

KONSOLIDASI

An aerial photograph of a suburban neighborhood. In the foreground, there are green agricultural fields. In the middle ground, a residential area with houses and trees is visible. In the background, a baseball field is situated. The overall scene is captured from a high angle, showing the layout of the land and the surrounding environment.

TANAH
VERTIKAL

PENGERTIAN DAN ISTILAH

KONSOLIDASI TANAH



Land Consolidation (General terminology)

- Land development techniques where a group of separate land parcels are assembled for unified planning, servicing and subdivision as a single estate, with the sale of some of the new building plots to recover the costs and the redistribution of the other plots back to the landowners.

Berbagai Istilah Konsolidasi Tanah

- **Land Pooling**
- **Land Readjustment**
- **Land Reconstitution**

Land Readjustment

Land readjustment is where the land parcels are only notionally consolidated with the agency having the right to design services and subdivide the land on a unified basis, and then the landowners exchange their rural land parcels for their building plots as shown in the replotting plan.

Land Reconstitution

Plot reconstitution - another variation - is a regulatory arrangement imposed on landowners that is designed to facilitate the development of land but which requires the owners to contribute land and cash. Land remains in separate ownership and partial cost recovery is achieved through betterment tax.

Land Pooling

Land Pooling is differentiated as where land is legally consolidated ('pooled') by the transfer of ownership of the separate parcels of land to the agency handling the transaction and redesign, with the later transfer of ownership of the new building plots to the landowners as shown on a replotting plan.

Urban Land Pooling

- ❑ Urban land pooling is a technique for carrying out the unified servicing and subdivision of separate landholdings for planned urban development.
- ❑ It is also known as urban land consolidation, land readjustment, land replotting, and land redistribution in particular countries because it involves these processes.
- ❑ It is widely used in Japan, South Korea and Taiwan and in some cities in Australia and Canada. A somewhat similar technique known as plot reconstitution is used in some cities in India.

Lihat dalam R. W. Archer, (1992), "Introducing the urban land pooling/readjustment technique into Thailand to improve urban development and land supply". *Public Admin. Dev.*, 12: 155–174. doi: 10.1002/pad.4230120204

*Sang Saka
Merah Putih*

KONSOLIDASI TANAH DI INDONESIA

Pengertian Konsolidasi Tanah

- Pasal 1 ayat 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 menyatakan 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.”

Berdasarkan uraian di atas maka Konsolidasi Tanah dapat dikatakan:

- suatu kegiatan terpadu menata kembali suatu wilayah sehingga menjadi teratur, lengkap dengan perasarana dan kemudahan yang diperlukan;
- dengan penggunaan tanah secara optional untuk tempat pemukiman, perusahaan dan lain-lain.
- tanpa memerlukan penyediaan modal dalam jumlah besar;
- karena biaya untuk penataan kembali dan pengembangan dibiayai dari hasil pengembangan itu sendiri

Prinsip-Prinsip Dasar Konsolidasi Tanah

- Membangun tanpa menggusur;
- Kegiatan pembangunan dari rakyat, oleh rakyat dan untuk rakyat;
- Dilaksanakan berdasarkan kesepakatan bersama (musyawarah);
- Penyediaan tanah melalui STUP (Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan) ;
- Pembangunan dibiayai melalui TPBP (Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan);
- Transparansi;
- Keadilan;
- Kepastian hak atas tanah dengan lingkungan yang tertata.

Tujuan Konsolidasi Tanah

- Konsolidasi Tanah bertujuan untuk memanfaatkan tanah secara proposional, seimbang dan lestari dengan meningkatkan efesiensi penggunaan tanah di wilayah perkotaan dan meningkatkan produktivitas penggunaan tanah di wilayah pedesaan.
- Peningkatan yang demikian itu mengarah kepada tercapainya suatu tatanan penggunaan dan penguasaan yang tertib dan teratur.

