

Konsolidasi Tanah di Desa Cicangkanggirang Kecamatan Sindangkerta Kabupaten Bandung Barat dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Juncto Undang-Undang No 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang

Soil Consolidation in Village Cicangkanggirang Kecamatan Sindangkerta West Bandung District Connected to Law Number 5 Of 1960 Concerning Basic Regulations of Agrarian Juncto Law No 26 Of 2007 Concerning Space Administration

¹Imel Milanda, ²Lina Jamilah

^{1,2}*Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung,*

Jl. Tamansari No.1 Bandung 40116

email: ¹panjilifianto@gmail.com, ²zulfebriges@gmail.com

Abstract. Article 2 paragraph (2) of Law No.5 of 1960 contains the right to control the state, one of which is to prosper the entire people of Indonesia. One of them was land consolidation in Cicangkanggirang Village, Sindangkerta District, West Bandung Regency. This study aims to determine the implementation of the provisions of legislation granting rights to land and to find out the legal protection for the object of granting rights to land in Cicangkanggirang Village, Sindangkerta District, West Bandung Regency. Based on the results of the research and discussion, the conclusion was that land consolidation activities in Cicangkanggirang Village referred to Article 2 paragraph (2) UUPA and Regulation of the Head of the National Land Agency Number 4 of 1991 concerning Land Consolidation. But it violates the provisions of Law No. 26 of 2007 concerning Spatial Planning, because building permanent buildings in the yellow zone that should be used there should not be established permanent buildings because yellow means only for semi-permanent buildings which can be destroyed or demolished at any time or demolished.

Keywords: Land Consolidation, Legal Protection, Provision of Land Rights Certificates.

Abstrak. Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 berisikan tentang hak menguasai negara yang salah satu tujuannya adalah untuk mensejahterakan seluruh rakyat Indonesia. Salah satunya diadakan konsolidasi tanah di Desa Cicangkanggirang Kecamatan Sindangkerta Kabupaten Bandung Barat. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi ketentuan peraturan perundang-undangan pemberian hak atas tanah dan untuk mengetahui perlindungan hukum bagi objek pemberian hak atas tanah di Desa Cicangkanggirang Kecamatan Sindangkerta Kabupaten Bandung Barat. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dihasilkan kesimpulan yaitu, kegiatan konsolidasi tanah di Desa Cicangkanggirang mengacu pada Pasal 2 ayat (2) UUPA dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1991 Tentang Konsolidasi Tanah. Namun melanggar ketentuan Undang-Undang No 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, karena membangun bangunan permanen di zona warna kuning yang seharusnya disana tidak boleh didirikan bangunan permanen karena warna kuning artinya hanya untuk bangunan semi permanen yang sewaktu-waktu bisa dihancurkan atau dirubuhkan.

Kata Kunci : Konsolidasi Tanah, Perlindungan Hukum, Pemberian Sertifikat Hak Atas Tanah.

A. Pendahuluan

Manusia dan tanah memiliki hubungan yang sangat erat, sangat alami dan tidak terpisahkan. Hal ini dapat dimengerti dan dipahami. Sebab tanah merupakan tempat tinggal, tempat pemberi, tempat leluhurnya. Mereka hidup di atas tanah dan memperoleh bahkan pangan dengan

cara mendayagunakan tanah itu sendiri.¹

hak bangunan, hak pakai, hak sewa,

¹ G.Kartasapoetra, *Hukum Tanah, Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 1991, Hlm.1

² Ibid, Hlm.3.

hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara.³

Konsolidasi adalah suatu model pembangunan pertanahan yang mengatur semua bentuk tanah yang semula tidak teratur dalam hal bentuk, luas atau letak melalui penggeseran letak, penggabungan, pemecahan, pertukaran, penataan letak, penghapusan atau perubahan.⁴

Dalam penyelenggaraan konsolidasi tanah harus memperhatikan kondisi lingkungan, sehingga tidak menimbulkan dampak negatif di kemudian hari. Pengaturan penataan ruang selama ini, pada dasarnya telah memberikan andil yang cukup besar dalam mewujudkan tertib tata ruang sehingga hampir semua pemerintah daerah telah memiliki rencana tata ruang wilayah. Sejalan dengan perkembangan dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, beberapa pertimbangan yang telah diuraikan sebelumnya, dan dirasakan adanya penurunan kualitas ruang pada sebagian besar wilayah menuntut perubahan pengaturan dalam Undang-Undang.⁵

Namun dalam praktinya masih ditemukan masalah pada pelaksanaan konsolidasi tanah yang kurang memperhatikan mengenai penataan ruang.

