



## **PRAKTIK KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN SEBAGAI ALTERNATIF MODEL PEMBANGUNAN WILAYAH PERKOTAAN TANPA PEMBEBASAN TANAH**

Gede Putra Wijaya\*, Ana Silviana, Triyono

Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

E-mail : [gedeputrawijaya@rocketmail.com](mailto:gedeputrawijaya@rocketmail.com)

### **Abstrak**

Kota Denpasar merupakan pusat pemerintahan dan pergerakan ekonomi Provinsi Bali. Ketersediaan tanah yang terbatas dengan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat akan menimbulkan berbagai permasalahan. Klasifikasi lahan yang berakhir pada pembebasan lahan akan menimbulkan konflik yang tidak sesuai dengan kearifan lokal masyarakat. Oleh karena itu, pemerintah Kota Denpasar menyelenggarakan konsolidasi tanah perkotaan untuk mengatasi permasalahan tersebut. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui praktik konsolidasi tanah perkotaan di Desa Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat dan mengetahui alasan konsolidasi tanah perkotaan dapat dijadikan sebagai alternatif model pembangunan wilayah perkotaan tanpa pembebasan tanah. Hasil penelitian menunjukkan pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Pemecutan Klod dilakukan dengan beberapa tahapan, yaitu pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah, penataan berdasarkan desain yang telah disepakati dan redistribusi tanah obyek konsolidasi tanah kepada pemilik tanah. Konsolidasi tanah perkotaan mampu mengatasi kelemahan-kelemahan dari pembebasan tanah, yaitu adanya penghormatan terhadap aspirasi masyarakat, tidak memerlukan pemberian ganti kerugian, penataan wilayah yang lebih teratur dan berkepastian hukum. Pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Pemecutan Klod sudah sesuai dengan petunjuk pelaksanaan. Dengan adanya kelebihan dari konsolidasi tanah perkotaan, maka konsolidasi tanah perkotaan dapat dijadikan sebagai alternatif model pembangunan wilayah perkotaan tanpa pembebasan tanah.

*Kata kunci : Konsolidasi Tanah, Tanah Perkotaan, Model Pembangunan*

### **Abstract**

*Denpasar is the center of government and economic movements in Bali. Considering the area of Denpasar is not too large with the high number of growing population will cause many problems. The land classification which ends to land acquisition would create a conflict that is not accordance with the local wisdom. So, the government of Denpasar organized urban land consolidation to overcome these problems. The purpose of this study is to investigate the practice of urban land consolidation in Pemecutan Klod, West Denpasar and find out the reasons of urban land consolidation can be used as an alternative model of development of urban areas with no land acquisition. The results show that the implementation of urban land consolidation in Pemecutan Klod performed with several stages. The landowners release their land to government, then the government arrange the land based on the design that has been agreed and they redistribute the object of land consolidation to the landowners. Urban land consolidation were able to overcome the weaknesses of land acquisition, that is the respect for the people's aspirations, does not require the provision of compensation, and structuring the region more regular and legal certainly. Implementation of urban land consolidation in Pemecutan Klod are in accordance with the guidelines. With the advantages of urban land consolidation, the urban land consolidation can be used as an alternative model of development of urban areas with no land acquisition.*

*Keywords: Land Consolidation, Urban Estate, Model Development*



## I. PENDAHULUAN

Dewasa ini Indonesia giat melaksanakan pembangunan nasional baik pembangunan oleh pemerintah maupun masyarakat yang hidup di wilayah NKRI. Pembangunan nasional senantiasa diarahkan pada pembangunan di segala bidang terutama pada bidang ekonomi dan industri yang ditujukan untuk kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia. Hal ini sesuai dengan yang telah diamanatkan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam lain yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pesatnya gerak pembangunan yang telah ada dan yang sedang dilaksanakan oleh pemerintah di bidang ekonomi dan industri tidak bisa terlepas dari kebutuhan akan tanah. Dalam perkembangannya, ketersediaan tanah yang terbatas akan bersinggungan dengan perkembangan dan pertumbuhan jumlah penduduk yang terus meningkat setiap tahunnya. Hal ini akan menimbulkan berbagai permasalahan di masyarakat, salah satunya adalah masalah ketidakseimbangan laju pertumbuhan penduduk dengan ketersediaan tanah untuk memenuhi kebutuhan manusia dalam membangun tempat tinggalnya. Urbanisasi yang tinggi akan menimbulkan ketidakseimbangan antara penyediaan tanah dengan jumlah penduduk yang membutuhkan tanah untuk tempat tinggal, sementara di

sisi lain luas tanah tetap dan ketersediaannya terbatas. Akibatnya akan timbul pemukiman penduduk yang dibangun secara tidak teratur dan tanpa pengawasan sehingga akan berpengaruh pada kondisi permukiman yang kumuh dengan kualitas lingkungan yang rendah sebagai akibat kurangnya prasarana dan sarana lingkungan yang memadai.

Kota Denpasar sebagai ibukota dari Provinsi Bali merupakan pusat pemerintahan dan pergerakan ekonomi Provinsi Bali yang sebagian besar bergerak di sektor pariwisata. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), Kota Denpasar memiliki luas wilayah sebesar 127,78 km<sup>2</sup>. Jumlah penduduk Kota Denpasar pada tahun 2015 sebanyak 880.600 jiwa yang meningkat sebanyak 1,93% dari tahun sebelumnya.<sup>1</sup> Hal ini tentu akan menimbulkan berbagai permasalahan sosial terutama dalam hal penggunaan tanah. Terlebih lagi sektor pariwisata yang semakin tahun semakin meningkat telah menjadi magnet yang membawa arus deras pembangunan ke Kota Denpasar, seperti pembangunan perumahan untuk tempat tinggal, hotel, *resort*, jalan tol dan fasilitas umum lainnya.

