

**KAJIAN TERHADAP ASPEK HUKUM PELAKSANAAN  
KONSOLIDASI TANAH SWADAYA DI KELURAHAN  
BERINGIN RAYA KECAMATAN TANJUNG KARANG  
BARAT KOTA BANDAR LAMPUNG  
PROVINSI LAMPUNG**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan  
Jurusan Manajemen Pertanahan**



Oleh :

**MUSLIM SURYADI**

**NIM : 9761249**

## INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan aspek hukum konsolidasi tanah dan proses pensertipikatan tanah pada konsolidasi tanah yang bukti kepemilikannya tidak lengkap, di dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah Swadaya di Kelurahan Beringin Raya. Tegasnya, penelitian ini ingin menggambarkan apakah dasar hukum materiel pelaksanaan Konsolidasi Tanah telah sesuai dengan Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 pada Pasal 4 ayat (2) dan bagaimana proses pensertipikatan tanah pada pelaksanaan Konsolidasi Tanah Swadaya yang bukti kepemilikan tanahnya tidak lengkap. Hal itu dipandang penting mengingat pensertipikatan tanah dimaksudkan untuk kepentingan kepastian hak atas tanah.

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif. Penelitian dilakukan di Kelurahan Beringin Raya. Populasi dalam penelitian ini adalah: seluruh peserta Konsolidasi Tanah Swadaya sebanyak 1.177 peserta, yang terdiri dari tiga lokasi yaitu: Lingkungan IV, V dan VI. Sampel yang diambil adalah 30 responden dari 1.177 peserta Konsolidasi Tanah, dari 30 sampel dibagi tiga lokasi, setiap lokasi 10 responden, yang ditentukan melalui teknik *purposive sampling*. Jenis data yang diambil berupa data sekunder yakni: bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder serta data primer. Teknik analisis dengan menggunakan teknik analisis deskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Konsolidasi Tanah Swadaya telah dilaksanakan dengan menggunakan dasar persetujuan para pemilik tanah atau dasar hukum perikatan. Dari 30 responden, sebanyak 30 (100%) peserta menyatakan setuju dengan Konsolidasi Tanah. Hasil penelitian mengenai proses pensertipikatan dengan Konsolidasi Tanah yang bukti kepemilikannya kurang lengkap, dari 30 responden diperoleh keterangan bahwa 30 (100%) responden tidak mempunyai surat-surat bukti kepemilikan. Untuk menyelesaikan persoalan tersebut pihak BPN dan instansi terkait mengupayakan dengan membuat surat pernyataan kepemilikan tanah.

Kesimpulan dari penelitian ini adalah pada pelaksanaan Konsolidasi Tanah Swadaya di Kelurahan Beringin dasar pelaksanaannya menggunakan dasar persetujuan pemilik tanah, sedang proses pensertipikatan dengan Konsolidasi Tanah yang bukti kepemilikannya kurang lengkap diselesaikan dengan membuat surat pernyataan dikuatkan saksi-saksi dan diketahui oleh ketua lingkungan (Ketua Pokmasdartibnah).

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN MOTTO .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
INTISARI.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang .....	1
B. Pembatasan Masalah .....	4
C. Rumusan Masalah .....	5
D. Kegunaan dan Tujuan Penelitian .....	5
1. Kegunaan Penelitian.....	5
2. Tujuan Penelitian.....	6
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka .....	7
1. Teori-Teori Hukum Mengenai Persetujuan.....	7
2. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Indonesia .....	12
3. Pesertipikatan Tanah pada Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan .....	14
B. Kerangka Pemikiran .....	19

### BAB III.METODE PENELITIAN

A. Metode Penelitian.....	24
B. Lokasi Penelitian .....	24
C. Populasi dan Sampel .....	25
1. Populasi .....	25
2. Sampel dan Teknik pengambilan Sampel .....	25
D. Jenis Data dan Sumber Data .....	27
E. Teknik Pengumpulan Data .....	28
D. Analisis Data .....	31