Berdasarkan uraian tersebut,

³ Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Alumni Bandung, 1990, Hlm. 144.

⁴ Bambang Ardiantoro dan Edi Priatmono, *Penyelenggaraan Konsolidasi Tanah*, Bahan Diklat Tatalaksana Pengaturan Penguasaan Tanah, Pusat Pendidikan dan Latihan Badan Pertanahan Nasional, Jakarta, 2001, Hlm.10.

⁵ Hasni, S. H, M. H, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*, PT. Rajagrafindo Persada, Depok, 2013, Hlm. 132.

penulis akan mengangkat ke dalam rumusan masalah, yaitu “Apakah pelaksanaan konsolidasi tanah di Desa Cicangkanggirang telah memenuhi kriteria berdasarkan peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 4 tahun 1991 tentang konsolidasi tanah?” dan “Bagaimana upaya pemerintah terhadap hambatan-hambatan dalam pelaksanaan konsolidasi tanah di Desa Cicangkanggirang Kecamatan Sindangkerta Kabupaten Bandung Barat? Selanjutnya, tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan konsolidasi tanah di Desa Cicangkanggirang yang memiliki kriteria berdasarkan peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 4 tahun 1991 tentang konsolidasi tanah.
2. Untuk mengetahui upaya pemerintah terhadap hambatan-hambatan dalam pelaksanaan konsolidasi tanah di Desa Cicangkanggirang Kecamatan Sindangkerta Kabupaten Bandung Barat.

B. Landasan Teori

Hak tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan / atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang menjadi haknya. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.⁶

Ketentuan tersebut dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 2003, Hlm.24.

Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu:

“Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat.⁷

Ruang Lingkup tanah negara meliputi juga:

1. Tanah-tanah yang diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya;
2. Tanah-tanah yang berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang lagi;
3. Tanah-tanah yang pemegang haknya meninggal dunia tanpa ahli waris yang sah;
4. Tanah-tanah yang ditelantarkan.⁸

Tanah adalah unsur ruang yang strategis dan pemanfaatannya terkait dengan penataan ruang wilayah. Penataan ruang wilayah mengandung komitmen untuk menerapkan penataan secara konsekuen dan konsisten dalam kerangka kebijakan pertanahan yang berlandaskan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Sehubungan dengan itu dan atas perintah Pasal 16 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, maka dalam rangka pemanfaatan ruang perlu dikembangkan penatagunaan tanah yang disebut juga pola pengelolaan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.⁹

⁷ UUPA, Pasal 2.

⁸ Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Jakarta, 2013, Hlm. 149.

⁹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Berdasarkan Pasal 1 butir (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 menyatakan bahwa konsolidasi tanah adalah kebijakan pertanahan mengenai penataan tanah kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, sesuai dengan tata ruang wilayah, serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, yang bertujuan untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam, dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat secara langsung, baik di wilayah kota maupun desa.¹⁰

Tujuan dari konsolidasi tanah adalah untuk mencapai pemanfaatan tanah secara optimal, melalui peningkatan efisiensi dan produktivitas dalam penggunaan tanah.¹¹

Pengertian penataan ruang dalam Pasal 1 butir 5 UUPR adalah suatu sistem proses yang terdiri dari perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang. Proses penataan ruang tersebut merupakan satu kesatuan sistem yang tidak dapat terpisahkan satu sama lainnya.¹²

Prinsip dasar dan tujuan dari penataan ruang terdiri dari, prinsip keterpaduan, prinsip keselarasan, prinsip keberlanjutan, prinsip keberdayagunaan dan keberhasilgunaan, prinsip keterbukaan, kebersamaan dan kemitraan, prinsip perlindungan kepentingan umum, dan prinsip akuntabilitas.¹³

¹⁰ Peraturan Kepala Badan Perrtanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991.