Penduduk Kota Denpasar tentu tidak akan bersedia kawasan pemukimannya dirugikan begitu saja dengan pesatnya pembangunan di kota tersebut. Klasifikasi lahan yang berakhir pada pengusuran atau pembebasan lahan akan

---

<sup>1</sup><http://denpasarkota.bps.go.id/linkTabelStatistik/view/id/19>, diakses pada tanggal 6 Januari 2015 pukul 14.40 WIB.



menimbulkan konflik yang tidak sesuai dengan kearifan lokal masyarakat. Sebagian besar penduduk Kota Denpasar adalah penduduk asli yang sudah mendiami wilayah tersebut selama bertahun-tahun secara turun temurun. Selain itu, maraknya pembebasan hak atas tanah yang tidak diiringi dengan ganti rugi yang layak, justru menjadi penyebab semakin banyaknya kemiskinan.<sup>2</sup> Sehingga perlu adanya sebuah klasifikasi lahan untuk menciptakan kondisi lingkungan dan masyarakat yang baik.

Dengan adanya permasalahan tersebut maka Pemerintah Kota Denpasar memberikan solusi yaitu dengan melaksanakan suatu model pembangunan yaitu dengan adanya Konsolidasi Tanah Perkotaan (KTP). Namun, lokasi pemukiman yang akan dilaksanakan konsolidasi tanah sudah pasti membutuhkan area yang cukup luas. Mengingat sempitnya wilayah Kota Denpasar, maka hal tersebut akan mustahil bila tidak ada peran serta masyarakat Kota Denpasar berupa kesediaan memberikan sebagian tanahnya untuk pembangunan prasarana dan sarana umum lainnya. Oleh sebab itu Pemerintah Kota Denpasar menawarkan suatu konsep penataan ruang yang dikenal dengan Konsolidasi Tanah Perkotaan.

Konsolidasi tanah perkotaan yang sudah terlaksana di Kota Denpasar adalah di Desa Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar. Konsolidasi tanah perkotaan tersebut termasuk di

dalamnya pembangunan pelebaran jalan telah berhasil dilaksanakan dengan baik. Berkaitan dengan hal tersebut penulis tertarik mengambil judul penulisan hukum “Praktik Konsolidasi Tanah Perkotaan sebagai Alternatif Model Pembangunan Wilayah Perkotaan Tanpa Pembebasan Tanah (Studi di Kota Denpasar)”.

Dari uraian di atas, maka permasalahan yang dapat disusun antara lain :

1. Bagaimana praktik konsolidasi tanah perkotaan di Desa Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar?
2. Mengapa konsolidasi tanah perkotaan dapat dijadikan sebagai alternatif model pembangunan wilayah perkotaan tanpa pembebasan tanah?

## II. METODE

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum empiris. Pada penelitian hukum empiris, hukum dikonsepsikan sebagai pranata sosial yang secara riil dikaitkan dengan variabel-variabel sosial yang lain. Penelitian ini disamping menggunakan metode-metode ilmu pengetahuan juga melihat keadaan di lapangan, khususnya dalam penataan tanah perkotaan melalui konsolidasi tanah perkotaan sebagai upaya pemerintah dalam membangun wilayah perkotaan yang sesuai dengan tata ruang wilayah perkotaan sebagai alternatif pembebasan tanah.

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian kali ini

---

<sup>2</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 5



berupa penelitian yang bersifat *diskriptif analitis*. Suatu penelitian deskriptif, dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.<sup>3</sup>

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah teknik wawancara dan observasi ditambah dengan studi pustaka untuk memperoleh dan menganalisis data. Data primer dalam penelitian hukum adalah data yang diperoleh terutama dari objek yang diteliti, yaitu penelitian yang dilakukan langsung di dalam masyarakat.<sup>4</sup> Data primer diperoleh melalui studi lapangan berdasarkan hasil wawancara dan observasi. Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan, terdiri dari bahan hukum primer berupa norma atau kaedah dasar, peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, bahan hukum yang tidak dikodifikasikan, yurisprudensi, traktat, dan bahan hukum dari zaman penjajahan yang hingga kini masih berlaku dan bahan hukum sekunder terdiri dari berbagai kepustakaan tentang konsolidasi tanah, pengadaan tanah, pendaftaran tanah, pembebasan dan pelepasan hak atas tanah, dan berbagai hasil penelitian tentang konsolidasi tanah perkotaan.

Metode analisa yang digunakan adalah analisa kualitatif, yaitu memusatkan perhatian pada prinsip-prinsip umum yang mendasari perwujudan satuan-satuan gejala yang ada dalam kehidupan manusia,

atau pola-pola yang dianalisis gejala-gejala sosial budaya dengan menggunakan kebudayaan dari masyarakat yang bersangkutan untuk memperoleh gambaran mengenai pola-pola yang berlaku.<sup>5</sup> Cara berpikir yang digunakan adalah dengan menggunakan logika induktif, yaitu cara berpikir yang berangkat dari hal-hal khusus untuk kemudian dicari generalisasinya yang bersifat umum.

### III. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Praktik Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar

##### 1. Gambaran Umum Daerah Penelitian

Denpasar adalah ibu kota Provinsi Bali yang pada tanggal 27 Pebruari 2016 genap berusia 226 tahun. Kota ini merupakan pusat pemerintahan dan pergerakan ekonomi Provinsi Bali yang terletak di tengah-tengah Pulau Bali.

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), Kota Denpasar memiliki wilayah seluas 127,78 km<sup>2</sup> atau 12.278 Ha yang merupakan tambahan dari reklamasi Pantai Serangan seluas 380 Ha.<sup>6</sup> Jumlah penduduk Kota Denpasar pada tahun 2015 paling padat diantara tahun-tahun sebelumnya dengan peningkatan sebanyak 1,93% dari tahun 2014 dan kepadatan penduduk

<sup>3</sup> Soerjono Soekanto, Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, ( Jakarta: UI Press, 1986 ), hlm. 10

<sup>4</sup> Rianto Adi, *Metodologi Penelitian Sosial Dan Hukum* (Jakarta: Granit, 2004), hlm. 57

<sup>5</sup> Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rineka Cipta, 2004), hlm. 20

<sup>6</sup><http://denpasarkota.bps.go.id/linkTabelStatistik/view/id/19>, diakses pada tanggal 6 Januari 2015 pukul 14.40 WIB.



