dibentuk dengan Surat Keputusan Gubernur dengan tugas sebagai berikut:

- a. Melakukan pengendalian dan evaluasi pelaksanaan Konsolidasi Tanah;
- b. Memecahkan permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah dan melakukan langkah-langkah tindak lanjut;

- c. Memberikan bimbingan, pengarahan dan petunjuk kepada aparat pelaksana Konsolidasi Tanah di Kabupaten/Kota;
- d. dan lain-lainnya yang dianggap perlu.

Tim Koordinasi Konsolidasi Tanah Tingkat Kabupaten/Kota:

- a. Bupati/ Walikota : Ketua
- b. Kakantah Kabupaten/Kota : Wakil Ketua merangkap anggota
- c. Ketua Bappeda : Wakil Ketua merangkap anggota
- d. Ka. Bag. Pemerintahan : Anggota
- e. Kepala Dinas PU : Anggota
- f. Kepala Dinas Pertanian : Anggota
- g. Kepala Dinas Tata Kota: Anggota
- h. Camat setempat: Anggota
- i. Kepala Seksi PGT : Anggota
- j. Kepala Seksi PHT : Anggota
- k. Kepala Seksi PT: Anggota
- l. Lurah/ Kepala Desa setempat : Anggota
- m. Wakil pemilik tanah (maksimal 2 orang) : Anggota
- n. Kepala Seksi PPT : Sekretaris merangkap Anggota

Tim Koordinasi dibentuk dengan Surat Keputusan Bupati/Walikota yang bersangkutan dengan tugas sebagai berikut:

- a. Mengadakan penyuluhan kepada Masyarakat;
- b. Mengevaluasi dan mengarahkan penyusunan Desain Tata Ruang;
- c. Mengatur/mengarahkan peruntukkan dan penggunaan TPBP;
- d. Memecahkan/menangani masalah yang timbul dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah;
- e. Melakukan musyawarah besarnya STUP, bentuk, besar dan cara pembayaran kompensasi, penempatan/relokasi bidang tanah hasil Konsolidasi Tanah;

- f. Mengatur/mengarahkan peruntukan dan Penggunaan Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan (TPBP);
- g. lain-lain yang dianggap perlu.

Satuan Tugas Pelaksanaan Konsolidasi Tanah terdiri dari:

- a. Kakantah Kabupaten/ Kota: Ketua
- b. Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan: Wakil Ketua
- c. Kepala Seksi/Sub Seksi/Staf Senior: Satgas Pengumpul Data Subyek dan Obyek
- d. Kepala Sub Seksi/Staf Senior pada Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah : Satgas Pengumpul Data Subyek dan Obyek
- e. Kepala Sub Seksi/Staf Senior pada Seksi Pengaturan dan Penataan Pertahan: Satgas Pengumpul Data Subyek dan Obyek.
- f. Sekretaris/Staf Kantor Desa/Kelurahan: Satgas Pengumpul Data Subyek dan Obyek
- g. Minimal 1(satu) orang petugas ukur pada Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan: Satgas Pengukuran dan Pemetaan.
- h. Seorang staf bagian Tata Usaha/Staf pada Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan: Satgas Pengukuran dan Pemetaan.

Satuan Tugas pelaksana Konsolidasi Tanah dibentuk dengan Surat Keputusan Bupati/Walikota, termasuk biaya yang diperlukan dalam pelaksanaan tugas/Tim Pengendalian, Tim Koordinasi, dan Satuan Tugas Pelaksanaan Konsolidasi Tanah yang bersangkutan.

Tugas Satgas Pelaksanaan Konsolidasi Tanah adalah:

1. menyiapkan bahan dan materi pengorganisasian dan bimbingan masyarakat;
2. Melaksanakan kegiatan pengorganisasian dan bimbingan masyarakat
3. Melakukan penjajagan kesepakatan;

4. Membuat sketsa (gambar kasar) bidang-bidang tanah jika belum tersedia peta bidang tanah;
5. Mengumpulkan data yuridis (identifikasi subyek dan obyek Konsolidasi Tanah) dan menarik surat-surat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah yang asli dan memberikan tanda terima;
6. Membuat daftar bidang-bidang tanah yang telah dilakukan pendataan;
7. Melaksanakan pengukuran dan pemetaan keliling;
8. Melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah, penggunaan tanah dan topografi;
9. Membuat gambar ukur, peta bidang, daftar tanah, surat ukur;
10. Membantu Kepala Kantor dalam hal Pelepasan Hak atas Tanah Obyek Konsolidasi Tanah;
11. Membuat Rencana Blok (Block Plan);
12. Membuat Desain Konsolidasi Tanah;
13. Melaksanakan realokasi Desain Konsolidasi Tanah;
14. Membuat laporan pelaksanaan kegiatan;
15. Melakukan kegiatan tata usaha lainnya.

Sehubungan dengan Lembaga Pelaksana Konsolidasi Tanah tersebut diatas, dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah terdapat beberapa laporan yang harus disiapkan dan wajib disampaikan ke Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Deputi Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan up. Direktorat Konsolidasi Tanah, antara lain<sup>17</sup>:

1. Laporan Rencana Umum Kegiatan Konsolidasi Tanah (RUKKT)

Laporan ini memuat gambaran secara umum tentang rencana Kegiatan Konsolidasi Tanah. Format laporan tersebut disertai pengantar yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi setempat. (Lihat Lampiran FORM KT-3304);

2. Laporan Kemajuan Pekerjaan Konsolidasi Tanah (KPKT)

---

<sup>17</sup> Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia: Petunjuk Teknis Pelaksanaan Konsolidasi Tanah, 2011, hal.26

Laporan ini memuat kemajuan fisik pelaksanaan Konsolidasi Tanah sesuai dengan tahapan kegiatan setiap 1 (satu) bulan sekali. (Lihat Lampiran FORM KT-3317);

3. Laporan Realisasi Fisik dan Keuangan Kegiatan Konsolidasi Tanah (FKKT).

Laporan ini disampaikan setiap bulan dan diberi pengantar oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi yang bersangkutan. (Lihat Lampiran FORM KT-3318);

4. Laporan Monitoring Tindak Lanjut Konsolidasi Tanah (MTLKT) Terdiri atas:

- a. Jenis kegiatan pembangunan fisik (rumah, jaringan jalan, fasos-fasum, dan utilitas);
- b. Volume jenis kegiatan;
- c. Sumber dan tahun anggaran;
- d. Kendala dan Upaya.

Laporan tersebut disampaikan kepada Direktorat Konsolidasi Tanah tiap tri wulan. (Lihat Lampiran FORM KT-3319);

5. Laporan Hasil Akhir Kegiatan Konsolidasi Tanah (HAKT)

Laporan HAKT dimaksudkan sebagai laporan akhir kegiatan Konsolidasi Tanah secara keseluruhan. Laporan HAKT diberi pengantar yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi yang bersangkutan dan disampaikan selambat-lambatnya satu bulan setelah berakhir Tahun Anggaran yang bersangkutan. (Lihat Lampiran FORM KT-3320).

Konsolidasi Tanah ini merupakan suatu kebijaksanaan yang terencana, terpadu dan terarah akan tetapi tetap tidak dapat dipisahkan dengan kebijaksanaan dibidang pertanahan yang berlaku di Indonesia. Dengan berubahnya status Agraria yang semula dibawah Departemen Dalam Negeri menjadi Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 26 tahun 1988 Tentang Badan Pertanahan Nasional, sejak saat itu urusan bidang pertanahan menjadi wewenang BPN termasuk program Konsolidasi Tanah. Maka itu pengawasan pelaksanaan kegiatan Konsolidasi Tanah dilakukan secara intern oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi sebagai Ketua Tim Pengendali sedangkan pengawasan ekstern dilaksanakan oleh unit



pengawasan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Berawal dari Keputusan Presiden Nomor 26 tahun 1988 Tentang Badan Pertanahan Nasional ditingkatkanlah dasar hukum dari yang semula hanya berupa surat edaran sebagai landasan Operasional, menjadi Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1991 Tentang Konsolidasi Tanah tanggal 7 Desember 1991 serta Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-4245 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah tanggal 7 Desember 1991, serta Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-1078 tanggal 18 April 1996 tentang Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah yang masih berlaku sampai sekarang.

## **2.6. Perikatan sebagai Kepastian Hukum dalam Konsolidasi Tanah**

Berdasarkan bunyi pasal 4 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1991 tanggal 7 Desember 1991 seperti yang telah disebutkan diatas, terlihat bahwa dasar hukum materiil pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan (KTP) di Indonesia adalah Hukum Perdata, dalam hal ini adalah Hukum Perikatan. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan ditentukan dengan adanya perikatan antara pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan dengan pemilik tanah. Perikatan dimaksud bersumber dari perjanjian (persetujuan/kesepakatan) yang dibuat antara pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan dengan pemilik tanah.

Pihak pelaksana, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional memberikan blanko Surat Pernyataan/ Persetujuan tentang Rencana Konsolidasi Tanah Perkotaan (Lihat Lampiran FORM KT-3302); yang berisi pernyataan persetujuan dari pemilik tanah untuk melaksanakan Konsolidasi Tanah dengan kesanggupan memberikan Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP). Apabila pemilik tanah belum menandatangani Surat Pernyataan/ Persetujuan, berarti Pelaksana Konsolidasi Tanah belum memiliki kewenangan untuk melaksanakan Konsolidasi Tanah Perkotaan diatas tanah yang dimiliki oleh pemilik tanah yang belum menandatangani Surat Pernyataan/ Persetujuan.

Kekuatan mengikat pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan berlandaskan prinsip hukum umum Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) yang menyatakan:

*“ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan- persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”*

Konsolidasi Tanah Perkotaan merupakan kebijakan publik dibidang pertanahan yang bersifat partisipatif. Sebagai kebijakan publik, penyelenggaraan KTP pada hakekatnya adalah sebagai tugas pemerintah dalam melayani kebutuhan masyarakat dibidang pertanahan dengan mengacu kepada Tata Ruang dan Rencana Pembangunan Daerah. Dikatakan sebagai kebijakan pertanahan, oleh karena isi kegiatan KTP adalah penataan kembali dan penguasaan tanah serta usaha pengadaan tanah.

Dari kebijakan publik ini tampak hakikatnya sebagai kegiatan pembangunan yang mutlak membutuhkan partisipasi masyarakat. Tanpa keikutsertaan masyarakat, KTP tidak mungkin bisa dilaksanakan. Disinilah terlihat bahwa Hukum Perikatan mengikat dalam segala bentuk perjanjian yang terjadi antara masyarakat peserta Konsolidasi Tanah dengan pejabat Administrasi Negara yang berwenang sebagai pelaksana dan pengawas Konsolidasi Tanah.

Pasal 4 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 menyatakan bahwa Konsolidasi Tanah dapat dilaksanakan apabila sekurang-kurangnya 85% dari pemilik tanah yang luas tanahnya meliputi sekurang-kurangnya 85% dari seluruh areal tanah yang akan dikonsolidasi, menyatakan persetujuannya. Ketentuan ini mengandung dua arti, yang antara lain bahwa :

- Ketentuan ini merupakan pedoman untuk menentukan “kelayakan hukum” serta lokasi yang direncanakan, yang artinya jika dilokasi yang direncanakan sebagai objek konsolidasi tanah telah mendapatkan persetujuan sekurang-kurangnya

85% dari luas seluruh areal yang akan dikonsolidasi, maka lokasi tersebut secara hukum layak dijadikan lokasi pelaksanaan Konsolidasi Tanah.

- Persetujuan para pemilik tanah itu sekaligus merupakan dasar hukum materiil pelaksanaan Konsolidasi Tanah, yang berarti Konsolidasi Tanah itu baru dapat dilaksanakan diatas tanah seseorang hanya apabila pemilik atas tanah itu sudah menyatakan persetujuannya secara tertulis. Dengan pemahaman seperti itu tidak dapat dipungkiri bahwa persetujuan pemilik tanah sebagai peserta Konsolidasi Tanah Perkotaan sangat menentukan kegiatan pelaksanaan pertanahan tersebut.

Persetujuan itu dianggap telah diperoleh disaat para pemilik tanah telah menandatangani Surat Pernyataan/ Surat Persetujuan tentang rencana Konsolidasi Tanah Perkotaan (Lihat Lampiran FORM KT-3302). Dengan kata lain, jika pemilik atau yang memiliki tanah belum menandatangani surat pernyataan/persetujuan tersebut, berarti pelaksanaan Konsolidasi Tanah belum memiliki keabsahan dan kewenangan untuk melaksanakan Konsolidasi Tanah diatas tanah tersebut, sehingga tanah tersebut tidak dapat dijadikan objek konsolidasi tanah, dan tidak dapat dilakukan pelepasan hak atas tanah tersebut.

Namun demikian, untuk 15% (lima belas persen) Peserta Konsolidasi Tanah lainnya yang tidak bersedia ikut serta, tetap mendapatkan jaminan hukum. Jika tanah yang bersangkutan letaknya terpencar diantara tanah-tanah yang pemegang haknya bersedia turut serta, kiranya dalam rangka ketentuan hukum yang ada sekarang ini harus digunakan ketentuan Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak Atas Tanah, atau dalam hal yang tidak bersedia adalah penggarap tanah Negara, penyelesaiannya bisa menggunakan ketentuan Undang-Undang Nomor 51 Prp 1960.

Kembali pada Hukum Perikatan, jika ditinjau dari Lembaga Pelaksana Konsolidasi Tanah, Secara konstitusional, kewenangan melaksanakan Konsolidasi Tanah Perkotaan sebagai kegiatan pertanahan dalam mendukung penerapan RUTR

untuk memanfaatkan ruang daratan yang dialokasikan bagi pemukiman guna meningkatkan kualitas lingkungan hidup ada di pihak administrasi Negara.

Pasal 4 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1991 menyatakan bahwa penetapan lokasi Konsolidasi Tanah dilakukan oleh Bupati atau Walikota Kepala Daerah, akan tetapi Pasal 5 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional itu menegaskan bahwa instansi yang secara fungsional berwenang melaksanakan KTP adalah Badan Pertanahan Nasional. Karena kegiatan KTP banyak melibatkan instansi lainnya, maka koordinasi pelaksanaan tugas dipimpin oleh Kepala Daerah. Dengan demikian tugas pelaksanaan KTP sesungguhnya merupakan tindakan administrasi Negara dalam menata kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta menyediakan tanah untuk kepentingan prasarana lingkungan. Namun perkembangan pendekatan pemerintah dalam melaksanakan tugas-tugas administrasi Negara sekarang ini dapat didelegasikan kepada instansi non-pemerintah, untuk alasan efisiensi dan efektifitas tugas administrasi Negara.

Selain itu, pelaksanaan tugas administrasi Negara tidak selalu berlandaskan hukum publik, namun dapat juga berlandaskan hukum perdata. Dalam hal ini, asas-asas dalam hukum perdata, dalam hal ini hukum perikatan, juga berlaku dan bersifat mengikat perbuatan tersebut, dimana asas-asas tersebut adalah: Asas Otonomi (kebebasan para pihak untuk mengadakan hubungan kontraktual atau tidak), Asas Kepercayaan (para pihak mempunyai keyakinan bahwa isi perjanjian akan dipatuhi secara bersama-sama), dan Asas Kausalitas (perjanjian itu dianggap sebagai sarana untuk mencapai tujuan). Dengan kata lain, penyelenggaraan urusan pemerintahan yang disertai perjanjian antara Negara dan masyarakat juga dilandasi hukum perikatan, dimana ketentuan Hukum Perdata juga bersifat mengikat semua pihak di dalamnya.

Dengan telah ditandatanganinya Surat Pernyataan Persetujuan Rencana Konsolidasi Tanah dan Surat Persetujuan/Surat Pernyataan Pelepasan Hak dalam Konsolidasi Tanah Perkotaan (KTP) menunjukkan bahwa peserta Konsolidasi Tanah

Perkotaan telah memberikan persetujuan atau setidaknya tidak menyatakan keberatan terhadap isi dari kedua surat pernyataan tersebut.

Dengan catatan, bahwa penandatanganan kedua persetujuan dilakukan secara sah, tidak dalam keadaan terpaksa (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*), atau berdasarkan sesuatu penipuan (*bedrog*) ataupun ditandatangani secara terpaksa karena terjadi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden* atau *undue influence*). Jika keempat hal itu tidak dapat dibuktikan dalam perjanjian tersebut maka perjanjian itu adalah sah dan mengikat bagi pihak yang membuatnya. Terhadap perjanjian yang cacat hukum, dapat dimintakan untuk dibatalkan oleh hakim. Kalaupun dalam membuat kesepakatan tersebut terdapat sikap proaktif penyelenggara Konsolidasi Tanah Perkotaan, penting kiranya dijadikan pedoman bahwa sikap proaktif tersebut tidak dimanfaatkan untuk melakukan ketidakpatutan ataupun ketidakadilan dalam penyelenggaraan Konsolidasi Tanah Perkotaan, karena dengan demikian, akan menyalahi unsur sahnya perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320 seperti yang telah dijelaskan diatas. Selain itu dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3421 K/Pdt/1982 yakni putusan yang dikenal sebagai “Arrest tentang Buku Pensiun” juga berpendapat bahwa penyalahgunaan keadaan dari pihak yang berada di posisi yang lebih unggul dipandang menjadi salah satu alasan membatalkan perjanjian manakala posisi yang lebih unggul dipandang menjadi salah satu alasan membatalkan perjanjian manakala posisi yang lebih unggul dimanfaatkan untuk hal-hal yang tidak sesuai dengan ketidakpatutan atau keadilan.

## **2.7. Proses Pelepasan Hak dalam Konsolidasi Tanah, untuk dijadikan sebagai Tanah Negara Obyek Konsolidasi Tanah.**

Penyelenggaraan Konsolidasi Tanah pada garis besarnya meliputi kegiatan-kegiatan antara lain<sup>18</sup>:

- a. Pemilihan lokasi objek Konsolidasi Tanah;

---

<sup>18</sup> Hasni, Op.Cit, hal.321

- b. Penyuluhan kepada para pemegang hak atas tanah/yang menguasai tanah calon objek Konsolidasi Tanah;
- c. Kesepakatan para calon Peserta Konsolidasi Tanah (PKT);
- d. Penelitian mengenai tanah-tanah yang bersangkutan; statusnya; pemegang haknya/yang menguasainya secara fisik, batas-batasnya, luasnya, dan lain-lain;
- e. Penunjukkan tanah-tanah yang bersangkutan sebagai objek Konsolidasi Tanah sekaligus sebagai bagian daerah dimana akan dilakukan pendaftaran secara lengkap menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- f. Penyusunan desain penyelenggaraan Konsolidasi Tanah meliputi antara lain: rencana penetapan, bagi para Peserta Konsolidasi Tanah masing-masing alokasi satuan tanah pengganti tanah, yang akan mereka lepaskan dan hal-hal yang berkaitan dengan itu, penataan ruangnya, dan lain-lainnya;
- g. Pelepasan hak/penguasaan fisik atas tanah-tanah objek Konsolidasi Tanah oleh para peserta Konsolidasi Tanah;
- h. Pelaksanaan kegiatan fisik berdasarkan desain yang sudah ditetapkan;
- i. Pelaksanaan alokasi satuan-satuan tanah pengganti (TPBP) kepada para Peserta Konsolidasi Tanah dengan pemberian hak atas tanah yang sesuai;
- j. Pelaksanaan alokasi tanah untuk prasarana dan fasilitas-fasilitas lain kepada Pemerintah Daerah (Pemda) dan instansi-instansi lain yang menggunakannya, disertai pemberian haknya yang sesuai;
- k. “Penjualan” satuan-satuan Tanah Pengganti Biaya Pelaksana Konsolidasi Tanah kepada para peminat, disertai pemberian haknya yang sesuai;
- l. Pembinaan dan pengawasan.

Sebagaimana diketahui, tanah-tanah calon objek Konsolidasi tanah tersebut bisa berstatus tanah hak, bisa juga tanah Negara. Jika berstatus tanah hak penguasaannya bisa berupa hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, mungkin juga hak pengelolaan, bahkan bisa juga hak guna usaha yang berupa tanah perkebunan.

