

# KONSOLIDASI TANAH

23 MEI 2022  
TEORI dan KELEMBAGAAN  
PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN



# BRAINSTORMING ...



# STRATEGI PENANGANAN MASALAH PERKIM

- **PERMASALAHAN KUANTITAS RUMAH**
  - **Pembangunan Rumah Baru :**
    - Swadaya
    - Formal
    - Hybrid
- **PERMASALAHAN KUALITAS RUMAH**
  - **Lahan LEGAL**
    - **PEREMAJAN DAN/ PERBAIKAN LINGKUNGN**
      - **KONSOLIDASI LAHAN (RUSUN DAN NON RUSUN)**
      - LAND SHARING
      - KIP
  - **Lahan Illegal**
    - **RELOKASI NON RUSUN**
    - **Relokasi RUSUN SEWA/MILIK**

# RUSUN 1000 MENARA

- Ketika mencanangkan program 1.000 menara rumah susun sederhana atau rusuna tahun 2007-2011, pemerintah berkomitmen sebagian besar lahan rumah susun sederhana atau rusuna akan dibangun di **tanah negara**.
- Namun, realisasi rusuna kini tertatih-tatih. Komitmen BUMN, BUMD, dan pemerintah daerah untuk membantu ketersediaan lahan rusuna pun patut dipertanyakan.



## **Renstra PUPR 2020-2024 targetkan 5 juta unit rumah:**

- **Rumah subsidi 1 juta**
- **Tapera 500.000 unit**
- **SMF 50.000 unit**
- **Kolaborasi pemda, swasta dan masyarakat 3.45 jt unit**

Ditjen perumahan tahun 2021 akan membangun 8.283 unit rusun

- **Bantuan stimulus perumahan swadaya 114.900 unit**
- **Rumah khusus 2.423 unit**
- **Bantuan PSU untuk perumahan umum sebanyak 40.000 unit**

# MODEL RANCANGAN kawasan bagi pembangunan berkelanjutan

- Menata kampung melalui KIP
- Menata kawasan dengan mendirikan maisonet dua lantai, menggantikan rumah-rumah kumuh
- Peremajaan dengan membangun rumah susun
- Dengan ketiganya menggunakan pendekatan partisipatif yang bertumpu pada komunitas dengan melibatkan modal sosial, akan menghasilkan pembangunan berkelanjutan.

# STRATEGI PEROLEHAN TANAH

- **KONVENSIONAL / AKUISISI TANAH (1993-2001)**
  - MELALUI IZIN LOKASI (ledakan PAKTO 1993)
  - DI BANDUNG IZIN PEMANFAATAN TANAH melalui Perda Kabupaten Bandung No. 02/2001
  - DLL

## ▪ **KONSOLIDASI LAHAN**

PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 12 TAHUN 2019 tentang KONSOLIDASI TANAH



# STRATEGI PEROLEHAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN RUSUN

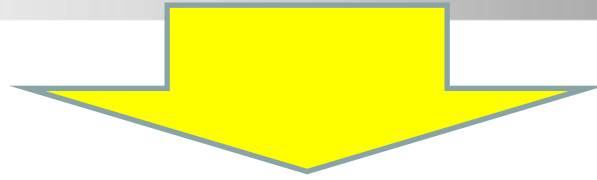
- Prioritas pertama adalah optimalisasi tanah-tanah milik negara, meliputi lahan BUMN, BUMD, dan pemerintah daerah.
- Lahan permukiman kumuh padat dengan **KONSOLIDASI LAHAN** .
- Mengundang pengembang (swasta) menyediakan lahan rusuna.





- LAHAN BUMN/BUMD DIBANGUN RUSUN TIDAK PROFITABLE
- Terganjal oleh payung hukum, yaitu Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara atau Daerah. Berdasarkan aturan itu, pemanfaatan lahan untuk membangun rusuna harus disesuaikan dengan nilai jual obyek pajak (NJOP).
- Sedangkan, pemerintah berpatokan pada Peraturan Menteri PU Nomor 5 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi, yaitu harga lahan rusuna  $\leq$  Rp 1 juta per meter persegi.