6.892 jiwa per km<sup>2</sup>.<sup>7</sup> Berdasarkan hasil proyek penduduk, penduduk Kota Denpasar pada tahun 2015 berjumlah 880.600 jiwa yang terdiri dari 449.700 penduduk laki-laki (51,06 persen) dan 430.900 penduduk perempuan (48,93 persen).<sup>8</sup>

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 12 Tahun 2004 tentang Pembentukan Kecamatan Denpasar Utara Di Kota Denpasar, maka secara wilayah kecamatan di Kota Denpasar terbagi menjadi empat kecamatan, yaitu Denpasar Utara, Denpasar Timur, Denpasar Selatan, dan Denpasar Barat. Lokasi penelitian adalah Desa Pemecutan Klod yang terletak di wilayah Kecamatan Denpasar Barat.

Desa Pemecutan Klod merupakan salah satu desa yang ada di Kota Denpasar dengan luas wilayah 727 Ha atau 7,27 km<sup>2</sup> atau sekitar 5,68% dari luas seluruh daratan Kota Denpasar. Batas-batas wilayah Desa Pemecutan Klod di sebelah Utara berbatasan dengan Kelurahan Pemecutan dan Desa Tegal Harum, di sebelah Timur berbatasan dengan Desa Dauh Puri Kauh, di sebelah Selatan berbatasan dengan Kelurahan Kuta, Kabupaten Badung dan di sebelah Barat berbatasan dengan Kelurahan Padangsambian dan Desa Padang Sambian Klod. Desa Pemecutan Klod terdiri atas 15 dusun.

Jumlah penduduk Desa Pemecutan Klod tahun 2008

sebanyak 20.610 orang dan jumlah penduduk tahun 2009 sebanyak 25.895 meningkat 12,84 persen, dan pada tahun 2014 adalah 27.607 jiwa. Tingginya laju pertumbuhan penduduk diduga karena banyaknya urbanisasi yang terjadi di Desa Pemecutan Klod dengan alasan mencari pekerjaan dan sekolah. Letaknya sebagai perbatasan antara Kota Denpasar dengan Kabupaten Badung membuat Desa Pemecutan Klod menjadi pusat pemukiman dan perekonomian yang strategis.

Seperti halnya dengan kota-kota lainnya di Indonesia, Kota Denpasar mengalami pertumbuhan dan perkembangan penduduk serta laju pembangunan di segala bidang yang terus meningkat setiap tahunnya. Hal ini akan menimbulkan berbagai permasalahan perkotaan yang harus diselesaikan dan diatasi oleh Pemerintah Kota Denpasar beserta masyarakatnya, baik dalam memenuhi kebutuhan maupun tuntutan masyarakat perkotaan yang demikian terus meningkat.

Penataan tanah melalui konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan di Kota Denpasar dilakukan bersama dari berbagai pihak antara lain pemilik tanah, Badan Pertanahan Nasional, serta Pemerintah Daerah terutama Pemerintah Kota, dengan tujuan agar tertata suatu lingkungan yang memiliki tata ruang kota/wilayah yang baik dan diharapkan dapat memberikan dampak positif bagi pembangunan kota dan kesejahteraan masyarakat.

## 2. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat

<sup>7</sup>[http://bali.bps.go.id/tabel\\_detail.php?ed=604003&od=4&id=4](http://bali.bps.go.id/tabel_detail.php?ed=604003&od=4&id=4), diakses pada tanggal 17 Februari pukul 19.45 WIB

<sup>8</sup>[http://bali.bps.go.id/tabel\\_detail.php?ed=604003&od=4&id=4](http://bali.bps.go.id/tabel_detail.php?ed=604003&od=4&id=4), diakses pada tanggal 17 Februari 2015 pukul 18.22 WIB



Pelaksanaan konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan di Desa Pemecutan Klod Kecamatan Denpasar Barat didasarkan atas Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Denpasar Nomor: 598/002/IV/T.Pem tentang Penunjukan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kecamatan Denpasar Barat, Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar pada tanggal 24 April 1995 dan Surat Perintah Kerja dari Pimpinan Proyek *Land Consolidation* Tahun Anggaran 1995/1996 Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar Nomor 01/SPK/V/T.Pem/95 410.61-552.Dps untuk kegiatan Proyek Land Consolidation di Desa Pemecutan Klod Kecamatan Denpasar Barat tanggal 18 Mei 1995.

Lokasi pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan tepatnya terletak di Subak Lange, Subak Mergaya, dan Subak Semila Desa Pemecutan Klod Kecamatan Denpasar Barat Kotamadya Denpasar Provinsi Bali. Konsolidasi Tanah (*land consolidation*) Perkotaan di Desa Pemecutan Klod dilaksanakan dengan jumlah peserta konsolidasi sebanyak 310 peserta, luas tanah yang dijadikan obyek konsolidasi tanah adalah seluas 58,211 Ha bagian dari luas seluruhnya 150 Ha adalah Tanah Negara Obyek Redistribusi Landreform yang berasal dari Tanah Hak Milik perseorangan. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah perkotaan ini dibiayai oleh dana APBN dan APBD Tingkat II Tahun Anggaran 1995/1996 dengan dana sebesar Rp 85.000.000,-. Obyek redistribusi berasal dari tanah sawah/tanah kering seluas 58,211 Ha yang kemudian dibagikan kepada

562 pemegang hak dengan status tanah Hak Milik untuk pemukiman.

Pelaksanaan Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation*) Perkotaan di Desa Pemecutan Klod Kecamatan Denpasar Barat dilaksanakan sesuai dengan petunjuk pelaksanaan konsolidasi tanah (*land consolidation*) perkotaan, dengan tahapan sebagai berikut :

- a. Persiapan dan Pemilihan Lokasi  
Dalam pelaksanaannya dilakukan survei lapangan, pengadaan bahan-bahan, pencetakan blangko dan administrasi proyek.
- b. Penjajagan Lokasi dan Bimbingan Masyarakat  
Bimbingan masyarakat dilakukan melalui kegiatan penyuluhan secara langsung kepada seluruh masyarakat peserta konsolidasi tanah dan pemuka-pemuka masyarakat dalam hal ini pemuka adat.
- c. Penjajagan Kesepakatan  
Setelah dilakukan penyuluhan, maka diberi kesempatan kepada masyarakat untuk melakukan musyawarah dengan sesama anggota masyarakat yang dipilih sebagai obyek konsolidasi tanah (*land consolidation*) untuk memilih setuju atau tidak setuju menjadikan tanah-tanah Hak Milik mereka untuk menjadi obyek konsolidasi tanah. Penyuluhan yang dilakukan berhasil dan sukses karena pada akhirnya masyarakat yang diharapkan dapat berpartisipasi menjadi peserta konsolidasi tanah perkotaan di Desa Pemecutan Klod bersedia menjadi peserta konsolidasi tanah (*land*



