

Lampiran 3

Panduan Pelaksanaan Proyek K/T untuk Penggunaan Selama Periode Transisi dalam Era Reformasi di Indonesia

SECRET

CONFIDENTIAL - SECURITY INFORMATION

I. PENDAHULUAN

Konsolidasi Tanah (KT) merupakan kebijaksanaan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan, melalui usaha bersama masyarakat pemilik tanah sendiri atau dengan pihak lain, baik yang dilaksanakan di wilayah perkotaan maupun di wilayah perdesaan/pertanian.

Secara garis besar, tahap Penyiapan Lokasi Konsolidasi Tanah ini meliputi:

- a) Penentuan Calon Lokasi Konsolidasi Tanah.
- b) Penjajagan/pemilihan Lokasi Konsolidasi Tanah.
- c) Penyuluhan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah bagi Peserta Konsolidasi Tanah.
- d) Penjajagan Kesepakatan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah.
- e) Perumusan Hasil Kesepakatan Konsolidasi Tanah.
- f) Penegasan Tanah Obyek Konsolidasi Tanah.

Sementara itu, tahap Penyelesaian Konsolidasi Tanah, secara umum mencakup:

- a) Pendataan.
- b) Penataan.
- c) Konstruksi.

Sebagai pedoman dalam Pelaksanaan Konsolidasi Tanah, baik di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pusat maupun di Kantor Wilayah BPN Propinsi serta Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, TCK ini didasarkan atas ketentuan peraturan yang berlaku.

A. Ketentuan Teknis

1. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor 4 Tahun 1991 tanggal 7 Desember 1991 tentang Konsolidasi Tanah.
2. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.
3. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1995 tentang Perubahan Besar Pungutan Biaya dalam Rangka Pemberian Sertifikat Hak Tanah yang Berasal dari Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Penegasan Hak Tanah Adat
4. Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor 410-4245 tanggal 7 Desember 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah.
5. Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor 410-1078 tanggal 18 April 1996 tentang Petunjuk Teknis Konsolidasi Tanah.
6. Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor 410-55 tanggal 8 Januari 1997 tentang Organisasi Peserta Konsolidasi Tanah.
7. Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor 462-3872 tanggal 22 Desember 1997 tentang Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah.
8. Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor 410-2084 tanggal 30 Juni 1998 tentang Peningkatan Pelayanan Konsolidasi Tanah.
9. Surat Deputi Bidang Pengaturan Penguasaan dan Penatagunaan Tanah, Nomor 410-1355-DII tanggal 15 Mei 1996 tentang Petunjuk Kerjasama Pelaksanaan Konsolidasi Tanah.
10. Surat Edaran Deputi Bidang Pengaturan Penguasaan dan Penatagunaan Tanah, Nomor 411-1852-DII tanggal 5 Juli 1995 tentang Biaya Uang Pemasukan pada Lokasi Konsolidasi Tanah.

11. Surat Edaran Deputi Bidang Pengaturan Penguasaan dan Penatagunaan Tanah, Nomor 410-1919-DII tanggal 3 Juli 1996 tentang Petunjuk Laporan Monitoring Tindak Lanjut dan Kemajuan Pekerjaan Konsolidasi Tanah.

B. Ketentuan Keuangan

1. Undang-undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak
2. Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1997 tentang Jenis dan Penyetoran Penerimaan Negara Bukan Pajak.
3. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 114a/KMK.03/1997 tanggal 21 Maret 1997 tentang Penatausahaan dan Pertanggungjawaban Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) pada Instansi Pengguna.
4. Surat Edaran Direktur Jenderal Anggaran Nomor SE-76/A/46/0697 tanggal 3 Juni 1997 tentang Petunjuk Pelaksanaan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 114a/KMK.03/1997 tanggal 21 Maret 1997 tentang Penatausahaan dan Pertanggungjawaban Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) pada Instansi Pengguna.
5. Surat Edaran Direktur Jenderal Anggaran Nomor SE-82/A/461/0598 tanggal 12 Mei 1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan DIKS Instansi Pengguna.

C. Organisasi Pelaksanaan

Organisasi Pelaksana Konsolidasi Tanah adalah organisasi seperti dimaksud dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 pasal 5 sebagai berikut:

1. Koordinasi Pelaksanaan

Koordinasi pelaksanaan di Propinsi disebut Tim Pengendali dan di Kabupaten/Kota disebut Tim Koordinasi.

a. Tim Pengendali Konsolidasi Tanah Propinsi

Susunan keanggotaan Tim Pengendali Kegiatan Konsolidasi Tanah Propinsi adalah:

- | | |
|------------------------|---|
| 1) Pembina | : Gubernur Kepala Daerah Propinsi |
| 2) Ketua/Anggota | : Kepala Kantor Wilayah BPN |
| 3) Wakil Ketua/Anggota | : Ketua Bappeda Propinsi |
| 4) Sekretaris/Anggota | : Kabid Pengaturan Penguasaan Tanah, BPN |
| 5) Anggota | : Karo Bina Pemerintahan Propinsi
Kabid Penatagunaan Tanah, BPN
Kabid Hak-hak Atas Tanah, BPN
Kabid Pengukuran dan Pendaftaran Tanah,
BPN
Kepala Dinas PU Propinsi/Cipta Karya
Instansi lain yang terkait |

Tim Pengendali dibentuk dengan Surat Keputusan Gubernur/Kepala Daerah Propinsi. Konsep Surat Keputusan disiapkan oleh Kanwil BPN Propinsi c.q. Kabid Pengaturan Penguasaan Tanah yang bersangkutan.

Tugas Tim Pengendali Konsolidasi Tanah adalah:

- a) Melakukan pengendalian dan evaluasi perkembangan pelaksanaan kegiatan Konsolidasi tanah.
- b) Memecahkan permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah dan melakukan langkah-langkah tindak lanjut.
- c) Memberikan bimbingan, pengarahan dan petunjuk kepada Pelaksana Konsolidasi Tanah di Kabupaten/Kota.
- d) Melakukan tindakan lain yang dianggap perlu.

b. Tim Koordinasi Konsolidasi Tanah Kabupaten/Kota

Susunan Tim Koordinasi adalah sebagai berikut:

- | | |
|--------------------------|---|
| 1) Ketua : | Bupati/Walikota Kepala Daerah |
| 2) Wakil Ketua/Anggota : | Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota |
| 3) Wakil Ketua/Anggota : | Ketua Bappeda Kabupaten/Kota |
| 4) Sekretaris/Anggota : | Kasi Pengaturan Penguasaan Tanah, Kantah |
| 5) Anggota : | Kepala Bagian Pemerintahan |
| | Kepala Dinas PU |
| | Kepala Dinas Pertanian |
| | Kepala Dinas Tata Kota |
| | Kasi Penatagunaan Tanah, Kantah |
| | Kasi Hak-hak Atas Tanah, Kantah |
| | Kasi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, Kantah |
| | Instansi lain yang terkait. |

Tugas Tim Koordinasi adalah:

- 1) Mengadakan penyuluhan kepada masyarakat.
- 2) Mengevaluasi dan mengarahkan penyusunan Desain Konsolidasi Tanah (Desain Penataan Penguasaan Pemilikan dan Penggunaan Tanah).
- 3) Mengatur/mengarahkan peruntukan dan penggunaan Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan (TPBP).
- 4) Memecahkan dan menangani masalah yang timbul dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah.
- 5) Mengadakan musyawarah dengan Peserta Konsolidasi Tanah.
- 6) Melakukan tindakan lain yang dianggap perlu.

Tim Koordinasi dibentuk dengan Surat Keputusan Bupati/Walikota Kepala Daerah Kabupaten/Kota. Konsep Surat Keputusan disiapkan oleh Kepala Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah, Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

2. Pelaksana

Pelaksana Konsolidasi Tanah Kabupaten/Kota disebut Satuan Tugas (Satgas) Pelaksana Konsolidasi Tanah dengan susunan keanggotaan sebagai berikut:

- | | |
|--------------------------|---|
| 1) Ketua/Anggota : | Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota |
| 2) Wakil Ketua/Anggota : | Kasi Pengaturan Penguasaan Tanah |
| 3) Anggota : | Kasi Penatagunaan Tanah |
| | Kasi Hak-hak Atas Tanah |

Kasi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah
Camat setempat
Kepala Desa/Lurah setempat
Wakil Pemilik Tanah (sebanyak 2 orang)

Satgas Pelaksana Konsolidasi Tanah mempunyai tugas sebagai berikut:

- 1) Melaksanakan tugas-tugas pelaksanaan Konsolidasi Tanah.
- 2) Berfungsi sebagai Panitia Pemeriksa Tanah A yang dengan data yang ada dapat menyusun risalah pemeriksaan tanah untuk menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah oleh pihak yang berwenang.
- 3) Berfungsi sebagai Tim Penyelidik Riwayat Tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Satgas Pelaksana Konsolidasi Tanah dibentuk dengan Surat Keputusan Bupati/Walikota Kepala Daerah Kabupaten/Kota. Konsep Surat Keputusan disiapkan oleh Kepala Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah, Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

II. PENYIAPAN LOKASI KONSOLIDASI TANAH

A. Persiapan Pelaksanaan

1. Penyusunan ROPK (Rencana Operasional Pelaksanaan Kegiatan)
2. Pengadaan alat tulis kantor (ATK), bahan-bahan teknis dan perlengkapan lapangan.
3. Pembentukan Tim Pengendali Konsolidasi Tanah di Tingkat Propinsi bila belum terbentuk, Tim Koordinasi dan Satuan Tugas (Satgas) Pelaksana di Tingkat Kabupaten/Kota.

B. Kegiatan Lapangan

1. Penentuan Calon Lokasi Konsolidasi Tanah

Calon lokasi pelaksanaan Konsolidasi Tanah dapat diperoleh berdasarkan usulan atau permintaan para pemilik/penggarap tanah atau berdasar hasil penjajagan lokasi Konsolidasi Tanah yang dilaksanakan oleh pihak jajaran BPN. Sebelum dilanjutkan ke tahap berikutnya, hendaknya dilakukan evaluasi atas kelayakan lokasi bagi pelaksanaan Konsolidasi Tanah, antara lain dalam kaitannya dengan kesesuaian lokasi terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan. Agar diyakinkan bahwa lokasi Konsolidasi Tanah benar-benar menunjang pelaksanaan Rencana Tata Ruang Wilayah sesuai ketentuan yang berlaku, sehingga senantiasa dihindarkan konflik atau ketidaksesuaian lokasi dengan Rencana Tata Ruang.