# KONSOLIDASI LAHAN (KL)



# LATAR BELAKANG KONSOLIDASI LAHAN

- Terbatasnya lahan di perkotaan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan.
- Semakin maraknya pembangunan di perkotaan guna menunjang aspek perekonomian,
- Harga tanah semakin naik dengan tajam sehingga daya beli masyarakat atas tanah menurun.
- Tingkat urbanisasi semakin tinggi mengakibatkan jumlah permintaan akan perumahan semakin tinggi.
- Untuk mengatasi hal ini dibutuhkan suatu alternatif solusi yang dapat mengolah lahan – lahan yang sudah tersedia agar dapat dimanfaatkan untuk pembangunan perumahan di kawasan perkotaan.



# TERMINOLOGI

- Konsolidasi berasal dari kata '*consolidation*' yang berarti mempersatukan keadaan tempat scr fisik baik fasilitas/sarana, kelengkapan, atau orang-orang.
- Di Indonesia istilah baku yang sering digunakan adalah **Konsolidasi Lahan/Tanah (selanjutnya disingkat KL/KT)**.
- Di Taiwan dikenal istilah *land consolidation*
- Di Jepang dan Korea dikenal dengan istilah *land readjustment*,
- Di Australia dikenal dengan *land pooling*

# Apa artinya?

- Land readjusment : Melinda: pemilik lahan digabungkan dlm 1 kemitraan utk perencanaan terpadu
- Land pooling : Nyimas : mengumpulkan kepemilikan tanah yg tersebar untuk dikumpulkan bagi pembangunan infratsruktur baru
- Land Acquisition : Luthfia : ambil alih hak tanah dnegan cara paksa, tawar menawar/sewa/barter
- Land sharing : salsabila abhista : pengadaan tanah utk usaha, tanah beralih ke investro tanpa beralih hak
- Land banking : Luthfi pengadaan tanah utk di myad
- Land consolidation : Ferlisa : pentaan guna lahan yg awalnya kurang baik menjadi baik

# PENGERTIAN

- Upaya **peningkatan kualitas lingkungan** dan pencapaian **efisiensi** melalui pemetaan dan pengaturan kembali tanah yang tersebar dan tidak teratur untuk kemudian dibagikan kembali kepada pemiliknya dalam bentuk yg teratur dan dilengkapi prasarana lingkungan
- **Penataan kembali penguasaan** dan **penggunaan tanah** serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan untuk meningkatkan lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan **partisipasi aktif masyarakat**.



- UU No. 1/2011: **Penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah** sesuai dengan **RTRW** dalam usaha penyediaan tanah untuk kepentingan **pembangunan perumahan dan permukiman** guna meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan **partisipasi aktif masyarakat**



PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA BADAN  
PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 12 TAHUN 2019  
tentang KONSOLIDASI TANAH

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





- Menurut Archer (1994), konsolidasi lahan perkotaan merupakan teknik pengembangan tanah yang digunakan di berbagai negara untuk mengelola dan memfasilitasi proses urbanisasi dari sebuah area di pinggiran kota, dimana sekelompok persil tanah dikonsolidasikan untuk disatukan, diberikan pelayanan dan dibagi menjadi tata letak jalan, ruang terbuka dan plot bangunan, melalui penjualan beberapa plot untuk pemulihan biaya (pentaan ulang) dan distribusi plot lainnya untuk tetap menjadi milik tuan tanah.
- Konsolidasi lahan juga dikenal sebagai teknik mengkonversikan area pedesaan menjadi area perkotaan dimana sekelompok masyarakat pemilik tanah digabungkan dalam kelompok kemitraan (bersifat wajib) untuk sebuah keterpaduan rencana, pelayanan dan pembagian dari lahan yang mereka miliki dimana skema pembiayaan dan pengembalian manfaat dibagi rata antara para pemilik tanah.
- Setiap pemilik tanah akan mengkontribusikan sepetak tanahnya dan akan menerima kembali kontribusinya dalam bentuk plot bangunan dengan luas lahan yang berkurang dari sebelumnya. Namun demikian, nilai pasar dari tanah tersebut tetap meningkat sehingga memberikan laba bersih yang signifikan. Adapun pengaturan bidang tanah yang dilakukan dalam proses konsolidasi dapat berupa pergeseran letak, penggabungan, pemecahan, pertukaran, penataan letak, dan penghapusan atau pengubahan.