- consolidation*). Ditetapkan peserta konsolidasi tanah di Desa Pemecutan Klod Kecamatan Denpasar Barat sebanyak 310 peserta.
- d. Penetapan Lokasi  
Berdasarkan Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Denpasar Nomor 711 Tahun 1995 tentang Penetapan Lokasi Penataan Konsolidasi Tanah Perkotaan/Land Consolidation di Subak Lange, Subak Mergaya dan Subak Semila Desa Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar pada tanggal 7 Agustus 1995, ditetapkan lokasi konsolidasi tanah perkotaan, yaitu di Subak Lange, Subak Mergaya, dan Subak Semila Desa Pemecutan Klod Kecamatan Denpasar Barat Kotamadya Denpasar Provinsi Bali seluas  $\pm 150$  Ha
- e. Identifikasi Subyek dan Obyek Konsolidasi Tanah  
Identifikasi subyek dan obyek merupakan kegiatan pengumpulan data mengenai subyek dan obyek yang dilakukan oleh Satuan Tugas Pelaksanaan Konsolidasi Tanah yang meliputi status tanah dan ada atau tidak beban-beban di atasnya.<sup>9</sup>
- f. Pengukuran dan Pemetaan  
Pengukuran dilakukan untuk mengetahui luas dan batas keliling serta lokasi pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan. Pengukuran dan pemetaan rincikan dilaksanakan oleh Satuan Tugas Teknis atau petugas yang ditunjuk.
- g. Penyusunan Rencana Blok /Pradessain Konsolidasi Tanah dan Perhitungan Luas Rencana Peruntukan Tanah  
Penyusunan Rencana Blok dimaksudkan sebagai langkah awal untuk penataan secara fisik Rencana Blok peruntukan / penggunaan tanah pada lokasi konsolidasi tanah. Hasil akhir dari Rencana Blok adalah suatu gambaran tata letak dari kaveling, struktur jaringan jalan dan sarana, yang dituangkan ke dalam peta berskala 1:1.000 atau skala tertentu menurut kebutuhan.
- h. Penyusunan Desain Konsolidasi Tanah dan Perhitungan Luas  
Penyusunan Desain Konsolidasi Tanah perkotaan di Desa Pemecutan Klod Kecamatan Denpasar Barat dimaksudkan untuk menyusun perencanaan letak, bentuk dan luas kaveling-kaveling baru pada lokasi konsolidasi tanah, setelah dikurangi STUP sebesar 20% untuk rencana prasarana jalan, pelindung sungai di Subak Lange dan Subak Mergaya, dan penambahan luas kaveling kepada 35 orang di Subak Lange dan Subak Mergaya.  
Berdasarkan rekapitulasi laporan data konsolidasi tanah di Desa Pemecutan Klod Kecamatan Denpasar Barat, luas tanah di Subak Lange dan Subak Mergaya yang dijadikan obyek redistribusi konsolidasi tanah sebelum dilakukan konsolidasi tanah

<sup>9</sup> Direktorat Konsolidasi Tanah, Direktorat Konsolidasi Tanah, *Petunjuk Teknis Pelaksanaan Kegiatan Konsolidasi Tanah*, (Jakarta: Kedeputusan Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan Badan Pertanahan Nasional RI, 2012), hlm 9



adalah 58,211 Ha. STUP untuk pelaksanaan konsolidasi tanah adalah 20% dari 58,211 Ha, yaitu 11,641 Ha. Sehingga luas tanah setelah ditata/dikaveling adalah 46,570 Ha dengan jumlah bidang sebanyak 562 bidang.

STUP sebesar 20% dipergunakan untuk :

- 1) Prasarana jalan, dengan panjang 11.725 m dan luas 107.760 m<sup>2</sup>
- 2) Pelindung sungai di Subak Lange dan Subak Mergaya dengan luas 4.320 m<sup>2</sup>
- 3) Penambahan luas kaveling kepada 35 orang di Subak Lange dan Subak Mergaya dengan luas 2.200 m<sup>2</sup>

i. Musyawarah Rencana Penetapan Kaveling Baru

Musyawarah dilakukan diantara pelaksana dan peserta konsolidasi tanah dengan maksud untuk lebih meyakinkan peserta konsolidasi tanah bahwa setelah diadakan penetapan kaveling baru (realokasi) di lapangan dan dikurangi untuk STUP, maka mungkin terjadi perubahan bentuk dan luas kaveling masing-masing peserta setelah konsolidasi tanah. Hasil musyawarah tersebut kemudian dibuat dalam Berita Acara yang ditandatangani oleh Ketua Tim Koordinasi Konsolidasi Tanah dan wakil peserta konsolidasi tanah.<sup>10</sup>

j. Pelepasan Hak Atas Tanah

Pelepasan hak atas tanah dimaksudkan untuk memenuhi syarat legalitas agar menjadikan

status tanah sebagai tanah yang langsung dikuasai oleh Negara yang diwujudkan dalam Surat Pernyataan, walaupun secara fisik tanah tersebut masih ditempati oleh peserta konsolidasi tanah. Dengan dijadikannya status tanah sebagai tanah yang langsung dikuasai oleh negara, pemerintah berkewenangan untuk menata kembali penggunaan dan penguasaan tanah sesuai hasil musyawarah para peserta konsolidasi tanah di Desa Pemecutan Klod.

k. Penegasan Tanah Sebagai Obyek Konsolidasi Tanah

Setelah dilakukan pelepasan hak, maka Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali segera mengajukan usulan Penegasan Tanah Obyek Konsolidasi Tanah kepada Badan Pertanahan Nasional, untuk memperoleh Surat Keputusan Penegasan Tanah Obyek Konsolidasi Tanah (PTOKT). Pengajuan dilakukan berdasarkan Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Bali Nomor 410-61-874 tanggal 14 Maret 1996 tentang Permohonan Penegasan Tanah Negara Menjadi Obyek Konsolidasi Tanah dan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Denpasar Nomor 410-61-325 tanggal 7 Maret 1996 tentang Permohonan Penegasan Tanah Negara Menjadi Obyek Konsolidasi Tanah.