### BAB IV.GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

A. Keadaan Fisik Wilayah .....	32
1. Letak Giografis.....	32
2. Letak Topografis .....	32
B. Penggunaan Tanah .....	33
C. Keadaan Penduduk .....	34
1. Luas dan Jumlah Penduduk Kelurahan Beringin Raya .....	34
2. Mata Pencarian Penduduk .....	34

### BAB V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian .....	36
1. Pelaksanaan Konsolidasi tanah Swadaya .....	36
2. Persetujuan Pemilik tanah Sebagai Dasar Pelaksanaan Konsolidasi Tanah .....	53
3. Proses Pensertipikatan Konsolidasi Tanah Swadaya Yang Bukti Kepemilikannya Kurang Lengkap .....	58
B. Pembahasan .....	66

### BAB VI.KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan .....	73
---------------------	----

# **BABI**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Dalam rangka cita-cita Bangsa Indonesia untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur dalam kaitannya pembangunan bidang permukiman dan prasarana umum, Garis-Garis Besar Haluan Negara Tahun 1999-2004 pada Bab IV Arah Kebijakan Poin ke 17 menyatakan:

“Meningkatkan pembangunan dan pemeliharaan sarana dan prasarana publik, termasuk transportasi, telekomunikasi, energi, dan listrik, air bersih guna mendorong pemerataan pembangunan, melayani kebutuhan masyarakat dengan harga terjangkau, serta membuka keterisolasian wilayah pedalaman dan terpencil”.

Tetapi untuk mewujudkan Pembangunan tersebut tidak bisa dibebankan pada tanggung jawab pemerintah saja, masyarakat juga dituntut untuk berperan aktif dalam Pembangunan Nasional. Hal tersebut dapat dilihat pada Program Pembangunan (Propenas) Tahun 2000-2004 menyebutkan:

“Sasaran yang diharapkan adalah meningkatnya kemampuan pengelolaan kota dalam penyediaan prasarana sarana dan pelayanan umum, meningkatnya partisipasi masyarakat dan dunia usaha dalam pembangunan perkotaan, berkurangnya masalah kemiskinan dan kerawanan sosial, serta meningkatnya penyediaan dan pelayanan prasarana dan sarana penghubung perkotaan dan pedesaan” .

Selanjutnya pada poin (3) Kegiatan Pokok yang dilaksanakan Program

Pada kenyataannya dalam pelaksanaan Pembangunan Nasional, pemerintah cenderung menerapkan kebijakan dengan menggunakan tindakan hukum publik, pada hal penggunaan hukum publik itu sering merugikan masyarakat. Menurut Indroharto (1991: 53): tindakan hukum publik pada dasarnya merupakan sarana pokok yang digunakan pemerintah untuk melaksanakan tugas-tugas yang berkaitan dengan usaha pembangunan, pemberantasan dan pencegahan hal-hal atau keadaan-keadaan yang merugikan kepentingan masyarakat.

Oleh karena itu pemerintah dalam pembangunan untuk perkembangan selanjutnya mengarah pada penerapan kebijakannya menurut kemungkinan-kemungkinan pada jalur hukum perdata.

Selanjutnya Indroharto (1991: 54) berpendapat: jalur hukum perdata sering dapat memberikan banyak keluwesan dan ruang kebebasan baginya dalam menentukan dan melaksanakan kebijaksanaannya yang lebih dapat diterima oleh semua pihak yang terkait.

Di bidang Pembangunan Pertanahan telah terjadi perubahan mendasar yang menggunakan kebijakan-kebijakan dalam melaksanakan program di bidang pertanahan dengan menggunakan peraturan atau tindakan yang menganut pada jalur hukum perdata seperti pada konsolidasi tanah perkotaan.

Pelaksanaan Konsolidasi Tanah menggunakan dasar **persetujuan** pemilik

tanahnya meliputi sekurang-kurangnya 85 % dari luas seluruh areal tanah yang akan dikonsolidasi, menyatakan persetujuannya.