# Ilustrasi

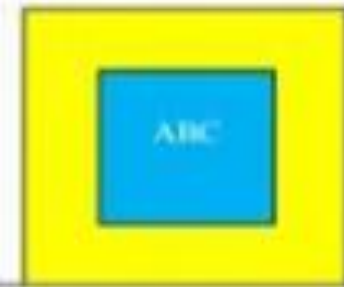
## Semula :

Kapling A,B,C sempit, rumah individual tidak bertingkat,  
KDB = 100 %  
Ruang Terbuka = 0



## Menjadi :

Rumah susun 3 tingkat,  
KDB = 33,33 %  
Ruang Terbuka 66,67 %



Keterangan :  = Bangunan rumah  
 = Ruang terbuka

# AWAL KL DI INDONESIA

- Penyelenggaraan konsolidasi lahan di Indonesia dimulai sejak tahun 1986 di beberapa wilayah seperti Renon Bali, Samarinda, Solo, Yogyakarta, Semarang, dan Sumatera Barat.
- Karena keinginan masyarakat yang bersepakat untuk membangun lingkungan siap bangun (lisiba) atau kawasan siap bangun (kasiba) secara swadaya bagi pembangunan perumahannya sekitar tahun 1986-1989.
- Ada yang berhasil, namun ada pula yang gagal disebabkan oleh sarana prasarana belum terbangun meski konsep ini telah dilaksanakan.

- Lokasi-lokasi yang umumnya menjadi prioritas penyelenggaraan konsep konsolidasi lahan adalah permukiman yang secara alami mengalami pertumbuhan yang pesat, kawasan dengan fasilitas umum yang terbatas, dan daerah pasca konflik ataupun bencana.
- Selanjutnya, muncul PP No. 80/1999 yang mengisyaratkan potensi suatu Badan Pengelola (BUMN/BUMD serta Badan Usaha Swasta) untuk menyelenggarakan KT dalam rangka pengadaan kasiba dan lisiba.



# LANDASAN HUKUM KL

- PERATURAN KEPALA BPN No. 4/1991:
  - Sekurang-kurangnya 85% pemilik setuju KL
- UU No. 4 tahun 1992 pasal 22:
  - Pasal 22: Dlm rangka penyediaan tanah matang/KASIBA, jika pemiliknya tidak bersedia melepaskan haknya
  - Pasal 25: Pembangunan LISIBA oleh pemiliknya harus dilakukan mll beberapa tahapan
- UU No. 1 tahun 2011
  - pasal 106, b: Penyediaan tanah untuk rumah dan perumahan, permukiman dapat dilakukan melalui konsolidasi lahan oleh pemilik lahan
  - Pasal 108, 1 :



## Pasal 108

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

## Pasal 109

- (1) Konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 huruf b dapat dilaksanakan bagi pembangunan rumah tunggal, rumah deret, atau rumah susun.
- (2) Penetapan lokasi konsolidasi tanah dilakukan oleh bupati/walikota.
- (3) Khusus untuk DKI Jakarta, penetapan lokasi konsolidasi tanah ditetapkan oleh gubernur.
- (4) Lokasi konsolidasi tanah yang sudah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) tidak memerlukan izin lokasi.



# KONSOLIDASI LAHAN

salah satu  
model  
pembangunan  
di bidang pertanahan  
yang mencakup  
wilayah **perkotaan**  
dan wilayah  
**pertanian**

**dalam rangka  
optimalisasi penggunaan  
lahan dalam  
hub dg pemanfaatan,  
produktivitas dn konservasi  
lingkungan**