Surat Keputusan PTOKT dimaksudkan sebagai dasar kewenangan pemerintah, dalam

<sup>10</sup> Sudendi, *wawancara pribadi* dengan Staf Subseksi Landreform dan Konsolidasi Tanah Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tanggal 28 Desember 2015



hal ini Kepala Kantor Pertanahan selaku instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk menata penguasaan dan penggunaan tanah melalui konsolidasi tanah.<sup>11</sup>

l. Realokasi/Pemindahan Desain Tanah ke Lapangan Pelaksanaan

Realokasi/pemindahan desain konsolidasi tanah ke lapangan mengacu pada Desain Konsolidasi Tanah dan perhitungan luas masing-masing kaveling baru, sarana, dan TPBP yang disetujui dan ditetapkan berdasarkan hasil musyawarah dengan peserta konsolidasi tanah dan instansi terkait.

m. Konstruksi

Pekerjaan konstruksi adalah pekerjaan yang bersifat fisik seperti pembentukan badan jalan, penggalian parit, pengerasan jalan dan sarana sesuai dengan Desain Konsolidasi Tanah Desa Pemecutan Klod yang telah disepakati sebelumnya. Konstruksi tersebut dilaksanakan berdasarkan Keputusan Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II Denpasar Nomor: 911 Tahun 1996 tentang Pengesahan Proyek Pembangunan Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar Tahun 1996/1997.

n. Penerbitan Surat Keputusan Hak Atas Tanah

Setelah memperoleh SK Penegasan Tanah Negara Obyek Konsolidasi Tanah Perkotaan tanggal 10 April 1996 dari Menteri Negara Agraria/Kepala

Badan Pertanahan Nasional, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Bali menindaklanjuti hal tersebut dengan mengeluarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Nomor : D.148/18/D/BPN/KD.DPS tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Obyek Konsolidasi Tanah Perkotaan Untuk Pemukiman Di Desa Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar yang ditetapkan pada tanggal 28 Oktober 1997. SK tersebut menetapkan:

- 1) Memberikan Hak Milik atas tanah obyek konsolidasi tanah perkotaan untuk pemukiman seluas 416.580,3 m<sup>2</sup> kepada 562 orang penerima hak atas bidang tanah yang luas, letak, batas-batas dan nomor kaplingnya diuraikan di dalam peta desain.
- 2) Penerima hak dibebaskan dari kewajiban membayar harga tanah dan biaya administrasi sebesar 6% dari harga tanahnya.
- 3) Bagi penerima hak setelah penataan kembali menerima tanah melebihi dari luas tanah yang seharusnya diterima oleh yang bersangkutan, diwajibkan membayar uang kompensasi yang jumlah besarnya 100% x harga dasar x tambahan luas tanah yang diterimanya

o. Penerbitan Sertipikat

Setelah diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah oleh Badan Pertanahan

<sup>11</sup> Direktorat Konsolidasi Tanah, *op.cit.*, hlm. 20



Provinsi Bali, maka salinan surat keputusan tersebut disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar untuk ditindaklanjuti dengan menerbitkan sertipikat atas nama masing-masing peserta konsolidasi tanah atas tanah hak miliknya dengan diterbitkannya SKP Pemberian Hak Konsolidasi Tanah Perkotaan Desa Pemecutan Klod Subak Lange dan Subak Mergaya Nomor: D.16/BPN/KD.DPS tanggal 2 Desember 1999.<sup>12</sup> Sertipikat diserahkan kepada pemegang hak atau kuasa. Tanah sawah/tanah kering yang telah dijadikan obyek *landreform* kemudian didistribusikan kepada calon pemilik yaitu peserta konsolidasi tanah perkotaan yang berada di Desa Pemecutan Klod Kecamatan Denpasar Barat menjadi lahan pemukiman.

Menurut penulis, pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Pemecutan Klod Kecamatan Denpasar Barat sudah berjalan dengan baik. Konsolidasi Tanah Perkotaan yang dilaksanakan di Desa Pemecutan Klod Kecamatan Denpasar Barat dalam praktiknya sudah sesuai dengan ketentuan Surat Edaran Menteri Negara Agraria Nomor 410-4245 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah.

Hasil akhir dari pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa

Pemecutan Klod adalah 562 bidang tanah untuk pemukiman hasil redistribusi *landreform* seluas 46,570 Ha, penggunaan tanah perasan serta sebesar 20 % (11,641 Ha) untuk jaringan dan prasarana jalan sepanjang 11.725 meter dan luas 68.100 meter persegi, pelindung sungai di Subak Lange dan Subak Mergaya seluas 4.320 meter persegi, dan penambahan luas kapling minimum 200 meter persegi untuk 35 orang di Subak Lange dan Subak Mergaya seluas 2.200 meter persegi. Dengan perhitungan tersebut, maka terdapat sisa luas tanah perasan serta yang masih ada diperkirakan seluas 0,213 Ha (lokasi terletak di Subak Lange).

Akibat pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Pemecutan Klod, maka lokasi konsolidasi tanah tersebut telah berubah total. Sebelum dilakukan konsolidasi tanah perkotaan, kondisi lingkungan merupakan tanah sawah/tanah kering yang masih dalam keadaan utuh belum dibagi menjadi 562 bidang tanah yang nantinya akan dibuat suatu kawasan pemukiman. Sehingga di lokasi tersebut belum terdapat jaringan jalan, saluran sanitasi, dan sarana prasarana umum lainnya serta belum ada batas bidang tanah yang jelas.