2. Penjajagan/Pemilihan Lokasi Konsolidasi Tanah

Penjajagan penetapan lokasi dimaksudkan untuk mengadakan penjajagan ke lapangan dalam rangka pemilihan lokasi yang memenuhi syarat ditetapkan sebagai lokasi Konsolidasi Tanah. Tahap penjajagan/pemilihan lokasi ini merupakan tahap yang sangat menentukan keberhasilan pelaksanaan Konsolidasi Tanah. Apabila pelaksanaan Konsolidasi Tanah gagal di tengah perjalanan, pada umumnya disebabkan adanya kesalahan dalam tahap penjajagan/pemilihan lokasi.

Kegiatan penjajagan/pemilihan lokasi tersebut dimaksudkan agar:

- 1) Lokasi terpilih untuk ditata melalui Konsolidasi Tanah Perkotaan tersebut telah disepakati oleh persentase pemilik/penggarap tanah minimal sesuai peraturan (saat ini 85%) dari jumlah pemilik/penggarap yang meliputi luasan minimal dari luas rencana lokasi berdasar peraturan yang berlaku (saat ini 85%, berdasar pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991).
- 2) Lokasi terpilih tersebut sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah/Kota dan diperkirakan akan tumbuh serta berkembang selaras dengan perkembangan wilayah di sekitarnya.
- 3) Diperoleh gambaran lokasi secara umum dan rencana pembangunan/ Rencana Tata Ruang Wilayah pada lokasi tersebut, sehingga dapat disusun suatu Rencana Umum Pelaksanaan Konsolidasi Tanah (RUPKT) untuk calon lokasi Konsolidasi Tanah. Dengan demikian, pada tahap Penyuluhan dan Perumusan Hasil Penjajagan Kesepakatan, para calon peserta Konsolidasi Tanah yang akan diminta persetujuannya sudah memperoleh gambaran yang jelas mengenai Rencana Konsolidasi Tanah dari Tim Pelaksana Konsolidasi Tanah, serta dapat diperkirakan besar Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP).

Beberapa faktor yang perlu dipertimbangkan dalam memilih calon lokasi Konsolidasi Tanah adalah:

- a) Kesesuaian calon lokasi dengan Rencana Umum/Rencana Detail/ Rencana Teknik Tata Ruang Wilayah atau arahan kegiatan pembangunan sektor perumahan dan permukiman.
- b) Tingkat kemudahan pencapaian lokasi (aksesibilitas).
- c) Tingkat kesediaan peserta/pemilik tanah untuk berpartisipasi dalam kegiatan Konsolidasi Tanah sesuai persentase STUP yang disyaratkan, sehingga makin banyak yang setuju maka akan semakin baik.
- d) Jumlah bidang tanah yang harus ditata.
- e) Keceragaman luas persil, makin seragam makin baik.
- f) Jumlah peserta Konsolidasi Tanah.
- g) Keadaan topografi, makin datar makin baik.

Pada tahap penjajagan/pemilihan lokasi, beberapa kegiatan dilaksanakan secara berurut dimulai dari persiapan, pelaksanaan penjajagan di lapangan, peng-olahan data dan pelaporan. Dengan demikian dapat ditentukan atau dipilih lokasi yang layak untuk dilaksanakannya kegiatan Konsolidasi Tanah.

a. Persiapan

- a) Inventarisasi informasi terhadap minat masyarakat untuk ikut serta dalam kegiatan Konsolidasi Tanah dilaksanakan dengan pengumpulan data yang bersumber dari kemauan masyarakat calon peserta Konsolidasi Tanah.
- b) Selanjutnya berdasarkan pertimbangan dari Pemerintah Daerah Propinsi ataupun Kabupaten/Kota bersama-sama dengan instansi terkait dan BPN, ditetapkan bahwa penataan pertanahan untuk mengakomodasikan kegiatan pembangunan tersebut ditempuh melalui Konsolidasi Tanah.
- c) Sebelum ke lapangan, terlebih dahulu dilakukan persiapan pemilihan lokasi secara cermat dengan menganalisa alternatif lokasi berdasarkan data, peta, informasi dan fakta di lapangan lainnya yang telah tersedia, misalnya:

- (1) Peta Penggunaan Tanah saat ini (existing land-use) dengan skala detail.
- (2) Peta Pemilikan/Penguasaan Tanah dan Peta Persil/Rincikan skala detail, jika sudah tersedia.
- (3) Rencana Tata Ruang pada alternatif lokasi.
- (4) Peta Jaringan Jalan, Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial.
- (5) Peta Kepadatan Penduduk.
- (6) Data dan peta lainnya yang diperlukan.

Untuk ketajaman analisis peta, semakin detail data dan semakin besar skala peta maka semakin baik, karena memberikan gambaran yang lebih rinci.

- d) Dari hasil analisis alternatif lokasi tersebut, ditetapkan lokasi terpilih yang dituangkan dalam peta kerja untuk dibawa ke lapangan.

b. Pelaksanaan

Setelah lokasi yang prospektif terpilih, kemudian diadakan penjajagan ke lokasi dimaksud, dengan membawa data dan peta kerja yang telah disiapkan sebelumnya. Data dan peta kerja tersebut dilengkapi dan disempurnakan di lapangan berdasarkan pada:

- a) Wawancara dengan tokoh masyarakat, Lurah/Kepala Desa, Camat dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota untuk mengetahui tanggapan secara umum terhadap rencana Konsolidasi Tanah di lokasi yang dipilih tersebut.
- b) Penggunaan tanah saat ini (present land-use) di lapangan yang meliputi permukiman, tegalan, kebun campuran, tanah kosong, perdagangan/jasa, perairan, tanah terbuka dan lainnya.
- c) Jaringan jalan, yang mengenai ukuran (panjang dan lebar), perkerasan (tanah, batu, aspal, hotmix).
- d) Fasilitas umum dan fasilitas sosial.
- e) Berbagai bentuk persil tanah.
- f) Pengumpulan data skunder di Kantor Kepala Desa/Lurah, Kantor Camat, Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan serta instansi lainnya untuk melengkapi informasi.

c. Pengolahan

Pengolahan data dan fakta di lapangan hasil penjajagan lokasi tersebut dituangkan dalam peta dan daftar yang memberikan gambaran umum keadaan awal calon lokasi Konsolidasi Tanah. Peta dan daftar tersebut mencakup:

- a) Peta penggunaan tanah detail yang telah disempurnakan, yang menggambarkan jaringan jalan, fasilitas umum, fasilitas sosial, tanah perumahan/kaveling yang sebelum dilaksanakannya Konsolidasi Tanah.
- b) Daftar pemilik/penggarap tanah dari Kantor Kepala desa/Lurah.
- c) Luas masing-masing jenis penggunaan tanah sebelum pelaksanaan kegiatan Konsolidasi Tanah (dihitung dari peta penggunaan tanah atau menggunakan data skunder dari Kantor Kepala Desa/Lurah).

Sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah atau Rencana Detail Tata Ruang atau Rencana Teknik Tata Ruang dan rencana khusus yang ada, maka disusun Rencana Blok secara umum, yang sekurang-kurangnya meng-gambarkan rencana jaringan jalan dan blok peruntukan tanah. Rencana blok dimaksud dituangkan pada peta yang menggambarkan kondisi awal lokasi (peta lokasi) untuk ditelaah lebih lanjut. Dari hasil telaahan ini, diharapkan dapat diperhitungkan rencana perkiraan luas Sumbangan Tanah untuk Pembangunan (STUP) yang dipergunakan untuk:

- a) Tambahan kebutuhan tanah untuk jaringan jalan.
- b) Tambahan kebutuhan tanah untuk fasilitas umum dan fasilitas sosial.
- c) TPBP.

Besar STUP tersebut harus dihitung sesuai dengan tambahan kebutuhan tanah untuk memenuhi tuntutan RUTR/RD'IR/RTRK. Luas STUP dapat dipersentasekan terhadap luas total persil/kaveling yang ada, sehingga

para pemilik tanah dapat mengetahui gambaran umum rencana persentase tanah yang akan disumbangkan. Perhitungan perkiraan STUP dilakukan secara cermat.

Pada saat penjajagan lokasi, juga sudah harus dirumuskan ROPK yang mencakup pembiayaan yang meliputi perkiraan besar biaya, sumber biaya dan rencana waktu pelaksanaan. Maka perlu diperhitungkan agar tidak terlalu membebani calon peserta Konsolidasi Tanah, karena sebagian tanahnya sudah direncanakan untuk disumbangkan melalui STUP.

d. Penyusunan Laporan

Penyusunan Laporan Hasil Penjajagan Lokasi dituangkan dalam suatu laporan secara umum yang disebut dengan Rencana Umum Pelaksanaan Konsolidasi Tanah (RUPKT) yang memuat:

- a) Gambaran umum kondisi lokasi.
- b) Respon masyarakat dan pihak lain yang terkait.
- c) Rencana STUP.
- d) Rencana Biaya.
- e) Rencana Jadwal Pelaksanaan.

Setelah penjajagan lokasi selesai, maka selanjutnya dapat diadakan penyuluhan terhadap calon peserta Konsolidasi Tanah pada lokasi tersebut.