# TUJUAN

- MENGEMBANGKAN KOTA SECARA LEBIH TERKONTROL
- MENINGKATKAN CARA PENGEMBANGAN KOTA DENGAN LEBIH ADIL DAN BERNILAI SOSIAL



# Ciri Kegiatan Konsolidasi Tanah

**KONSOLIDASI  
TANAH**  
Penataan Fisik dan  
Yuridis

- Penataan bentuk, letak, luas melalui pergeseran letak, penggabungan, pemecahan, penukaran, dan penghapusan atas bidang/persil tanah
- Penyediaan tanah untuk pembangunan sarana/prasarana fasum dan Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan (TPBP)
- Menata Penguasaan Tanah dan kepastian hak atas tanah

- Musyawarah
- Usaha bersama
- Partisipasi masyarakat

- Kesepakatan 85 % pemilik/peserta KT yang memiliki 85% Luas tanah lokasi (Pasal 4 Ayat (2) Peraturan Kepala BPN No. 4/1991)
- Sesuai RTRW

- STUP (sumbangan tanah untuk pembangunan sarana/prasarana fasum, dll (Pasal 6 Peraturan Kepala BPN 4/1991)
- TPBP untuk pengganti biaya pelaksanaan

# Pelaksanaan Konsolidasi Tanah

## Tahap I : Perencanaan

- Pemilihan lokasi
- penyuluhan
- penjajagan kesepakatan rakyat

Kesepakatan rakyat  
Pemilik Tanah

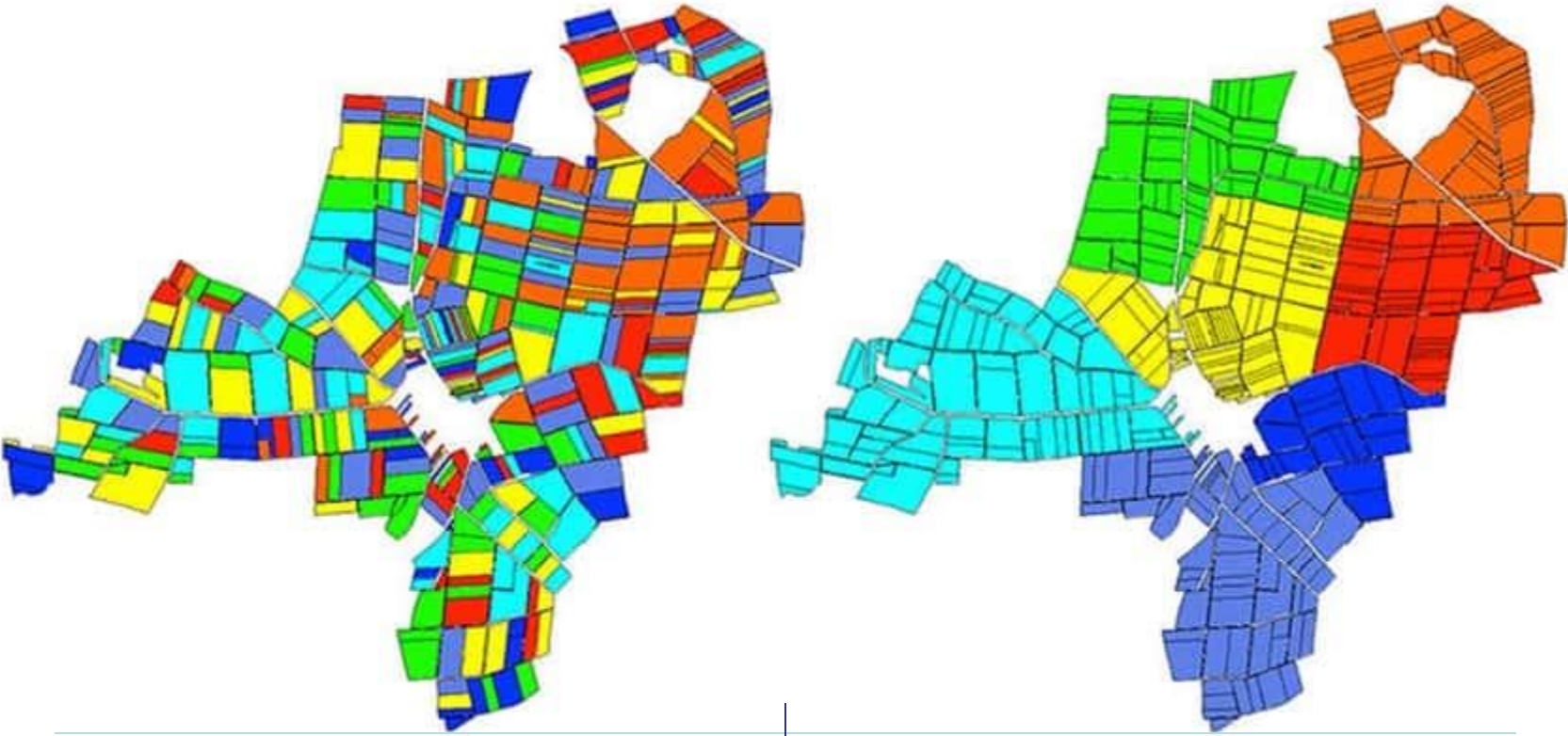
SK Bupati/  
Walikotamadya  
Tentang  
Penetapan  
Lokasi KT