Tanah-tanah yang berstatus hak guna bangunan dan hak guna usaha, demikian juga hak milik, hak pakai dan hak pengelolaan yang merupakan hak-hak baru diselenggarakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 di daerah yang bersangkutan, keadaannya sudah bersertifikat karena untuk pemberian hak-hak tersebut, pendaftaran merupakan syarat bagi kelahirannya.<sup>19</sup>

Mengenai tanah-tanah ini tidak sukar untuk memperoleh data yang dimaksudkan diatas. Akan tetapi, mengenai hak milik yang berasal dari konvensi hak milik adat kemungkinan besar belum bersertifikat karena bagi pemegang haknya tidak ada kewajiban untuk mensertifikatkannya, selama hak yang bersangkutan tidak tersangkut dalam salah satu peristiwa hukum yang menyebabkan peralihan hak atas tanah seperti yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Tidak perlu diterbitkan peraturan baru mengenai tata cara atau mekanisme penelitian untuk memperoleh kepastian hukum mengenai data-data fisik dan yuridis tanah, mengingat sistem publikasi pendaftaran tanah kita menganut sistem publikasi negatif.<sup>20</sup> Sebaiknya dipergunakan prosedur yang diatur dalam Pasal 3 sampai dengan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan suatu peraturan Pemerintah mempunyai bobot yuridis yang lebih kuat daripada yang diatur dengan suatu Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Dengan menggunakan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, setelah ada kesepakatan diantara para calon Peserta Konsolidasi Tanah (PKT), tanah-tanah yang bersangkutan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional ditetapkan sebagai objek Konsolidasi (Lihat Lampiran FORM KT-3314), sekaligus wilayah letak tanah tersebut ditetapkan sebagai bagian dari daerah dimana pendaftaran tanah akan diselenggarakan secara lengkap.

Sementara itu, data yuridis yang diperoleh berdasarkan dokumen-dokumen yang sudah ada dalam sertipikat awal, serta keterangan dan kesaksian para pejabat dan pihak-pihak yang berkepentingan, seperti yang disebutkan dalam Peraturan

---

<sup>19</sup> PMDN Nomor 5 Tahun 1973 Pasal 7

<sup>20</sup> Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Agraria Pasal 19 dan Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 serta Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 tahun 1962 Tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia atas Tanah dan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK 26/DDA/1970, dituangkan dalam daftar-daftar isian yang sudah tersedia formulirnya (Lihat Lampiran FORM KT-3303). Daftar-daftar tersebut ditandatangani oleh para anggota panitia dan para pemegang hak, serta pihak pelaksana pengaturan tanah yang bersangkutan yang berwenang untuk itu.

Data fisik tanahnya diperoleh dengan mengukur dan memetakan tanah-tanah yang bersangkutan, setelah lokasi dan batas-batasnya ditetapkan secara “delimitasi kontradiktur”<sup>21</sup>, yang menghasilkan suatu peta yang melukiskan semua bidang tanah yang akan menjadi objek Konsolidasi Tanah, baik yang berstatus tanah Hak, maupun Tanah Negara. Daftar-daftar isian dan peta yang dimaksudkan diatas kemudian ditempelkan di kantor kelurahan selama 3(tiga) bulan untuk memberi kesempatan kepada yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan. Keberatan-keberatan yang diajukan diusahakan untuk diselesaikan secara damai. Jika tidak mungkin didamaikan, yang bersangkutan dipersilahkan menyelesaikannya melalui pengadilan negeri di wilayah hukum yang disepakati bersama. Proses penyelesaian melalui pengadilan tidak perlu menghambat penyelenggaraan Konsolidasi Tanah yang sudah disetujui bersama jika pihak yang mengajukan keberatan menyatakan persetujuannya bahwa tanah yang disengketakan akan dijadikan proyek Konsolidasi Tanah.

Jika tidak ada yang mengajukan keberatan atau keberatan yang diajukan bisa diselesaikan secara musyawarah mufakat, isi daftar-daftar isian dan peta tersebut disahkan oleh panitia, yang dalam hal ini adalah Satuan Tugas seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, dengan suatu Berita Acara.<sup>22</sup> Tanah-tanah yang menjadi sengketa di Pengadilan dicatat pada daftar petanya.<sup>23</sup> Menurut PP 24/1997 data yang sudah tersedia itu dipergunakan sebagai data dasar untuk menerbitkan buku tanah dan sertipikat atas hak atas tanah-tanah hak yang bersangkutan karena tujuan

---

<sup>21</sup> Hasni, Op.Cit, hal.325

<sup>22</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 6

<sup>23</sup> Ibid, Pasal 3.



pengumpulan data tersebut adalah dalam rangka membukukan pertama kali hak-hak atas tanah yang ada di wilayah Konsolidasi secara lengkap.

Dalam hal penyelenggaraan Konsolidasi Tanah, data tersebut diperlukan sebagai dasar penyusunan desainnya serta landasan yuridis pelepasan hak atau penguasaan fisik tanah-tanah yang bersangkutan oleh para Peserta Konsolidasi Tanah (PKT). Maka tidak diperlukan pengesahan daftar-daftar dan peta tersebut untuk selanjutnya dapat disertai dengan pembukuan dan penerbitan sertipikatnya.

Jika desain penyelenggaraan Konsolidasi Tanahnya sudah selesai disusun dan disepakati oleh para Peserta Konsolidasi Tanah (PKT), masing-masing mengetahui satuan-satuan tanah mana yang akan diberikan kepadanya, sebagai pengganti tanah yang hak atau penguasaan fisiknya akan dilepaskan, serta hal-hal yang berkaitan dengan itu, antara lain, apakah mereka akan memperoleh kompensasi berupa uang atau bahkan sebaliknya, mereka harus/diwajibkan membayar sejumlah uang sehubungan dengan selisih nilai antara satuan tanah yang baru dengan tanah yang dilepaskannya, serta hak apa yang akan mereka peroleh atas satuan tanah baru yang akan diberikan kepadanya, serta kewajiban apa saja yang harus dipenuhinya. Ada kemungkinan sebagian Peserta Konsolidasi Tanah tidak bersedia menerima kompensasi berupa tanah dan menghendaki kompensasi berupa uang, atau tanah pengganti di lokasi lain, diluar wilayah Konsolidasi Tanah.

Atas dasar kesepakatan yang terwujud dalam penataan dan penyusunan Desain Konsolidasi Tanah tersebut, dilakukanlah pelepasan hak atas tanah-tanah yang berstatus tanah hak dan pelepasan penguasaan fisiknya mengenai tanah-tanah yang berstatus tanah Negara, kepada pelaksana Konsolidasi Tanah, dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional (Lihat Lampiran FORM KT-3311).

Pelepasan hak dan penguasaan fisik tersebut dilakukan dengan membuat pernyataan tertulis(Lihat Lampiran FORM KT-3311), yang bentuk dan isiannya ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. Pernyataan itu dilakukan secara kolektif oleh semua peserta menurut status tanahnya, yaitu pernyataan kolektif oleh kelompok pemegang hak dan pernyataan kolektif oleh para pelaksana penggarap tanah Negara, yang masing-masing membubuhkan tanda tangannya.

Bagi para pemegang hak diusahakan supaya datang sendiri. Pemberian kuasa kepada orang lain hanya dimungkinkan atas dasar alasan yang diterima oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan, secara tertulis yang dibuat di hadapan kepala desa/lurah, atau camat tempat tinggalnya, yang turut membubuhkan tanda tangannya dengan keterangan bahwa benar surat kuasa tersebut dibuat dan ditandatangani di hadapannya. Bagi para penggarap, tidak ada kemungkinan pemberian kuasa kepada pihak lain. Sebaliknya, bentuk dan isi surat kuasa tersebut ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional supaya ada keseragaman. Untuk tanah yang dimiliki bersama, seperti contohnya tanah yang dimiliki oleh pasangan Suami-Isteri, masing-masing pemilik bersama dating membubuhkan tanda tangannya.

Kepala Kantor Pertanahan membubuhkan tanda tangannya pada setiap Naskah Pernyataan, setelah lengkap kemudian ditandatangani oleh segenap Peserta Konsolidasi Tanah (PKT), disertai pernyataan bahwa tanda tangan para PKT tersebut dibubuhkan dihadapan pejabat yang bersangkutan, pada tanggal yang bersangkutan.

Naskah tersebut dibuat dalam 2 (dua) rangkap, dimana satu rangkap disimpan di Kantor Pertanahan, sedangkan yang lain di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang bersangkutan. Oleh Kepala Kantor Pertanahan, dibuat Risalah mengenai pernyataan yang dibuat di hadapannya itu dalam 2 (dua) rangkap, yang masing-masing disimpan oleh Kantor Pertanahan dan Kantor Wilayah dalam wilayah Konsolidasi Tanah tersebut.

Berdasarkan Risalah Kepala Kantor Pertanahan dan Naskah-naskah pernyataan tersebut, oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, diterbitkanlah Surat Keputusan yang menerima Pelepasan Hak atas Tanah-tanah yang bersangkutan, baik yang telah menjadi tanah Negara, maupun yang sejak semula memang berstatus tanah Negara, yang kemudian akan diperuntukkan sesuai apa yang disebutkan dalam Desain Konsolidasi Tanah yang telah disetujui bersama dan dikukuhkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. Mengenai tanah-tanah hak yang sudah bersertifikat, pada waktu Naskah Pernyataan ditandatangani, sertipikat aslinya wajib diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

Prosedur yang dikemukakan diatas bertujuan untuk menghindari sengketa, baik dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah itu sendiri, maupun dalam penguasaan tanah-tanah satuan baru oleh para Peserta Konsolidasi Tanah, dan pembeli satuan Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan (TPBP) Konsolidasi Tanah, sehingga kepastian Yuridisnya pelaksanaan Konsolidasi Tanah tersebut dapat dipertanggung jawabkan.

Sehubungan dengan pemberian hak, semuanya mengacu kepada desain pelaksanaan Konsolidasi Tanah yang bersangkutan. Kepada penerima hak perorangan, kiranya diberikan Hak Milik. Jika berstatus badan hukum, akan diberikan Hak Guna Bangunan. Tanah-tanah untuk fasilitas lingkungan dan prasarana jalan diberikan juga haknya kepada instansi yang mengelolanya, masing-masing dengan Surat Keputusan tersendiri. Demikian juga alokasi tanah dan pemberian haknya kepada para peminat kaveling-kaveling tanah yang merupakan Pengganti Biaya Pelaksanaan Konsolidasi Tanah.

Dalam hal semua data sudah tersedia, segera setelah diterbitkannya Surat Keputusan Pemberian Hak tersebut (Lihat lampiran FORM KT-3315), maka selanjutnya dapat dibuat Buku Tanah untuk setiap Hak yang diberikan dan Surat Ukur untuk setiap bidang tanah yang bersangkutan, diikuti untuk pada akhirnya diterbitkanlah Sertipikat atas Tanah yang baru.

## **2.8. Pelepasan Hak atas Tanah Negara Obyek Konsolidasi Tanah melalui Jual Beli.**

Penggunaan istilah tanah Negara bermula pada zaman Hindia Belanda. Sesuai dengan konsep hubungan antara penguasa (Pemerintah Hindia Belanda) dengan tanah yang berupa hubungan kepemilikan, maka dikeluarkanlah suatu pernyataan yang terkenal dengan nama "*Domein Verklaring*"<sup>24</sup>, yang secara singkat menyatakan bahwa semua tanah yang oleh pihak lain tidak dapat membuktikan sebagai hak *eigendom*-nya, adalah domein (milik) Negara. Berbeda dengan konsep domein Negara tersebut, Undang-Undang Pokok Agraria menganut konsep Negara "menguasai" dan bukan

---

<sup>24</sup> Maria.S.W.Sumardjono, *Kebijakan Pertanian: Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta:Kompas, Juni 2009), ed.revisi Ibid, hal.60.

“memiliki” dalam hubungan antara Negara dengan tanah. Negara sebagai personifikasi dari seluruh rakyat mempunyai kewenangan pada tingkatan tertinggi untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, penyediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa, serta menentukan dan mengatur hubungan hukum dan perbuatan hukum yang berkenaan dengan bumi, air, dan ruang angkasa. Namun, selain hak menguasai Negara, dikenal pula adanya tanah-tanah hak, baik yang dimiliki oleh perorangan ataupun badan hukum. Dengan demikian maka yang disebut sebagai tanah Negara adalah tanah-tanah yang tidak dilekati dengan suatu hak tertentu, meliputi juga:

- a. Tanah yang diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya;
- b. Tanah hak yang berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang lagi;
- c. Tanah yang pemilik haknya telah meninggal dunia tanpa ahli waris;
- d. Tanah yang ditelantarkan; dan
- e. Tanah yang diambil untuk kepentingan umum sesuai dengan tata cara pencabutan hak yang diatur dalam Undang-Undang nomor 20 tahun 1961 dan pengadaan tanah yang diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993.

Namun, tanah Negara dalam Tanah Negara Obyek Konsolidasi Tanah, bukanlah seperti itu. Tanah Negara yang dimaksud adalah penguasaan sementara oleh Negara atas hak atas tanah peserta Konsolidasi Tanah, untuk kemudian diserahkan kembali penguasaannya kepada pemilik tanah tersebut, setelah proses Konsolidasi selesai. Pada proses Konsolidasi Tanah, seperti yang telah dijabarkan diatas, bahwa tanah diserahkan penguasaannya kepada Badan Pertanahan Nasional untuk setelah penataan atas objek Konsolidasi Tanah selesai, selanjutnya tanah akan dikembalikan kepada masing-masing pemegang hak, sesuai hasil musyawarah Peserta Konsolidasi Tanah (PKT).

Substansi dari Surat Pernyataan/Persetujuan tentang rencana KTP(Lihat Lampiran FORM KT-3302) adalah persetujuan mengenai dua hal yaitu: persetujuan sebagai peserta KTP dalam hal penyerahan STUP untuk kepentingan KTP tersebut; sedangkan substansi dari Surat Pernyataan Pelepasan Hak dalam rangka pelaksanaan Konsolidasi Tanah(Lihat Lampiran FORM KT-3311) adalah persetujuan untuk

melakukan Pelepasan Hak yang bersifat sementara, agar pihak pelaksana memiliki kewenangan untuk secara leluasa melakukan penataan penguasaan dan penggunaan tanah diatas tanah tersebut sampai proses Konsolidasi Tanah berakhir/selesai, dan pada akhirnya diterbitkannya Sertipikat baru setelah Konsolidasi

Tertulis dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak tersebut bahwa Negara wajib mengembalikan tanah yang telah dilepaskan tersebut pada kaveling lokasi yang disepakati bersama dengan luasnya yang telah dikurangi dengan Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (Lihat Lampiran FORM KT-3311).

Semua pernyataan Pelepasan Hak dalam KTP setidaknya-tidaknyanya memuat hal-hal sebagai berikut(Lihat Lampiran FORM KT-3311):.

- a. Kewajiban peserta KTP untuk melepaskan hak atas tanah atau “penguasaan fisik atas tanah” untuk SEMENTARA WAKTU, sampai proses penataan pertanahan selesai dilakukan, dalam hal ini tanah dialihkan statusnya menjadi Tanah Milik Negara;
- b. Kewajiban peserta Konsolidasi Tanah Perkotaan untuk menyerahkan Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan dalam jumlah tertentu yang disepakati bersama;
- c. Kewajiban Badan Pertanahan Nasional sebagai pelaksana yang berwenang melakukan kegiatan Konsolidasi Tanah Perkotaan untuk memberikan kembali tanah yang sudah selesai ditata kepada pemilik tanah.

Oleh karena itu hakikat pelepasan hak dalam Konsolidasi Tanah Perkotaan berbeda dengan pelepasan hak dalam pelaksanaan pengadaan tanah, bukan sebagai salah satu upaya untuk mengakhiri hak atas tanah dalam memenuhi alasan berakhirnya hak atas tanah sebagaimana ditentukan dalam Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Agraria (UUPA).

Maka dapat disimpulkan bahwa, sebelum sertipikat hak atas tanah yang baru diterbitkan kembali oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat, status atas tanah adalah Tanah Negara, yang disebut “Tanah Negara Obyek Konsolidasi Tanah”, dimana dalam prakteknya, tidak mustahil terjadi Peralihan hak atas tanah tersebut melalui

jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan, lelang dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.<sup>25</sup>

Untuk proses peralihan hak melalui jual beli biasa, perbuatan hukum pemberian haknya itu hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), yang merupakan syarat mutlak untuk pendaftarannya. Terhadap hak baru yang diberikan akan diterbitkan sertifikatnya, dan terhadap Hak Milik yang dibebani akan dibubuhkan catatan pada buku tanah dan sertifikat Hak Milik yang bersangkutan.<sup>26</sup> Praktik Jual Beli tersebut ada yang dilakukan dihadapan PPAT, ada pula yang dilakukan tanpa akta PPAT. Hukum Tanah Nasional konsepsinya didasarkan pada hukum Adat. Syarat sahnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur, yakni: tunai, riil, dan terang.<sup>27</sup>

Yang dimaksud dengan tunai adalah bahwa penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Sifat riil berarti bahwa kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya telah diterimanya pembayaran berupa uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian dihadapan kepala desa. Disebut “terang” kalau dilakukan dihadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum perikatan seperti yang telah penulis bahas sebelumnya. Tanpa akta PPAT, jual beli tidak dapat didaftarkan dan bidang tanahnya tidak dapat dikuasai secara nyata oleh pemilik baru, dan dapat membuka peluang bagi yang beritikad buruk untuk menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain.

Yang diberikan wewenang untuk melaksanakan jual beli adalah:<sup>28</sup>

a. PPAT yang merupakan pejabat umum dan bisa juga berprofesi sebagai notaries, atau yang telah lulus dari pendidikan Spesialisasi Kenotariatan dan Pertanahan (sekarang Magister Kenotariatan) dan telah lulus ujian PPAT serta

---

<sup>25</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>26</sup> Maria.S.W.Sumardjono,Ibid ,hal.37.

<sup>27</sup> Ibid, hal. 142.

<sup>28</sup> Irma Devita Purnamasari, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer: Kiat-Kiat Cerdas,Mudah dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, (Bandung:Kaifa 2010),ed.1,hal.16

diangkat berdasarkan Surat Keputusan dari Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk wilayah kerja tertentu;

b. PPAT Sementara, yaitu pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Biasanya pejabat tersebut adalah camat yang ditunjuk sebagai PPAT oleh BPN;

c. PPAT Khusus adalah pejabat BPN yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu, khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintahan tertentu. Biasanya mereka adalah pegawai pensiunan BPN dan berwenang untuk membuat akta peralihan hak atas tanah tertentu, seperti tanah perkebunan.

Biasanya dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan, biasanya PPAT yang bersangkutan akan meminta data standar, yang meliputi:

a. Data Tanah, seperti: Pajak Bumi dan Bangunan tahun berjalan serta tanda terima pembayarannya, Sertipikat asli Tanah, Asli Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Sertipikat Hak Tanggungan Asli (bila dilekatkan Hak Tanggungan), dan lain-lain;

b. Data Penjual dan Pembeli:

- Fotokopi Kartu Tanda Penduduk penjual dan pembeli; Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Suami/Istri dan Kartu Keluarga beserta Akta Nikah (apabila sudah menikah), dan lain-lain.

Dimana kelengkapan data tersebut tergantung dengan cara peralihan haknya, dan untuk itu diatur oleh peraturan perundang-undangan tersendiri.

Namun, untuk kelengkapan Jual Beli dalam Tanah Negara Obyek Konsolidasi Tanah, cukuplah dengan menunjukkan Tanda Terima Penyerahan Berkas dalam Rangka Konsolidasi Tanah (Lihat Lampiran FORM KT-3309) kepada pembeli, karena penjual dalam hal ini peserta Konsolidasi Tanah, telah sepenuhnya memenuhi syarat untuk menyerahkan kelengkapan bukti kepemilikan hak atas tanah sebagai syarat awal untuk sepakat turut serta dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah tersebut.

Peralihan hak atas Tanah Negara Obyek Konsolidasi Tanah dapat terjadi dalam 2 (dua) kemungkinan, yakni<sup>29</sup>:

1. Peralihan hak disaat proses Konsolidasi Tanah masih berjalan, dimana penataan masih berlangsung dan Sertipikat belum diterbitkan; dan
2. Peralihan hak disaat proses Konsolidasi Tanah sudah selesai, namun Sertipikat belum diterbitkan.

**Ad. 1.** Untuk Peralihan hak dengan Jual beli, dimana Proses Konsolidasi Tanah belum selesai dan Sertipikat belum diterbitkan, tetap dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu notaris, untuk dibuatkan Akta Pelepasan Hak, dimana dalam hal ini, Pemilik tanah (Penjual) melepaskan haknya atas tanah tersebut kepada Negara. (Lihat Lampiran I: Akta Pelepasan Hak).

Dalam contoh yang penulis lampirkan, terjadi peralihan hak antara pemegang hak atas tanah Negara objek Konsolidasi Tanah yang bernama Tuan Anak Agung Putu Gede Putra sebagai penjual (Pihak Pertama), dengan Tuan Onny Catur Prasetyo selaku kuasa dari Tuan Farid Amir, sebagai Pembeli(Pihak Kedua).