3. Penyuluhan

a. Penyuluhan diberikan kepada masyarakat, pemuka/tokoh masyarakat, pemuka adat dan pelaksana pada lokasi terpilih dengan maksud agar masyarakat semakin mengerti tentang makna, tata laksana serta manfaat kegiatan Konsolidasi Tanah dan berkemauan ikut serta secara aktif dalam pelaksanaannya. Sedangkan penyuluhan kepada para pelaksana kegiatan Konsolidasi Tanah, dimaksudkan agar mereka mengerti tugas dan tanggung-jawab serta peran masing-masing dalam melaksanakan kegiatan Konsolidasi Tanah. Penyuluhan dilaksanakan oleh Tim Koordinasi dan petugas yang ditunjuk serta diupayakan dilakukan secara langsung (penerangan langsung terhadap peserta Konsolidasi Tanah). Namun demikian, penyuluhan tidak langsung juga dapat diselenggarakan melalui pemimpin informal, Ketua RW, Ketua RT dan pemuka masyarakat agar selanjutnya disampaikan kepada para calon peserta Konsolidasi Tanah secara berantai.

b. Materi penyuluhan meliputi:

- 1) Kegiatan Konsolidasi Tanah secara umum.
- 2) Rencana Umum Pelaksanaan Konsolidasi Tanah (RUPKT) pada calon lokasi sebagai kelanjutan atas hasil penjajagan penetapan lokasi.
- 3) Perlunya STUP dalam rangka penyediaan prasarana jaringan jalan, fasilitas umum dan fasilitas sosial lainnya. Perhitungan perkiraan besarnya STUP hendaknya sudah diinformasikan pada saat penyuluhan tersebut. Perkiraan besarnya STUP yang diinformasikan kepada masyarakat harus berdasarkan hasil laporan penjajagan calon lokasi Konsolidasi Tanah.
- 4) Manfaat Konsolidasi Tanah bagi peserta Konsolidasi Tanah.
- 5) Lain-lain yang berkaitan dengan pelaksanaan Konsolidasi Tanah.

4. Penjajagan Kesepakatan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah

Dari pengalaman didapat bahwa tidak tercapainya kesepakatan calon peserta untuk setuju menjadi peserta Konsolidasi Tanah, umumnya karena peserta berkeberatan terhadap besar STUP yang berupa tanah atau kompensasi berupa uang dan ketidakjelasan Konsolidasi Tanah akan selesai tuntas. Perlu diingat, bahwa meskipun calon peserta Konsolidasi Tanah telah mengetahui bahwa Konsolidasi Tanah memberi manfaat yang menguntungkan bagi calon peserta Konsolidasi Tanah karena peningkatan kualitas lingkungan dan nilai tanahnya, tetapi calon peserta Konsolidasi Tanah tetap menginginkan besar STUP yang serendah mungkin. Oleh karena itu, dalam menjajagi kesepakatan calon peserta Konsolidasi Tanah, informasi yang disampaikan secara obyektif harus benar-benar dapat dipertanggungjawabkan,

terutama dalam menetapkan perkiraan besar STUP dan perkiraan biaya yang ditanggung oleh peserta Konsolidasi Tanah.

5. Perumusan Hasil Penjajagan Kesepakatan

- a. Dengan telah dirumuskan RUPKT yang diperoleh dari hasil kegiatan penjajagan lokasi dan penyuluhan yang baik, diharapkan perumusan hasil penjajagan kesepakatan dapat segera diperoleh dari peserta Konsolidasi Tanah. Persetujuan peserta Konsolidasi Tanah dituangkan dalam Surat Pernyataan Persetujuan tentang rencana Konsolidasi Tanah yang ditanda-tangani oleh masing-masing peserta Konsolidasi Tanah.
- b. Hasil penjajagan kesepakatan yang bagus juga didukung dengan persetujuan calon peserta Konsolidasi Tanah rencana pelaksanaan Konsolidasi Tanah oleh semua pihak yang terkait. Selain itu, persetujuan atas persentase STUP juga merupakan hal sangat penting sebagai hasil kesepakatan.

6. Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah

- a. Usulan penetapan lokasi Konsolidasi Tanah disiapkan oleh Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk diajukan penerbitannya sesuai ketentuan yang berlaku. Berkas usulan dimaksud mencakup syarat-syarat antara lain:
 - 1) Berita Acara kesepakatan pelaksanaan Konsolidasi Tanah dari calon peserta Konsolidasi Tanah yang ditandatangani oleh 2 (dua) orang wakil calon peserta Konsolidasi Tanah dan diketahui oleh Kepala Desa/Lurah dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang bersangkutan.
 - 2) Peta Lokasi Konsolidasi Tanah yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Ukuran peta sekurang-kurangnya dalam format folio dengan skala menurut kebutuhan, dan mencakup pula adanya petunjuk lokasi Konsolidasi Tanah.
- b. Setelah persyaratan lokasi Konsolidasi Tanah dipenuhi, terutama persetujuan calon peserta Konsolidasi Tanah bagi semua syarat-syarat awal, maka lokasi terpilih ditetapkan dengan Surat Keputusan. Menurut Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 462-3872 tanggal 22 Desember 1997 tentang Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah, ditegaskan bahwa para pelaksana harus memperhatikan kesesuaian antara peruntukan tanah dengan RUTR dan hasil rapat Tim Koordinasi Konsolidasi Tanah Tingkat Kabupaten/Kota. Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah dengan kriteria:
 - 1) Luas areal Konsolidasi Tanah Perkotaan kurang atau sama dengan 10 hektar dan Konsolidasi Tanah Pertanian kurang atau sama dengan 200 hektar ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, serta SK Penegasan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi dan SK Pemberian Hak oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
 - 2) Luas areal Konsolidasi Tanah Perkotaan lebih dari 10 hektar dan Konsolidasi Tanah Pertanian lebih dari 200 hektar ditetapkan oleh Bupati/Walikota, serta SK Penegasan oleh menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan SK Pemberian Hak oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

- 3) Areal tersebut sebelumnya telah tercakup dalam Izin Lokasi, namun tidak memungkinkan dalam proses pembebasan tanah, maka Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota.

Secara tabulasi, Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah dipilah kewenangannya sebagai berikut:

Jenis Konsolidasi Tanah	Kewenangan Penerbitan SK Penetapan Lokasi KT	
	Kepala Kantor Pertanahan	Bupati/Walikota
Perkotaan	<i>s/d 10 Ha</i>	<i>Lebih dari 10 Ha</i>
Pertanian/Perdesaan	<i>s/d 200 Ha</i>	<i>Lebih dari 200 Ha</i>

- c. Dengan diterbitkan ketetapan tersebut, berarti telah terdapat kepastian lokasi Konsolidasi Tanah dan kesesuaian peruntukannya dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota setempat atau Rencana Tata Ruang yang rinci. Dengan demikian, untuk lokasi kegiatan Konsolidasi Tanah tersebut tidak diperlukan lagi Izin Lokasi, karena selain pertimbangan tersebut, juga merupakan kegiatan dari pemilik tanah sendiri yang berkeinginan agar penguasaan dan penggunaan tanahnya ditata melalui kegiatan Konsolidasi Tanah.

7. Usulan Penegasan Tanah Negara sebagai Obyek Konsolidasi Tanah

Penegasan Tanah sebagai Obyek Konsolidasi Tanah merupakan salah satu tahap yang cukup menentukan kelancaran bagi penyelesaian tahap berikutnya. Untuk itu, dalam penyiapannya perlu diperhitungkan jadwal yang telah disusun, sejak pengusulan secara cermat sesuai ketentuan dan persyaratan yang berlaku hingga penerbitan Surat Keputusan Penegasan Tanah sebagai Obyek Konsolidasi Tanah.

a. Usulan Penegasan Tanah Obyek Konsolidasi Tanah

Berkas usul penegasan disiapkan oleh Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah untuk diusulkan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Ketentuan penerbitan Surat Keputusan Penegasan saat ini dapat ditabelkan sebagai berikut:

Jenis Konsolidasi Tanah	Kewenangan Penerbitan SK Penegasan	
	Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi	Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN
Perkotaan	<i>s/d 10 Ha</i>	<i>Lebih dari 10 Ha</i>
Pertanian/Perdesaan	<i>s/d 200 Ha</i>	<i>Lebih dari 200 Ha</i>

Persyaratan Surat Keputusan antara lain:

- 1) Surat Keputusan Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah.
- 2) Daftar atau Surat Pernyataan Persetujuan dari peserta Konsolidasi Tanah tentang Rencana Konsolidasi Tanah.
- 3) Daftar Peserta dan Luas Pemilikan Tanah masing-masing peserta Konsolidasi Tanah.

- 4) Daftar atau Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dari Peserta Konsolidasi Tanah.
- 5) Peta Situasi dan Lokasi Konsolidasi Tanah dengan inset petunjuk lokasi dalam format folio, yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- 6) Peta Penggunaan Tanah pada wilayah sekitar lokasi dalam format folio.
- 7) Peta Rencana Umum Tata Ruang/Rencana Detail Taat Ruang (RUTR/RDTR).
- 8) Desain Konsolidasi Tanah atau Rencana Blok (Block-plan) pada lokasi Konsolidasi Tanah beserta Daftar Perhitungan Rencana Luas dan Peruntukan Tanah sebelum dan sesudah Konsolidasi Tanah berupa tabel, yang dituangkan ke dalam peta tersebut.
- 9) Surat Keterangan Tanah dari Kepala Kantor Pertanahan setempat.
- 10) Keterangan Riwayat Tanah lokasi Konsolidasi Tanah (bukan tiap bidang tanah) yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Agar proses penerbitannya dapat cepat, hendaknya berkas usulan telah lengkap. Maka dilakukan pemeriksaan (checking) terhadap kelengkapan dan kebenaran persyaratan berkas.

b. Penerbitan Surat Keputusan Penegasan Tanah Obyek Konsolidasi Tanah

Setelah meneliti kelengkapan berkas serta melalui evaluasi bahwa usulan telah sesuai dengan ketentuan, maka SK Penegasan akan diterbitkan dalam waktu sekitar 2 (dua) minggu sejak diterimanya berkas yang lengkap dan benar. Selanjutnya SK Penegasan Tanah Obyek Konsolidasi Tanah dikirimkan ke instansi yang bersangkutan beserta tembusan kepada yang berkaitan. Kemudian dapat segera dipersiapkan penerbitan SK Pemberian Hak Atas Tanah sehingga persiapan sertifikasi dapat segera dimulai.

III. PENYELESAIAN KONSOLIDASI TANAH

Sebagai kelanjutan dari Penyiapan Lokasi Konsolidasi Tanah, bab ini merupakan suatu rangkaian utuh yang tidak bisa dipisahkan sebagai pedoman teknik operasional bagi para pelaksana dalam menangani kegiatan Konsolidasi Tanah.