## Tahap II : Tahap Pelaksanaan Penataan

- Pendataan Subyek/Obyek
- Pengukuran/Pemetaan
- Pembuatan Desain Konsolidasi Tanah
- Pelepasan Hak oleh peserta kepada Pemerintah dan lokasi ditegaskan oleh Menteri
- Replotting Disain/Staking out
- Redistribusi/SK Hak/Sertifikasi
- Konstruksi
- Penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak
- Sertifikasi

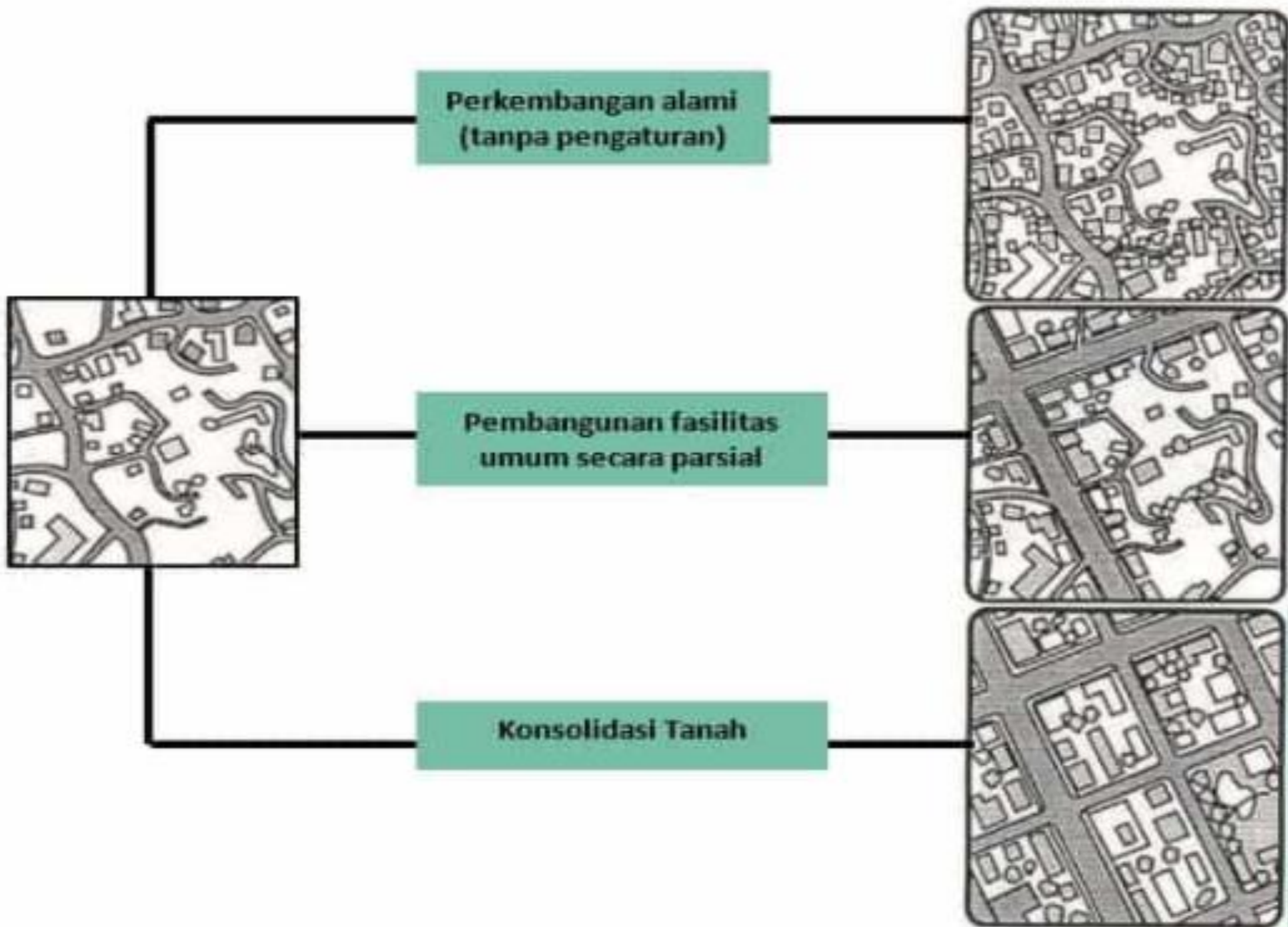
- Lokasi Tanah tertata semua persil menghadap jalan
- Tersedia tanah untuk jalan, fasum, untuk pembangunan lainnya, TPBP, Kepastian Hak.
- Konstruksi, infrastruktur dan pembangunan