Landasan Hukum Pelaksanaan Konsolidasi Tanah

1. Mulanya kegiatan konsolidasi tanah diatur dengan Surat Edaran Menteri Dalam Negeri No. 590/5648 tanggal 9 Oktober 1985 dan No. 592/6365/Agr tanggal 22 Desember 1986.
2. Kemudian sejak tahun 1991, diganti dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah, yang kemudian ditindaklanjuti dengan Surat Kepala BPN no. 410-4245 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah.
3. Lebih kurang 5 tahun kemudian, dengan Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tanggal 18 April 1996 No. 410-1078 barulah kemudian dikeluarkan Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah.
4. Setelah itu pada tanggal 7 Juni 1996 dikeluarkan lagi Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala BPN no. 410-1637 mengenai Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan (TPBP) Konsolidasi Tanah.
5. Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tanggal 8 Januari 1997 No. 41-55 kepada seluruh Kakanwil BPN dan Kepala Kantor Pertanahan di seluruh Indonesia mengenai Organisasi Peserta Konsolidasi Tanah.
Untuk menegaskan maksud Surat edaran tersebut diatas, Deputi Bidang Pengaturan Penguasaan dan Penatagunaan Tanah – BPN melalui suratnya tanggal 20 Januari 1997 No. 410-149-D.II memberi petunjuk kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Barat mengenai pelaksanaan Konsolidasi Tanah yang memungkinkan koperasi atau yayasan sebagai pengelola (fasilitator) bagi peserta konsolidasi

Sasaran Konsolidasi Tanah

Sasaran Konsolidasi Tanah terutama ditujukan pada kondisi di wilayah-wilayah sebagai berikut:

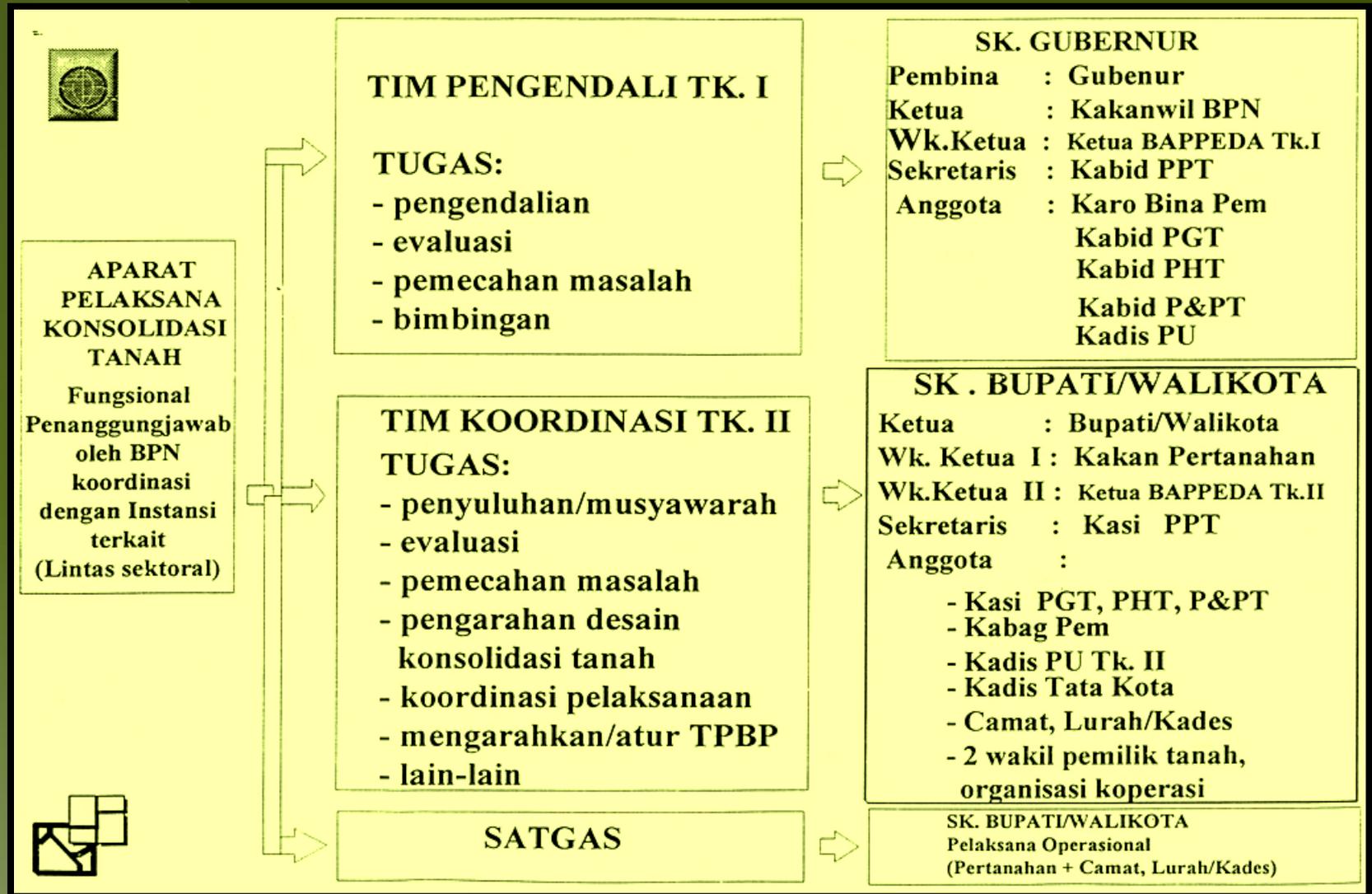
WILAYAH PERKOTAAN:

- > wilayah pemukiman kumuh;
- > wilayah pemukiman yang tumbuh pesat secara alami;
- > wilayah pemukiman yang mulai tumbuh;
- > wilayah yang direncanakan menjadi pemukiman baru;
- > wilayah yang relatif kosong di bagian pinggiran kota yang diperkirakan akan berkembang sebagai daerah pemukiman.

WILAYAH PEDESAAN:

- > Wilayah yang potensial dapat memperoleh pengairan tetapi belum tersedia jaringan irigasi;
- > Wilayah yang jaringan irigasinya tersedia tetapi pemanfaatannya belum merata;
- > Wilayah yang berpengairan cukup baik namun masih perlu ditunjang oleh pengadaan jaringan jalan yang memadai.

Struktur Organisasi Pelaksana Konsolidasi Tanah





Ciri Kegiatan Konsolidasi Tanah



**KONSOLIDASI
TANAH**
Penataan Physik 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 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
- Sesuai RTRW

- STUP (sumbangan tanah utk pembangunan sarana/prasarana fasum, dll
- TPBP utk 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

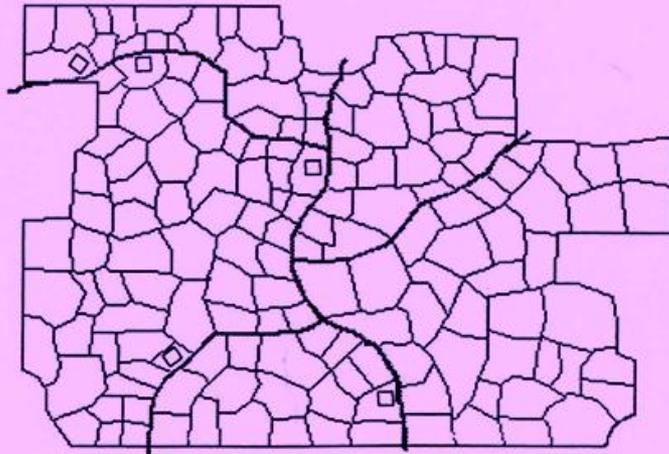
- Pendataan Subyek/Obyek
- Pengukuran/pemetaan
- Pembuatan Desain Konsolidasi Tanah
- Pelepasan Hak oleh peserta kepada Pemerintah dan lokasi ditegaskan oleh Menteri
- Replotting Disain/Staking out
- Redistribusi/SK Hak/Sertipikasi
- Konstruksi



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

Hasil Pelaksanaan Konsolidasi Tanah

SEBELUM KONSOLIDASI



LUAS AREAL : 133.357 M2 / 13,3357 Ha

1. Fasos/Fasum

- Jalan : 1.626 M2 (1,22 %)