Dari pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa dasar hukum konsolidasi tanah tersebut adalah hukum perikatan yang berasal dari perjanjian kedua belah pihak, dalam hal ini pihak BPN sebagai pelaksana dan pihak pemilik tanah secara individual sebagai peserta konsolidasi tanah. Tegasnya, dapat tidaknya konsolidasi tanah perkotaan dilakukan di atas sebidang tanah jika pemilik atau yang menguasai tanah itu telah memberikan persetujuannya. Dengan perkataan lain, jika pemilik atau yang menguasai tanah tidak memberikan persetujuan berarti pihak BPN sebagai pelaksana tidak mempunyai kekuatan hukum untuk melaksanakan konsolidasi tanah perkotaan. (Oloan Sitorus dan Balans Sebayang, 1996: 2).

Persetujuan mayoritas (85%) di atas hanya sebagai dasar hukum untuk memulai pelaksanaan konsolidasi tanah di atas tanah yang memberikan persetujuan, bukan berarti pemilik tanah yang minoritas (15 %) bisa langsung dikonsolidasi tanpa persetujuan.

Uraian di atas mengisyaratkan bahwa persetujuan masyarakat dalam konsolidasi tanah perkotaan sangat penting, dan sangat dibutuhkan apalagi konsolidasi tanah perkotaan itu sendiri merupakan kebijakan pembangunan partisipatif yang pelaksanaannya hanya mungkin terjadi, jika ada persetujuan

masyarakat dalam suatu kegiatan tertentu baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak dari gagasan sampai pengambilan keputusan.

Pada pelaksanaan Konsolidasi Tanah Swadaya di Kelurahan Beringin Raya mengalami kendala, yang berasal dari pihak masyarakat itu sendiri seperti tidak dimilikinya surat-surat tanah yang diperlukan, sehingga dalam memproses pemberian hak atas tanahnya sering terhambat dan mengalami kesulitan.

Atas dasar uraian tersebut, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul: “ **KAJIAN TERHADAP ASPEK HUKUM PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH SWADAYA DI KELURAHAN BERINGIN RAYA KECAMATAN TANJUNG KARANG BARAT KOTA BANDAR LAMPUNG PROVINSI LAMPUNG** ”.

## **B. Pembatasan Masalah**

Konsolidasi Tanah yang dimaksud dalam penulisan ini adalah Kajian terhadap aspek hukum pada proses Konsolidasi Tanah Swadaya di Kelurahan Beringin Raya, Kecamatan Tanjung Karang Barat, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung. dalam tulisan ini dibatasi pada pelaksanaannya saja yaitu menurut Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah pada Pasal 4 ayat (2) dan Pasal 8.



### **C. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian di atas, serta dengan memperhatikan ruang lingkup penelitian yang dilaksanakan di Kelurahan Beringin Raya, Kecamatan Tanjung Karang Barat, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, masalah dalam penelitian ini dimaksudkan dalam dua pertanyaan:

1. Apakah persyaratan persetujuan mayoritas para pemilik tanah sebagai dasar pelaksanaan Konsolidasi Tanah Swadaya telah sesuai dengan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 ?
2. Bagaimana proses pensertipikatan tanah pada Konsolidasi Tanah Swadaya yang bukti-bukti kepemilikannya kurang lengkap ?

### **D. Kegunaan dan Tujuan Penelitian**

#### ***1. Kegunaan Penelitian***

Penelitian ini diharapkan dapat:

- a. memberikan masukan bagi pelaksanaan Konsolidasi Tanah Swadaya pada masa yang akan datang, khususnya urgensi aspek hukum Konsolidasi Tanah perkotaan;
- b. menambah wawasan dan pengetahuan di bidang pertanahan, khususnya mengenai aspek hukum Konsolidasi Tanah Swadaya.

## ***2. Tujuan Penelitian***

Tujuan Penelitian ini adalah untuk mengetahui:

- a. penerapan persyaratan persetujuan mayoritas pemilik tanah sebagai dasar pelaksanaan Konsolidasi Tanah Swadaya di Kelurahan Beringin Raya, Kecamatan Tanjung Karang Barat Kota Bandar Lampung;
- b. proses pensertipikatan tanah pada pelaksanaan Konsolidasi Tanah Swadaya di Kelurahan Beringin Raya, Kecamatan Tanjung Karang Barat, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung yang kurang lengkap bukti kepemilikannya.