Pelepasan hak tersebut dilakukan atas sebagian untuk tanah seluas 1400 M2 (Seribu empat ratus meter persegi) dari luas tanah asalnya yaitu 7400 M2 (Tujuh ribu empat ratus meter persegi). Pelepasan hak tersebut dilakukan secara terang dan tunai, disebutkan sebagai uang ganti kerugian yang dibayarkan oleh pihak kedua, dimana menurut keterangan pihak pertama telah diterima sepenuhnya oleh pihak pertama, dimana dalam hal ini unsur peralihan hak atas sebagian bidang tanah secara jual beli, telah dipenuhi dengan baik. Lalu, pada Pasal 6 Akta tersebut, tercantum bahwa Pihak Pertama memberikan kuasa untuk pihak Kedua, baik bersama-sama maupun masing-masing untuk mengurus permohonan suatu hak tertentu atas sebagian tanah yang dilepaskan tersebut, kepada instansi yang berwenang. Lalu pada pasal 7, mengingat Sertipikat atas Tanah Negara Obyek Konsolidasi Tanah belum diterbitkan, ditegaskan bahwa pihak kedua dikuasakan oleh pihak pertama untuk melakukan segala tindakan atas tanah tersebut, untuk keperluan permohonan penerbitan Sertipikat baru, dalam

---

<sup>29</sup> I Putu Chandra (2010, November 5), wawancara pribadi.



hal ini untuk sebagian tanah yang dilepaskan tersebut sudah dipecah sertifikatnya, menjadi milik dan atas nama Tuan Farid Amir selaku pembeli (Pihak Kedua).

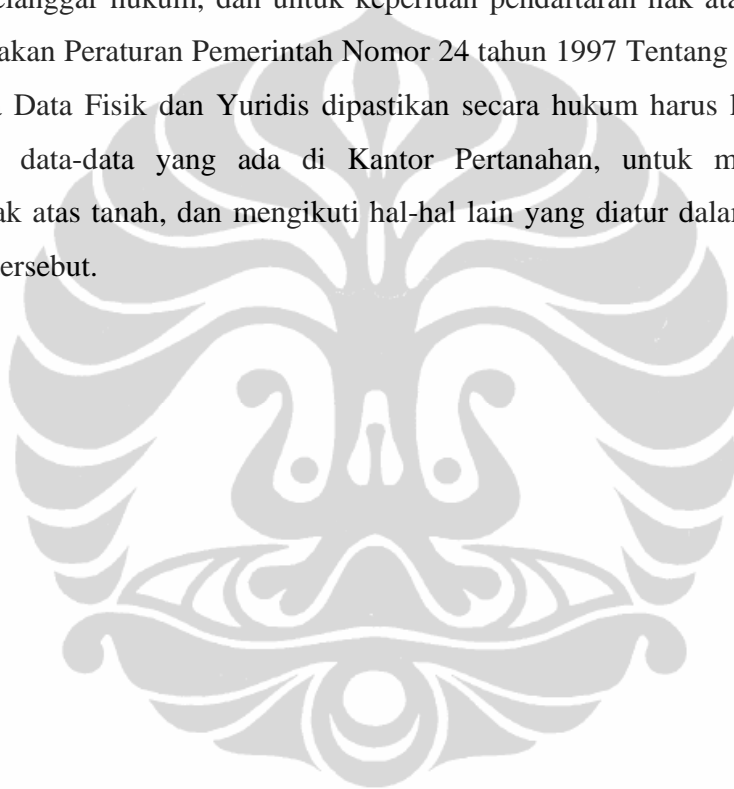
**Ad.2.** Untuk perihal peralihan hak atas Tanah Negara Obyek Konsolidasi Tanah, dalam hal Konsolidasi sudah selesai, namun Sertipikat baru belum terbit, dilakukan melalui Akta Jual Beli dihadapan PPAT yang berwenang di wilayah terjadinya jual beli tersebut. Bedanya dengan pelepasan hak adalah, bahwa dalam peralihan hak dalam jual beli ini, proses Konsolidasi Tanah sudah selesai, dan kepemilikan tanah secara “tersirat” sudah kembali menjadi milik pemegang hak awal, namun karena Sertipikat baru belum terbit, tanah tersebut masih disebut sebagai Tanah Negara Obyek Konsolidasi Tanah.

Jika dilihat dari contoh yang penulis lampirkan, (Lihat Lampiran II: Akta Jual Beli Tanah Negara Obyek Konsolidasi Tanah, dan Lampiran II: Buku Tanah Jual Beli Tanah Negara Obyek Konsolidasi Tanah), terlihat adanya kesepakatan transaksi Jual Beli yang Terang dan Tunai antara Tuan Adrian Priyanto, sebagai Penjual (Pihak Pertama), dengan Ni Nengah Darmika sebagai Pembeli (Pihak Kedua, atas satu bidang tanah Hak Milik, seluas 300 M2 (Tiga ratus meter persegi). Selanjutnya jelas tercantum bahwa mulai hari jual beli tersebut, obyek yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik pihak kedua.

Lalu kemudian perubahan data Yuridis telah diperiksa dan sesuai dengan Daftar di kantor pertanahan, untuk keperluan pendaftaran dan penerbitan sertipikat baru, untuk selanjutnya perubahan kepemilikan hak dicatatkan pada Buku Tanah, namun pada Gambar Situasi dicantumkan bahwa Tanah tersebut adalah Tanah Negara Obyek Konsolidasi (LC), dan penunjukkan dan penetapan batasnya dilakukan oleh Petugas Konsolidasi Tanah Perkotaan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Bali yang berwenang sebagai Lembaga Pelaksana Konsolidasi Tanah yang bersangkutan. Jadi dapat disimpulkan bahwa, antara peralihan hak dengan menggunakan Akta Pelepasan Hak dengan Akta Jual Beli terhadap Tanah Negara Obyek Konsolidasi Tanah, Obyeknya sama-sama merupakan Tanah Negara, lalu Akta Pelepasan Hak dan Jual Beli tersebut juga sama-sama telah otomatis

membuktikan peralihan Hak Milik kepada Pembeli tanah terakhir, untuk keperluan penerbitan sertipikat barunya.

Pada prakteknya, peralihan hak atas tanah Negara obyek Konsolidasi Tanah ini memang belum ada aturan perundang-undangan yang mengaturnya, dan prakteknya sampai saat ini hanya ada di Denpasar, Bali. Namun, kepastian hukumnya sudah pasti, yakni berdasarkan Hukum Perjanjian apabila salah satu pihak wanprestasi/melanggar hukum, dan untuk keperluan pendaftaran hak atas tanahnya, tetap menggunakan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dimana Data Fisik dan Yuridis dipastikan secara hukum harus lengkap dan sesuai dengan data-data yang ada di Kantor Pertanahan, untuk membuktikan kepemilikan hak atas tanah, dan mengikuti hal-hal lain yang diatur dalam Peraturan Pemerintahan tersebut.



## **BAB III**

### **PENUTUP**

#### **3.1. Kesimpulan**

1. Berkaitan dengan permasalahan mengenai pengadaan tanah oleh Negara, memang terbukti bahwa diperlukannya suatu alternatif model pembangunan wilayah perkotaan tanpa pembebasan tanah yaitu dengan cara Konsolidasi Tanah Perkotaan (KTP). Konsolidasi Tanah Perkotaan ini diharapkan akan dapat mengatasi berbagai kelemahan model pembangunan konvensional seperti pembebasan tanah, dalam upaya pengadaan tanah untuk kepentingan prasarana umum dan fasilitas-fasilitas lingkungan lainnya. Tanah obyek Konsolidasi tanah adalah tanah negara non pertanian dan atau tanah hak di wilayah perkotaan atau pedesaan dan tanah pertanian yang ditegaskan untuk dikonsolidasi. Setiap Peserta Konsolidasi Tanah membuat kesepakatan bersama untuk menjadi peserta Konsolidasi Tanah, untuk selanjutnya memberikan sebagian bidang tanahnya untuk dijadikan Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP), dalam prakteknya, biasanya berkisar antara 20-25% bagian dari tanahnya sebagai bagian dari Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan (TPBP). Bagi peserta yang lahannya berukuran kecil, dapat memberikan kompensasi lain selain tanah, yang biasanya berbentuk uang kompensasi pengganti tanah. Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan (TPBP) merupakan bagian dari Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP) yang diserahkan kepada pihak ketiga (pembeli tanah STUP) yang dipergunakan untuk pembiayaan kegiatan konsolidasi tanah.

Pada akhirnya Konsolidasi Tanah atau yang biasa disebut Land Consolidation (LC) memang merupakan kebijakan pertanahan meliputi penataan fisik bidang tanah yang mengacu pada Rencana Tata Ruang, dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan

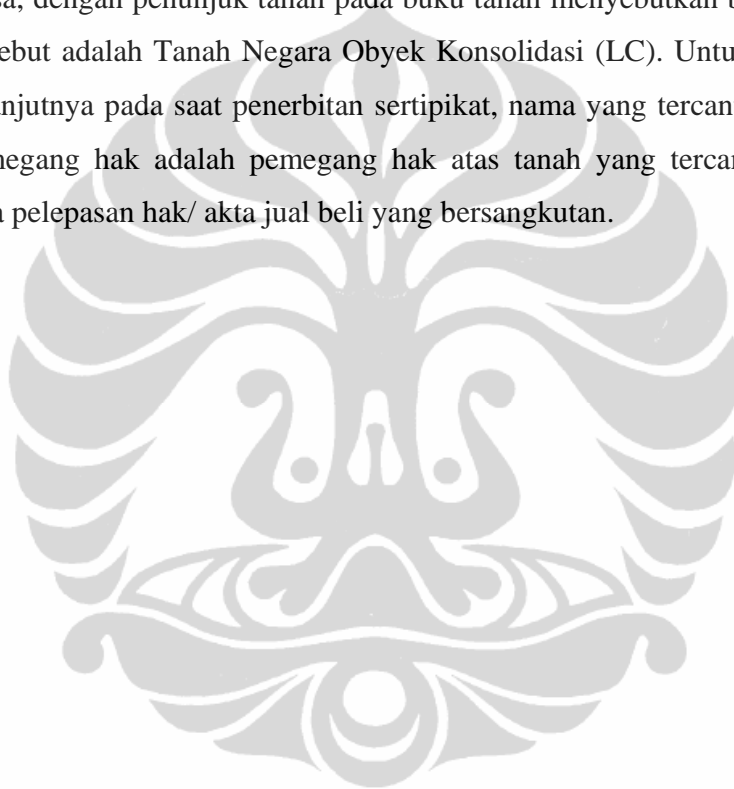
melibatkan pejabat Negara yang berwenang untuk pengurusan tanah Negara dengan masyarakat sebagai Peserta Konsolidasi Tanah(PKT) dalam bentuk kesepakatan bersama yang dituangkan secara tertulis, dimana dalam hal ini dilindungi kepastian hukumnya oleh Hukum Perikatan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan adanya KTP akan ditumbuhkannya peran serta masyarakat dalam membangun wilayah kotanya, karena dalam setiap tahap pelaksanaan KTP tetap melibatkan masyarakat, dalam hal ini pemilik tanah atau yang menguasai tanah khususnya.

Apabila minat awal datang dari masyarakat maka kegiatan konsolidasi tanah relatif lebih mudah dilaksanakan, karena masyarakat sadar dan menghendaki tanahnya ditata. Pada kondisi seperti ini, peran serta masyarakat akan lebih besar apabila dibandingkan dengan inisiatif dari pemerintah.

2. Pelepasan hak atas tanah dimaksudkan untuk memenuhi syarat legalitas agar menjadikan status tanah sebagai tanah yang langsung dikuasai oleh negara yang diwujudkan dalam bentuk Surat Pernyataan walaupun secara fisik tanah tersebut masih ditempati oleh peserta Konsolidasi Tanah. Setelah pelepasan hak, tanah tersebut ditegaskan sebagai tanah objek konsolidasi tanah. Dengan demikian, pemerintah berkewenangan untuk menata kembali penguasaan tanah sesuai hasil musyawarah peserta. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah tersebut, ditanda tangani oleh masing-masing peserta Konsolidasi Tanah yang bersangkutan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pada saat pelepasan hak atas tanah,sertipikat dan bukti lainnya harus diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, dengan jaminan kewajiban dari pemerintah/Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk menyerahkan kembali hasil penataan tersebut kepada peserta Konsolidasi Tanah dengan

memberikan hak yang sama (tidak ada penurunan hak) sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Dalam hal terjadinya peralihan hak atas Tanah Objek Konsolidasi, untuk tanah yang beralih pada saat proses Konsolidasi belum berakhir, dilakukan dengan Akta Pelepasan Hak (Lihat Lampiran ). Untuk peralihan hak saat proses Konsolidasi sudah selesai, dilakukan dengan melalui Akta Jual Beli biasa, dengan penunjuk tanah pada buku tanah menyebutkan bahwa tanah tersebut adalah Tanah Negara Objek Konsolidasi (LC). Untuk kemudian selanjutnya pada saat penerbitan sertifikat, nama yang tercantum sebagai pemegang hak adalah pemegang hak atas tanah yang tercantum dalam akta pelepasan hak/ akta jual beli yang bersangkutan.



### 3.2. Saran

1. Mengutip perkataan dari Bpk I Made Gusti Dana, Kepala Seksi Konsolidasi Tanah Kabupaten Badung, Denpasar, bahwa: “Populasi Manusia semakin bertumbuh, sedangkan Tanah tidak.” Maka Konsolidasi Tanah ini merupakan Reformasi Agraria yang dapat dikatakan sangat kondusif, mengingat penyediaan tanah yang dilaksanakan melalui kesepakatan bersama antara rakyat pemegang hak dengan pihak administrasi Negara. Namun, pada pelaksanaannya, merujuk pada Pasal 4 ayat (2) Peraturan Kepala BPN No.4 Tahun 1991 yang menyatakan bahwa penetapan lokasi Konsolidasi Tanah dilakukan oleh Bupati atau Walikota Kepala Daerah, sedangkan pasal 5 ayat (1) peraturan tersebut menyatakan bahwa instansi yang secara fungsional melakukan Konsolidasi Tanah adalah BPN, maka kegiatan ini bersifat lintas sektoral, dalam arti banyak melibatkan instansi lainnya. Sehingga, dalam prakteknya, banyak terjadi perselisihan kepentingan. Dimana sebenarnya pihak yang berwenang atas pengurusan dan penguasaan tanah sebetulnya ada di tangan BPN, sementara untuk melakukan kebijakan-kebijakkan tertentu menyangkut pengurusan dan tata guna tanah, harus melibatkan instansi lain. Yang dalam hal ini, pada prakteknya, ternyata menimbulkan kesulitan tertentu seperti dalam perolehan izin. Sebaiknya, pemerintah menegaskan satu instansi khusus saja yang berwenang dalam hal tata ruang/penguasaan tanah Negara, dengan catatan, untuk pelaksanaannya dapat dibentuk tim khusus yang masih melibatkan instansi lain. Namun, kewenangan ada dalam satu badan khusus, misalnya BPN. Sehingga dalam prakteknya, tidak terjadi perselisihan kepentingan antara badan-badan yang seharusnya tidak memiliki kapasitas wewenang yang “compatible” dalam mengurus tanah Negara.

Selanjutnya juga, dalam hal pembiayaan konsolidasi tanah, seharusnya pemerintah memberikan dana khusus yang dimasukkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara untuk membiayai pelaksanaan Konsolidasi Tanah mengingat selama ini biaya ditanggung sendiri oleh Peserta Konsolidasi Tanah (PKT), sehingga benar-benar terwujud partisipasi oleh Negara secara lebih aktif, mengingat ini adalah reformasi agraria (land reform) yang seharusnya dalam hal ini Negara tidak hanya sebagai pembantu pelaksana dan penyuluhan, namun juga memberikan support dana sehingga minat masyarakat akan lebih antusias lagi, dan tidak ada permasalahan tertentu menyangkut dana, dan lebih menjamin rasa aman bagi masyarakat untuk menjadi Peserta Konsolidasi Tanah (PKT).

2. Dalam prakteknya, pelaksanaan peralihan hak atas tanah negara objek Konsolidasi Tanah belum ada payung hukum yang lebih kuat daripada hukum perikatan, dan selama ini hanya wilayah-wilayah tertentu yang “berani” melakukannya. Padahal perbuatan hukum ini tidak beresiko, karena memang sudah jelas dilakukan dengan Akta Notariil, dan perbuatannya dilakukan dihadapan pejabat negara (Notaris dan/atau PPAT). Namun ada baiknya dijadikan suatu klausula tambahan dalam Peraturan Kepala BPN No 4 tahun 1991 mengenai peralihan hak atas tanah negara Objek Konsolidasi Tanah mengingat belum ada penyuluhan khusus tentang hal ini, dan masyarakat masih banyak yang buta hukum.

## DAFTAR REFERENSI

### A. Buku

A.P. Parlindungan, *Beberapa pelaksanaan kegiatan dari Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Mandar Maju, 1992.

C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum*, Indonesia: Balai Pustaka Jakarta, 1989.

Darmabrata, Wahyono, *Pembahasan Mengenai Asas-Asas Hukum Perdata*, Jakarta : CV. Gitama Jaya Jakarta, 2005.

Devita Purnamasari, Irma, *Hukum Pertanahan*, Jakarta : Kaifa, 2010.

Direktorat Badan PPT-BPN Seksi Konsolidasi Tanah, *Data Statistik pelaksanaan Konsolidasi Tanah*, Juni 1999.

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta : Djambatan, 2007.

-----, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan, 2007.

-----, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Jakarta : Universitas Trisakti, 2007.

Hendricks, William, *Bagaimana Mengelola Konflik*, Cet. 5, Jakarta : Bumi Aksara, 2004.



Herman Hermit, *Cara memperoleh Sertifikat Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda: Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 2004.

Komar Andasmita, *Notaris II: Contoh Akta Otentik dan Penjelasan, Ikatan Notaris Indonesia daerah Jawa Barat*, 1990.

Prof. Dr. Mr. L.J. Van Appledorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Madya Paramita, 2009.

M.Soni Qodri, *Bali dan Sengketa Agraria: Reformasi Agraria*, Lembaga Penerbit FEUI.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana, 2008.

Murhaini, Suriansyah, *Kewenangan Pemerintah Daerah Mengurus Bidang Pertanahan*, Suarabaya : Laksbang Justitia, 2009.

Santoso, Urip, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana, 2005.

Sihombing, Irene Eka, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta : Universitas Trisakti, 2005.

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI-Press, 2005.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Ed. 1. Cet. 11. Jakarta : RajaGrafindo Persada, 2009.

Sri Mamudji, *Et al, Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Cet. 1, Jakarta: Badan

Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.

Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta : PT. Intermasa, 2005.

Sumardjono, Maria S.W, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta : Penerbit Buku Kompas, 2009.

Vockema Andreae, Mr.N.E.Algra, H.R.W.Gokkil, Saleh Adiwinata, A.Loeki, H.Burhanuddin, S.t, Batoeah, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Bina Cipta, 1983.

Widnyana, I Made, *Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR)*, Jakarta : Fikahati Aneska, 2009.

Yoshiro Hitosugi, *Konsolidasi Tanah di Jepang*, Jakarta: Puslitbang Pertanahan, Balitbang, DDN, 1980.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

### **Undang-Undang**

Indonesia, *Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.

Indonesia. *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960.

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Pemerintahan Daerah*, UU No. 32 Tahun 2004, LN No. 125 Tahun 2004, TLN No. 4437

Indonesia. Undang-Undang Tentang Perumahan dan Pemukiman, UU No. 4 Tahun 1992.

Indonesia. Undang-Undang Tentang Perubahan Undang-Undang No. 21 tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, UU No. 4 Tahun 2000.

Indonesia. Undang-Undang Tentang Penataan Ruang, UU No. 26 Tahun 2007.

### **Kitab Undang-Undang**

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibyo. Cet. 39. Jakarta : Padya Paramita, 2008.

### **Peraturan Pemerintah**

Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pelaksanaan Pemberian Tanah dan Ganti Rugi*, PP No. 224 Tahun 1961.

Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah*, PP No. 40 Tahun 1996.

Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997.

Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun*, PP No. 80 Tahun 1999.

Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Penatagunaan Tanah*, PP No. 16 Tahun 2004.