Ruang lingkup kegiatan Penyelesaian Konsolidasi Tanah meliputi:

1. Identifikasi Subyek dan Obyek.
2. Pengukuran dan Pemetaan Rincikan/Keliling.
3. Pengukuran Topografi dan Pemetaan Penggunaan Tanah, apabila diperlukan.
4. Seleksi Calon Pencrima Hak (bila diperlukan, sesuai ketentuan yang berlaku).
5. Penyusunan Rencana Blok/Pradesain Konsolidasi Tanah dan Perhitungan Luas Rencana Peruntukan Tanah.
6. Penyusunan Desain Konsolidasi Tanah (DKT).
7. Musyawarah tentang Rencana Penetapan Kaveling Baru/Desain Konsolidasi Tanah.
8. Pelepasan Hak Atas Tanah oleh para Peserta Konsolidasi Tanah.
9. Usulan Penegasan Tanah sebagai Obyek Konsolidasi Tanah.
10. Penegasan Tanah sebagai Obyek Konsolidasi Tanah.
11. Stake-out/Realokasi.
12. Penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah.
13. Sertifikasi Tanah.
14. Konstruksi (Pembentukan/Pembersihan Badan Jalan/Parit, Prasarana umum, dan lain-lain).

A. KEGIATAN LAPANGAN

1. Identifikasi Subyek dan Obyek

Pendataan subyek merupakan inventarisasi identitas subyek hak atas tanah sebagai pemilik/penggarap tanah yang meliputi nama, alamat, umur, pekerjaan dan informasi lain yang diperlukan. Sedangkan pendataan obyek merupakan inventarisasi obyek tanah yang meliputi luas tanah menurut surat bukti hak atas tanah yang dimiliki peserta Konsolidasi Tanah (misalnya girik, sertifikat, SPPT/Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang dan lainnya), batas-batas tanah, asal tanah (misalnya jual beli, waris, hibah dan lainnya) dan apabila tanah warisan dilampirkan silsilah, keturunan waris, surat kuasa untuk mengurus dan lain-lain.

2. Pengukuran dan Pemetaan Rincikan/Keliling

Pengukuran dan Pemetaan Rincikan/Keliling diselenggarakan untuk mengetahui batas tiap persil pada lokasi Konsolidasi Tanah. Kegiatan ini dilaksanakan oleh petugas yang ditunjuk melalui Surat Tugas dari Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menurut luasan tertentu sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Pengukuran dan Pemetaan Rincikan/Keliling terdiri atas:

- a. Pengukuran batas-batas tiap persil.
- b. Pemetaan hasil pengukuran tiap persil.
- c. Perhitungan luas tiap persil.
- d. Pencocokan luas tanah hasil pengukuran dan pemetaan rincikan dengan luas tanah yang tercantum dalam girik, SPPT, sertifikat atau bukti hak atas tanah lainnya. Apabila terdapat perbedaan angka luasan persil tanah, maka yang dipakai adalah hasil perhitungan luas dari hasil pengukuran di lapangan dan luas sebenarnya diberitahukan kepada pemilik tanah yang bersangkutan.

- e. Penomoran dengan urut tertentu pada setiap persil tanah pada Peta Rincikan, untuk mempermudah pemetaannya.
- f. Pemetaan rincikan digunakan sebagai dasar dalam penyusunan Desain Konsolidasi Tanah berdasar hasil pengukuran.
- g. Hasil pengukuran rincikan berupa Peta Rincikan dengan skala 1:1.000 atau skala tertentu menurut kebutuhan. Peta Rincikan ini dilengkapi dengan nomor persil, jalan dan saluran air, bangunan, fasilitas umum dan fasilitas sosial yang sudah ada, dengan mencantumkan nama masing-masing peserta Konsolidasi Tanah berikut luas tanahnya.

3. Pengukuran Topografi dan Pemetaan Penggunaan Tanah

Bila sangat diperlukan dapat dilaksanakan pengukuran topografi dan pemetaan penggunaan tanah. Pengukuran topografi dimaksudkan untuk mengetahui ketinggian dan sudut kemiringan lereng pada lokasi Konsolidasi Tanah. Kegiatan ini dilaksanakan oleh petugas yang ditunjuk melalui Surat Tugas dari Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menurut luasan tertentu sesuai dengan peraturan yang berlaku. Kegiatan dalam Pengukuran Topografi meliputi:

- a. Mengukur ketinggian titik-titik tertentu pada lokasi Konsolidasi Tanah, dengan satuan meter di atas permukaan air laut sehingga menghasilkan titik-titik ketinggian (spotheight).
- b. Memetakan hasil pengukuran dengan skala 1:1.000 atau skala tertentu menurut kebutuhan.
- c. Membuat Peta Kontur (memuat informasi garis-garis yang menghubungkan titik-titik dengan ketinggian yang sama).
- d. Menghitung sudut kemiringan lereng.

Peta Topografi dibuat dengan skala 1:1.000 atau skala lebih besar dan menggunakan interval kontur setengah sampai dengan satu meter dan digabung/dioverlaykan ke dalam Peta Keliling. Apabila ternyata beda tinggi antara titik tertinggi dan titik terendah pada lokasi Konsolidasi Tanah kurang dari satu meter dan digambarkan pada Peta Keliling menghasilkan gambaran yang tidak mencerminkan informasi ketinggian tertentu secara jelas, maka sebaiknya tidak menggunakan Peta Topografi. Jadi penggunaan Peta Topografi disesuaikan dengan kondisi topografi lokasi Konsolidasi Tanah.

Maksud Pemetaan Penggunaan Tanah adalah untuk mengetahui jenis penggunaan tanah saat ini (present land-use) pada lokasi Konsolidasi Tanah. Kegiatan pemetaan penggunaan tanah meliputi survai lapangan dan memetakan ke dalam Peta Penggunaan Tanah dengan skala 1:1.000 atau skala tertentu menurut kebutuhan.

Hasil pemetaan Topografi dan Penggunaan Tanah terutama diperlukan untuk penyusunan Rencana Blok dan Desain Konsolidasi Tanah.

4. Seleksi Calon Penerima Hak

Dalam rangka seleksi calon penerima hak atas tanah khususnya pelaksanaan Konsolidasi Tanah Pertanian yang merupakan kaitan dengan redistribusi tanah pertanian, diupayakan melalui penentuan prioritas. Hal ini mengingat bahwa luas tanah pertanian yang akan dibagikan sangat terbatas sedangkan jumlah petani yang memerlukan sangat banyak.

Penentuan prioritas tersebut menyangkut urutan petani yang paling membutuhkan dan petani yang sudah mempunyai hubungan yang erat dengan tanah yang digarapnya, harus tetap dijamin kelangsungannya.

5. Penyusunan Rencana Blok/Pradesain Konsolidasi Tanah dan Perhitungan Luas Rencana Peruntukan Tanah

Penyusunan Draf Rencana Blok dimaksudkan sebagai langkah awal untuk penataan secara fisik rencana blok peruntukan/penggunaan tanah pada lokasi Konsolidasi Tanah. Hal ini dimaksudkan agar terwujud suatu kawasan yang dilengkapi dengan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang diperlukan menurut kriteria dan standar perencanaan tata ruang.

Hasil akhir dari Draf Rencana Blok ini adalah suatu gambaran tata letak dari rencana struktur jaringan jalan, blok kaveling, blok fasilitas umum, blok fasilitas sosial dan blok Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan (TPBP) yang dituangkan dalam peta berskala 1:1.000 atau skala lebih besar. Draf Rencana Blok tersebut selanjutnya dimusyawarahkan dengan para peserta Konsolidasi Tanah dan karenanya dapat berubah sesuai dengan hasil kesepakatan dalam musyawarah dengan peserta Konsolidasi Tanah.

Penataan fisik dalam penyusunan Rencana Blok meliputi penataan bentuk, luas dan letak masing-masing blok jenis peruntukan tanah. Penataan tersebut mencakup rencana jalan, blok kaveling, blok fasilitas umum, blok fasilitas sosial, blok TPBP, blok areal komersial dan blok lainnya yang diperlukan, sehingga terwujud suatu tatanan kawasan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang ditetapkan.

Penataan fisik tersebut ditempuh melalui proses *penggeseran, penggabungan, pemecahan, penukaran dan lainnya*. Meskipun demikian harus tetap diupayakan agar pergeseran letak blok sedekat mungkin dengan letak tanah semula untuk menghindari penggusuran dan *kaveling terbang/hilang* maupun kaveling berpindah jauh ataupun kaveling siluman/kaveling baru yang tiba-tiba muncul.

Untuk menyusun Rencana Blok, ditempuh dengan langkah-langkah sebagai berikut:

- a. Menyiapkan data dan peta yang menunjukkan kondisi awal pada lokasi Konsolidasi Tanah. Untuk memperoleh data dan peta tersebut dilaksanakan dengan pendataan yang meliputi :
 - 1) Luas lokasi, Peta Lokasi dan Peta Keliling
 - 2) Luas tanah dan Peta Rincian sebelum Konsolidasi Tanah.
 - 3) Peta Topografi dan Penggunaan Tanah sebelum Konsolidasi Tanah.
 - 4) Daftar luas dan pemilikan tanah sebelum Konsolidasi Tanah, yang disesuaikan dengan Peta Rincian.
- b. Menyiapkan rujukan Rencana Tata Ruang Wilayah pada kawasan tersebut, yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah yang bersangkutan. Rujukan tersebut dapat berupa Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK). Dalam Penyusunan Rencana Blok, rujukan yang lebih relevan adalah RDTR dan RTRK karena lebih rinci. Kriteria dan standar teknik perencanaan yang tertuang dalam RDTR/RTRK tersebut, dapat dijadikan sebagai rujukan, terutama dalam hal penentuan:

- 1) Rencana jenis dan hierarki jaringan jalan. Sehingga dapat diperkirakan kebutuhan tanah bagi jaringan jalan.
 - 2) Rencana jenis dan jumlah fasilitas umum serta fasilitas sosial yang diperlukan, sehingga dapat diperkirakan kebutuhan tanah untuk seluruh fasilitas umum dan fasilitas sosial.
 - 3) Rencana kepadatan bangunan dan rencana perpetakan bangunan. Hal ini diperlukan untuk merencanakan blok kaveling dan luas masing-masing kaveling.
- c. Menyiapkan Daftar Perhitungan Rencana Luas dan Peruntukan Tanah sebelum dan sesudah Konsolidasi Tanah, untuk mempermudah proses perhitungan luas tanah masing-masing peruntukan. Dari hasil perhitungan tersebut, dapat diketahui persentase Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan.
- d. Melakukan penggambaran Draft Rencana Blok lokasi dengan menyusun tata letak dari masing-masing blok kaveling, jaringan jalan, pusat pelayanan (fasilitas sosial dan fasilitas umum) dan kebutuhan lain yang diperlukan. Luas tanah pada daftar harus sama dengan luas tanah pada peta. Daftar perhitungan luas masing-masing blok tersebut dituangkan pada Peta Draft Rencana Blok.
- e. Mengajukan draft Rencana Blok kepada para peserta Konsolidasi Tanah untuk dimusyawarahkan, dalam rangka persetujuan dan pengambilan keputusan akhir atas perhitungan luas, STUP dan Rencana Blok.