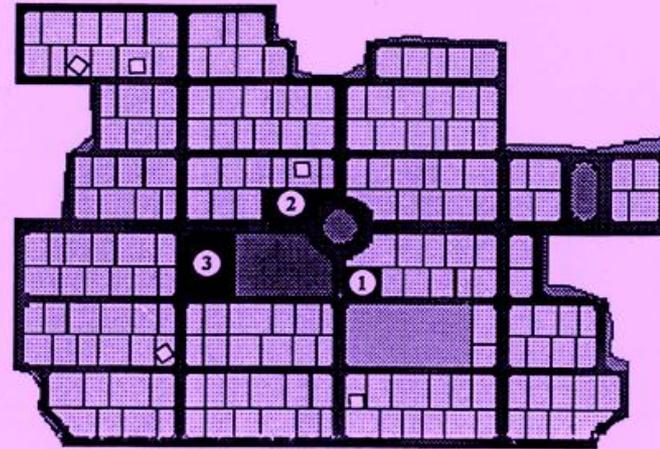
2. Kapling

- Jumlah : 159 bidang

- Luas : 131.731 M2 (98,78 %)

-  : Rumah
-  : Jalan diperkeras
-  : Jalan tanah

SESUDAH KONSOLIDASI



LUAS AREAL : 133.357 M2 / 13,3357 Ha

1. SUMBANGAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN (STUP) = 42.963 M2 (32,61 %)

a. TPBP = 4.739 M2 (3,55 %)

b. Fasos/Fasum

- Jalan : 28.839 M2 (21,62 %)

- Poliklinik : 623 M2 (0,46 %)

- Mesjid : 1.158 M2 (0,86 %)

- T.K. : 1.873 M2 (1,40 %)

- Taman/Lap. OR : 7.401 M2 (5,54 %)