# Konsolidasi Lahan: Solusi Keterbatasan Tanah untuk Permukiman di Perkotaan



before

after



# TAHAPAN KT

(Doebele, 1982)

## 1. TAHAP PERSIAPAN

- diawali perumusan latar belakang, tujuan dan sasaran secara terinci.
- pembentukan kelompok pembagian kerja
- Perijinan
- Pengumpulan data dan informasi



## 2. TAHAP PERENCANAAN

- pemilihan lokasi : tahapan prastudi kelayakan, prarencana dan tahapan studi kelayakan
- penguasaan, penggunaan, dan kepemilikan tanah yang disesuaikan dengan hasil pengukuran dengan surat kepemilikan dan penguasaan tanah
- proses penentuan reduksi dan realokasi.
  - tahapan perhitungan sumbangan tanah yang harus diberikan oleh setiap pemilik tanah.
  - Dihitung mlh metode luas tanah, nilai tanah, luas dan nilai tanah
  - perubahan dalam bentuk, letak, serta penyesuaian tanah dengan rencana melalui cara penggeseran, pemisahan, penggabungan dan penghapusan persil semula.



### 3.TAHAP PEMBANGUNAN

- pembangunan fisik
- yang ditetapkan dalam rencana, penyelesaian
- sertifikat tiap pemilik, dan pendistribusian
- bagian tanah kepada para pemilik





# PRINSIP KL

- Penataan penguasaan penggunaan tanah,
- Pengadaan tanah untuk kepentingan bersama,
- Meningkatkan kualitas lingkungan dan Sumber Daya Alam, serta
- Pelibatan masyarakat.



- Dalam konsep konsolidasi lahan, ada dua fungsi yang dimiliki oleh lahan yaitu **property right dan development right**
- Disini masyarakat memiliki hak untuk merencanakan, membangun, dan melakukan pengendalian sendiri tanpa campur tangan Pemerintah.
- Masyarakat terlibat langsung sebagai perencana sekaligus eksekutor.
- Pemerintah hanya berperan sebagai fasilitator serta regulator.
- Konsep ini juga menekankan pada prinsip membangun bukan mengurus.