### **Keputusan Presiden**

Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1988 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

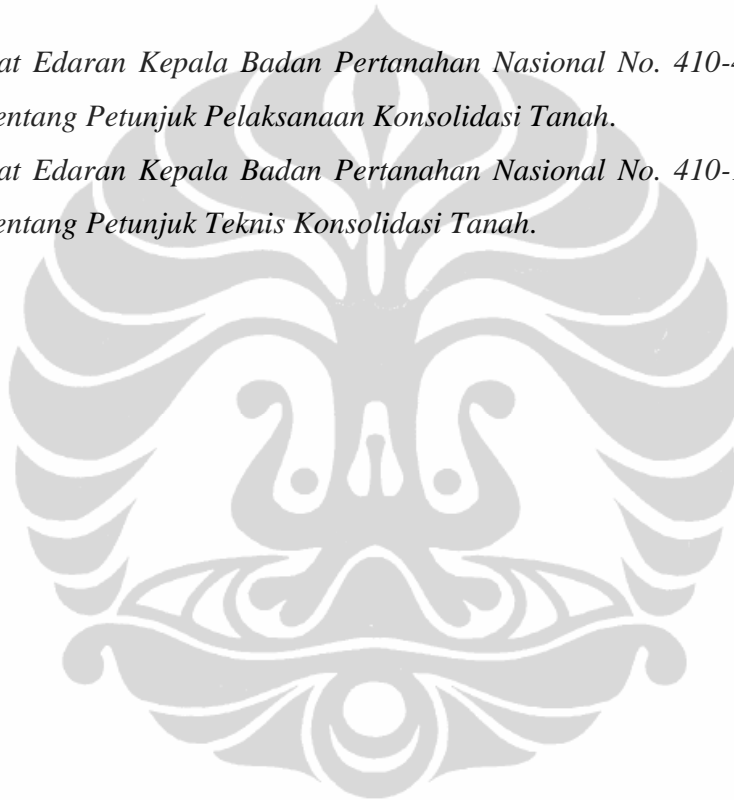
### **Peraturan**

Indonesia, Peraturan *Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Konsolidasi Tanah*, Peraturan KaBPN No. 4 Tahun 1991.

### **Surat Edaran**

Indonesia, *Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 410-4245 Tahun 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah*.

Indonesia, *Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 410-1078 Tahun 1996 Tentang Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah*.



## DAFTAR FORM KONSOLIDASI TANAH

NO	NAMA	HAL
FORM KT-3301	Permohonan Konsolidasi Tanah	1
FORM KT-3302	Surat Pernyataan Persetujuan Rencana Konsolidasi Tanah	2
FORM KT-3303	Daftar Pemilik Bidang Tanah di Lokasi Konsolidasi Tanah	3
FORM KT-3304	Laporan Rencana Umum Kegiatan Konsolidasi Tanah (RUKKT)	4
FORM KT-3305	Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan tentang Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah	7
FORM KT-3306	Usul Penetapan Obyek Konsolidasi Tanah	9
FORM KT-3307	Identifikasi Subyek dan Obyek Konsolidasi Tanah	10
FORM KT-3308	Data Subyek dan Obyek Konsolidasi Tanah	12
FORM KT-3309	Tanda Terima Penyerahan Berkas dalam Rangka Konsolidasi Tanah	13
FORM KT-3310	Berita Acara Hasil Musyawarah Peserta Konsolidasi Tanah	14
FORM KT-3311	Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah/Garapan dalam Rangka Konsolidasi Tanah	15
FORM KT-3312	Daftar Surat Pernyataan Persetujuan Rencana Konsolidasi Tanah (SPPRKT) dan Daftar Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHAT)	17
FORM KT-3313	Usul Penegasan Obyek Konsolidasi Tanah	18
FORM KT-3314	Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional tentang Penegasan Tanah Obyek Konsolidasi Tanah	19
FORM KT-3315	Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tentang Pemberian Hak Atas Tanah dalam Rangka Konsolidasi Tanah	21
FORM KT-3316	Surat Ijin Menggunakan Tanah (SIMT)	24
FORM KT-3317	Laporan Kemajuan Pekerjaan Konsolidasi Tanah ( LKPKT )	25
FORM KT-3318	Laporan Realisasi Fisik dan Keuangan Kegiatan Konsolidasi	26
FORM KT-3319	Laporan Monitoring Tindak Lanjut Konsolidasi Tanah (MTLKT)	27
FORM KT-3320	Laporan Hasil Akhir Konsolidasi Tanah (HAKT)	29
FORM KT-3321	Tabel Perhitungan Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan	33
FORM KT-3322	Tabel Peruntukan/Penggunaan Tanah Sebelum dan Sesudah Konsolidasi Tanah	34
FORM KT-3323	Pedoman Pengorganisasi dan Bimbingan Masyarakat dalam Konsolidasi Tanah	35
FORM KT-3323a	Surat Pernyataan telah terdapat organisasi/kelompok masyarakat peserta Konsolidasi Tanah	37
FORM KT-3323b	Surat Keterangan dari Kepala Desa/Lurah bahwa Telah terdapat Organisasi/Kelompok Masyarakat Peserta Konsolidasi Tanah	38
FORM KT-3323c	Surat Kuasa Kelompok Organisasi	39
FORM KT-3324	Surat permohonan Hak Pakai (Sarana)	41

**FORM KT-3301**

Nomor : .....20..  
Lampiran :  
Perihal : Permohonan Konsolidasi Tanah

Kepada Yth:  
Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten/Kota\*) .....  
di.....

Dengan hormat,  
Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : .....  
Pekerjaan : .....  
Tempat/Tgl. Lahir : .....  
Alamat : .....  
Telp/HP : .....

Dalam hal ini bertindak dan atas nama diri sendiri/selaku kuasa dari:

Nama : .....  
Pekerjaan : .....  
Tempat/Tgl. Lahir : .....  
Alamat : .....  
Telp/HP : .....

Berdasarkan surat kuasa Nomor ..... tanggal ..... dengan ini mengajukan permohonan Konsolidasi Tanah atas bidang tanah hak/tanah Negara\*) terletak di:

Blok/Jl. : ..... RT/RW: ...../.....  
Desa/Kelurahan\*) : .....  
Kecamatan : .....  
Kabupaten/Kota\*) : .....

Untuk melengkapi permohonan dimaksud, bersama ini kami lampirkan:

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....
5. ....

Hormat kami,

**SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN  
RENCANA KONSOLIDASI TANAH (SPPRKT)**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : .....  
Pekerjaan : .....  
Tempat/Tgl. Lahir : .....  
Alamat : .....  
.....

Selaku pemilik/penggarap\*) tanah milik adat/tanah negara\*) seluas ± .....m<sup>2</sup>  
terletak di:

Blok/Jl. : ..... RT/RW: ...../.....  
Desa/Kelurahan\*) : .....  
Kecamatan : .....  
Kabupaten/Kota\*) : .....

Dengan batas-batas sebagai berikut:

a. Sebelah Utara : .....  
b. Sebelah Timur : .....  
c. Sebelah Selatan : .....  
d. Sebelah Barat : .....

dengan bukti kepemilikan/penguasaan tanah berupa:

Tanpa ada paksaan dan ancaman dalam bentuk apapun, dengan ini menyatakan setuju bidang tanah tersebut di atas ditata melalui kegiatan Konsolidasi Tanah untuk kemudian diserahkan kembali kepada peserta dengan diberikan hak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan menyatakan bersedia/sanggup memberikan Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP).

Demikian Surat Pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan sebenarnya untuk dipergunakan sebagai dasar persiapan pelaksanaan kegiatan Konsolidasi Tanah.

Saksi-saksi

.....,.....20..

Yang Membuat Pernyataan

1. ....(.....)

Materai

2. ....(.....)

Ket: \*) coret yang tidak perlu

## DAFTAR PEMILIK BIDANG TANAH DI LOKASI KONSOLIDASI TANAH

No.	Nama	Alamat	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Batas Persil b. sebelah Utara c. Sebelah Timur d. Sebelah Selatan e. Sebelah Barat	a. Bukti Penguasaan Tanah b. Nomor Hak/Persil	Keterangan
1	2	3	4	5	6	7





5. Kondisi Penguasaan Tanah.

a. Tabel 4. Status dan Pemilikan Tanah.

No	Status Tanah	Luas (Ha/KK)	Jumlah Bidang (Rasio)	Jumlah Pemilik	Ket
1.	Tanah Negara				
2.	Tanah Hak				
	a. Hak Milik Adat				
	b. Hak ....				
	c. Hak ....				
Jumlah					

b. Rata-rata luas penguasaan/pemilikan: Ha/KK

6.

Kondisi Transportasi.

a. Jarak lokasi dengan jalan akses terdekat :

b. Jarak lokasi dari

1) Pusat Desa/kelurahan :

2) Pusat Kecamatan :

3) Ibukota Kab/Kota :

c. Ketersediaan sarana transportasi :

d. Alat transportasi dominan :

7. Harga rata-rata tanah pada lokasi (NJOP) : Rp. .... /Ha/m<sup>2</sup> \*)

III. URAIAN MENGENAI RESPON MASYARAKAT DAN PEMERINTAH SEKITAR LOKASI

1. Masyarakat Pemilik Tanah

a. Jumlah pemilik bidang tanah : ± orang

b. Perkiraan jumlah yang setuju : ± orang, atau %.

c. Perkiraan jumlah yang tidak setuju : ± orang, atau %.

2. Tanggapan Pemerintah

a. Camat :

b. Kepala Desa/Lurah :

IV. RENCANA UMUM KONSOLIDASI TANAH

1. Sasaran pembangunan yang ingin dicapai:

(Jelaskan secara lebih spesifik dalam rangka pembangunan apa, Konsolidasi Tanah dilaksanakan pada lokasi tersebut, sebagai contoh misalnya: a. Dalam rangka penataan wilayah kumuh, b. Pengadaan infrastruktur/sarana. c. Pengadaan pemukiman baru, d. Perluasan Perkebunan Rakyat. e. dan lain-lain).

2. Gambaran Umum Ketentuan Rencana Umum Tata Ruang Wilayah sekitar Lokasi

a. Menurut PERDA No.....Tahun .....

b. Rencana Peruntukan pada lokasi:

c. Rencana Prasarana/sarana menurut PERDA (uraikan secara singkat).

3. Rencana Blok Secara Umum:

a. Tabel 5. Peruntukan Blok secara Umum Setelah Konsolidasi Tanah.

No	Rencana Peruntukan Blok	Luas (Ha/m <sup>2</sup> )	Sat
1.	Perumahan/pertanian		
2.	Prasarana jalan		
3.	Taman		
4.	Sarana		
	.....		
	.....		
Jumlah			

a. Peta Rencana Blok secara Umum Harau, M. Utari Sinar, FH UI, 2012.

4. Perkiraan Perhitungan Tambahan Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP). Berdasarkan Rencana Blok secara umum tersebut dihitung perkiraan tambahan STUP yang diperlukan, yaitu seperti pada Tabel 6.

Tabel 6. Perhitungan Perkiraan Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan

Luas Tanah Semula (Ha)			Luas Tanah Sesudah Konsolidasi Tanah (Ha)				STUP						Ket
Jalan	Fasilitas Umum	Kaveling	Jalan	Fasilitas Umum	TPBP	Kaveling	Luas (Ha)			%			
							Jalan	Fasilitas Umum	TPBP	Jalan	Fasilitas Umum	TPBP	
A	B	C	D	E	F	G	D-A	E-B	F	$\frac{D-A}{C} \times 100\%$	$\frac{E-B}{C} \times 100\%$	F C	$\frac{D-A}{C} + C$ $\frac{E-B}{C} + C$ E C X 100%

5. Perkiraan harga rata-rata tanah sesudah dikonsolidasi: Rp...../m<sup>2</sup> ✓  
 6. Rencana Biaya  
 a. Jumlah biaya :  
 b. Sumber biaya :  
*(uraikan besar biaya menurut sumbernya dan secara umum untuk membiayai bidang apa saja).*  
 c. Tahun anggaran :  
 7. Rencana Waktu Pelaksanaan :

## V. KESIMPULAN

- a. Kesimpulan  
 b. Saran Tindak Lanjut

....., .....20....  
 Penanggungjawab Kegiatan

(.....)

### Catatan:

\*) pilih salah satu/coret yang tidak perlu  
 Kode Lokasi 10 digit, 8 digit pertama mengikuti ketentuan penomoran buku tanah/sertipika hak atas tanah dengan isian sebagai berikut:

- dua digit pertama untuk kode Provinsi
- dua digit kedua untuk kode kabupaten/kota
- dua digit ketiga untuk kode kecamatan
- dua digit keempat untuk kode desa/keurahan
- dua digit kelima untuk lokasi Konsolidasi Tanah ke

SURAT KEPUTUSAN  
KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN/KOTA\*).....

BUPATI/WALIKOTA\*)..... (sesuai dengan kewenangan)

NOMOR : .....

TENTANG  
PENETAPAN LOKASI KONSOLIDASI TANAH ✓  
DI DESA/KELURAHAN..... KECAMATAN .....  
KABUPATEN/KOTA\*) .....

- MENIMBANG :
1. bahwa pemanfaatan dan penggunaan tanah di Kabupaten/Kota..... harus ditingkatkan efisiensi/produktifitas penggunaan tanahnya agar dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran pemilik tanah dan masyarakat sekitarnya serta menjaga dan meningkatkan kualitas lingkungannya ;
  2. bahwa dalam rangka untuk meningkatkan efisiensi/produktifitas penggunaan tanah dilaksanakan dengan penatan kembali penguasaan dan penggunaan tanah melalui kegiatan Konsolidasi Tanah;
  3. bahwa untuk melaksanakan kegiatan Konsolidasi Tanah tersebut diatas maka perlu penetapan lokasi Konsolidasi Tanah dengan Surat Keputusan Bupati/Walikota\*).....;

MEMPERHATIKAN : Hasil musyawarah antara calon peserta Konsolidasi Tanah dengan Tim Koordinasi dalam rangka pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Desa/Kelurahan\*) .....Kecamatan..... Kabupaten/Kota\*) No: ..... tanggal ..... tentang Konsolidasi Tanah.

- MENGINGAT :
1. Ketetapan MPR RI No.IX/MPR/2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumberdaya Alam.
  2. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
  3. Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Rugi;
  4. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional;
  5. ....

MEMUTUSKAN :

MENETAPKAN  
PERTAMA :

Lokasi Kegiatan Konsolidasi Tanah di  
Desa/Kelurahan\*) : .....  
Kecamatan .....  
Kabupaten/Kota\*) : .....  
Luas : ..... Ha/m<sup>2</sup>\*) seperti Peta Situasi  
terlampir .....  
Jumlah pemilik/peserta: .....  
Jumlah Bidang : .....

- KEDUA : Selama Konsolidasi Tanah dilaksanakan tidak diperkenankan untuk mengalihkan hak tanah dan atau mendirikan bangunan diatas lokasi tanpa ijin dari Bupati/Walikota .....
- KETIGA : Surat Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dan apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dalam penetapan ini maka akan diadakan pembetulan sebagaimana mestinya.

DITETAPKAN : .....  
 PADA TANGGAL : .....

KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
 KABUPATEN/KOTA\*).....  
 BUPATI/WALIKOTA\*)..... (sesuai dengan kewenangan)

.....  
 NIP.

Tembusan disampaikan kepada Yth. :

1. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia  
 Cq. Deputi Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan di Jakarta
2. Gubernur Provinsi ..... di .....
3. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi....., di .....
4. Ketua Bapeda Provinsi .....di .....
5. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota\*) ..... di .....
6. Ketua Bapeda Kabupaten/Kota \*)..... di .....
7. Camat yang bersangkutan.
8. Peserta yang bersangkutan

Ket: \*) coret yang tidak perlu

Nomor : ..... 20  
 Sifat :  
 Lampiran : ....  
 Perihal : Usul Penetapan Obyek Konsolidasi  
 Tanah di Desa/Kelurahan\*) .....  
 Kecamatan .....Kabupaten.....  
 Provinsi .....

Kepada Yth.  
 Bupati/Walikota .....  
 di.  
 .....

Dalam rangka kegiatan Konsolidasi Tanah, dengan ini kami mengajukan permohonan penetapan Obyek Konsolidasi Tanah yang terletak di Desa/Kelurahan\*) ..... Kecamatan....., Kabupaten/Kota\*).....Provinsi.....seluas.....Ha./m<sup>2</sup>\*).

Sebagai bahan pertimbangan bersama ini kami lampirkan:

1. Daftar Pemilik Bidang Tanah. ✓
2. Daftar Surat Pernyataan Persetujuan Konsolidasi Tanah (lampirkan foto copy) ✓
3. Berita Acara Musyawarah ✓
4. Peta Keliling lokasi Konsolidasi Tanah. ✓
5. Peta Situasi lokasi Konsolidasi Tanah. ✓
6. Peta Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota\*) ..... ✓
7. Rencana Desain Konsolidasi Tanah. ✓
8. ....

Demikian untuk menjadi maklum dan atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
 KABUPATEN/KOTA\*).....

(.....)

**Tembusan disampaikan kepada Yth.:**

1. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia  
 Cq. Deputi Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan di Jakarta
2. Gubernur Provinsi .....di .....
3. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi ..... di .....
4. Ketua Bapeda .....di .....
5. Arsip

Ket: \*) di atas 10 Ha untuk Konsolidasi Tanah non Pertanian dan di atas 200 Ha untuk Konsolidasi Tanah Pertanian

**IDENTIFIKASI SUBYEK DAN OBYEK KONSOLIDASI TANAH**

1. Subyek (Peserta) Konsolidasi Tanah:

Nama : .....  
 No.KTP/Bukti diri : .....  
 Pekerjaan : .....  
 Tempat/Tgl Lahir : .....  
 Alamat : .....  
 ..... Telp./HP .....

2. Obyek (Bidang Tanah) Konsolidasi Tanah:

Status Tanah : ..... terletak di:  
 Blok/Jl. : ..... RT/RW:...../.....  
 Desa/Kelurahan\*) : .....  
 Kecamatan : .....  
 Kabupaten/Kota\*) : .....

3. Sketsa Bidang Tanah : ✓

4. Batas Bidang Tanah

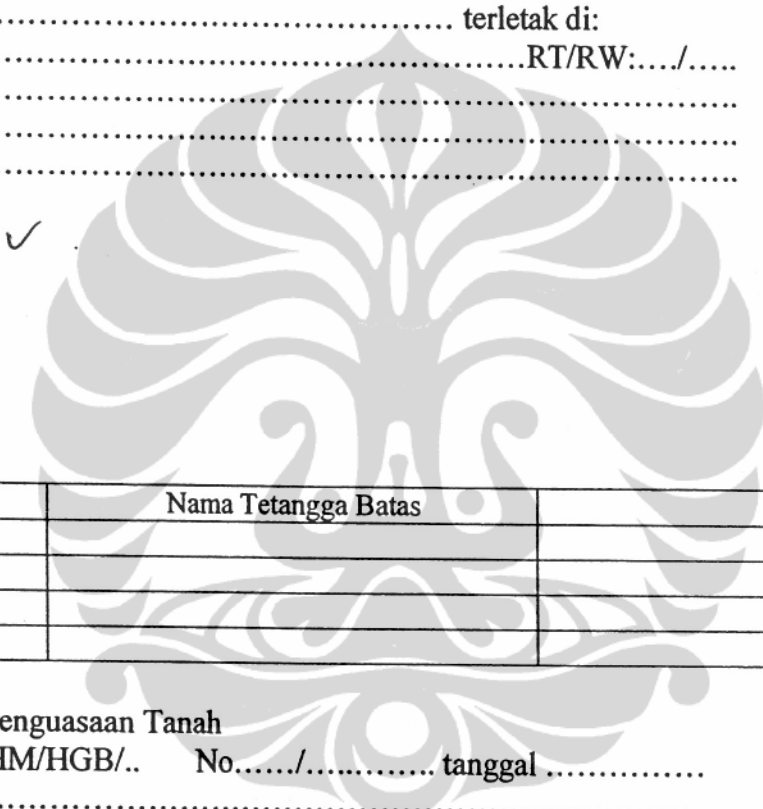
Batas-batas:	Nama Tetangga Batas	
1. Sebelah Utara		
2. Sebelah Timur		
3. Sebelah Selatan		
4. Sebelah Barat		

5. Data Kepemilikan dan Penguasaan Tanah

a. Sertipikat : HM/HGB/.. No...../..... tanggal .....  
 Atas nama : .....  
 b. Warisan :  
 Nama pewaris : ..... Meninggal tahun: .....  
 Surat Wasiat/Keterangan Waris : .....\*\*) (buatkan bila tidak ada)  
 c. Hibah/Pemberian : Nama pemberi hibah: .....  
 Dilakukan dengan surat dibawah tangan/akta PPAT/Lisan\*)\*\*) Tanggal : ..... No.Akta PPAT: .....  
 Nama PPAT : .....  
 (Bila dilakukan dengan lisan buatkan surat pernyataan\*\*)  
 d. Pembelian dengan: Surat dibawah tangan/kuitansi/akta PPAT/Lisan\*)\*\*) Tanggal : ..... No. Akta PPAT: .....  
 Nama PPAT : .....  
 e. Lain-lain sebutkan:  
 .....  
 .....

6. Bukti Perpajakan:

Petok/LeterC, Girik/Kititir/Verponding/Verponding Indonesia/IPEDA/PBB/ SPPT\*)\*\*) Nomor:..... tahun/tanggal .....  
 Luas Tanah : .....  
 Timbangan Yuridis : Rp. ....



7. Riwayat Penguasaan:

- a. Pada tahun 1960 dikuasai/dimiliki oleh .....
- b. Berikutnya pada tahun ..... oleh ..... diperoleh dengan cara .....  
(tulis riwayat kepemilikan/penguasaan sampai pada kepemilikan/penguasaan Subyek KT)
- c. Penggunaan tanah saat ini: .....