Dalam penyusunan tata letak pada draft Rencana Blok tersebut, dipertimbangkan berbagai hal, antara lain:

1) Struktur dan hirarkhi jaringan jalan.

Jaringan jalan diupayakan dapat melayani setiap blok dan persil tanah. Pola jaringan jalan disesuaikan dengan kondisi Konsolidasi Tanah. Beberapa pola jaringan jalan antara lain Pola Kotak (Grid Type), Pola T-Silang (T-Cross Type), Pola Putar (Loop Type), Pola Kuldesak (Cul-de-sac Type), Pola Lingkar (Circle Type) atau Pola Campuran (Combination Type). (lihat gambar terlampir).

Di samping pola jaringan jalan, juga perlu diperhatikan lebar jalan sesuai dengan hierarkinya. Sebagai bahan perbandingan, dalam suatu kawasan perumahan, sering dijumpai hierarki jalan, yaitu:

- (1) Jalan lebar 4 sampai 6 meter (R_1).
- (2) Jalan lebar 6 sampai 8 meter (R_2).
- (3) Jalan lebar 8 sampai 12 meter (R_3).
- (4) Jalan lebar lebih dari 12 meter (R_4).

Secara skematis, hierarki jalan tersebut menggambarkan setiap jalan dan akses setiap persil tanah terhadap jalan.

2) Luas dan Ukuran Blok Kaveling

Dalam menentukan luas dan ukuran blok kaveling, perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- (1) Peruntukan blok kaveling, blok taman, blok sekolah dan lainnya. Blok sekolah disesuaikan dengan ukuran luas kebutuhan tanah sesuai standar teknis yang ditetapkan

untuk jenis peruntukan yang direncanakan.

- (2) Jalan yang lebih lebar seharusnya melayani blok yang lebih besar. Hal ini terkait dengan Garis Sempadan Bangunan (GSB) seperti yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Kota.
- (3) Luas, bentuk dan ukuran kaveling yang direncanakan pada blok kaveling. Ukuran lebar depan jalan dan panjang kedalaman sebaiknya ideal dan menghindari adanya kaveling terlalu *gemuk* atau terlalu *kurus*. Meskipun belum ada ketentuan yang mengatur bentuk kaveling, disarankan agar lebar kaveling depan jalan minimal 6 meter dan panjang kedalaman kaveling antara satu dan dua kali lebar depan jalan.

3) Tata Letak Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial

Pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial dilaksanakan untuk melayani kebutuhan penduduk dalam lokasi Konsolidasi Tanah. Letak fasilitas umum dan fasilitas sosial tersebut, diupayakan agar dapat dijangkau oleh penduduk dengan mudah untuk memenuhi kebutuhan penduduk secara seimbang sesuai dengan wilayah pelayanannya.

4) Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan (TPBP), jika diperlukan

TPBP adalah bagian dari STUP yang diserahkan kepada pihak ketiga dengan pembayaran kompensasi dengan uang yang dipergunakan untuk pembiayaan kegiatan pelaksanaan Konsolidasi Tanah. Oleh sebab itu, pada hakekatnya TPBP merupakan tanah untuk dijual kepada pihak lain.

Dalam hal pelaksanaan fisik Konsolidasi Tanah dibiayai melalui dana Anggaran Pemerintah, maka hasil penjualan TPBP dapat dipergunakan bagi pembangunan prasarana dan sarana lingkungan, serta pembangunan fasilitas umum dan/atau fasilitas sosial lain, misalnya konstruksi jalan, pembangunan jembatan/gorong-gorong, pembangunan Kantor Kepala Desa/Lurah/RT/RW dan lain-lain.

Maka TPBP tersebut sebaiknya diposisikan pada lokasi yang strategis secara komersial dan diharapkan cepat terjual dengan harga yang layak dan dapat dipergunakan untuk membiayai pembangunan lebih lanjut. Kebutuhan TPBP ditetapkan dengan mempertimbangkan hal-hal antara lain:

- (1) Ketersediaan anggaran ditinjau dari sumber dan besar anggaran.
- (2) Hasil akhir dan ruang lingkup pekerjaan yang ingin dicapai.
- (3) Kesiediaan peserta menyumbangkan tanah untuk TPBP.

Sesuai dengan Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-1637 tanggal 7 Juni 1996 tentang Pengelolaan TPBP Konsolidasi Tanah, ditegaskan bahwa pemanfaatan TPBP digunakan untuk membiayai pelaksanaan Konsolidasi Tanah. TPBP diserahkan kepada pihak lain, misalnya swasta perorangan atau badan hukum atau peserta yang memiliki persil tanah kecil dengan kompensasi uang.

Sedangkan harga TPBP yang diserahkan kepada pihak lain tersebut ditetapkan oleh Tim Koordinasi. Kemudian Kepala Kantor Pertanahan menyerahkan TPBP tersebut dengan menerbitkan Surat Ijin Menggunakan Tanah (SIMT) selanjutnya menjadi dasar pemberian hak atas tanah kepada yang bersangkutan.

Dalam hal pembelanjaan uang hasil penjualan TPBP, pengelolaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang bersangkutan berdasarkan proposal yang disusun dengan persetujuan Tim Koordinasi Konsolidasi Tanah, di mana wakil peserta Konsolidasi Tanah termasuk sebagai anggota tim yang ikut menyetujui.

6. Penyusunan Desain Konsolidasi Tanah (DKT)

Penyusunan Desain Konsolidasi Tanah (DKT) dimaksudkan untuk menyusun perencanaan letak, bentuk dan luas kaveling-kaveling baru pada lokasi Konsolidasi Tanah, setelah dikurangi dengan STUP. Luas masing-masing kaveling diupayakan agar sesuai dengan hasil perhitungan yang telah disepakati oleh peserta Konsolidasi Tanah.

Hasil dari penyusunan Desain Konsolidasi Tanah dituangkan ke dalam peta dengan skala 1:1.000, yang menggambarkan letak, luas, bentuk dan batas kaveling tanah pada setiap blok secara tertib dan teratur. Desain Konsolidasi Tanah mencakup:

- a. Rencana masing-masing kaveling pada blok yang ada.
- b. Rencana jaringan jalan.
- c. Rencana kaveling fasilitas umum dan fasilitas sosial.
- d. Luas masing-masing kaveling menurut jenis peruntukan tanah.

Cara penyusunan Desain Konsolidasi Tanah sebagai berikut:

- a. Menyiapkan Peta Rincikan/Pemilikan Tanah semula, Draf Rencana Blok dan Daftar Perhitungan Rencana Luas Peruntukan Tanah yang telah disepakati oleh peserta Konsolidasi Tanah.
- b. Draf Rencana Blok dan Daftar Perhitungan Rencana Luas Peruntukan Tanah dijadikan sebagai acuan dalam penyusunan Desain Konsolidasi Tanah. Peta Rincikan semula digunakan untuk acuan dalam penempatan letak kaveling baru.
- c. Mengacu pada Daftar Perhitungan Rencana Luas Peruntukan Tanah tersebut, selanjutnya dihitung dan ditetapkan luas masing-masing kaveling yang akan dialokasikan kepada setiap peserta setelah Konsolidasi Tanah (setelah dikurangi STUP yang telah disepakati peserta Konsolidasi Tanah). Luas masing-masing kaveling baru tersebut disajikan dalam suatu Daftar Luas Pemilikan Kaveling Baru yang merupakan pedoman dalam merencanakan kaveling baru pada Desain Konsolidasi Tanah maupun pada saat staking out/realokasi di lapangan.
- d. Besar STUP, yang telah dihitung sebelumnya, merupakan jumlah keseluruhan sumbangan yang diperlukan. Besar sumbangan yang dibebankan pada tiap kaveling sehubungan STUP tersebut, perlu dihitung kembali. Metode perhitungan tersebut diupayakan agar menempuh cara yang adil, sehingga mudah diterima oleh peserta Konsolidasi Tanah. Maka dipilih metode yang paling sesuai dengan kondisi pada tiap lokasi. Sebagai pertimbangan dikemukakan tiga metode yang lazim digunakan untuk menghitung beban besarnya sumbangan tanah tiap kaveling, yaitu:

- 1) Metode Luas Tanah,
- 2) Metode Nilai Tanah, dan/atau
- 3) Metode Gabungan Luas Tanah dan Nilai Tanah.

Metode Luas Tanah dimaksudkan bagi besar sumbangan yang dibebankan pada masing-masing kaveling, dihitung dengan besar persentase yang sama untuk keperluan fasilitas umum dan fasilitas sosial serta TPBP. Sedangkan besar sumbangan tiap kaveling untuk prasarana jalan, bervariasi tergantung pada faktor jalan pada kaveling tersebut.

Pada Metode Nilai Tanah, besarnya sumbangan tiap kaveling dihitung berdasarkan nilai tanah. Besar sumbangan dapat bervariasi, proporsional dengan nilai tanah masing-masing kaveling bila diperbandingkan antara sebelum dan sesudah Konsolidasi Tanah. Nilai tanah kaveling sebelum Konsolidasi Tanah dapat diperhitungkan dengan mempertimbangkan kelas tanah, harga dasar dan lainnya. Sedangkan nilai tanah sesudah Konsolidasi Tanah dihitung berdasar perkiraan.