# ATURAN-ATURAN KONSOLIDASI LAHAN

1. Pemetakan Kembali secara wajib/  
penyesuaian kembali

2. Penjualan tanah bertahap scr wajib di  
Wilayah pengembangan

3. Konsolidasi tanah pertanian dn kehutanan bg  
pengembangan kota

- Pengaturan bentuk dan luas petak tanah yang sesuai dengan lokasi, rencana lokal atau aturan pengembangan serta untuk menyediakan tanah untuk prasarana.
- Pengaturan ini hanya boleh dilakukan untuk area tempat tinggal dengan prasarannya, kompleks industri dan perdagangan



- Dalam hal ini pemerintah atau badan kuasa oleh pemerintah membeli tanah dari pemilik dan kemudian dikaplingkan dan diatur penyediaan prasaranya kemudian dijual kepada penduduk atau badan yang membutuhkan



- Letak keadilan dari proses KT adalah semua pihak (pengembang dan pemilik tanah asal) menanggung beban biaya serta persamaan dalam mendapatkan pertambahan nilai tanah secara proporsional sesuai kontribusinya. Dan pemerintah, dalam hal ini berperan sebagai penjamin keberlangsungan sistem dan pendanaan bagi jaringan infrastruktur primer yang meliputi area perencanaan





**BAGAIMANA  
DARI ASPEK  
HUKUM  
?????**

**BAGAIMANA  
DARI ASPEK  
Sosial,  
Ekonomi  
BUDAYA  
??????**



**BAGAIMANA  
DARI ASPEK  
TATA KOTA  
??????**



**KELEBIHAN**

**KELEMAHAN**





# BEBERAPA ASPEK KL

- SEGI SOSIAL

Untuk menanggulangi kebutuhan akan perumahan serta memberikan prasarana sosial ekonomi secara lebih merata. Keuntungan:

1. Pemilik tanah akan memperoleh kembali petak tanah yg bentuk teratur dn dekat dg prasarana lingkungan
2. Konflik dlm penggunaan tanah dpt dihindari dg tertibnya kualitas lingkungan
3. Beban pusat kota dpt dikurangi krn ketersediaan prasarana sosek yg memadai skt permukiman
4. Pengendalian pengembangan tanah lebih mudah
5. Perkembnagan permukiman liar dpt dicegah

- SEGI EKONOMI

1. Meringankan pembiayaan pemerintah dlm pengembangan kota
2. Memungkinkan penduduk kota membangun menurut kemampuan masing-masing
3. Meningkatkan frekuensi kgt ekonomi rakyat krn tersedianya jalan dan sarana yg lain
4. Meningkatkan modal pemerintah dlm bentuk tanah dn membantu MBR
5. Memudahkan tata usaha pajak
6. Memudahkan pemerintah melakukan investasi ataupun investor dlm penyediaan lokasi industri
7. Menghambat spekulasi tanah yg akan dikembangkan oleh golongan ttn



# IMPLIKASI KL (+ DAN -)

- TERINTEGRASINYA JARINGAN INFRASTRUKTUR PERKIM
- TERPANTAUNYA HARGA TANAH PD AREAL KL
- TERPELIHARNYA lahan-lahan pertanian yang berdampingan dengan lahan permukiman,
- TERDAPATNYA RESPON SOSIAL YG BAIK DR WARGA KOTA terhadap proses dan hasil pembangunan perumahan melalui pendekatan KL ini.
- TERjalinnya kemitraan dan kerjasama yang saling menguntungkan antara pemerintah, masyarakat selaku pemilik lahan, serta pengembang (pihak privat).



# DAFTAR PUSTAKA

- **PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 12 TAHUN 2019 tentang KONSOLIDASI TANAH.**
- Tata Kota, Ditjen, 1983, Pedoman Perencanaan Lingkungan Permukiman Kota, Bandung
- Komarudin, 1996, Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Pemukiman, Yayasan Real Estate, Jakarta
- Johara T Jayadinata, 1999, Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan&Wilayah
- Doebele, W.A. (ed). (1982). *Land readjustment: a different approach to financing urbanization*. Massachusetts: D.C. Heath and Company.
- Center for Urban Studies, 2002, Sistem Perumahan Sosial di Indonesia, Jakarta
- Darrundono, 2006
- ALLIS NURDINI, Jurusan Teknik Arsitektur Universitas Komputer Indonesia
- Struyk, R.J. et.al. (1989). *The market for shelter in Indonesian cities*. Jakarta: Hasfarm Dian Konsultan dan Washington:The Urban Institute Press.
- Archer, R. W. (1994). Urban land consolidation for metropolitan Jakarta expansion, 1990–2010. *Habitat International*, 18(4), 37-52.