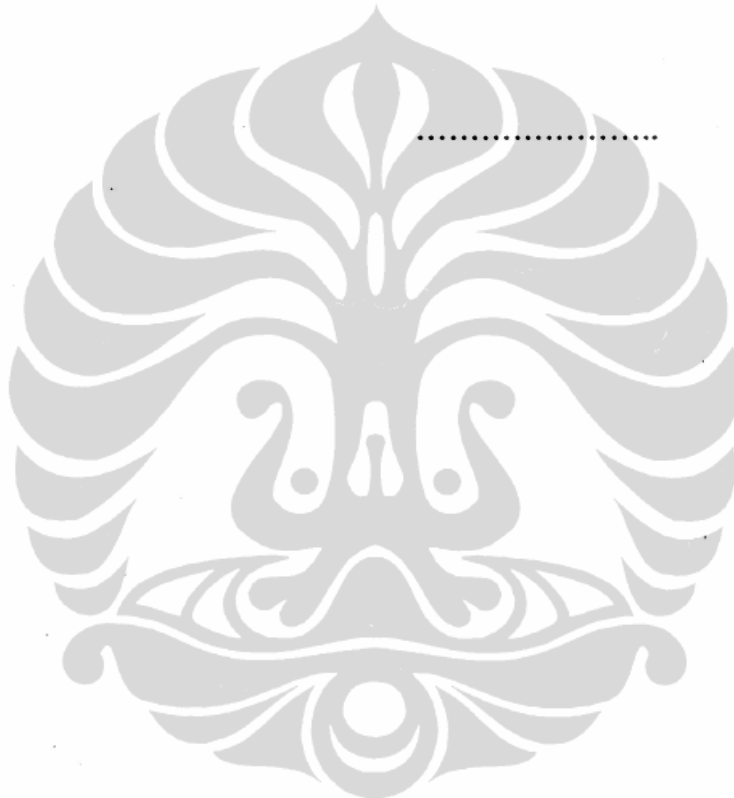
8. Bangunan di atasnya : ada/tidak ada\*) (kalau ada sebutkan).....

9. Sengketa atas tanah : ada/tidak ada\*) (kalau ada uraikan) .....  
.....  
.....  
.....

....., .....20...  
SATGAS PELAKSANAAN  
KONSOLIDASI TANAH

Mengetahui:  
PESERTA KONSOLIDASI TANAH

.....  
NIP.





DATA SUBYEK DAN OBYEK KONSOLIDASI TANAH

No.	a. Nama Peserta b. Tempat/Tgl. Lahir	Alamat Tempat Tinggal:				Bukti Penguasaan/Kepemilikan		SPPT		Batas Bidang Tanah: a. Sebelah Utara b. Sebelah Timur c. Sebelah Selatan d. Sebelah Barat	Keterangan
		a. Jl./Blok b. Desa/Kelurahan c. Kecamatan d. Kabupaten	3	4	a. Status Tanah b. Bukti Penguasaan/ No Hak/Persil	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	No.SPPT	a. Luas Tanah (m <sup>2</sup> ) b. NJOP/m <sup>2</sup>		
1	2	3	4	5	6	7	8	9			
1.	a. b.	a. b. c. d.	a. b.			a. b.	a. b. c. d.				
2.											
3.											

.....20...  
 SATGAS PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH  
 KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA\*) .....

KETUA

(.....)  
 NIP.....

.....

TANDA TERIMA PENYERAHAN BERKAS  
DALAM RANGKA KONSOLIDASI TANAH  
KABUPATEN/KOTA\*) .....

Nomor :

Tanggal :

Satuan Tugas Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Kabupaten/Kota\*)..... telah menerima berkas-berkas bukti kepemilikan/penguasaan tanah untuk atas nama:.....

Yang terdiri dari berkas-berkas sebagai berikut:

No.	Berkas Yang Diterima	Keterangan
1	Foto copy KTP/.....	
2	Asli/foto copy .....	
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		

....., .....20...  
Yang Menerima  
SATGAS PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA\*) .....

(.....)  
NIP.....

Ket: \*) coret yang tidak perlu

**BERITA ACARA HASIL MUSYAWARAH  
PESERTA KONSOLIDASI TANAH**

Pada hari ini.....tanggal.....bulan.....Tahun.....bertempat di .....telah dilaksanakan musyawarah antara calon peserta Konsolidasi Tanah dengan Tim Koordinasi dalam rangka pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Desa/Kelurahan\*) .....Kecamatan .....Kabupaten/Kota\*) ..... dengan diperolehnya kesepakatan bahwa :

Dari jumlah pemilik bidang tanah sebanyak ..... orang (....%) yang memiliki ..... bidang dengan luas ± .....(Ha/m<sup>2</sup>) (....%) yang setuju ..... orang (....%) dan tidak setuju ..... orang (....%) dilaksanakan Konsolidasi Tanah dengan catatan \*\*):

1. Pemilik bidang tanah memberikan Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP) sebesar .....% (*tergantung kesepakatan*) yang akan dipergunakan untuk jalan, saluran air, taman, Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan (TPBP) (*sebutkan peruntukkan STUP sesuai hasil kesepakatan musyawarah*).
2. Pemilik bidang tanah di calon lokasi Konsolidasi Tanah setuju STUP yang diperuntukkan untuk TPBP dimohon haknya oleh yang berhak sesuai peraturan dan ketentuan yang berlaku. (*dalam hal terdapat TPBP*)
3. Pemilik bidang tanah di calon lokasi Konsolidasi Tanah setuju adanya kompensasi atas selisih luas kaveling hasil penataan dengan luas yang seharusnya diterima berdasarkan kesepakatan setelah dikurangi untuk STUP.
4. ....
5. ....

Dengan Berita Acara ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

....., tanggal ..... 20..

Tim Koordinasi

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
11. : : Wakil peserta
12. : : Wakil peserta

Ket: \*) *coret yang tidak perlu*

\*\*\*) *dipergunakan sesuai kebutuhan (contoh rencana blok, penetapan kaveling baru dan STUP)*

**SURAT PERNYATAAN PELEPASAN HAK ATAS TANAH/GARAPAN  
DALAM RANGKA KONSOLIDASI TANAH  
DI DESA/KELURAHAN\*) ..... KECAMATAN .....  
KABUPATEN/KOTA \*).....**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : .....  
 Pekerjaan : .....  
 Tempat/Tgl Lahir : .....  
 Alamat : ..... RT/RW:...../.....  
 ..... Telp./HP.....

Selaku peserta (sesuai dengan Surat Pernyataan Persetujuan Rencana Konsolidasi Tanah No. .... tanggal ..... yang memiliki/menguasai sebidang tanah hak/tanah negara\*) yang terletak di :

Blok/Jl. : ..... RT/RW:...../.....  
 Desa/Kelurahan\*) : .....  
 Kecamatan : .....  
 Kabupaten/Kota\*) : .....

Dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : .....
- b. Sebelah Selatan : .....
- c. Sebelah Barat: .....
- d. Sebelah Timur : .....

dengan bukti kepemilikan/penguasaan berupa:

.....  
 .....

Dengan ini menyatakan melepaskan hak atas tanah milik adat/tanah negara\*) atas tanah kami kepada negara di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam rangka penataan bidang tanah melalui kegiatan Konsolidasi Tanah, dengan ketentuan syarat sebagai berikut :

1. Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota\*) .....akan menyerahkan kembali hasil penataan tersebut kepada peserta dengan memberikan hak sesuai dengan peraturan yang berlaku.
2. Saya bersedia memberikan/menyerahkan Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP) sebesar ±..... % dari hasil pengukuran bidang tanah sebelum Konsolidasi Tanah.
3. Saya bersedia menerima atau membayar kompensasi atau ganti rugi apabila terdapat kelebihan atau kekurangan luas kaveling hasil penataan Konsolidasi Tanah yang saya terima, dengan syarat kelebihan atau kekurangan tersebut tidak lebih dari 10 % (sepuluh persen) dari luas kaveling yang seharusnya diterima, sesuai hasil kesepakatan peserta Konsolidasi Tanah. (optional)

Demikian pernyataan pelepasan hak atas tanah ini dibuat dengan sebenarnya untuk dipakai sebagai dasar penataan bidang tanah melalui kegiatan Konsolidasi Tanah..

....., tgl .....20...

Yang membuat pernyataan  
Materai

.....

saksi-saksi :

1. .... (.....)
2. .... (.....)

Diketahui  
Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten/Kota\*) .....

\*) Coret yang tidak perlu

Pernyataan Nomor .....  
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota\*) .....  
dengan ini :

1. Menyatakan menerima pelepasan hak atas tanah garapan/hak milik/hak milik adat/hak guna bangunan/hak pakai (*sesuaikan dengan status tanah, apabila sudah bersertipikat sebutkan nomor/desa sertipikatnya*), dari saudara :

Nama : .....  
Umur : .....  
Alamat : .....  
Status Tanah : .....  
Persil No. : .....  
Tanda Bukti : .....  
Letak Tanah : Jl./Blok : ..... RT/RW: ..../.....  
Desa : .....  
Kecamatan : .....  
Kabupaten : .....

2. Bahwa pemilik/penggarap\*) bidang tanah yang telah melepaskan hak atas tanahnya tersebut diatas, berhak dan akan diberikan kembali tanah yang telah dilepaskan tersebut pada kaveling lokasi yang disepakati bersama, dengan luas dikurangi dengan Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP) sebesar ..... % dari luas tersebut sebagai peran serta bagi kepentingan prasarana umum.

....., .....20.....  
KEPALA KANTOR PERTAHANAN  
KABUPATEN/KOTA\*).....

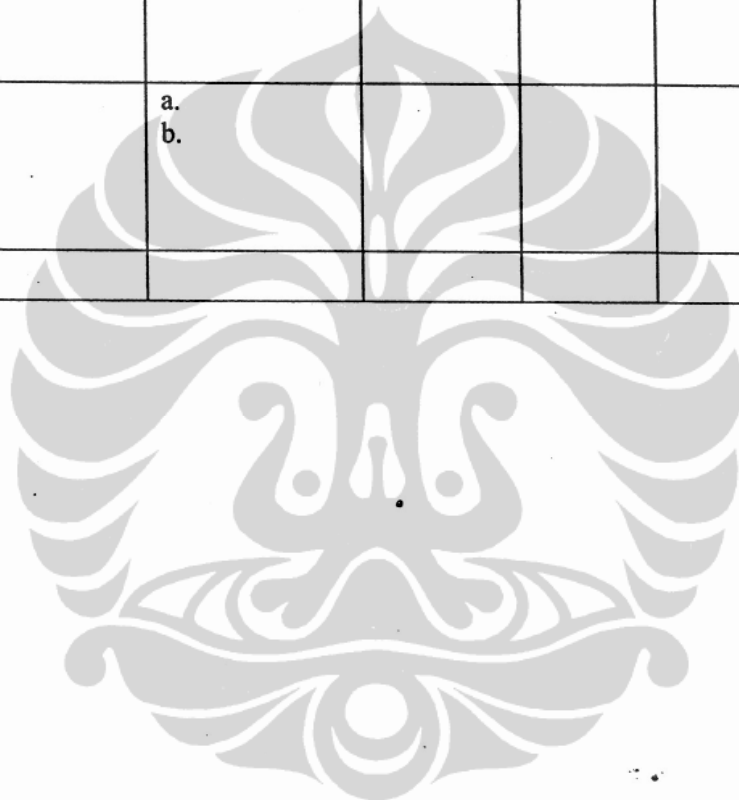
.....  
NIP.

\*) Coret yang tidak perlu

rangkap <

**DAFTAR SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN RENCANA KONSOLIDASI TANAH  
(SPPRKT) DAN DAFTAR SURAT PERNYATAAN PELEPASAN HAK ATAS TANAH  
(SPPHAT)**

No.	Nama Peserta	Alamat a. Jl./Blok b. Desa/Kel. c. Kecamatan d. Kabupaten	Bukti Penguasaa/Kepemilikan		Tanggal SPPRKT	Tanggal SPPHAT	Ket.
			a. Status Tanah b. Bukti Penguasaan/ No Hak/Persil	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )			
1	2	3	4	5			9
1.		a. b. c. d.	a. b.				
2.		a. b. c. d.	a. b.				
3.							



....., ..... 20

Nomor :  
 Sifat :  
 Lampiran : ....  
 Perihal : Usul Penegasan Obyek Konsolidasi  
 Tanah di Desa/Kel. ...., Kec  
 ....Kabupaten.....Provinsi  
 .....

Kepada Yth.

Kepala Kantor Wilayah  
 Badan Pertanahan Nasional  
 Provinsi .....  
 di.  
 .....

Dalam rangka kegiatan Konsolidasi Tanah, dengan ini kami mengajukan permohonan Penegasan Obyek Konsolidasi Tanah atas tanah yang terletak di Desa/Kel....., Kecamatan....., Kabupaten/Kota\*).....Provinsi.....seluas.....Ha./m<sup>2</sup>\*) sekaligus kami mohon pelepasan dari Obyek Landreform atas tanah terletak di Desa/Kelurahan ..... Kecamatan ..... Kabupaten .....seluas ..... Ha./m<sup>2</sup>\*), karena termasuk dalam areal yang akan ditegaskan sebagai obyek Konsolidasi Tanah. *(kalimat ini dicantumkan apabila ada Tanah Obyek Landreform)*

Sebagai bahan pertimbangan bersama ini kami lampirkan:

1. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan/Bupati/Walikota\*)..... No..... tanggal..... tentang Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah.... *(diisi sesuai Surat Keputusan).*
2. Daftar Pemilik Bidang Tanah.
3. Daftar Surat Pernyataan Persetujuan Konsolidasi Tanah dan Daftar Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (lampirkan foto copy)
4. Peta Situasi Konsolidasi Tanah.
5. Rencana Blok Konsolidasi Tanah (apabila diperlukan)
6. Peta Topografi (apabila diperlukan)
7. Peta Penggunaan Tanah. (apabila diperlukan)
8. Peta Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota\*) .....
9. Rencana Desain Konsolidasi Tanah.
10. Surat Keputusan Redistribusi Nomor..... tgl .....*(apabila ada Tanah Obyek Landreform)*
11. Peta Keliling Obyek Landreform yang termasuk dalam areal yang akan ditegaskan sebagai Obyek Konsolidasi Tanah. *(apabila ada Tanah Obyek Landreform)*

Demikian untuk menjadi maklum dan atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
 KABUPATEN/KOTA\*).....

(.....)

Tembusan disampaikan kepada Yth.:

1. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
2. Cq. Deputi Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan di Jakarta
3. Bupati/Walikota\*) .....di .....
4. Ketua Bapeda .....di .....
5. Arsip

Ket: \*) coret yang tidak perlu

SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI .....  
NOMOR : .....

TENTANG

PENEGASAN TANAH OBYEK KONSOLIDASI TANAH

SELUAS : ± Ha./m<sup>2</sup>\*)  
DI DESA/KELURAHAN\*) :  
KECAMATAN :  
KABUPATEN/KOTA\*) :  
PROVINSI :

KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
PROVINSI .....

MEMBACA : Surat permohonan penegasan tanah obyek konsolidasi tanah dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota\*)....., Nomor .....tanggal .....perihal..... beserta lampirannya.

- MENIMBANG :
- a. Bahwa tanah yang dimohon penegasan seluas ±..... Ha/m<sup>2</sup>\*) adalah tanah yang berasal dari tanah milik adat, tanah bersertipikat/tanah negara\*) yang terdiri dari ..... bidang yang dimiliki/dikuasai oleh ..... dkk. (.... orang), yang telah dilepaskan haknya oleh ..... orang dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah, terletak di Desa/Kelurahan\*) Kecamatan ..... Kabupaten/Kota ..... Provinsi ..... selanjutnya akan ditata kemudian dibagikan kembali melalui kegiatan konsolidasi tanah.
  - b. Bahwa tanah tersebut selama ini digunakan oleh pemegang haknya sebagai tanah pemukiman, dan menurut Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK) Kabupaten ..... adalah wilayah untuk .....
  - c. Bahwa karena tanah seluas ± ..... Ha semula telah dilekati suatu hak, maka pemberian kembali hak yang sesuai kepada bekas pemegang haknya setelah ditata hanya dikenakan biaya .....
  - d. Bahwa pelaksanaan Konsolidasi Tanah ini dibiayai oleh ..... .., maka kewajiban untuk membayar uang ..... dimaksud dalam huruf c termasuk biaya lain dalam rangka penerbitan Sertipikat dibebankan kepada .....
  - e. Bahwa berhubung syarat telah dipenuhi serta peruntukan tanah tersebut sesuai dengan azas-azas dan garis kebijaksanaan pemerintah, maka permohonan dimaksud dapat dikabulkan sehingga perlu diterbitkan keputusannya.

- MENINGAT :
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 105);
  2. Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor-280) ;
  3. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional;
  4. .... Tinjauan yuridis...; Hanifah Wulani Sigar, FH UI, 2012....



MEMPERHATIKAN : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.....  
Tanggal..... Nomor..... beserta lampiran-lampirannya.

MEMUTUSKAN

MENETAPKAN :

PERTAMA : Menerima pelepasan Hak Atas tanah dari ..... orang peserta konsolidasi atas tanah seluas ± ..... Ha. terletak di Desa/Kelurahan\*) ..... Kecamatan ..... Kabupaten/Kota\*) ..... Provinsi ..... sebagaimana peta lokasi terlampir, sebagai Tanah Obyek Konsolidasi Tanah, yang selanjutnya setelah selesai ditata akan dibagikan kembali dengan suatu hak kepada peserta Konsolidasi Tanah.

KEDUA : Pemberian kembali hak atas tanah dimaksud dalam Diktum PERTAMA, dalam rangka penerbitan sertipikat hak atas tanah dikenakan biaya sesuai peraturan dan ketentuan yang berlaku.

KETIGA : Menginstruksikan kepada :

1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota\*) ..... untuk :
  - a. Mencoret dari Daftar Umum/Daftar Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten..... atas persil-persil yang sudah terdaftar haknya dan mencatatnya sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.
  - b. Menata dan melaksanakan pembagian tanah Objek Konsolidasi Tanah tersebut pada diktum PERTAMA untuk kemudian memberikan hak yang sesuai kepada peserta konsolidasi tanah.
2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota\*)..... untuk melaksanakan pemberian hak atas tanah kepada peserta konsolidasi tanah dan melaporkan hasil pelaksanaannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .....

KEEMPAT : Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dan apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dalam penetapan ini maka akan diadakan pembetulan sebagaimana mestinya

DITETAPKAN DI :  
PADA TANGGAL :

\_\_\_\_\_  
KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
PROVINSI.....

..... :  
KEPADA YTH : Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten/Kota\*) .....  
di .....

Tembusan disampaikan kepada Yth.:

1. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia  
Cq. Deputi Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan di Jakarta
2. Bupati/Walikota\*) .....di .....
3. Ketua Bapeda .....di .....
4. Arsip

SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN/KOTA\*).....  
NOMOR: .....

TENTANG  
PEMBERIAN HAK ATAS TANAH DALAM RANGKA KONSOLIDASI TANAH  
DI DESA/KELURAHAN .....  
KECAMATAN..... KABUPATEN/KOTA\*) .....  
ATAS NAMA ..... DKK. (.....BIDANG)

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA.....

- Membaca : b. Surat permohonan Konsolidasi Tanah dari ..... dkk. (.... orang) tanggal .....  
c. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota\*)...Bupati/Walikota\*)..... tanggal ..... Nomor ..... tentang Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah..... ;  
d. Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi tanggal ..... Nomor ..... tentang Penegasan Tanah Obyek Konsolidasi Tanah;
- Menimbang : a. Bahwa Sdr. .... dkk (..... orang) selaku peserta Konsolidasi Tanah adalah pemilik/penggarap tanah yang telah menguasai dan menggunakan tanah yang menjadi Obyek Konsolidasi Tanah seluas  $\pm$  ..... Ha/m<sup>2</sup>\*) yang terletak di Desa/Kelurahan\*) ....., Kecamatan ....., Kabupaten/Kota\*)....., sebagaimana tercantum dalam daftar lampiran Surat Keputusan ini telah memenuhi syarat untuk diberikan pembagian tanahnya kembali dengan hak .....;  
b. Bahwa tanah seluas  $\pm$  ..... Ha/m<sup>2</sup>\*) semula berstatus hak ..... yang telah dilepaskan haknya, dan telah ditegaskan sebagai Tanah Obyek Konsolidasi Tanah berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional tanggal ..... Nomor ..... tentang.....;  
c. Bahwa tanah tersebut selama ini dipergunakan oleh pemegang haknya sebagai tanah ..... dan menurut Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten/Kota\*)..... Tahun..... adalah diperuntukan untuk permukiman/pertanian\*);
- Mengingat : 1. Ketetapan MPR RI No.IX/MPR/2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumberdaya Alam  
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;  
3. Undang-undang Nomor 56 Prp. Tahun 1960 ;  
4. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992;  
5. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992;  
6. Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961;  
7. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

8. Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 1989;
9. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010;
10. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006;
11. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999;
12. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999;
13. ....
14. ....