### **B. Praktik Konsolidasi Tanah Perkotaan Sebagai Alternatif Model Pembangunan Wilayah Perkotaan Tanpa Pembebasan Tanah**

#### **1. Manfaat yang Diperoleh dari Praktik Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Pemecutan Klod Kecamatan Denpasar Barat**

---

<sup>12</sup> Sudendi, *wawancara pribadi* dengan Staf Subseksi Landreform dan Konsolidasi Tanah Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tanggal 28 Desember 2015



Manfaat yang dapat ditarik dari pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Pemecutan Klod Kecamatan Denpasar Barat adalah :

- a. Penggunaan tanah perkotaan akan semakin efektif dan efisien karena dimanfaatkan secara optimal, seimbang, dan lestari.
- b. Penggunaan tanah optimal karena bentuk persil-persil tanah yang semula tidak beraturan menjadi teratur, berbentuk empat persegi, masing-masing menghadap ke jalan, dan siap dibangun.
- c. Dengan terbentuknya persil-persil tanah yang teratur dan tersedia fasilitas umum yang baik, harga tanah akan meningkat melebihi nilai dari peran serta yang diberikan dalam konsolidasi tanah.
- d. Penduduk tidak perlu berpindah dari lokasi semula karena setelah konsolidasi para pemilik akan menerima kembali tanahnya dalam bentuk dan kondisi yang lebih menguntungkan.
- e. Pemilik tanah memiliki kesempatan tinggal di kawasan yang teratur lengkap dengan fasilitas umum dan fasilitas sosialnya.
- f. Para pemilik tanah berbagi pembiayaan dan keuntungan secara adil karena kontribusi melalui peran serta berupa sumbangan tanah untuk pembangunan (STUP). STUP akan dipergunakan untuk pembangunan prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya dan pembiayaan konsolidasi tanah, sehingga masyarakat tidak akan dirugikan dengan memberikan sebagian tanahnya untuk

konsolidasi tanah, melainkan mendapat hasil pembangunan konsolidasi tanah berupa fasilitas umum dan fasilitas sosial secara langsung.

- g. Persil-persil tanah pengganti biaya pembangunan proyek/ TPBP (*Cost Equivalent Land*), pada prioritas pertama dapat dimanfaatkan bagi kepentingan penyediaan rumah murah/ rumah susun.
- h. Melalui konsolidasi tanah perkotaan status penguasaan akan menjadi berkepastian hukum, karena produk akhir dari konsolidasi tanah perkotaan di Indonesia adalah sertifikat sebagai bukti penguasaan dan pemilikan hak atas tanah yang paling kuat.
- i. Penghematan biaya dari pemerintah dalam pembiayaan pembangunan dan pembebasan tanah atau Rencana Pembangunan Daerah karena biaya-biaya tersebut ditanggung secara adil dan bersama oleh pemilik tanah.

Berdasarkan manfaat-manfaat konsolidasi tanah perkotaan di atas, menurut penulis konsolidasi tanah perkotaan dapat dijadikan alternatif di dalam upaya penyediaan tanah untuk pembangunan yang bermanfaat bagi masyarakat, termasuk pemilik tanah dan pemerintah.

## **2. Praktik Konsolidasi Tanah Perkotaan Sebagai Alternatif Model Pembangunan Wilayah Perkotaan Tanpa Pembebasan Tanah**

Pembebasan tanah hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dari



pihak pemegang hak, baik mengenai lokasi yang akan dijadikan obyek pengadaan tanah maupun bentuk ganti rugi diberikan terhadap tanahnya. Apabila pemegang hak bersedia untuk menyerahkan tanahnya, maka pemerintah bersama dengan lembaga pertanahan harus mengusahakan agar diserahkannya tanah tersebut secara suka rela. Namun, apabila pemegang hak tidak bersedia untuk menyerahkan tanahnya maka pemegang hak dapat mengajukan keberatan terhadap rencana lokasi pembangunan. Dalam hal diajukan keberatan, maka Instansi yang memerlukan tanah akan melaporkan keberatan tersebut kepada gubernur setempat untuk segera dilakukan kajian atas keberatan rencana lokasi pembangunan.

Berdasarkan Pasal 21 Ayat (6) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, gubernur mempunyai kewenangan untuk mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan tersebut. Apabila keberatan tersebut ditolak maka gubernur dapat menetapkan lokasi pembangunan. Namun apabila keberatan tersebut diterima maka gubernur akan memberitahukan kepada Instansi yang memerlukan tanah untuk mengajukan rencana lokasi pembangunan di tempat lain. Dalam hal gubernur menolak keberatan dan masyarakat yang terkena dampak pembebasan tanah masih tetap menolak rencana tersebut, pemegang hak dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri sampai dengan kasasi ke

Mahkamah Agung. Putusan Mahkamah Agung yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap akan menjadi dasar diteruskan atau tidaknya pengadaan tanah tersebut.

Kewenangan tersebut baik yang dikeluarkan oleh gubernur maupun putusan pengadilan/Mahkamah Agung akan menimbulkan suatu ketidakadilan dalam masyarakat, di mana hak-hak masyarakat direnggut oleh pemerintah untuk pelaksanaan pembangunan. Meskipun pemegang hak tetap menyatakan tidak setuju dengan rencana lokasi pembangunan, pembangunan tetap dapat dilaksanakan dengan adanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Ketentuan ini merupakan pencerminan bahwa kebijakan pemerintah tersebut hanya sebagai perintah penguasa yang harus dijalankan sebagaimana adanya, tanpa memperhitungkan apakah perintah tersebut sesuai dengan keinginan dan kebutuhan masyarakat.

Berbeda dengan pembebasan tanah, pelaksanaan penetapan lokasi konsolidasi tanah tergantung pada persetujuan pemilik tanah. Pasal 4 Ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah menyatakan bahwa konsolidasi tanah dapat dilaksanakan apabila sekurang-kurangnya 85 persen dari pemilik tanah yang luas tanahnya meliputi sekurang-kurangnya 85 persen dari luas seluruh areal tanah yang akan dilakukan konsolidasi menyatakan persetujuannya. Terdapat suatu pencampuran instrumen hukum dalam satu tindakan pemerintah yaitu instrumen hukum publik yang didasarkan pada Keputusan



Bupati/Walikota dan instrumen hukum privat berupa perjanjian yang diatur dalam Pasal 1338 BW.<sup>13</sup>

Merujuk pada Pasal 1338 BW, menurut hukum perdata, tanpa persetujuan pemilik tanah untuk melepaskan hak atas tanahnya, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang mempunyai kewenangan di bidang pertanahan sekalipun tidak bisa menggunakan kewenangannya untuk melaksanakan konsolidasi tanah. Di sisi lain, bupati/walikota tidak berwenang mengatur di bidang pertanahan, hanya berwenang menetapkan lokasi konsolidasi tanah. Bupati/walikota bisa menetapkan lokasi konsolidasi tanah tetapi tidak bisa melaksanakan keputusan tersebut apabila tidak ada persetujuan dari pemilik tanah. Dengan demikian, peran serta atau persetujuan dari pemilik tanah dalam konsolidasi tanah menentukan dapat atau tidaknya konsolidasi tanah tersebut dilaksanakan. Hal ini menunjukkan adanya penghormatan terhadap aspirasi / keinginan masyarakat dalam menentukan suatu penyelenggaraan kebijakan pemerintah dalam pembangunan.