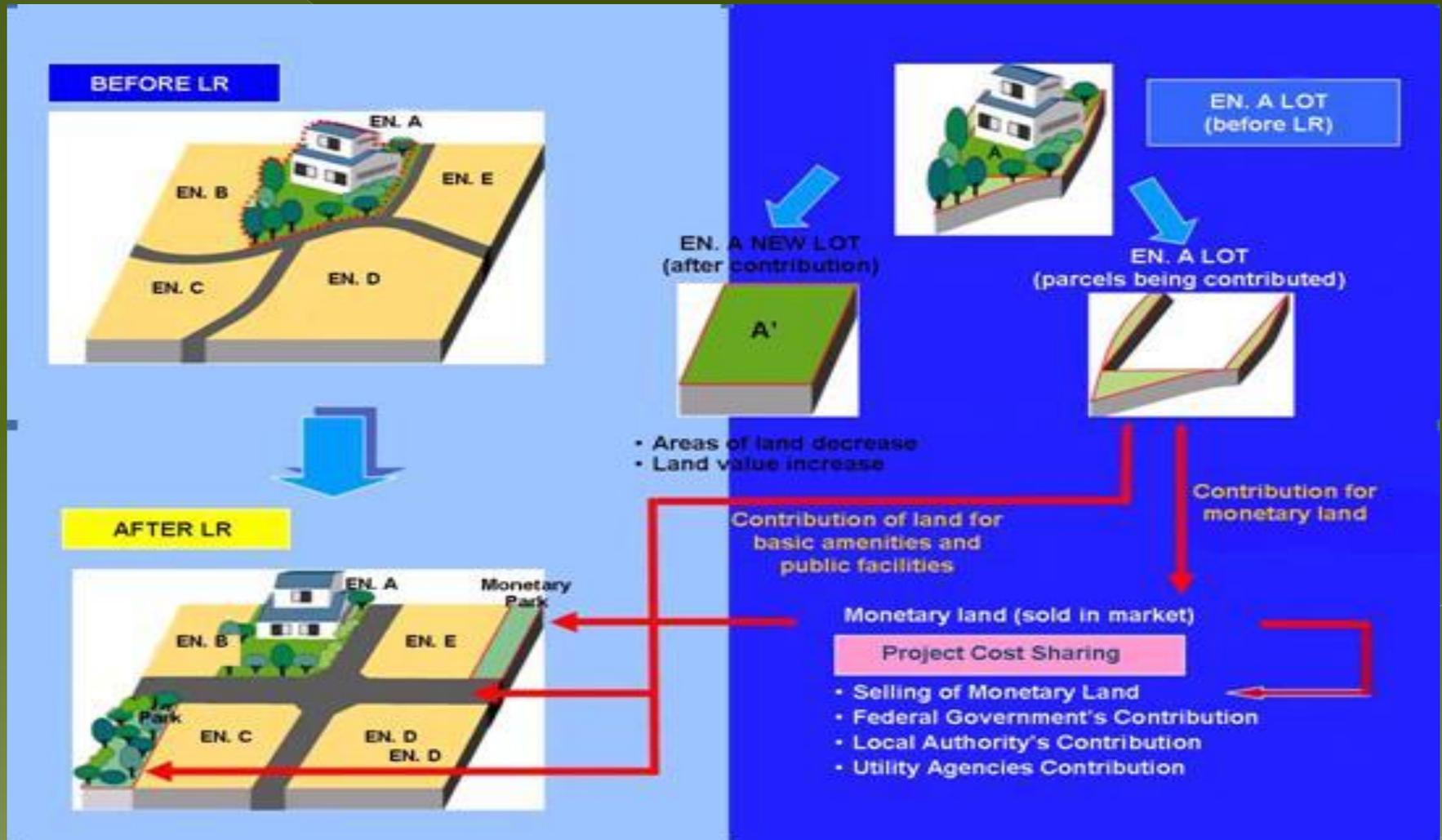
2. KAPLING

- Jumlah : 183 bidang

- Luas : 88.767 M2 (66,56 %)

-  RUMAH
-  TPBP
-  POLIKLINIK
-  MESJID
-  T.K.
-  TAMAN / LAP.OR
-  KAPLING
-  JALAN LEBAR 8 M
-  JALAN LEBAR 6 M
-  JALAN LEBAR 4 M

Hasil Pelaksanaan Konsolidasi Tanah



DIMENSI HORIZONTAL

A. Landed House



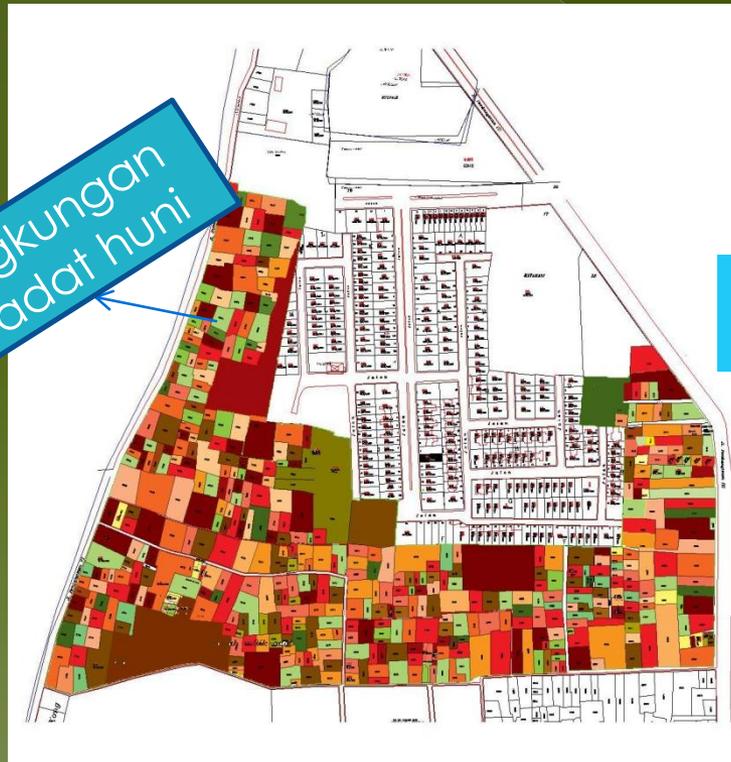
DIMENSI HORIZONTAL

Landed House



MODEL KONSOLIDASI TANAH PEREMAJAJAN KOTA

- Penataan dari Horizontal menjadi Horizontal dan Vertikal (Mix Use)