MEMUTUSKAN :

- Menetapkan  
PERTAMA :
- KEDUA :
- KETIGA :
- KEEMPAT :
- : Memberikan Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai (d disesuaikan dengan peraturan perundangan yang berlaku) kepada orang-orang yang namanya tercantum pada daftar Lampiran Surat Keputusan ini, masing-masing atas bidang tanah dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB)/Nomor Kaveling, luas, batas-batasnya dan nomor Peta Situasi tercantum dalam kolom 4 s/d 8.
  - : Pemberian Hak..... atas tanah tersebut pada Diktum PERTAMA dikenakan biaya pendaftaran sebesar Rp. .... sebagaimana tercantum dalam lampiran SK Kepala Kantor Pertanahan Kab/Kota tentang Pemberian Hak Atas Tanah
  - : Lampiran Keputusan ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari keputusan ini. ✓
  - : Surat Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dan akan diadakan perbaikan atau pembetulan sebagaimana mestinya apabila dikemudian hari ternyata terdapat kesalahan atau kekeliruan.

DITETAPKAN : .....

PADA TANGGAL : .....

KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN/KOTA\*) .....

→ pembatalan  
sertipikat

Hannah  
Wulan  
Sigar

ttd

(.....)

Salinan keputusan ini disampaikan kepada Yth :

1. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
2. Deputi Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan
3. Gubernur .....
4. Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi .....
5. Kepala Kantor Perbendaharaan dan kas Negara ....
6. Bupati/Walikota .....
7. Yang bersangkutan para peserta konsolidasi tanah—

Ket: \*) coret yang tidak perlu

Lampiran Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota\*).....  
 Nomor : tanggal .....

No	PENERIMA HAK		TANAH YANG DIBERIKAN			BIAYA PENDAFTARAN TANAH	KET
	Nama	Tempat Tinggal a. Jl/Blok & Desa b. Kecamatan c. Kabupaten/Kota	LUAS TANAH (m <sup>2</sup> )	a. NIB b. Peta Situasi - Nomor - Tanggal c. No. Blok/No. Kaveling	BATAS : -Sebelah Utara -Sebelah Timur -Sebelah Selatan -Sebelah Barat		
1	2	3	6	7	8	9	10
					✓		

KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
 KABUPATEN/KOTA\*) .....

ttd

(.....)

Ket: \*) coret yang tidak perlu

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA\*)....

**SURAT IJIN MENGGUNAKAN TANAH (SIMT)**

No.....

1. Berdasarkan :
  - a. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah.
  - b. Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nomor..... tanggal .....tentang Penegasan Tanah Negara menjadi Obyek Konsolidasi Tanah.
  - c. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan/Bupati/Walikota\*) Nomor ..... tanggal ..... tentang Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah .....
2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.....

**MEMBERIKAN IJIN KEPADA :**

Nama : .....  
 Tempat/tgl. lahir : .....  
 Pekerjaan : .....  
 Alamat : .....

Untuk menggunakan sebidang tanah dengan NIB/Nomor Kaveling ..... Peta Situasi Nomor ..... tanggal ..... sesuai gambar terlampir terletak di Desa/Kelurahan\*).....(pada lokasi Konsolidasi Tanah) seluas..... dengan membayar ganti rugi sebesar Rp ..... (.....)

3. Menetapkan syarat-syarat :
  - a. Ganti rugi dibayar sesuai dengan persetujuan/musyawarah peserta Konsolidasi Tanah dengan nilai per meter sebesar Rp. .... (.....)
  - b. Kepada yang diberikan ijin dilarang memindahkan haknya kepada pihak lain tanpa ijin dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota.....
  - c. Pemanfaatan dan penggunaan tanah dimaksud harus sesuai dengan peruntukannya.
  - d. Kepada yang diberikan ijin menjaga dan memelihara batas-batas bidang tanah.
  - e. Kepada yang diberikan ijin segera memohon ijin bangunan kepada dinas yang terkait.
  - f. Kepada yang diberikan ijin mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota\*) ..... dengan memenuhi segala kewajiban-kewajibannya.
4. Kepala Kantor Pertanahan dapat mencabut ijin ini bila ternyata yang menggunakan tanah tidak memenuhi ketentuan tersebut diatas.
5. Ijin menggunakan tanah ini berlaku selama-lamanya 2 (dua) tahun.

....., .....20...

Yang Menggunakan Tanah

Kepala Kantor Pertanahan  
 Kabupaten/Kota\*).....

(.....)

(.....)

Ket: \*) coret yang tidak perlu

LAPORAN KEMAJUAN PEKERJAAN KONSOLIDASI TANAH (KPKT)

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi

Laporan ke : .....  
 Bulan : .....  
 Tahun : .....

I. UMUM

1. Nama Kegiatan :	7. Rencana selesai tanggal
2. Pelaksana : a.	8. Lokasi Kegiatan :
b.	1) Desa/Kel :
3. Konsolidasi Tanah : Non Pertanian/Pertanian)*	2) Kecamatan :
4. Tahun Anggaran :	3) Kab/Kodya :
5. Sumber Anggaran : a.	4) Propinsi :
b.	9. Luas : Ha/M <sup>2</sup> *)
6. Pelaksanaan, mulai tanggal .....	10. Jumlah : Persil/Bidang
	11. Peta Petunjuk Lokasi : Terlampir

Target Tahapan Pekerjaan	CAPAIAN	Realisasi (Selesai/ Belum)*	Keterangan/ Kendala dan Upaya
1. Pemilihan Lokasi	B 04 : 100 %		
2. Bimbingan Masyarakat	B 04 : 100 %		
3. Pejajagan Kesepakatan	B 04 : 100 %		
4. Penetapan Lokasi	B 05 : 100 %		
5. Identifikasi Subjek dan Objek Konsolidasi tanah	B 05 : 100 %		
6. Pengukuran dan Pemetaan Keliling	B 06 : 100 %		
7. Pengukuran dan Pemetaan Rincikan	B 06 : 100 %		
8. Pengukuran dan Pemetaan Topografi serta pemetaan serta pemetaan Penggunaan tanah	B 06 : 100 %		
9. Penyusunan Rencana Blok/Pradesain Konsolidasi Tanah	B 07 : 100 %		
10. Penyusunan desain konsolidasi tanah	B 07 : 100 %		
11. Musyawarah Rencana penetapan kaveling baru (desain konolidasi tanah)	B 08 : 100 %		
12. Pelepasan Hak Atas Tanah	B 09 : 100 %		
13. Penegasan Tanah sebagai objek konsolidasi tanah	B 09 : 100 %		
14. Realokasi/pemindahan desain konsolidasi tanah ke Lapangan	B 10 : 100 %		
15. Penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah	B 10 : 100 %		
16. Penerbitan Sertipikat	B 10 : 100 %		

II. KEMAJUAN PEKERJAAN :

III. PENUTUP

( Jelaskan rencana penyelesaian pekerjaan selanjutnya sesuai dengan jadwal pelaksanaan yang telah ditetapkan )

....., 20.....

(.....)

)\* Pilih salah satu

LAPORAN REALISASI FISIK DAN KEUANGAN KEGIATAN KONSOLIDASI TANAH

BULAN ..... TAHUN .....

BIDANG PENGATURAN DAN PENATAAN PERTANAHAN

KANTOR WILAYAH BPN PROVINSI .....

REALISASI PELAKSANAAN KEGIATAN KONSOLIDASI TANAH

No.	Kegiatan		Target		Bobot	Realisasi		Bobot Tertimbang	
	Fisik	Keuangan	Fisik	Keuangan		Fisik (%)	Keuangan (%)	Fisik (%)	Keuangan (%)
1	3	4	5	6	7	8	9	10	11

.....20..

Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi.....

.....

NIP

**FORM – KT 3319**

**LAPORAN MONITORING TINDAK LANJUT KONSOLIDASI TANAH (MTLKT)**

**Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi**

Laporan ke : .....,

Bulan : .....,

Tahun : .....

**I. UMUM**

<p>1. Nama Kegiatan : .....</p> <p>2. Pelaksana : a. .... b. ....</p> <p>3. Konsolidasi Tanah : Non Pertanian/Pertanian )*</p> <p>4. Tahun Anggaran : .....</p> <p>5. Sumber Anggaran : a. .... b. ....</p> <p>6. Waktu pelaksanaan, mulai tanggal..... selesai tanggal .....</p>	<p>7. Lokasi Kegiatan : .....</p> <p>a. Desa/Kel : .....</p> <p>b. Kecamatan : .....</p> <p>c. Kab/Kodya : .....</p> <p>d. Propinsi : .....</p> <p>8. Luas : ..... Ha/M<sup>2</sup>*)</p> <p>9. Jumlah : ..... Persil/Bidang</p> <p>10. Harga Tanah Rata-rata saat Monitoring :Rp. /M<sup>2</sup></p> <p>11. Peta Monitoring Tindak Lanjut Pembangunan Konsolidasi Tanah Terlampir</p>
---	--

**II. TINDAK LANJUT PEMBANGUNAN PADA LOKASI**

No	Jenis Kegiatan yang Telah Dibangun	Volume		Sumber Anggaran	Tahun Anggaran	Keterangan Kendala / Upaya
		Satuan	Jumlah			
1.	Bangunan Rumah	Unit				
2.	Jaringan Jalan	"Mtr.lari"				
	a. Aspal	Sda				
	b. Pengerasan B	Sda				
	c. Dll (sebutkan)	Sda				
3.	Fasilitas Umum	Unit				
	a. Taman	Sda				
	b. Sekolah	Sda				
	c. Kesehatan	Sda				
	d. Ekonomi / Pasar	Sda				
	e. Rumah Ibadah	Sda				
	f. Kantor Desa / Rw	Sda				
	Keamanan					
	g. Olahraga	Sda				
	h. Dll (sebutkan)	Sda				
4.	Utilitas	"Mtr.lari"				
	a. Jaringan Listrik	Sda				
	b. Jaringan Telepon	Sda				
	c. Jaringan Air Minum	Sda				
	d. Saluran Pembuangan	Sda				
	e. Dll (sebutkan)	Sda				

**III. LETAK KEGIATAN PEMBANGUNAN SEPERTI PADA PETA TERLAMPIR**

**IV. PENUTUP**

(Jelaskan rencana tindak lanjut kegiatan pembangunan berikutnya pada lokasi) \_\_\_\_\_

















....., 20.....

(.....)

)\* Pilih salah satu



**TATA CARA PENGAMBARAN PETA**  
**LAPORAN MONITORING TINDAK LANJUT KONSOLIDASI TANAH**

No.	Jenis yang dibangun	Simbol	Alat Gambar		Keterangan
			Rapido	Sablon	
1.	Jaringan Jalan				
	a. Aspal		0,8		
	b. Pengerasan Batu		0,5		
2.	Bangunan Rumah		0,2 s/d 0,8		
3.	Fasilitas Umum/Sosial				
	a. Taman		0,2		
	b. Kuburan		0,2		
	c. Sekolah		0,2		
	d. Kesehatan		0,2 & 0,5		
	e. Ekonomi /Pasar		0,2		
	f. Rumah Ibadah		0,2 s/d 0,8		
	g. Kantor Desa / Rw		0,2		
	h. Lapangan Olahraga		0,2		
4.	Utilitas				
	a. Jaringan Listrik		0,2		
	b. Jaringan Telepon		0,3		
	c. Jaringan Bersih		1,0		
	d. Saluran Buangan		0,2 / 0,3		
					

## LAPORAN HASIL AKHIR KONSOLIDASI TANAH (HAKT)

### I. PENDAHULUAN

1. Nama Kegiatan :
2. Pelaksana :  
(Sebutkan siapa pelaksana kegiatan tersebut, jika berbentuk kerjasama antar beberapa instansi, sebutkan instansi yang terlibat dan bertanggung jawab dalam hal apa)
3. Jenis Konsolidasi Tanah : Non Pertanian/Pertanian)\*.
4. Latar belakang :
5. Sasaran Pembangunan yang dicapai : (Jelaskan secara lebih spesifik dalam rangka pembangunan apa, Konsolidasi Tanah dilaksanakan pada lokasi tersebut, sebagai contoh misalnya : a. Dalam rangka penataan wilayah kumuh, b. Pengadaan infrastruktur/fasilitas umum, c. Pengadaan pemukiman baru, d. Perluasan perkebunan rakyat, e. Dan lain-lain.)

### II. LOKASI KEGIATAN

1. Lokasi Kegiatan  
Kode Lokasi: . . . . .
- a. Letak :
  - 1) Desa/Kelurahan :
  - 2) Kecamatan :
  - 3) Kabupaten/Kota :
  - 4) Provinsi :
- b. Luas lokasi : ha./m<sup>2</sup>\*) (termasuk luas infrastruktur)  
Jumlah luas bidang tanah : ha./m<sup>2</sup>\*) (non luas infrastruktur)
2. Peta Petunjuk Letak Lokasi (terlampir)  
(Peta tersebut minimal menunjukkan letak lokasi terhadap Ibukota Kabupaten/ Kecamatan dan Desa/Kelurahan dengan ukuran folio).

### III. FAKTA LOKASI SEBELUM DAN SESUDAH KONSOLIDASI TANAH

1. Data sosial ekonomi kependudukan desa pada lokasi.  
(Uraikan data sosial ekonomi dan kependudukan desa pada lokasi Konsolidasi Tanah secara singkat dalam bentuk bentuk Tabel).
2. Penggunaan Tanah
  - a. Data Penggunaan Tanah seperti pada Tabel 1.

Tabel 1. Jenis dan Luas Penggunaan Tanah pada Lokasi

No.	Jenis Penggunaan	Sebelum KT		Sesudah KT		Ket.
		ha./m <sup>2</sup> *)	(%)	ha./m <sup>2</sup> *)	(%)	
1.						
2.						
3.						
Dst						
Jumlah						

- b. Peta Penggunaan Tanah pada lokasi dalam bentuk folio seperti terlampir)\*.

#### 3. Kondisi Geogarfi

- a. Topografi : datar, miring, bergelombang, berbukit)\*\*
- b. Ketinggian : 0-50, 50-100, 100-150, 150-250, 250-500, > 500)\*\*

4. Prasarana/Sarana dan Utilitas.

a. Jalan/Prasarana Umum

1) Data jalan/Prasarana Umum seperti pada Tabel 2.

Tabel 2 Jenis dan Luas Jalan pada Lokasi

No	Jenis Jalan	Sebelum KT			Sesudah KT			Ket
		Lebar (m)	Panjang (m)	Luas (m <sup>2</sup> )	Lebar (m)	Panjang (m)	Luas (m <sup>2</sup> )	
1.								
2.								
3.								
dst								
	Jumlah							

2) Peta dalam format folio seperti terlampir

b. Sarana

1) Sarana seperti pada Tabel 3.

Tabel 3. Jenis Sarana Fasilitas Umum pada Lokasi

No	Jenis Sarana	Sebelum KT		Sesudah KT		Ket
		Jumlah (Unit)	Luas (Ha/m <sup>2</sup> *)	Jumlah (Unit)	Luas (Ha/m <sup>2</sup> *)	
1.						
2.						
3.						
4.						
	Jumlah					

2) Dalam format folio seperti terlampir.

c. Utilitas Umum

1) Data utilitas umum seperti pada Tabel 4.

Tabel 4. Ketersediaan utilitas pada Lokasi

No	Utilitas	Tersedia/ tidak tersedia	Ket
1.	Listrik Telepon		
2.	Air Minum		
3.	.....		
4.			

2) Peta dalam format folio seperti terlampir \*)

5. Penguasaan Tanah

a. Tabel 5. Status dan Penguasaan Tanah pada Lokasi

No	Status Tanah	Luas ha/m <sup>2</sup> *)	Jumlah Bangun/Persil	Jumlah Pemilik (orang)	Ket
1.	Tanah Hak				
	a. Hak Milik Adat				—
	b. Hak .....				—
	c. Hak .....				
2.	Tanah Negara				—
	Jumlah				

b. Rata-rata penguasaan/pemilikan : ha./m<sup>2</sup>\*)per orang

6. Jumlah bidang tanah : bidang tanah  
 Jumlah luas bidang tanah : ha/m<sup>2</sup>  
 Jumlah pemilik bidang tanah : orang  
 Jumlah peserta Konsolidasi Tanah : orang
7. Transportasi
  - a. Jarak lokasi dengan jalan akses terdekat :
  - b. Jarak lokasi dari :
    - 1) Pusat Desa/Kel : km.
    - 2) Pusat Kecamatan : km.
    - 3) Ibukota Kab/Kota : km.
  - c. Ketersediaan sarana transportasi :
  - d. Alat transportasi dominan :
8. Harga rata-rata tanah sebelum KT (NJOP) : Rp...../m<sup>2</sup>  
 Perkiraan harga rata-rata tanah sesudah KT (NJOP): Rp...../m<sup>2</sup>
9. Dokumen Kegiatan:
  - a. No. SK Penetapan Lokasi :
  - b. No. SK. Penegasan :
  - c. No. Peta Situasi sebelum K T :
  - d. No. Peta Situasi sesudah K T :
  - e. No. SK. Pemberian Hak Atas Tanah :

#### IV. TANGGAPAN MASYARAKAT DAN PEMERINTAH

1. Masyarakat pemilik tanah
  - a. Jumlah pemilik bidang tanah : +
  - b. Jumlah yang setuju : + ..... atau.... %
  - c. Jumlah yang tidak setuju : + ..... atau.... %
2. Tanggapan Pemerintah (uraikan secara singkat)
  - a. Camat :
  - b. Kepala Desa/Kelurahan :

#### V. HASIL PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH

1. Pedoman Rencana Tata Ruang Wilayah pada sekitar Lokasi
  - a. Menurut PERDA No. Tahun .....tentang .....
  - b. Rencana Peruntukan pada lokasi: .....
  - c. Rencana Prasarana/sarana fasilitas umum menurut PERDA (*Uraikan secara singkat*)
2. Rencana Blok

a. Tabel 6. Rencana Peruntukan Blok Setelah Konsolidasi Tanah

No	Rencana Peruntukan Blok	Luas ha/m <sup>2</sup>	Persentase (%)
1.	Perumahan/pertanian		
2.	Prasarana jalan		
3.	Taman		
4.	Sarana lain		
	.....		
	.....		
Jumlah			

3. Perhitungan Tambahan Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP). Seperti pada Tabel 7

4. Peruntukan Penggunaan Tanah Menurut Desain Konsolidasi Tanah sebelum dan sesudah Konsolidasi Tanah.
  - a. Data seperti pada Tabel 8
  - b. Peta Desain Konsolidasi Tanah seperti terlampir.
5. Rencana Prasarana/sarana dan Utilitas menurut Desain Konsolidasi Tanah.
  - a. Jalan/Prasarana Umum (uraikan dalam Tabel seperti Tabel 2.)
  - b. Sarana (uraikan dalam Tabel 3.)
  - c. Utilitas Umum (uraikan dalam Tabel 4.)

7. Biaya Pelaksanaan

a. Tabel 9. Sumber dan Biaya Pelaksanaan

No	Sumber Biaya	T. A	Jumlah (Rp x 1.000)	Untuk Biaya Pelaksanaan Kegiatan	Ket

- b. Biaya yang dibebankan kepada peserta : Rp .....  
*(Sebutkan jumlah biaya yang ditanggung oleh peserta dan secara umum untuk membiayai apa saja)*

8. Waktu Pelaksanaan

Tabel 10. Waktu Pelaksanaan Kegiatan

No	Tahapan Kegiatan	Waktu	Keterangan

VI. KESIMPULAN/TINDAK LANJUT (diuraikan)

.....  
 ..... 20...

(.....)