## BAB VI

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya mengenai Konsolidasi Tanah Swadaya di Kelurahan Beringin Raya maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Dasar hukum pelaksanaan Konsolidasi Tanah Swadaya di Kelurahan Beringin Raya adalah hukum perikatan yang timbul dari perjanjian antar dua pihak (Pihak peserta dan Pihak BPN). Persetujuan masyarakat yang diperoleh adalah 27(90%) responden sedang yang tidak menyetujui sebanyak 3 (10%) responden.

Berarti, persyaratan yang ditentukan pada Pasal 4 ayat (2) Peraturan Kepala BPN No.4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah, yang hanya menghendaki persetujuan 85% dari pemilik tanah yang luas tanahnya meliputi sekurang-kurangnya 85% dari seluruh areal tanah yang dikonsolidasi, telah dipenuhi. Sedang upaya terhadap peserta yang tidak menyetujui, ditempuh dengan pendekatan secara kekeluargaan, yakni pendekatan dengan tokoh-tokoh masyarakat.

2. Proses pensertipikatan tanah pada Konsolidasi Tanah Swadaya yang bukti

(Ketua Pokmasdartibnah), hal tersebut mengingat Ketua lingkungan mengetahui riwayat tanah pada lingkungan tersebut.

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, penyusun mengemukakan saran sebagai berikut:

1. Peningkatan kerja sama pemerintah, masyarakat, dan swasta dibutuhkan dalam pembangunan kota, seperti pada pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan, khususnya dalam mengupayakan persetujuan dari para pemilik tanah, yang akan dikonsolidasi.
2. Hendaknya pemerintah memperhatikan pengaturan tanah-tanah negara bekas perkebunan yang telah diduduki masyarakat, namun belum mempunyai bukti kepemilikan yang melindungi kepentingannya, padahal telah lama mendiami lokasi tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim (1990), Direktorat Pengaturan Penguasaan Tanah, BPN, Jakarta
- Depdikbud (1990), Kamus Besar Bahasa Indonesia, Depdikbud, Jakarta.
- Indroharto (1991), Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan.
- Nawawi, Hadari (1996), Metode Penelitian Bidang Sosial, Yogyakarta, Gadjadarmada, University Press.
- Sitorus, Oloan (1992), Tesis: Beberapa Masalah Konsolidasi Tanah Perkotaan di Wilayah Kota Administratif Palu, Program KPK UGM-Universitas Sumatera Utara.
- Sitorus, Oloan dan Sebayang, Balans (1996) Konsolidasi Tanah Perkotaan Suatu Tinjauan Hukum, Yogyakarta, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.
- Sitorus, Oloan (2001), Makalah: Diskusi Terfokus Konsolidasi Tanah Dalam Petaan Ruang Kawasan Perkotaan, Jakarta, Bappenas.
- Soekanto, Soerjono (1986), Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Jakarta, CV. Rajawali
- Subekti. R dan Tjitro Sudibio. R (1996), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jakarta, PT. Pradnya Paramita.
- Soemadi, Herutomo (1994), Kebijakan Tata Ruang dan Tata Guna Tanah, STPN Yogyakarta.
- Wibisana, Gunawan (1989), Tesis: Partisipasi Masyarakat Dalam Proses Peremajaan Pasar, Fakultas Pasca Sarjana Institut Teknologi Bandung Program Perencanaan Wilayah dan Kota.
- , Undang Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.

- , Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 220 Tahun 1981 tentang Besarnya Pungutan Biaya Dalam Rangka Pemberian Sertipikat Hak Tanah, Yang Berasal dari Pemberian Hak Atas tanah Negara, Penegasan Hak Hak Adat dan Konversi Bekas Tanah Adat Yang Menjadi Obyek Konsolidasi tanah.
- , GBHN Tahun 1999-2004 Kabinet Persatuan Nasional, Jakarta, Sinar Grafika.
- , Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah.
- , Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.
- , Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala BPN No. 7 Tahun 1999 tentang Penghentian Pungutan-Pungutan Tertentu Di bidang Fertanahan.
- , Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1999 tentang Tata CaraPemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.
- , Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.