Sebelum



Sesudah

Sandaran Hukum



Lingkup Kebijakan HUKUM

KONSOLIDASI TANAH VERTIKAL

POLITIK
PERTANAHAN

PENATAAN
RUANG

PERUMKIM

PEMKOT

KAMPUNG-ZONA PERUMAHAN KAMPUNG

- Apabila yang dimaksudkan adalah nomenklatur kampung sebagaimana Pasal 1 angka 91 Perda No.1 tahun 2014 maka, Zona perumahan kampung adalah kelompok rumah yang ditetapkan oleh pemerintah sebagai kawasan yang dilestarikan/dipertahankan yang merupakan bagian dari kota, dihuni oleh masyarakat dengan budaya tertentu, tidak terstruktur dan tidak terencana dengan baik, dengan tipe bangunan deret dan ketinggian bangunan setinggi-tingginya 3 (tiga) lantai.

BATASAN 3 LANTAI

- Meskipun dalam Zona perumahan kampung, hanya maksimal tiga lantai masih dapat dikategorikan sebagai hasil penerapan konsolidasi tanah vertikal yang terbatas ketinggiannya untuk membedakan dengan perumahan vertikal. Dalam Pasal 1 angka 93, Zona perumahan vertikal secara khusus didefinisikan adalah zona yang diperuntukan sebagai hunian susun yang dilengkapi dengan fasilitas bersama dan ruang terbuka hijau serta dijabarkan ke dalam sub zona rumah susun dan rumah susun umum dengan KDB di atas 30% (tiga puluh persen).

KAMPUNG DLM PERSPEKTIF RUANG

- Zona perumahan kampung dalam RDT adalah termasuk Zona fungsi budidaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf b Perda No.1 tahun 2014, ditujukan untuk kecamatan yang ada di 5 (lima) Kota Administrasi dan 1 (satu) Kabupaten Administrasi di seluruh wilayah Provinsi DKI Jakarta. Hal itu juga berarti membuka kemungkinan dilakukannya pengembangan melalui konsolidasi vertikal meskipun terbatas hanya tiga lantai saja.

BATASAN TODR

- Namun ada juga batasan yang harus diperhatikan sebagaimana diatur di dalam Pasal 622 ayat (2). Huruf.d. bahwa pengalihan hak membangun (Transfer of Development Rights) berupa luas lantai tidak diperkenankan pada zona perumahan kampung, zona perumahan KDB sedang-tinggi, dan zona perumahan KDB rendah.

HASIL BAHASAN-SIMPULAN

- Pertama, penerapan model konsolidasi tanah (konsolidasi tanah vertikal) di perkotaan seperti di Jakarta dapat menjadi solusi terbaik dibandingkan model pembenahan kawasan permukiman kumuh di masa lalu. Hal itu sebagai pengembangan dan penggabungan konsep konsolidasi tanah dan pembangunan rumah susun yang mengandung keserasian lingkungan perumahan dan sosial serta adanya peningkatan kualitas hidup para penghuni perumahan dan permukiman. Hal penting lainnya adalah dalam konsep konsolidasi tanah tidak berakibat tergusur-terusirnya penghuni/pemilik tanah;

- Kedua, konsep pembangunan perumahan dapat diselaraskan dengan pengembangan pembangunan di kawasan perkotaan melalui penerapan model konsolidasi tanah vertikal seperti pengalaman di berbagai negara seperti Thailand-Bangkok, Taiwan-Kaohsiung City, India-New Delhi;

- Ketiga, dari hasil kajian ini dapat diketahui adanya kesesuaian kebijakan pembangunan perumahan dan permukiman pemerintah pusat dengan kebijakan penataan ruang pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Kesesuaian itu juga sebagai adanya landasan hukum bagi pengembangan konsep pembangunan kampung kota yang sudah ada dalam kebijakan Rencana Detil Tata Ruang dan Zonasi di wilayah Provinsi DKI Jakarta.