¹¹ Pasal 2 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah.

¹² Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.

¹³ Penjelasan Pasal 2 UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Terjadinya konsolidasi tanah di Desa Cicangkanggirang Kecamatan Sindangkerta Kabupaten Bandung Barat dengan luas 554 Ha, bermula dari awal dilaksanakannya dalam upaya perbaikan terhadap batas-batas kepemilikan tanah yang digarap/kelola oleh masyarakat yang tidak jelas akibat tanah yang turun-temurun dari nenek moyang terdahulu yang tidak memiliki surat-surat atas hak milik. Selain itu tanah lunak yang merupakan faktor utama dari diadakannya konsolidasi tanah di Desa Cicangkanggirang yang sering dihadapi oleh masyarakat, sehingga hal itu membuat masyarakat resah karena akan menimbulkan *settlement* yang berpotensi mengganggu struktur bangunan di masa yang akan datang.¹⁴

Selain itu faktor-faktor lain diadakannya konsolidasi tanah di Desa Cicangkanggirang Kecamatan Sindangkerta karena perkembangan permukiman yang tidak teratur, kebutuhan kepastian hukum hak atas tanah, kebutuhan untuk optimalisasi tanah pertanian dan kebutuhan sarana dan prasarana yang kurang memadai di Desa Cicangkanggirang.

Konsolidasi tanah terbagi menjadi dua yaitu, pertama konsolidasi tanah perkotaan yang diarahkan kepada daerah pembangunan perkotaan dalam rangka penyediaan atau penambahan sarana dan prasarana perkotaan, dan kedua konsolidasi tanah pedesaan yang diarahkan pada usaha penataan terhadap tanah-tanah pertanian termasuk

kawasan pertanian.¹⁵

Jika dilihat mengenai Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang konsolidasi tanah sebagai dasar pelaksanaan konsolidasi tanah di Indonesia serta aturan pelaksana yang mengatur konsolidasi tanah, dinilai banyak pihak yang kurang berwibawa, seperti misalnya bagaimana cara menyelesaikan pemilik tanah yang tidak memberi persetujuan terhadap pelaksanaan konsolidasi tanah, baik karena yang bersangkutan menolak menandatangani surat persetujuan maupun pemilik tanah tersebut tidak diketahui alamatnya, mengenai hak serta kewajiban para peserta konsolidasi tanah, dan hal-hal penting lainnya.

Namun dalam pelaksanaan penataan ruang dalam kegiatan konsolidasi tanah di Desa Cicangkanggirang Kecamatan Sindangkerta Kabupaten Bandung Barat, terdapat ketidaksesuaian dengan Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang karena ditemukan alih fungsi dari lahan pertanian menjadi nonpertanian, dalam rencana peta konsolidasi tanah yang semula lahan persawahan dirubah menjadi Kantor Perwakilan ART/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung Barat dan Kantor Kecamatan Sindangkerta.

Terlepas dari itu bagi masyarakat Desa Cicangkanggirang diadakannya konsolidasi tanah ini mengandung unsur kemanfaatan yang banyak di dalamnya yaitu terwujudnya penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang dapat meningkatkan kesejahteraan dan kualitas hidup rakyat sekaligus

¹⁴ Hasil wawancara dengan Kepala Desa Cicangkanggirang Kecamatan Sindangkerta Kabupaten Bandung Barat bernama Ade Rahmat, pada tanggal 27 November 2018 jam 12.05 WIB.