TABEL PERHITUNGAN SUMBANGAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN

Luas Tanah Semula (Ha)			Luas Tanah Sesudah Konsolidasi (Ha)				Luas (Ha)				SITUP			Ker
Jalan	Sarana	Kawling	Jalan	Sarana	TPBP	Kawling	Jalan	Sarana	TPBP	Jalan	Sarana	TPBP	Total	
											%			
2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
B		C	D	E	F	G	D-A	E-B	F	D-A/ A+B+C	E-B/ A+B+C	F/ A+B+C	Kolom 11+12 +13	

TABEL PERUNTUKAN/PENGGUNAAN TANAH SEBELUM DAN SESUDAH KONSOLIDASI TANAH

JENIS PERUNTUKAN/ PENGGUNAAN TANAH		SEBELUM KONSOLIDASI TANAH			SESUDAH KONSOLIDASI TANAH		
		Luas (Ha)	Persil (Bidang)	Jumlah (%)	Luas (Ha)	Persil (Bidang)	Jumlah (%)
I. Sarana (Uraikan sesuai peruntukannya)	1.	Jalan					
	2.	Drainase Olah raga Puskesmas DII					
	3.	Taman/penghijauan					
	4.	Lain-lain (Sebutkan)					
		Jumlah					
II.	Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan						
III.	Seluruh Kaveling						
	Jumlah						

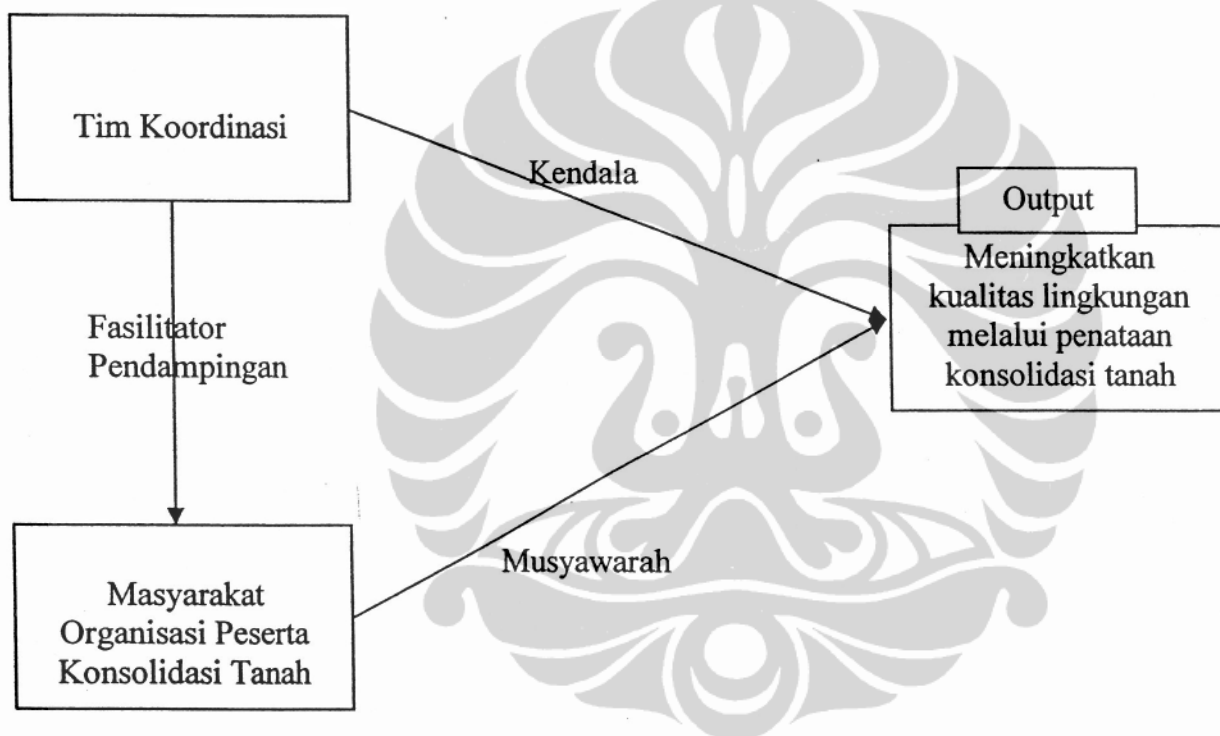
Keterangan : Sesuai dengan jenis Konsolidasi Tanah (Non Pertanian/Pertanian)

## PEDOMAN PENGORGANISASI DAN BIMBINGAN MASYARAKAT DALAM KONSOLIDASI TANAH

Dalam rangka menumbuhkembangkan potensi dan partisipasi aktif masyarakat pemilik/penggarap tanah sebagai peserta konsolidasi tanah, maka perlu dikembangkan organisasi dari para peserta konsolidasi tanah guna memotivasi dan menggerakkan mereka.

Bersama ini disampaikan prinsip pengorganisasian dan bimbingan masyarakat serta struktur minimal organisasi peserta konsolidasi tanah.

Apabila pada masyarakat tersebut sudah ada organisasi dapat dimanfaatkan.



### Prinsip Pengorganisasi Masyarakat Dalam Konsolidasi Tanah

#### 1. Sinergi Dari Semua Pihak

Dalam melaksanakan kegiatan konsolidasi tanah masyarakat memerlukan dukungan dari pihak luar, dalam hal ini Tim Koordinasi.

Tim Koordinasi memfasilitasi terbentuknya organisasi peserta konsolidasi tanah

Agar tujuan akhir yang dicapai optimal diperlukan kerjasama yang baik antara Tim Koordinasi dengan Organisasi Peserta Konsolidasi Tanah

#### 2. Kepastian Tindak

Melalui perencanaan yang matang, keputusan yang matang dan nyata disepakati oleh peserta konsolidasi tanah menunjukkan sebuah gambaran yang pasti niat masyarakat untuk menjadi peserta konsolidasi tanah.

Kepastian tindak melalui perencanaan meliputi :

- Kepastian Sumber Dana

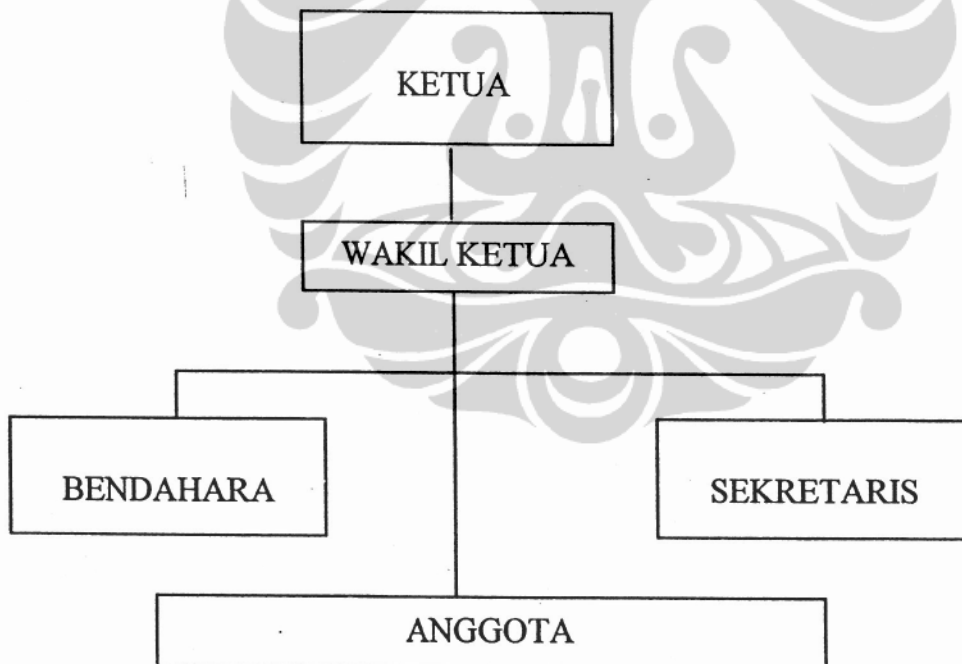


- masyarakat (swadaya), APBN atau APBD
- Program Perencanaan  
Merupakan rincian kebutuhan masyarakat peserta terhadap prasarana dan sarana yang mereka butuhkan.
  - Pelaksanaan  
Penyiapan lokasi, pelaksana (Satgas) siap melaksanakan, mengelola dan mempertanggung jawabkan
  - Evaluasi  
Untuk melakukan rencana perbaikan selanjutnya.

### 3. Demokrasi Melalui Musyawarah

- Kesetaraan kedudukan peserta konsolidasi tanah
- Jelas peran masing-masing, pengurus konsolidasi tanah, Tim Koordinasi sebagai fasilitator dan pendamping
- Saling menghargai
- Musyawarah adalah keputusan terbaik.

#### CONTOH STRUKTUR ORGANISASI PESERTA KONSOLIDASI TANAH





**SURAT - KETERANGAN**

Nomor : .....

Kami yang bertanda tangan dibawah ini, Kepala Desa/Kelurahan.....  
Kecamatan ..... Kabupaten/Kota .....Provinsi ....., dengan ini  
menerangkan bahwa :

1. Telah terdapat Organisasi/Kelompok Masyarakat Peserta Konsolidasi Tanah, dengan  
keterangan sebagai berikut :

- a Nama Kelompok : .....
- b Alamat : .....
- c Jumlah Anggota : .....
- d Pengurus :
  - . Ketua : .....
  - . Sekretaris : .....
  - . Bendahara : .....

2. Demikian Keterangan ini dibuat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan  
sebagaimana mestinya.

....., .....20.....

Kepala Desa / Kelurahan .....

.....  
.....

**SURAT - KUASA**

Nomor : .....

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :

1. N a m a : .....
- Umur : ..... Tahun
- Jabatan : Ketua Kelompok/ Organisasi
- Alamat : .....
  
2. N a m a : .....
- Umur : ..... Tahun
- Jabatan : Sekretaris Kelompok/ Organisasi
- Alamat : .....
  
- \*\* 3. N a m a : .....
- Umur : ..... Tahun
- Jabatan : Bendahara Kelompok/ Organisasi
- Alamat : .....

Untuk selanjutnya disebut sebagai **Pemberi Kuasa.**

1. N a m a : .....
- Umur : ..... Tahun
- Pekerjaan : .....
- Alamat : .....
  
2. N a m a : .....
- Umur : ..... Tahun
- Pekerjaan : .....
- Alamat : .....

Untuk selanjutnya disebut sebagai **Penerima Kuasa.**

Selanjutnya Pihak **Pemberi Kuasa** dengan ini **memberikan Kuasa Khusus** kepada **Penerima Kuasa** bertindak Untuk dan Atas Nama seluruh Anggota Kelompok ..... melakukan hal – hal sebagai berikut :

1. Menghadiri Rapat/Pertemuan dengan seluruh Pihak–Pihak yang berkompeten dalam rangka pelaksanaan Konsolidasi Tanah
2. Menyampaikan pendapat, saran, pertimbangan dalam rapat/pertemuan dalam rangka pelaksanaan Konsolidasi Tanah
3. ....

4. ....

Demikian Surat Kuasa Khusus ini dibuat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

....., .....20.....

Penerima Kuasa

.....  
.....

Meterai  
Rp 6 000

Pemberi Kuasa :

KETUA

.....

SEKRETARIS

.....

BENDAHARA

.....

Catatan

\*\* Optional (sesuai kebutuhan)

PERMOHONAN HAK PAKAI (SARANA)

Kepada Yth.  
Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten/Kota.....  
di.....

Yang bertanda tangan di bawah ini .....alamat.....dalam  
hal ini bertindak untuk dan atas nama .....,  
dengan ini mengajukan permohonan Hak Milik/ Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai /Hak  
Pengelolaan dengan keterangan sebagai berikut :

**A. MENGENAI DIRI PEMOHON**

- 1. Nama dan Umur : .....
- 2. Kewarganegaraan dan/atau Kartu Penduduk (KTP) ataupun surat-surat bukti identitas lainnya : .....
- 3. Pekerjaan/Jabatan : .....
- 4. Tempat tinggal/ kedudukan : .....
- 5. Susunan keluarga isteri : .....
- 6. Anak yang masih menjadi tanggungan : a. ....  
b. ....  
c. ....
- 7. Akte Pendirian/Peraturan Badan Hukum Tgl/Nomor Akte/ Peraturan Pendirian Tgl./ Nomor Keputusan Menteri Dalam Negeri/ Kehakiman. : .....

**B. MENGENAI TANAH YANG DIMOHON**

- 1. Letaknya : Jalan : .....  
Kelurahan/Desa : .....  
Kabupaten/Kotamadya : .....  
Propinsi : .....
- 2. Luasnya : ..... M2  
Surat Ukur / Gambar Situasi  
Tgl.....Nomor.....
- 3. Batas-batas : Utara.....  
Timur.....  
Selatan.....  
Barat.....
- 4. Status Tanah : Tanah Negara Bekas...../  
(Hak yang Melekat Di Atas Tanah) Hak....., Sertipikat /  
SKPT/Kekitir/Surat Keterangan  
Lurah Tgl..... No. ....

5. Jenis dan Keadaan Tanah : .....
6. Dasar Penguasaan : .....  
(Siapa yang menguasai sekarang  
kalau pemohon, apa dasarnya sebutkan tanggal/  
nomor aktenya secara beruntun )
7. Rencana Penggunaannya : .....

- C. T ANAH LAIN YANG DIPUNYAI SIPEMOHON:** 1. ....  
Kabupaten/Kota.....
- (Sebutkan Status tanah, luas dan letaknya  
dengan menunjuk Kabupaten/Kota nya  
saja)
2. ....
  3. ....
  4. ....dst

**D. SURAT-SURAT YANG DILAMPIRKAN**

1. Foto copy KTP / Surat Bukti  
Kewarganegaraan Indonesia/Surat Bukti  
Identitas lainnya : .....
2. Foto copy akta atau peraturan pendirian  
Badan Hukum dan pengesahannya : tanggal ..... nomor.....
3. Sertipikat, Girik, Surat Kapling, Surat-surat  
Bukti Pelepasan Hak dan pelunasan tanah  
dan rumah yang telah dibeli dari  
Pemerintah, akta PPAT, akta pelepasan hak,  
putusan pengadilan, surat-surat bukti  
perolehan lainnya : .....
4. Salinan Surat Ukur/Gambar Situasi : tanggal ..... nomor.....
5. IMB : tanggal ..... nomor.....
6. Foto copy Surat Persetujuan Bidang Usaha  
dari Instansi..... : tanggal ..... nomor.....
7. Foto copy Surat Rekomendasi dari  
Departemen Luar Negeri : tanggal ..... nomor.....
8. Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (untuk  
Instansi) : tanggal ..... nomor.....
9. Surat Pernyataan pemohon mengenai  
jumlah bidang, luas dan status tanah yang  
telah dimiliki : tanggal ..... nomor.....
10. Surat Pelepasan Kawasan Hutan dari  
Instansi ..... : tanggal ..... nomor.....
11. Surat Penunjukan atau Penyerahan tanah  
dari Pemerintah : tanggal ..... nomor.....
12. Surat Rencana Penguasaan Tanah Jangka  
Pendek dan Jangka Panjang : tanggal ..... nomor.....

13. Surat Pernyataan atau Bukti bahwa seluruh modalnya dimiliki oleh Pemerintah

: tanggal .....nomor.....

14. Surat-surat lain

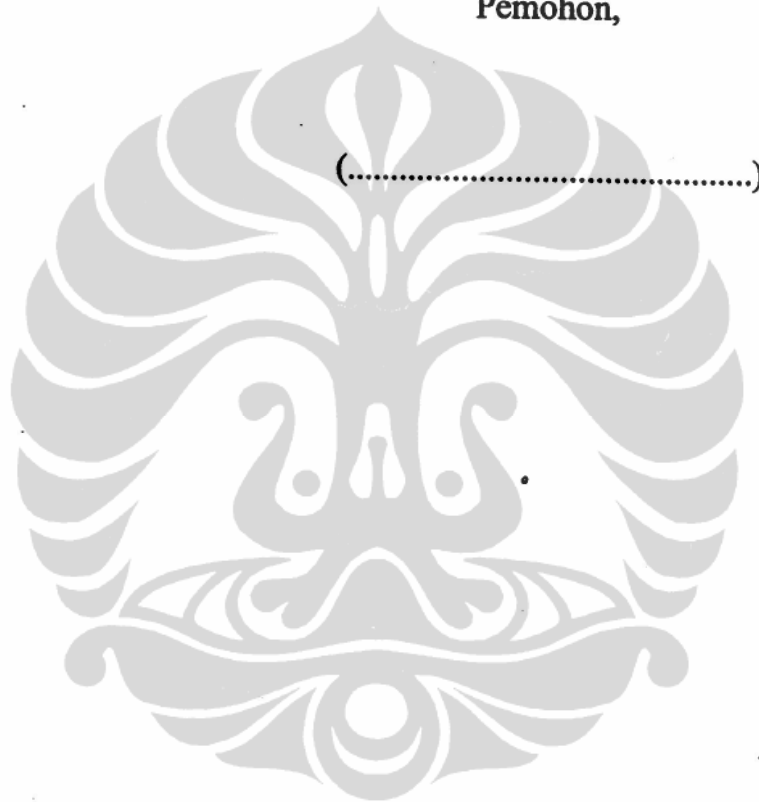
: tanggal .....nomor.....

Apabila permohonan tersebut dikabulkan, pemohon bersedia memenuhi syarat-syarat yang telah dan akan ditetapkan oleh Pemerintah.

Catatan : Coret yang tidak perlu

..... tgl. ....

Pemohon,





P E L E P A S A N - H A K . -

Nomor : 84. -

-Pada jam 10.30 (sepuluh lewat tigapuluh menit) waktu Indonesia Bagian Tengah, hari ini, hari Jumat tanggal sembilanbelas Pebruari tahun duaribu sepuluh (19-2-2010) .

-Hadir dihadapan saya, **I PUTU CHANDRA Sarjana Hukum**, Notaris di Denpasar, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris kenal dan akan disebutkan dalam bagian akhir dari akta ini :

-Tuan **ANAK AGUNG PUTU GEDE PUTRA** ditulis juga **ANAK AGUNG PUTU GDE PUTRA**, swasta, bertempat tinggal di Denpasar, Jalan Gunung Merapi Nomor 26, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 22.5001.070835.0001,

-menurut keterangannya yang untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini didampingi serta mendapat persetujuan dari isterinya yang bernama **ANAK ASUNG KETUT MUSTIKA**, pegawai negeri sipil, bertempat tinggal bersama-sama suaminya di alamat tersebut diatas dan ikut menandatangani minuta akta ini serta pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 22.5001.120944.1003,

-selanjutnya dalam akta ini disebut :

**PIHAK PERTAMA .**

-Tuan **ONNY CATUR PRASETIO**, karyawan swasta, bertempat tinggal di Jalan Banda Seraya Nomor 56, Rukun Tetangga 003, Kelurahan Pagutan, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 22.5003.120865.0003 dan pada saat ini berada di

**NOTARIS**

**I PUTU CHANDRA, SH.**

Jln. Kepuakung No. 48 Denpasar

Denpasar, .....

-menurut keterangannya dalam hal ini bertindak ---  
berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 18-2-2010 -----  
(delapanbelas Februari tahun duaribu sepuluh) -----  
dibuat dibawah tangan, bermeterai cukup dan -----  
dilekatkan pada minuta akta ini selaku kuasa dari-  
dan karenanya untuk dan atas nama Tuan **FARID AMIR**,  
wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Abdul Kadir  
Munsyi, Kelurahan Funia, Kecamatan Mataram, -----  
pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : -----  
52.7102.210759.0001, .....

-selanjutnya dalam akta ini disebut : .....

----- **PIHAK KEDUA** -----

-Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris .-----  
-Penghadap pihak pertama yang bertindak sebagaimana -  
diuraikan diatas menerangkan, hanya untuk dan guna ---  
kepentingan pihak kedua atau pihak lain yang akan ---  
ditunjuk olehnya, dengan ini melepaskan segala hak,---  
baik sekarang maupun dikemudian hari ada pada dan ---  
dapat dijalankan oleh pihak pertama, atas :-----

-sebagian untuk seluas : 1.400-M2 (seribu empat---  
ratus meter persegi) dari sebidang tanah Hak -----  
Milik Nomor : 1656, menurut Gambar Situasi -----  
tertanggal 23-4-1981 (duapuluh tiga April seribu-  
sembilanratus delapanpuluh satu) Nomor : -----  
942/1981, luas asal : 7.400-M2 (tujuhribu empat---  
ratus meter persegi) terletak di Desa Pemecutan,-  
Kecamatan Denpasar Barat, Kota Madya Daerah -----

Tingkat II Denpasar, D. S. P. FH Uli, 2012, at I Bali, -----

# NOTARIS

I PUTU CHANDRA. SH.