- e. Selanjutnya masing-masing kaveling diletakkan pada masing-masing blok kaveling pada Peta Rencana Blok. Dalam meletakkan kaveling, apabila ada pergeseran, diupayakan agar kaveling baru tetap dekat letaknya dengan kaveling sebelum Konsolidasi Tanah dengan memperhatikan Peta Rincikan semula.
- f. Selain letak kaveling, diperhatikan pula bentuk dan batas kavelingnya. Bentuk kaveling ideal umumnya panjang kedalamannya sekurang-kurangnya 1,5 kali lebar di pinggir jalan. Batas kaveling sebaiknya diupayakan lurus sampai pada sisi depan atau sedekat-dekatnya dengan jalan.

7. Musyawarah tentang Rencana Penetapan Kaveling Baru/Desain Konsolidasi Tanah

Musyawarah di antara pelaksana dan peserta Konsolidasi Tanah dimaksudkan untuk lebih meyakinkan kepada peserta Konsolidasi Tanah bahwa setelah diadakan penetapan kaveling baru (realokasi) di lapangan dan dikurangi untuk STUP, maka mungkin terjadi perubahan bentuk dan luas kaveling baru. Akibatnya, dapat terjadi pergeseran letak kaveling masing-masing peserta setelah Konsolidasi Tanah. Selain itu, akibat pergeseran tersebut, dimungkinkan terjadi pembongkaran pagar, bangunan ataupun tanaman yang dimiliki peserta Konsolidasi Tanah. Hasil musyawarah tersebut dibuat dalam Berita Acara yang ditandatangani oleh Ketua Satgas Pelaksana Konsolidasi Tanah dan sebanyak-banyaknya 3 (tiga) orang wakil peserta Konsolidasi Tanah.

8. Pelepasan Hak Atas Tanah

Setelah Desain Konsolidasi Tanah disepakati melalui musyawarah, selanjutnya dilaksanakan kegiatan Pelepasan Hak Atas Tanah oleh peserta Konsolidasi Tanah. Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dimaksudkan untuk memenuhi syarat legalitas agar menjadikan status tanah sebagai tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, walaupun secara fisik tanah tersebut masih ditempati oleh peserta Konsolidasi Tanah.

Dengan status tanah Negara, sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku Pemerintah berwenang untuk menata kembali penggunaan dan penguasaan tanah sesuai hasil musyawarah dengan peserta Konsolidasi Tanah. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah tersebut, ditandatangani oleh masing-masing peserta Konsolidasi Tanah yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam pelepasan hak atas tanah adalah:

- a. Peserta Konsolidasi Tanah datang sendiri ke Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota untuk membuat Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah kepada Negara.

- b. Apabila tanah tersebut sudah bersertifikat dan diagunkan/dijadikan jaminan kredit pada salah satu bank, maka harus ada persetujuan dari pihak kreditur yang bersangkutan. Untuk itu, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat perlu memberitahukan secara tertulis kepada kreditur dan diselesaikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Apabila tanah yang bersangkutan merupakan pemilikan bersama, misalnya suami-isteri, maka yang menandatangani Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah adalah suami-isteri secara bersama-sama. Pada saat pelepasan hak atas tanah, sertifikat dan bukti hak atas tanah lainnya harus diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat. Persetujuan pada tanah-tanah aset pemerintah berasal dari instansi yang bersangkutan yang dikuatkan oleh pejabat kantor/instansi tersebut.

9. Usul Penegasan Tanah Sebagai Obyek Konsolidasi Tanah

Sebagai dasar penerbitan Surat Keputusan Penegasan Tanah sebagai Obyek Konsolidasi Tanah (SK PTOKT), diperlukan dokumen usulan PTOKT dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota lokasi pelaksanaan Konsolidasi Tanah yang bersangkutan.

Surat Usulan tersebut harus selengkapny dikirim demi lancarnya proses penerbitan SK PTOKT. Kelengkapan warkah usulan meliputi:

- a. Surat Keputusan Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah.
- b. Peta Situasi Rencana Konsolidasi Tanah dan/atau Peta etunjuk Lokasi.
- c. Peta Penggunaan Tanah dan Peta Topografi, bila perlu (ada interval kontur).
- d. Peta Rencana Tata Ruang/RTRK/RDTR
- e. Daftar Peserta dan luas pemilikan tanah masing-masing peserta Konsolidasi Tanah.
- f. Daftar atau Surat Pernyataan Persetujuan dari peserta Konsolidasi Tanah tentang Rencana Konsolidasi Tanah.
- g. Daftar atau Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dari Peserta Konsolidasi Tanah.
- h. Peta Desain Konsolidasi Tanah.
- i. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.
- j. Keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- k. Lain-lain yang diperlukan.

Berdasarkan ketentuan peraturan yang berlaku, terdapat pemilahan kewenangan penerbitan SK PTOKT, masing-masing:

- 1) bagi lokasi yang luasnya kurang dari hingga 10 hektar, usulan ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi untuk memperoleh SK PTOKT dari Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan.
- 2) bagi lokasi yang luasnya lebih dari 10 hektar, usulan ditujukan kepada Menteri Negara Agraria/Kepala BPN melalui Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi yang bersangkutan.

Apabila SK PTOKT diterbitkan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN, maka usulan permohonan tersebut disiapkan oleh Kepala Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah dan diajukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota kepada Menteri Negara Agraria/Kepala BPN melalui Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi yang bersangkutan.

Selanjutnya Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi memberikan rekomendasi dan meneruskan kepada Menteri Negara Agraria/Kepala BPN, setelah berkas usulan diteliti oleh Kepala Bidang Pengaturan Penguasaan Tanah mengenai kelengkapan dan kebenaran persyaratannya. Perlu diingat, bahwa kelengkapan dan kebenaran persyaratan usulan permohonan tersebut sangat mempengaruhi cepatnya proses penyelesaian SK PTOKT di BPN Pusat.

Apabila SK PTOKT diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi, maka BPN Pusat mendapatkan tembusan SK PTOKT tersebut, sedangkan SK PTOKT yang diterbitkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN akan dikirimkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang bersangkutan dengan tembusan kepada semua yang berkaitan, misalnya Gubernur, Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi dan Bupati/Walikota tempat lokasi Konsolidasi Tanah dilaksanakan.

10. Penegasan Tanah Sebagai Obyek Konsolidasi Tanah

Surat Keputusan Penegasan Tanah Obyek Konsolidasi Tanah dimaksudkan sebagai dasar kewenangan Pemerintah, dalam hal ini Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk menata penguasaan dan penggunaan tanah melalui Konsolidasi Tanah. SK PTOKT diterbitkan setelah menerima pelepasan hak atas tanah dari peserta Konsolidasi Tanah kepada Negara di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, sebagaimana terlampir dalam berkas usulan PTOKT.

Surat Keputusan Penegasan tersebut juga sekaligus memberikan kewenangan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, untuk secara operasional menata penguasaan dan penggunaan tanah pada lokasi tersebut sesuai dengan Desain Konsolidasi Tanah yang telah disepakati oleh peserta Konsolidasi Tanah dan disetujui oleh instansi terkait yang berwenang.

Sesuai dengan Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-2084 tanggal 30 Juni 1998 tentang Peningkatan Pelayanan Konsolidasi Tanah, ditegaskan bahwa SK PTOKT diterbitkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk lokasi yang luasnya lebih dari 10 hektar dan diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi atas nama Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, bagi lokasi yang luasnya tidak lebih dari 10 (sepuluh) hektar.

Berdasarkan pada hal tersebut di atas, maka Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi akan menetapkan lokasi Konsolidasi Tanah tersebut dalam SK PTOKT setelah mempertimbangkan faktor-faktor antara lain sebagai berikut:

- a. Kepastian data subyek dan obyek sebelum Konsolidasi Tanah.
- b. Kepastian dari rencana setelah Konsolidasi Tanah, meliputi kesesuaian lokasi dengan Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Desain Konsolidasi Tanah, termasuk rencana luas dan peruntukan masing-masing persil, fasilitas sosial dan fasilitas umum serta TPBP.
- c. Kepastian persetujuan dari pemilik tanah sebagai peserta Konsolidasi Tanah dan persetujuan atas Rencana Blok/Desain Konsolidasi Tanah serta pelepasan haknya.
- d. Kepastian rencana pembiayaan dan waktu pelaksanaannya.

e. Untuk itu, dalam rangka pengajuan usulan SK PTOKT, maka persyaratan usulan permohonan tersebut harus dilampiri dengan:

- 1) Surat Keputusan Bupati/Walikota atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tentang Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah.
- 2) Peta Situasi Rencana Konsolidasi Tanah, dengan inset Petunjuk Lokasi dalam format folio. Peta Petunjuk Lokasi tersebut sekurang-kurangnya menggambarkan Kantor Kepala Desa/Lurah, Kantor Camat, Kantor Bupati/Walikota dan Kantor Gubernur (kalau ada), jalan raya, jalan kereta api (kalau ada), sungai atau saluran air dan informasi kenampakan geografis (alami atau buatan) lainnya, untuk membantu mengetahui letak lokasi Konsolidasi Tanah tersebut.
- 3) Peta Topografi dan Penggunaan Tanah (bila perlu) dalam format folio.
- 4) Peta Rencana Tata Ruang (RTRK/RDTR) di wilayah sekitar lokasi Konsolidasi Tanah.
- 5) Daftar Peserta Konsolidasi Tanah dan luas kepemilikan tanah masing-masing peserta Konsolidasi Tanah.
- 6) Daftar Persetujuan masing-masing pemilik tanah mengenai kesediaannya ikut serta dalam pelaksanaan kegiatan Konsolidasi Tanah.
- 7) Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dari masing-masing peserta Konsolidasi Tanah. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah mutlak dilampirkan, terutama untuk tanah-tanah yang sudah dilekati suatu hak atas tanah.
- 8) Peta Desain Konsolidasi Tanah pada lokasi Konsolidasi Tanah beserta Daftar Perhitungan Rencana Luas dan Peruntukan Tanah sebelum dan sesudah Konsolidasi Tanah berupa tabel, yang dituangkan ke dalam peta tersebut.
- 9) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- 10) Keterangan Riwayat Tanah semua persil pada lokasi Konsolidasi Tanah (bukan setiap persil tanah), yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang bersangkutan.
- 11) Lain-lain yang diperlukan.