¹⁵ Parlindungan, A.P, *Landefrom di Indonesia Suatu Perbandingan*, Mandar Maju, Bandung, 1993, Hlm.13.

menjamin ketersediaan tanah bagi berbagai kebutuhan kegiatan pembangunan, dan untuk mendukung memberikan kepastian hukum atas hasil kegiatan konsolidasi tanah.¹⁶

Upaya Pemerintah Terhadap Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Di Desa Cicangkanggirang Kecamatan Sindangkerta Kabupaten Bandung Barat

Pemberian hak milik atas tanah yang dilakukan oleh pemerintah di Desa Ciangkanggirang Kecamatan Sindangkerta Kabupaten Bandung Barat ini, para penerima hak milik atas tanah melakukan pendaftaran tanah atas objek hak atas tanah yang diberikan, dan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh penerima hak atas tanah di Desa Cicangkanggirang Kecamatan Sindangkerta Kabupaten Bandung Barat dilakukan secara sporadik.

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah maka diberikan sertifikat, sebagai akhir dari pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Berdasarkan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Dengan lahirnya sertifikat memberikan kepastian hukum bagi penerima hak milik atas tanah di Desa Cicangkanggirang Kecamatan Sindangkerta Kabupaten Bandung Barat bahwa mereka lah pemegang hak atas tanah yang diberikan.

Perlindungan hukum terhadap objek pemberian hak milik atas tanah di Desa Cicangkanggirang Kecamatan Sindangkerta Kabupaten Bandung Barat yang dilakukan oleh pemerintah yaitu dengan pemberian sertifikat hak

milik atas tanah kepada peserta konsolidasi tanah yang sesuai dengan luas tanah setiap pemiliknya dan berjalan dengan baik dan benar

D. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dalam penelitian ini, peneliti menyimpulkan beberapa hasil penelitian sebagai berikut:

1. Implementasi ketentuan konsolidasi tanah di Desa Cicangkanggirang Kecamatan Sindangkerta Kabupaten Bandung Barat telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1991 Tentang Konsolidasi Tanah. Dalam implementasinya terdapat pelanggaran dimana peta konsolidasi tanah yang akan didirikan bangunan permanen Kantor Perwakilan ART/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung Barat dan Kantor Kecamatan Sindangkerta, yang menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang zona tersebut berwarna kuning sehingga seharusnya tidak dapat didirikan bangunan permanen.
2. Perlindungan hukum terhadap objek pemberian hak milik atas tanah di Desa Cicangkanggirang Kecamatan Sindangkerta Kabupaten Bandung Barat yang dilakukan oleh pemerintah terkait Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung Barat yaitu dengan pemberian sertifikat hak milik atas tanah kepada peserta konsolidasi tanah yang sebelumnya tidak memiliki surat-surat yang jelas atau yang sah dari pemerintah.

¹⁶ Hasil wawancara dengan Sekertaris Desa Cicangkanggirang Kecamatan Sindangkerta Kabupaten Bandung Barat bernama Dida, pada tanggal 27 November 2018 jam 13.00 WIB.

Daftar Pustaka

- Bambang Ardiantoro dan Edi Priatmono, *Penyelenggaraan Konsolidasi Tanah*”, Bahan Diklat Tatalaksana Pengaturan Penguasaan Tanah, Pusat Pendidikan dan Latihan Badan Pertanahan Nasional, Jakarta, 2001.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 2003.
- Hasni, S. H, M. H, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*, PT. Rajagrafindo Persada, Depok, 2013.
- Kartasapoetra, *Hukum Tanah, Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 1991.
- Parlindungan, A.P, *Landefrom di Indonesia Suatu Perbandingan*, Mandar Maju, Bandung, 1993.
- Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Jakarta, 2013.
- Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Alumni Bandung, 1990.
- Hasil wawancara dengan Kepala Desa Cicangkanggirang Kecamatan Sindangkerta Kabupaten Bandung Barat bernama Ade Rahmat, pada tanggal 27 November 2018 jam 12.05 WIB.
- Hasil wawancara dengan Sekertaris Desa Cicangkanggirang Kecamatan Sindangkerta Kabupaten Bandung Barat bernama Dida, pada tanggal 27 November 2018 jam 13.00 WIB.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.
- Peraturan Pemerintah Nomor 16
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1991 Tentang Konsolidasi Tanah.