Jln. Kepundung No. 48 Denpasar

satu dan lain sebagainya yang lebih jelas -----  
diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik atas tanah -----  
tersebut tertanggal 24-2-1982 (duapuluh empat -----  
Pebruari seribu sembilanratus delapanpuluh dua) -----  
perubahan tertanggal yang sama, dikeluarkan oleh-----  
yang berwenang di Denpasar, tertera atas nama -----  
**ANAK ABUNG PUTU GDE PUTRA,** -----

-berikut segala sesuatu yang telah maupun kelak-----  
didirikan dan/atau tertanam diatas tanah -----  
terseb/t yang karena sifatnya maksudnya atau -----  
menurut hukum dianggap sebagai harta tetap .-----  
satu dan lain selanjutnya cukup disebut :-----  
"Tanah" -----

-Pelepasan hak ini menurut kedua belah pihak yang -----  
masing-masing bertindak sebagaimana diuraikan diatas,  
dilakukan dengan syarat-syarat dan perjanjian-----  
perjanjian sebagai berikut :-----

## Pasal 1 .

-Sehubungan dengan pelepasan hak atas tanah yang -----  
diuraikan diatas, kepada pihak pertama diberikan uang  
ganti kerugian oleh pihak kedua sebesar -----  
Rp.469.000.000.- (empat ratus enam puluh sembilan juta-----  
rupiah) jumlah uang mana menurut keterangan pihak -----  
pertama telah diterima sepenuhnya dari pihak kedua -----  
dan untuk penerimaan uang mana akta ini berlaku pula-----  
sebagai tandaterima (kwitansi)-nya yang sah .-----

## Pasal 2 .

-Dengan telah diterimanya uang ganti kerugian yang-----  
tersebut dalam pasal 1, maka pihak pertama tidak -----

mempunyai sesuatu hak apapun juga lagi atas tanah ---  
yang diuraikan diatas .-----

----- *Pasal 3* .-----

--Pihak kedua menerima tanah tersebut menurut -----  
keadaannya pada hari ini .-----

----- *Pasal 4* .-----

--Semua untung dan rugi yang didapat atau diderita -----  
dari tanah tersebut terhitung mulai dari hari ini -----  
menjadi hak dan tanggungan pihak kedua .-----

--Tunggakan-tunggakan IPEDA dan/atau beban-beban -----  
lainnya yang berhubungan dengan pemilikan atas tanah-----  
tersebut sampai dengan hari ini menjadi tanggungan ---  
dan pembayaran pihak Pertama sedang sesudahnya-----  
menjadi tanggungan dan pembayaran pihak kedua .-----

----- *Pasal 5* .-----

--Pihak pertama menjamin pihak kedua bahwa tanah yang-----  
dilepaskan haknya tersebut :-----

a. adalah benar-benar milik pihak pertama sendiri dan  
hanya pihak pertama sendirilah yang berhak untuk -  
memindahtangankannya/melepaskan haknya ;-----

b. tidak dikenakan sesuatu sitaan atau dibebani -----  
sebagai jaminan sesuatu hutang ;-----

c. bahwa baik sekarang maupun dikemudian hari pihak-----  
kedua tidak akan mendapat tuntutan dari pihak lain  
yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau  
turut mempunyai hak atasnya ;-----

--dan karenanya pihak kedua dengan ini dibebaskan oleh  
pihak pertama dari segala tuntutan/gugatan pihak -----  
lain mengenai hal-hal itu .-----

----- *Pasal 6* .-----

-Pihak pertama seberapa diperlukan dengan ini memberi kuasa kepada pihak kedua dan

baik bersama-sama maupun masing-masing, untuk mengurus permohonan sesuatu hak tertentu atas tanah tersebut atas nama pihak kedua pada Instansi yang berwenang, untuk keperluan tersebut menghadap dimana-perlu menandatangani semua surat yang diperlukan dan selanjutnya melakukan segala tindakan untuk menyelesaikan hal-hal tersebut tanpa ada yang dikecualikan.

----- *Pasal 7* .-----

-Sementara pihak kedua belum memperoleh sesuatu hak atas tanah tersebut, maka pihak kedua dengan ini dikuasakan pula oleh pihak pertama untuk menjalankan segala tindakan atas tanah tersebut, akan tetapi semuanya itu untuk kepentingan serta atas tanggungan dan resiko pihak kedua sendiri, sedang pihak pertama dengan ini dibebaskan oleh pihak kedua dari segala tuntutan/gugatan mengenai hal itu .

----- *Pasal 8* .-----

-Apabila karena sesuatu sebab pihak kedua tidak memperoleh sesuatu hak atas tanah tersebut (berdasarkan permohonan yang diajukan), maka pihak kedua berhak dan dengan ini sekarang akan tetapi untuk nanti pada waktunya, diberi hak dan kuasa penuh oleh pihak pertama untuk menunjuk pihak lain guna mengajukan permohonan hak yang dimaksud atau menjual tanah tersebut kepada pihak lain yang

berdasarkan Undang-Undang/Peraturan-Peraturan yang  
berlaku, dapat mempunyai hak milik atas tanah,  
dengan terlebih dahulu membatalkan pelepasan hak yang  
termaktub dalam akta ini (seberapa diperlukan), satu-  
dan lain kepada siapa saja dan dengan harga serta  
menurut syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian  
yang dianggap baik dan disetujui oleh pihak kedua dan  
dalam hal ini pihak kedua dibebaskan dari  
pertanggung jawaban selaku pemegang kuasa .  
-Untuk keperluan-keperluan tersebut menghadap dimana-  
perlu, memberikan keterangan-keterangan, membuat atau  
menyuruh membuat dan menandatangani semua surat/akta-  
yang diperlukan, menerima uang penjualan/ganti  
kerugian dan memberikan tanda terimanya dan  
selanjutnya mengerjakan segala sesuatu lainnya yang  
dianggap perlu, tanpa pengecualian .

#### Pasal 9 .

-Kuasa-kuasa yang diuraikan diatas merupakan bagian-  
bagian mutlak yang tidak terpisahkan dari akta ini,  
tanpa adanya kuasa mana akta ini tidak akan dibuat  
dan karenanya tidak akan batal atau dapat dibatalkan  
karena apapun juga .

#### Pasal 10 .

-Ongkos akta ini dan ongkos-ongkos lainnya yang  
berhubungan dengan pelepasan hak ini, termasuk ongkos  
yang bertalian dengan permohonan hak atas tanah  
tersebut atas nama pihak kedua menjadi tanggungan dan  
pembayaran pihak kedua .

#### Pasal 11

-Kedua belah pihak memilih tentang hal ini dan segala akibatnya tempat kediaman hukum yang sah dan tidak berubah pada kantor Panitera Pengadilan Negeri di Denpasar .

**DEMIKIAN AKTA INI .**

-Dibuat dan dilangsungkan di Denpasar, pada hari dan tanggal tersebut dalam kepala akta ini dengan dihadiri oleh Tuan I Made Suarsa dan Nyonya Ni Made Ariani, kedua-duanya pegawai Kantor Notaris, bertempat tinggal di Denpasar, sebagai saksi-saksi .

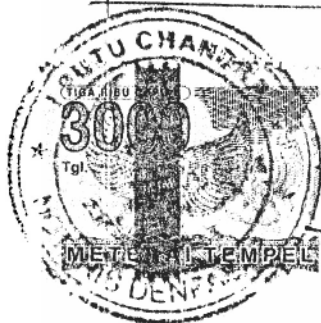
-Akta ini dengan segera setelah dibacakan oleh saya, Notaris kepada para penghadap dan saksi-saksi ditandatangani oleh para penghadap, kemudian oleh saksi-saksi dan saya, Notaris .

-Dilangsungkan dengan memakai satu perubahan yaitu karena tambahan .

-Minuta akta ini telah ditandatangani dengan sempurna .

-Diberikan untuk **SALINAN** yang sama bunyinya .

Notaris di Denpasar .-



**I MADE SUARSA, SH. )**

AD 03 48 2010 AA



# AKTA JUAL BELI

No: 733 / 2010  
Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, Selasa tanggal 28 ( dua puluh delapan )  
bulan Desember tahun 2010 ( dua ribu sepuluh )

hadir dihadapan saya I PUTU CHANDRA, Serjane Hukum, \_\_\_\_\_  
yang berdasarkan surat Keputusan Menteri Dalam Negeri, \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ tanggal 15 Juni 1987 nomor : 81/DJA/1987, -  
diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya  
disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24  
Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kota Denpasar, -  
sesuai dengan § dan berkantor di Jalan Kepundung nomor 48 Denpasar.  
\_\_\_\_\_ dengan dihadiri oleh  
saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

disetujui sah -  
ceratan. \_\_\_\_\_

PP 37 tahun 1998,  
Pasal 34 ayat 4.-

disetujui sah -  
tambahan. \_\_\_\_\_

- ADRIAN ESTIANTO, Serjane Komputer, lahir di Semarang -  
tanggal 27 Juni 1974, Warga Negara Indonesia, \_\_\_\_\_  
karyawan swasta, bertempat tinggal di Jalan Turangga -  
Utara III/664 Semarang, pemegang Kartu Tanda \_\_\_\_\_  
Penduduk Nomor : 33.7403.270674.0002, \_\_\_\_\_  
menurut keterangannya yang untuk melakukan \_\_\_\_\_  
tindakan hukum dalam akta ini didampingi serta \_\_\_\_\_  
mendapat persetujuan dari isterinya yang bernama \_\_\_\_\_  
NOVITA PURTIKNO, lahir di Surakarta, tanggal \_\_\_\_\_  
22 Nopember 1976, Warga Negara Indonesia, pegawai \_\_\_\_\_  
swasta, bertempat tinggal bersama-sama suaminya \_\_\_\_\_  
di-alamat tersebut diatas dan ikut menandatangani \_\_\_\_\_  
minuta akta ini serta pemegang Kartu Tanda \_\_\_\_\_  
Penduduk Nomor : 11.5003.621176.0003, \_\_\_\_\_
- Selaku Penjual, selanjutnya dalam akta ini disebut : \_\_\_\_\_  
PIHAK PERTAMA.
- NI NENGAH DARMIKA, lahir di Karangasem, tanggal \_\_\_\_\_  
28 Desember 1968, Warga Negara Indonesia, karyawan \_\_\_\_\_  
swasta, bertempat tinggal di Jalan Tukad Badung XXIV \_\_\_\_\_  
Nomor 12 Denpasar, pemegang Kartu Tanda Penduduk \_\_\_\_\_  
Nomor : 5171016812680004, \_\_\_\_\_
- Selaku Pembeli, selanjutnya dalam akta ini disebut : \_\_\_\_\_  
PIHAK KEDUA.



AD 03 404 200 14

Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap

saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini.-----

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama :-----

- Hak Milik/~~Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai~~ :-----  
Nomor ~~2576/Kenon~~ atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal ~~27-3-1996~~  
Nomor ~~13997/1996~~ seluas ~~300~~ m<sup>2</sup> ( ~~tigeretus~~ meter persegi ) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB ) ~~22.09.03.03.04086~~.
- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai :-----  
atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/  
Hak Pakai Nomor \_\_\_\_\_ dengan  
Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB )  
yaitu seluas kurang lebih \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> ( \_\_\_\_\_  
meter persegi ), dengan batas-batas :-----

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal

Nomor \_\_\_\_\_ yang dilampirkan pada akta ini.-----

- Hak Milik atas sebidang tanah :-----  
Persil Nomor \_\_\_\_\_ Blok \_\_\_\_\_ Kohir Nomor \_\_\_\_\_  
seluas kurang lebih \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> ( \_\_\_\_\_  
meter persegi ), dengan batas-batas :-----

2  
disetujui sah -  
coretan. -----

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal

Nomor \_\_\_\_\_ yang dilampirkan pada akta ini. -----

berdasarkan alat-alat bukti berupa : -----

• Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun : -----

Nomor

terletak di : -----

- Propinsi : **Bali.** -----
- Kabupaten/Kota : **Denpasar.** -----
- Kecamatan : **Denpasar Selatan.** -----
- Desa/Kelurahan : **Renon.** -----
- Jalan : -----

Jual beli ini meliputi pula : -----

**dijetui sah -  
ceretan. -----**

selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual Beli". -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga

**Rp.330.000.000.- (tiga ratus tigapuluh juta rupiah). -----**

b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah ( kwitansi ). -----

AD : 03 4 2010 00 00

c. . Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- Pasal 2 -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

----- Pasal 3 -----

Mengenai jual beli ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari  
tanggal

Nomor

----- Pasal 4 -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal ~~20-12-2010~~. -----

----- Pasal 5 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.

----- Pasal -----

Z  
disetujui sah -  
ceretan. -----

----- Pasal 5 -----  
Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat  
kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera  
Pengadilan Negeri di Denpasar.

----- Pasal 6 -----  
Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini  
dibayar oleh pihak kedua.

Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang  
sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini : -----

2  
disetujui sah -  
ceretan. -----

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas, dan  
menyetujui jual beli dalam akta ini. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

- Tuan I GUSTI NYOMAN SUGINA, Umur 40 tahun, dan -----
- Nyonya NI WAYAN MURANI, Umur 38 tahun, kedua-duanya warganegara-  
Indonesia, karyawan Neteris, bertempat tinggal di Denpasar, -----  
Jalan Kepundung nomor 48 Denpasar. -----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota **Denpasar.** -----  
untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

( **ADRIAN PRIYANTO, Serjens**  
**Komputer** )

( **NI NENGAH DARMIKA** )

Persetujuan .... Istri Penjual  
Pihak Pertama.

( **NOVITA PURCIONO** )

Saksi

Saksi

( **I GUSTI NYOMAN SUGINA** )

( **NI WAYAN MUDANI** )

Pejabat Pembuat Akta Tanah

( **I PUTU CHANDRA, SH** )

Diberikan sebagai salinan  
dengan aslinya  
Pembuat Akta Tanah  
DENYU PUTU CHANDRA, SH.

# BADAN PERTANAHAN NASIONAL



SALINAN

## BUKU TANAH

HAK MILIK No. 2576

PROVINSI : DAERAH TINGKAT I BALI

KABUPATEN/KOTAMADYA : DAERAH TINGKAT II DENPASAR

KECAMATAN : DENPASAR SELATAN

D-E-S-A/KELURAHAN : RENON

KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN/KOTAMADYA

DENPASAR

DAFTAR ISI, 208

No. 8510/1996

DAFTAR ISI, 307

No. 8634/1996

Biaya Rp.5.000,-

DI. 301/II No. 5181/1996.

22.09.03.02.1.02576

PENDAFTARAN - PERTAMA

a) HAK MILIK  
No. 2576  
Desa RENON  
NIB 02-03-03-03-04086

NAMA PEMEGANG HAK  
I WAYAN RATU  
B

b) NAMA JALAN/PERSIL

- c) ASAL PERSIL
1. Konversi
2. Pemberian hak Milik
3. Pemisahan
4. Penggabungan

b) PEMBUKUAN  
Dempasar Tgl. 27-3-1996

Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten/Kotamadya  
Dempasar

I GEDE SUDJARTAMA, SH.  
NIP 010082630.

d) SURAT KEPUTUSAN

Berdasarkan Keputusan Kepala Kanwil  
DPS, Propinsi Bali No. D. 99/18/D/1  
BPN/KD DPS Tm 25-3-1996  
No. urut. 1115

h) PENERBITAN SERTIPIKAT  
Dempasar Tgl. 27-3-1996

Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten/Kotamadya  
Dempasar

Uang pemasukan/biaya administrasi  
Rp. 1.500,-

Lamanya hak berlaku

Berakhirnya hak  
Tgl. 27-3-1996

I GEDE SUDJARTAMA, SH.  
NIP 010082630.

e) SURAT UKUR  
GAMBAR SITUASI

Tgl. 27-3-1996  
No. 3997/1996  
Luas: 300 M2

Tanah Negara Obyek Konsolidasi  
Tanah Perkotaan / IC.

**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK PEMBEBANAN DAN PENCATATAN LAINNYA**

<p>Halaman</p> <p><b>Sebab perubahan</b></p> <p><b>Halaman</b></p>	<p><b>Tanggal Pendaftaran</b></p> <p><b>No. Daftar Isian 307</b></p> <p><b>No. Daftar Isian 208</b></p>	<p><b>Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya</b></p>	<p><b>Tanda tangan Kepala Kantor dan Cap Kantor</b></p>
<p>Halaman</p> <p><b>Halaman</b></p> <p><b>Halaman</b></p>	<p><b>Tanggal Pendaftaran</b></p> <p><b>No. Daftar Isian 307</b></p> <p><b>No. Daftar Isian 208</b></p>	<p><b>Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya</b></p>	<p><b>Tanda tangan Kepala Kantor dan Cap Kantor</b></p>
<p>Halaman</p> <p><b>Halaman</b></p> <p><b>Halaman</b></p>	<p><b>Tanggal Pendaftaran</b></p> <p><b>No. Daftar Isian 307</b></p> <p><b>No. Daftar Isian 208</b></p>	<p><b>Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya</b></p>	<p><b>Tanda tangan Kepala Kantor dan Cap Kantor</b></p>
<p>Halaman</p> <p><b>Halaman</b></p> <p><b>Halaman</b></p>	<p><b>Tanggal Pendaftaran</b></p> <p><b>No. Daftar Isian 307</b></p> <p><b>No. Daftar Isian 208</b></p>	<p><b>Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya</b></p>	<p><b>Tanda tangan Kepala Kantor dan Cap Kantor</b></p>
<p>Halaman</p> <p><b>Halaman</b></p> <p><b>Halaman</b></p>	<p><b>Tanggal Pendaftaran</b></p> <p><b>No. Daftar Isian 307</b></p> <p><b>No. Daftar Isian 208</b></p>	<p><b>Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya</b></p>	<p><b>Tanda tangan Kepala Kantor dan Cap Kantor</b></p>
<p>Halaman</p> <p><b>Halaman</b></p> <p><b>Halaman</b></p>	<p><b>Tanggal Pendaftaran</b></p> <p><b>No. Daftar Isian 307</b></p> <p><b>No. Daftar Isian 208</b></p>	<p><b>Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya</b></p>	<p><b>Tanda tangan Kepala Kantor dan Cap Kantor</b></p>
<p>Halaman</p> <p><b>Halaman</b></p> <p><b>Halaman</b></p>	<p><b>Tanggal Pendaftaran</b></p> <p><b>No. Daftar Isian 307</b></p> <p><b>No. Daftar Isian 208</b></p>	<p><b>Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya</b></p>	<p><b>Tanda tangan Kepala Kantor dan Cap Kantor</b></p>

TG 9-12-2009  
 BIAYA: Rp. 25.000

DI 307 NO. 1792/2009  
 DI 303 NO. 1792/2009



TGL 13-12-2010  
 JAM 1700  
 BIAYA Rp. 50.000

DI 307 NO. 50094/2010  
 DI 303 NO. 18912/2010



NI. NENGAH  
 DARMIKA  
 28/12/1968

NIP. 196206051985031005



22.09.03.02.1.02576

Nomor hak : M 2576

SURAT UKUR  
GAMBAR SITUASI

Nomor : 3997 /19.96

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Daerah Tingkat I Bali.

Daerah Tingkat II Denpasar.

Denpasar Selatan

Renon

Konsolidasi Tanah Perkotaan / IC.

Kotak : 9.3

Nomor Pendaftaran : 1350

Sebidang tanah perumahan

Patok beton berdiri ditengah - tengah tanda batas.

Luas 300 M2 ( Tiga Ratus Meter Persegi ).

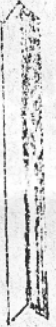
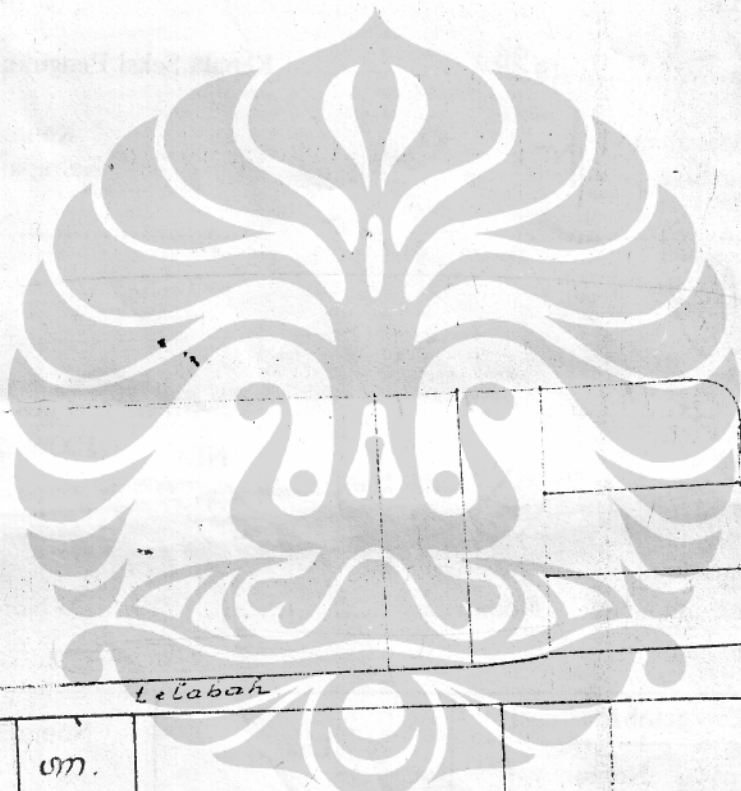
Penunjukan dan penetapan batas : Petugas Konsolidasi Tanah Perkotaan

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional

Propinsi Bali

Tinjauan yuridis..., Hannah Wulan Sigar, FH'UI, 2012.

PERBANDINGAN 1 : .....



<i>telabah</i>			
m. 2577: qs. <del>3996</del> 1996	um. qs. 1996	m. 2575 qs. 3996 1996	

*Jalan*

PENJELASAN : ..... batas tanah ini