Dalam menentukan besarnya ganti rugi, harus terdapat kata sepakat di antara pemegang hak atas tanah dengan lembaga pertanahan dengan memperhatikan kehendak dari para pemegang hak atas tanah. Dalam menentukan besarnya tafsiran ganti rugi, lembaga pertanahan menetapkan Penilai untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah. Hasil penilaian

kemudian dimusyawarahkan bersama dengan pemegang hak dalam konsultasi publik.

Dalam hal ini, tidak mustahil akan terjadi penolakan mengenai penetapan besarnya uang ganti rugi yang telah ditetapkan, karena masyarakat ingin mendapat ganti rugi yang sebesar-besarnya namun pemerintah sebisa mungkin memberikan ganti kerugian yang tidak memberatkan anggaran pemerintah. Apabila terjadi keberatan pemegang hak berhak mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri hingga kasasi di Mahkamah Agung. Sama seperti penetapan lokasi, apabila tetap terjadi keberatan hingga tahap kasasi, maka putusan Mahkamah Agung/putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap akan menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.

Berdasarkan Pasal 42 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah atau putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung, ganti kerugian dapat dititipkan di Pengadilan Negeri setempat. Dengan kata lain, diperbolehkan dilakukan konsinyasi dan dianggap pembebasan tanah tersebut sudah selesai. Konsinyasi tersebut jelas tidak sesuai dengan asas kesepakatan sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 karena hanya ditentukan sepihak, dan penentuan harga dapat ditentukan sekecil-kecilnya. Dalam hal ini, hak-hak masyarakat kembali diabaikan.

---

<sup>13</sup> Yudhi Setiawan, *Instrumen Hukum Campuran Dalam Konsolidasi Tanah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2009), hlm. 78



Berbeda dengan mekanisme pembebasan tanah yang memerlukan pemberian ganti kerugian kepada pemegang hak, konsolidasi tanah perkotaan tidak memerlukan pemberian ganti kerugian. Biaya pelaksanaan konsolidasi tanah berasal dari Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP) yang diberikan oleh para peserta konsolidasi tanah dan dana pemerintah yang berasal dari APBN/APBD. APBN/APBD yang digunakan juga tidak sebesar anggaran untuk pembebasan tanah karena pembiayaan dalam konsolidasi tanah sudah dibantu dengan adanya STUP dari peserta konsolidasi tanah. Dengan demikian, para pemilik tanah berbagi pembiayaan dan keuntungan secara adil karena kontribusi melalui peran serta berupa STUP. STUP akan dipergunakan untuk pembangunan prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya dan pembiayaan konsolidasi tanah sehingga masyarakat tidak akan dirugikan dengan memberikan sebagian tanahnya untuk konsolidasi tanah, melainkan mendapat hasil pembangunan konsolidasi tanah berupa fasilitas umum dan fasilitas sosial secara langsung.

Ganti kerugian secara sepihak sering terjadi dalam sengketa pembebasan tanah. Pemerintah atau pemilik modal yang akan mengambil alih hak rakyat atas sejumlah tanah menetapkan nilai ganti kerugian secara semena-mena sesuai dengan kebutuhan dan kehendak mereka sendiri yang nilainya sering kali sangat rendah dan dilakukan tidak dengan kesepakatan bersama dengan rakyat yang akan tergusur. Selain itu, dengan dilakukan pengusuran akan

mengakibatkan hilangnya mata pencaharian yang semula bersumber dari tanah atau terletak pada tanah tersebut karena pemilik tanah harus berpindah tempat. Keadaan seperti ini tidak meningkatkan kualitas kehidupan masyarakat melainkan menjadi penurunan tingkat kesejahteraan masyarakat. Masyarakat akan merasa dirinya sebagai “korban pembangunan” karena proyek-proyek yang dibangun di atas tanah mereka sering kali tidak memberi manfaat langsung kepada mereka secara sosial/ekonomi.

Pengusuran atau perpindahan masyarakat akibat pembebasan tanah akan bertentangan dengan masyarakat yang beranggapan bahwa pemilikan tanahnya adalah mulia dan sakral, sehingga sangat enggan melepaskannya walaupun dengan ganti rugi. Hal tersebut sering ditemui dalam praktik pembebasan tanah di Denpasar. Sebagian besar penduduk Kota Denpasar adalah penduduk asli yang sudah mendiami wilayah tersebut selama bertahun-tahun secara turun temurun sehingga pada umumnya tanah yang ditempati sudah berstatus hak milik. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh dengan mengingat fungsi sosialnya.<sup>14</sup> Dengan demikian, akan sulit bagi mereka untuk merelakan tanahnya dilakukan pembebasan lahan meskipun diberikan ganti kerugian.

Dalam konsolidasi tanah, setelah sertipikat hak atas tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, pemilik tanah dapat mendiami wilayah yang dikonsolidasi, terlebih lagi tanah

---

<sup>14</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan*, (Jakarta: Buku Kompas, 2007), hlm. 38



miliknya telah memperoleh kepastian hukum dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah. Berbeda dengan pembebasan tanah, dalam konsolidasi tanah pemilik tanah tidak perlu berpindah tempat, justru mendapatkan wilayah yang rapi, teratur, memiliki akses jalan yang baik dan dilengkapi dengan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang memadai, lengkap dengan sertifikat hak atas tanahnya. Dengan begitu, masyarakat dapat tetap beraktivitas seperti biasanya.