11. Stake-Out/Realokasi

Setelah Desain Konsolidasi Tanah dan perhitungan luas masing-masing kaveling baru, fasilitas umum, fasilitas sosial dan TPBP disetujui dan ditetapkan berdasarkan hasil musyawarah dengan peserta Konsolidasi Tanah dan instansi terkait, selanjutnya dilaksanakan realokasi (penempatan kaveling baru) di lapangan dengan mengacu Desain Konsolidasi Tanah tersebut. Pekerjaan realokasi ini hendaknya disaksikan oleh peserta Konsolidasi tanah.

Pekerjaan realokasi tersebut meliputi antara lain:

- a. Pengukuran dan penempatan patok batas fasilitas umum, fasilitas sosial dan TPBP.
- b. Penentuan batas badan jalan dan saluran air.
- c. Checking lapangan masing-masing peserta Konsolidasi Tanah untuk menempatkan kaveling baru bagi setiap peserta Konsolidasi Tanah dengan pemberian tanda batas yang jelas. Patut diingat, bahwa apabila terjadi perpindahan letak kaveling dari tempat semula, agar dipertahankan supaya perpindahannya tidak terlalu jauh.

12. Penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah

Setelah memperoleh SK Penegasan Tanah Obyek Konsolidasi Tanah dari Menteri Negara Agraria/Kepala BPN atau Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota segera menerbitkan SK Pemberian Hak Atas Tanah Obyek Konsolidasi Tanah kepada masing-masing peserta Konsolidasi Tanah dengan prosedur sebagai berikut:

- a. Setelah terbit Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN atau Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi tentang Penegasan Tanah Negara sebagai Obyek Konsolidasi Tanah, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat mempersiapkan penerbitan SK Pemberian Hak Atas Tanah secara kolektif. Usulan tersebut disiapkan oleh Kepala Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- b. Setelah berkas permohonan memenuhi syarat, maka Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah kepada masing-masing peserta Konsolidasi Tanah dengan jenis-jenis hak yang sesuai dengan persyaratan dan peruntukannya, berdasarkan ketentuan yang berlaku. Surat Keputusan tersebut disiapkan oleh Kepala Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah dengan tata cara sesuai dengan Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1991 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999, serta peraturan perundang-undangan lain.
- c. Selain penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah untuk tanah kaveling perumahan, juga termasuk tanah kaveling untuk fasilitas umum, fasilitas sosial dan TPBP kepada yang berhak setelah memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- d. Peserta Konsolidasi Tanah yang tanahnya sudah dilekati sesuatu hak atas tanah, maka dalam perolehan hak atas tanahnya setelah Konsolidasi Tanah, dibebaskan dari kewajiban membayar uang pemasukan kepada Negara. Namun, kepada yang bersangkutan hanya dikenakan biaya administrasi yang besarnya disesuaikan dengan ketentuan Prona berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1995 dan biaya pendaftaran tanah sesuai ketentuan yang berlaku.
- e. Terhadap tanah yang semula berstatus Tanah Negara, kepada penerima hak atas tanah dikenakan uang pemasukan kepada Negara, juga diwajibkan membayar biaya administrasi dan biaya pendaftaran tanah sesuai ketentuan yang berlaku. Kepada peserta golongan ekonomi lemah dan yang memenuhi persyaratan tertentu, dapat diberikan pengecualian atas kewajiban pembayaran uang pemasukan kepada Negara dengan berpedoman pada ketentuan Prona. Pengecualian tersebut akan ditetapkan sekaligus dalam SK Penegasan Tanah Obyek Konsolidasi Tanah pada lokasi dimaksud berdasarkan usulan dari Kantor Pertanahan.

Kutipan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah tersebut ditandatangani yang berwenang dan tembusan SK Pemberian Hak Atas Tanah dimaksud dikirim ke masing-masing yang terkait, termasuk BPN Pusat.

13. Sertifikasi Tanah

Setelah diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah, maka kutipan Surat Keputusannya disampaikan kepada yang bersangkutan/ berkaitan untuk diterbitkan sertifikat tanah (tanda bukti hak atas tanah) atas nama masing-masing peserta Konsolidasi Tanah yang berhak setelah peserta Konsolidasi Tanah tersebut menyelesaikan kewajibannya. Penerbitan sertifikat tanah dimaksud mencakup semua kaveling yang ada pada lokasi Konsolidasi Tanah

tersebut, dan diselesaikan sesuai jadwal rencana pelaksanaan kegiatan Konsolidasi Tanah yang telah dirancang sebelumnya.

14. Konstruksi

Pekerjaan konstruksi merupakan pekerjaan fisik seperti pembangunan fisik pembentukan/pembersihan badan jalan, penggalian parit, pengerasan jalan, pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial lainnya. Pekerjaan konstruksi ini dilaksanakan menurut Desain Konsolidasi Tanah yang telah disiapkan sebelumnya dan disesuaikan dengan rencana yang telah disetujui oleh pelaksana dan peserta Konsolidasi Tanah.

Ruang lingkup penanganan pekerjaan konstruksi tergantung kepada ketersediaan anggaran dan kesepakatan dari pihak peserta Konsolidasi Tanah. Apabila pihak peserta Konsolidasi Tanah sepakat bahwa pekerjaan konstruksi dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional, maka pekerjaan tersebut dapat ditangani sekaligus dan dapat dilaksanakan melalui pemborong/rekanan. Demikian pula, bila peserta Konsolidasi Tanah ingin menunda dulu pekerjaan konstruksi, maka penyelesaiannya dapat ditunda sesuai kemampuan para peserta Konsolidasi Tanah.

Untuk meningkatkan kelancaran Konsolidasi Tanah, maka sekurang-kurangnya pekerjaan konstruksi yang ditangani sekaligus dilaksanakan pembentukan badan jalan, penggalian parit dan pengerasan jalan sesuai Desain Konsolidasi Tanah. Dengan demikian, akan nampak kualitas hasil pelaksanaan Konsolidasi Tanah di lokasi yang bersangkutan, sedangkan pembangunan fasilitas umum, fasilitas sosial dan lain-lainnya, dapat dilaksanakan menyusul pada tahun-tahun berikutnya. Bahkan, dalam berbagai pengalaman kerjasama dengan pihak swasta, nampak hingga semua pembangunan fisik.

B. HASIL KEGIATAN

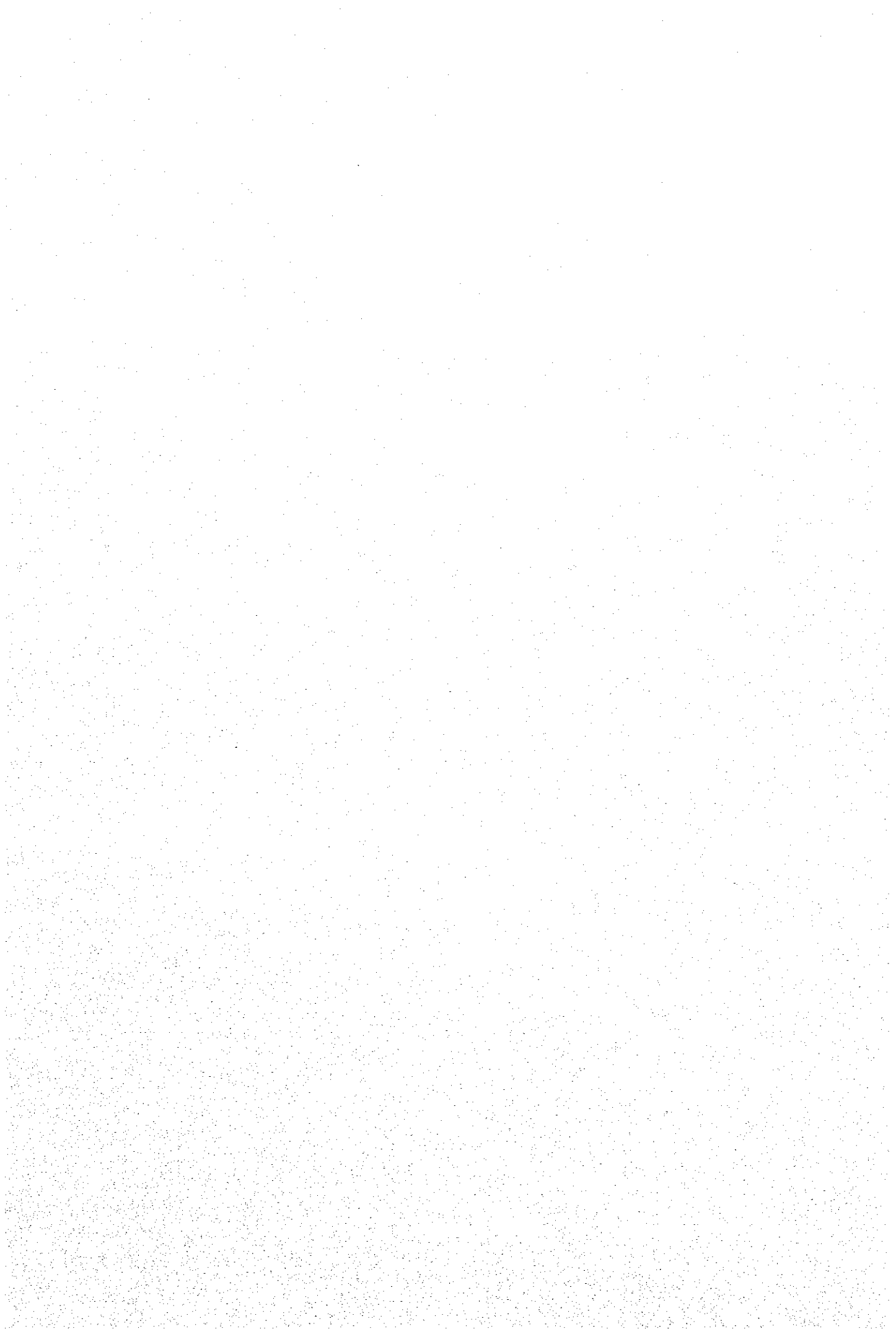
Hasil Akhir Kegiatan Konsolidasi Tanah meliputi antara lain:

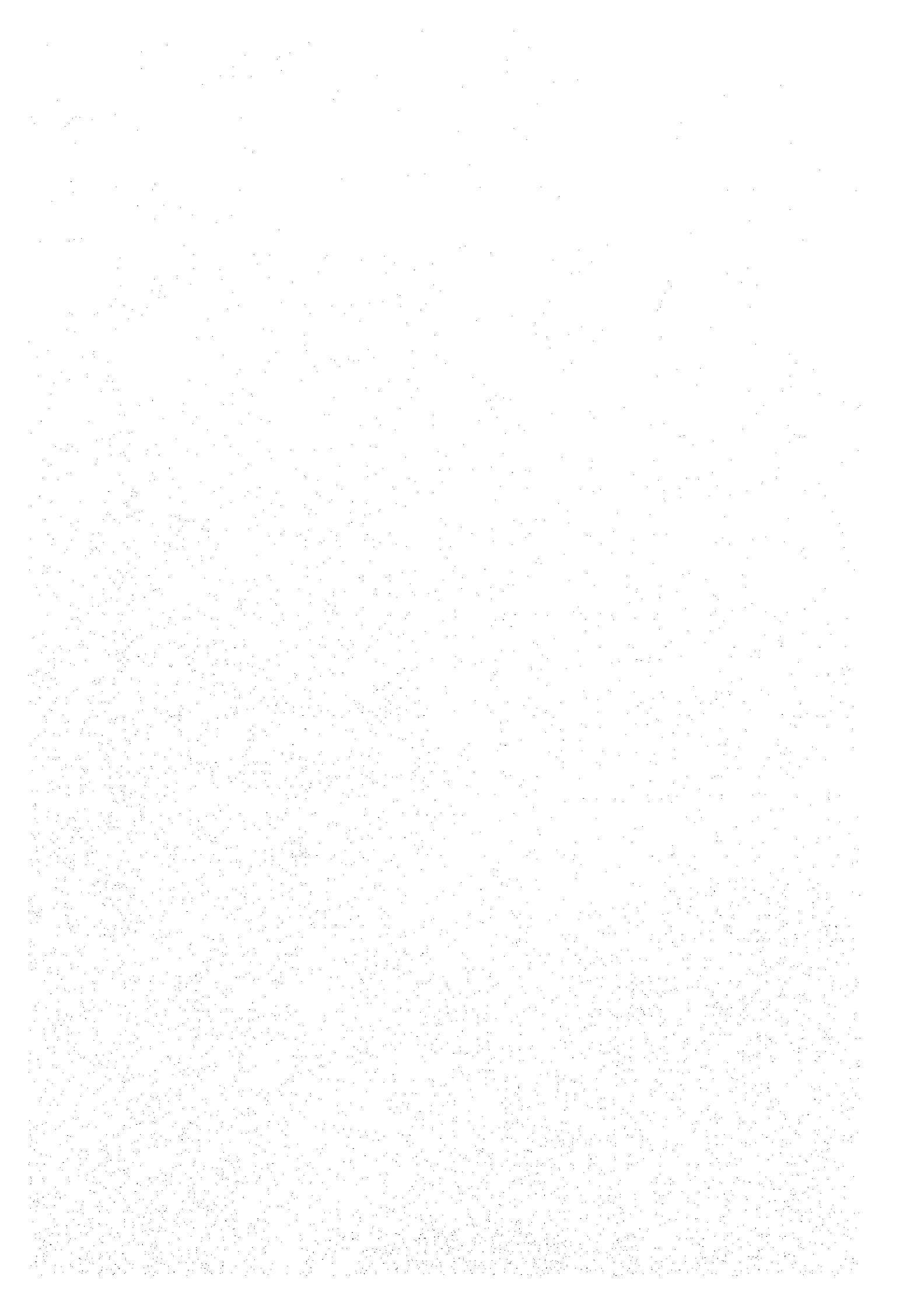
1. SK Penetapan Lokasi
2. Peta Rincikan (sebelum Konsolidasi Tanah).
3. Peta Topografi (apabila diperlukan).
4. Peta Penggunaan Tanah.
5. Peta Rencana Blok (Block Plan).
6. Peta Desain Konsolidasi Tanah.
7. Daftar Peserta dan luas tanah masing-masing peserta Konsolidasi Tanah (sebelum KT).
8. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (Daftar/Rekapitulasi Pernyataan).
9. Surat Keputusan tentang Penegasan Tanah sebagai Obyek Konsolidasi Tanah.
10. Daftar penguasaan/pemilikan tanah sesudah Konsolidasi Tanah, disertai identitas nomor kaveling di atas peta rincikan hasil Konsolidasi Tanah.
11. Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah.
12. Daftar Pensertifikatan Tanah.
13. Buku Laporan Hasil Akhir Kegiatan Konsolidasi Tanah (HAKT).

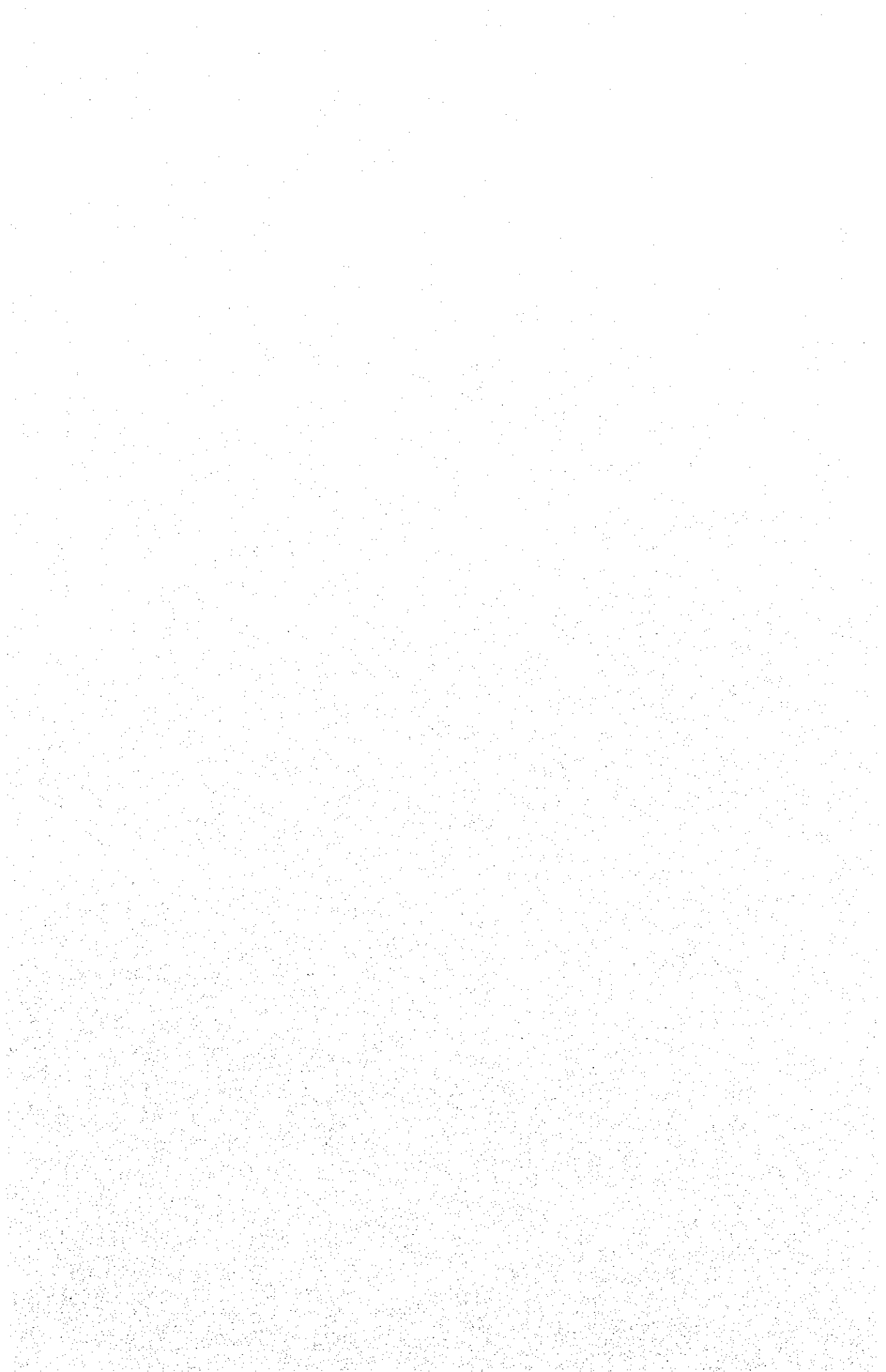
IV. PELAPORAN

Dalam pelaksanaan kegiatan Konsolidasi Tanah Perkotaan/Pertanian, perlu disiapkan beberapa Laporan yang disampaikan ke BPN Pusat dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Pelaporan Keuangan dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku dalam penyelenggaraan administrasi keuangan.
2. Laporan Hasil Akhir Kegiatan Konsolidasi Tanah (HAKT)
Laporan HAKT dimaksudkan sebagai laporan hasil akhir kegiatan Konsolidasi Tanah secara keseluruhan mulai dari tahap Penyiapan sampai Penyelesaian Konsolidasi Tanah. Laporan HAKT diberi pengantar yang ditanda-tangani oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi yang bersangkutan dan disampaikan ke BPN Pusat selambat-lambatnya satu bulan setelah berakhirnya Tahun Anggaran yang bersangkutan.
3. Laporan yang dikirimkan ke Badan Pertanahan Nasional Pusat disertai semua dokumen yang merupakan kelengkapan seluruh rangkaian pelaksanaan Konsolidasi Tanah.







JICA