Konsolidasi tanah perkotaan baik yang diselenggarakan di Desa Pemecutan Klod maupun di daerah-daerah lain di Indonesia dapat menjadi suatu kebijakan pengadaan tanah yang berdasarkan hukum dengan memperhatikan aspirasi masyarakat dan mekanisme musyawarah sebagai pilar utama. Dengan demikian, menurut penulis konsolidasi tanah perkotaan dapat menjadi suatu alternatif untuk mewujudkan pembangunan wilayah perkotaan tanpa pembebasan tanah sesuai dengan tata ruang kota yang dilaksanakan secara berkesinambungan dan berencana.

#### IV. KESIMPULAN

Pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar didasarkan atas Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Denpasar Nomor: 598/002/IV/T.Pem tentang Penunjukan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kecamatan Denpasar Barat, Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar tanggal 24 April 1995 dan Surat Perintah Kerja dari Pimpinan Proyek *Land Consolidation* Tahun

Anggaran 1995/1996 Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar Nomor 01/SPK/V/T.Pem/95 untuk kegiatan 410.61-552.Dps Proyek *Land Consolidation* di Desa Pemecutan Klod Kecamatan Denpasar Barat tanggal 18 Mei 1995. Peserta konsolidasi tanah perkotaan di Desa Pemecutan Klod adalah 310 orang dengan luas obyek redistribusi landreform seluas 58,211 Ha bagian dari luas seluruhnya 150 Ha yang berasal dari Tanah Hak Milik perseorangan. Hasil dari pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Pemecutan Klod adalah 562 bidang tanah untuk kawasan pemukiman yang tertata rapi, dilengkapi dengan prasarana jalan, pelindung sungai, dan fasilitas umum lainnya. Pelaksanaan konsolidasi tanah berjalan dengan baik dan lancar sesuai dengan petunjuk pelaksanaan yang telah ditetapkan.

Konsolidasi tanah perkotaan dapat dijadikan sebagai alternatif model pembangunan wilayah perkotaan tanpa pembebasan tanah karena konsolidasi tanah perkotaan dapat mengatasi kelemahan-kelemahan dalam pembebasan tanah, serta mempunyai manfaat-manfaat yang dapat dirasakan langsung oleh pemerintah dan masyarakat. Berbeda dengan pembebasan tanah, dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan terdapat penghormatan terhadap aspirasi/keinginan masyarakat dalam menentukan suatu penyelenggaraan kebijakan pemerintah dalam pembangunan. Selain itu konsolidasi tanah perkotaan tidak memerlukan pemberian ganti kerugian karena biaya pelaksanaan konsolidasi tanah berasal dari Sumbangan Tanah



Untuk Pembangunan (STUP) dari para peserta konsolidasi tanah dan dana pemerintah dari APBN/APBD sehingga tidak akan terlalu memberatkan peserta konsolidasi tanah dan pemerintah. Dalam konsolidasi tanah perkotaan pemilik tanah tidak perlu berpindah dari tanah miliknya melainkan akan memperoleh kepastian hukum atas tanahnya dengan diterbitkan sertipikat hak milik atas tanah, tercipta wilayah yang rapi dan teratur dengan akses jalan yang baik serta fasilitas umum dan sosial yang memadai.

## V. DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Adi, Rianto, *Metodologi Penelitian Sosial Dan Hukum* (Jakarta: Granit, 2004).
- Ashshofa, Burhan, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rineka Cipta, 2004)
- Direktorat Konsolidasi Tanah, *Petunjuk Pelaksanaan Kegiatan Konsolidasi Tanah*, (Jakarta: Kedeputan Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan Badan Pertanahan Nasional RI, 2012)
- Fajar ND, Mukti dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2013)
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008)
- Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008)
- Irianto, Sulistyowati dan Shidarta, *Metode Penelitian Hukum, Konstelasi dan Refleksi*, (Jakarta : Yayasan Pustaka Obor Indonesia, 2011)
- Noor, Aslan, *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia Ditinjau dari Ajaran Hak Asasi Manusia*, (Bandung: Mandar Maju, 2006)
- Parlindungan, A.P, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1982)
- Rubaie, Achmad, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2007)
- Setiawan, Yudhi, *Instrumen Hukum Campuran Dalam Konsolidasi Tanah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2009)
- Sitorus, Oloan dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004)
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986)
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2001)
- Sumardjono, Maria, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi*



- Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing, (Jakarta: Buku Kompas, 2007)
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006)
- Wignjosoebroto, Soetandyo, *Hukum dan Konsep Metode*, (Malang: Setara Press, 2013)
- Yamin Lubis, Muhammad dan Abdul Rahim Lubis, *Pencabutan Hak, Pembebasan, dan Pengadaan Tanah* (Bandung: Mandar Maju, 2011)
- Peraturan Perundang-Undangan**
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di Atasnya
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006
- Tentang Badan Pertanahan Nasional
- Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 jo Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah
- Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah
- Surat Kepala BPN No. 410-4245 tanggal 7 Desember 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah
- Surat Edaran Direktorat Jenderal Agraria Nomor 12/108/1975
- Wawancara**
- I Wayan Tantra, Kepala Desa Pemecutan Klod, Wawancara Pribadi, 29 Desember 2015.
- Made Adnyana, S.H., Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar, Wawancara Pribadi, 2 Januari 2016.
- Sudendi, Staff Subseksi Landreform Kantor Pertanahan Kota Denpasar, Wawancara Pribadi, 28 Desember 2015.



**Website**

Badan Pusat Statistik Kota Denpasar,  
pada tanggal 6 Januari 2016 dalam  
<http://denpasarkota.bps.go.id/linkTabelStatis/view/id/19>

Badan Pusat Statistik Kota Denpasar,  
pada tanggal 6 Januari 2016  
<http://denpasarkota.bps.go.id/linkTabelStatis/view/id/19>

Badan Pusat Statistik Provinsi Bali, pada  
tanggal 17 Februari 2016  
[http://bali.bps.go.id/tabel\\_detail.php?ed=604003&od=4&id=4](http://bali.bps.go.id/tabel_detail.php?ed=604003&od=4&id=4)