



**PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN
SEBAGAI UPAYA PENATAAN RUANG
(Studi Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kecamatan
Pandaan Kabupaten Pasuruan).**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan**



Oleh:
ISMAIL ARDIANSA
NPM : 22002022021

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM MALANG
2022**

**PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN
SEBAGAI UPAYA PENATAAN RUANG (Studi Pelaksanaan
Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kecamatan Pandaan
Kabupaten Pasuruan).**

Ismail ardiansa

ABSTRAK

Kecamatan Pandaan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Pasuruan Tahun 2009-2029 ditetapkan sebagai kawasan strategis Kabupaten Pasuruan untuk kepentingan pertumbuhan ekonomi. Kecamatan pandaan ditetapkan sebagai kawasan di wilayah kabupaten yang dinilai memiliki potensi dan prospek untuk dapat mengaktifkan kegiatan-kegiatan ekonomi dalam rangka pertumbuhan ekonomi daerah. Penelitian ini berfokus pada masalah apa saja sasaran pemanfaatan ruang melalui konsolidasi tanah.

Pelaksanaan konsolidasi Tanah pada pelaksanaannya disesuaikan dengan kebutuhan dilokasi Konsolidasi Tanah terdiri dari beberapa jenis kegiatan mulai dari pemantapan lokasi, penetapan lokasi sampai dengan penerbitan sertifikat atas tanah. Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris.

Pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan wawancara, observasi, dan teknik dokumentasi. Penelitian ini menunjukkan bahwa aksesibilitas Kecamatan Pandaan yang strategis yaitu melewati jalur Surabaya – Malang dan Kecamatan Pandaan yang ditetapkan sebagai sebagai Kawasan strategis Kabupaten (KSK). Hal ini dibuktikan dari sektor industri dan perekonomian lainnya yang banyak berpusat pada Kecamatan Pandaan.

Kata kunci : *konsolidasi, tata ruang.*

THE IMPLEMENTATION OF URBAN LAND CONSOLIDATION AS a SPATIAL ARRANGEMENT (The Study Implementation of Urban Land Consolidation in Pandaan District, Pasuruan Regency) .

Ismail ardiansa

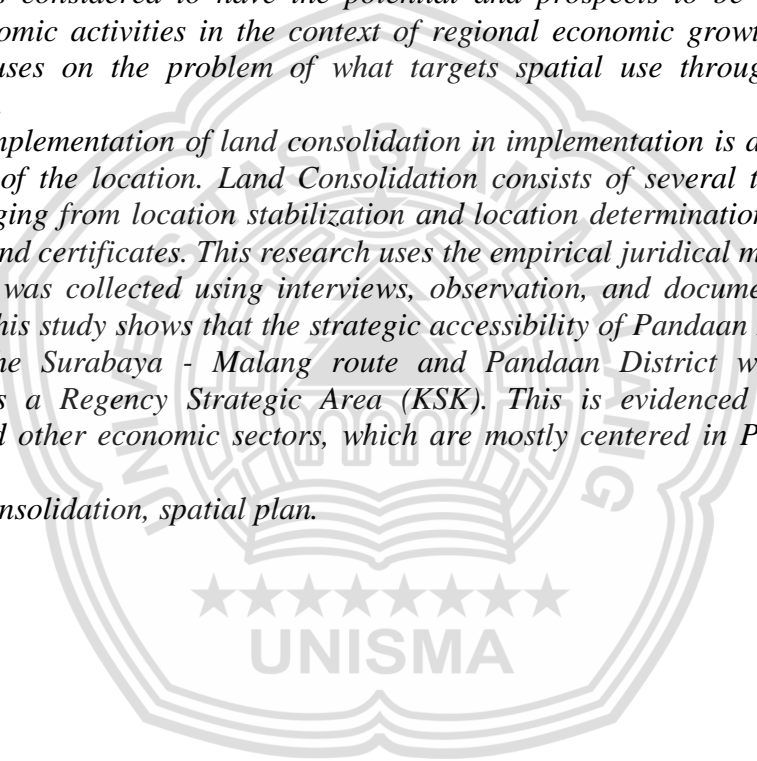
Abstract

Pandaan District based on the Spatial Plan of Pasuruan Regency (RSP) 2009-2029 was designated as a strategic area of Pasuruan for the benefit of economic growth. Pandaan sub-district is designated as an area in the district area which is considered to have the potential and prospects to be able to activate economic activities in the context of regional economic growth. This research focuses on the problem of what targets spatial use through land consolidation.

The implementation of land consolidation in implementation is adjusted to the utility of the location. Land Consolidation consists of several types of activities ranging from location stabilization and location determination to the issuance of land certificates. This research uses the empirical juridical method.

Data was collected using interviews, observation, and documentation techniques. This study shows that the strategic accessibility of Pandaan District is through the Surabaya - Malang route and Pandaan District which is designated as a Regency Strategic Area (KSK). This is evidenced by the industrial and other economic sectors, which are mostly centered in Pandaan District.

Keywords: consolidation, spatial plan.



BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan kebutuhan paling dasar manusia dimana manusia itu sendiri akan berpijak. Mulai dari kehidupan manusia yang berasal dari tanah, tumbuh dan berkembang serta beraktivitas di atas tanah sampai dengan dikuburnya manusia ke dalam tanah dalam rangka memenuhi janjinya kepada sang pencipta. Demikian besar manfaat tanah bagi manusia, sehingga kehidupan manusia tidak dapat dilepaskan dari keberadaan peran dan fungsi hak atas tanah. Selain sifat kebendaan yang melekat, tanah juga memiliki nilai ekonomi yang sangat tinggi bagi pemiliknya. Oleh karena tanah sebagai modal terpenting dalam pembangunan ekonomi bagi kehidupan masyarakat, maka tidak menutup kemungkinan kompleksitas permasalahan tanah kemudian muncul seiring dengan peningkatan kebutuhan ekonomis terhadap tanah tersebut. Seiring dengan perkembangan jumlah penduduk hingga saat ini, menuntut seseorang akan kebutuhan tanah sebagai lahan untuk tempat tinggal dan lahan berusaha bagi kehidupannya.¹

Di lain sisi, kebutuhan tanah yang berbanding terbalik dengan angka ketersediaan tanah menjadi pemicu munculnya beragam persoalan seputar penguasaan, pemilikan penggunaan dan pemanfaatan tanah. Konsep kebutuhan tanah atas nama kepentingan umum hadir sebagai Landasan kebijakan (politik) hukum pertanahan Indonesia adalah pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria (UUPA), yang mengamanatkan bahwa negara sebagai organisasi kekuasaan dari

¹ Lihat “*Hak Komunal Atas Tanah*”, Maria S.W. Sumardjono, *Kompas*, 6 Juli 2015, dalam Rahmat Ramadhani, *Harian Analisa*, Juni 22, 2016.):.

seluruh rakyat Indonesia pada tingkatan tertinggi diberi wewenang untuk mengolah pertanahan bagi kesejatraan Bangsa Indonesia. Hal tersebut dimaksudkan agar tanah dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kemakmuran dalam arti kebahagiaan, kesejatraan dan kemerdekaan dalam masyarakat, bangsa dan negara yang merdeka, berdaulat, adil dan Makmur.

Terbatasnya lahan di perkotaan menjadi salah satu masalah yang dihadapi pemerintah dalam memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan. Belum lagi, maraknya pembangunan gedung dan perkantoran, industri, maupun infrastruktur di perkotaan guna menunjang aspek perekonomian menyebabkan terkikisnya ketersediaan lahan yang dapat digunakan untuk hunian warga. Hal ini apabila dibiarkan terjadi secara terus menerus, memiliki dampak yang buruk seperti munculnya pemukiman kumuh di kawasan pinggiran kota. Hal ini dikarenakan di samping kewenangan yang dimilikinya, ia juga mempunyai kewajiban-kewajiban tertentu dan harus memperhatikan larangan-larangan yang berlaku bagi pemegang hak atas tanah. pasal 6 UUPA dinyatakan bahwa “setiap hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”, sehingga itu fungsi sosial atas setiap hak atas tanah juga harus menjadi pedoman dalam menjalankan hak dan kewajiban sebagai pemenang hak atas tanah. Oleh sebab itu penggunaan dan penguasaan tanah sesuai dengan program-program pembangunan, maka perlu diselenggarakan penatagunaan tanah yang sesuai dengan pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah.

Pengelolaan sumber daya alam tersebut perlu dilakukan secara terencana, terkordinasi dan terpadu dengan sumber daya manusia dan sumber daya buatan dalam pola pembangunan yang berkelanjutan dengan mengembangkan tata ruang dalam suatu kesatuan lingkungan hidup sesuai

dengan pembangunan yang berwawasan lingkungan melalui penataan ruang, yaitu sebagai suatu proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang untuk mencapai tata ruang yang optimal, serasi, selaras dan seimbang. Ketentuan dasar penyelenggaraan konsolidasi tanah telah ditetapkan peraturan Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 12 Tahun 2019 Tentang Konsolidasi Tanah.²

Dalam rangka menuju tercapainya cita-cita tersebut diatas, maka pemerintahan melaksanakan program pembangunan antar lain dalam bentuk pembangunan untuk kepentingan umum berupa penyediaan sarana dan prasarana lingkungan seperti pembangunan sarana jalan, saluran pembuangan air, sekolah, tempat ibadah, fasilitas sosial, Kesehatan dan lain sebagainya. Namun demikian dalam pelaksanaannya pemerintah sering menghadapi berbagai kendala, terutama dalam proses pengadaan tanah, diantaranya :

- a. Tidak tercapainya kesepakatan harga tanah melepaskan tanah untuk dijual kepada pemerintah;
- b. Pemilik tanah tidak bersedia melepaskan tanah untuk dijual kepada pemerintah dengan berbagai alasan;
- c. Kurangnya anggaran yang tersedia.

Sedangkan pembangunan yang dilaksanakan atas inisiatif sendiri oleh masyarakat juga sering menghadapi masalah, antara lain :

- a. Belum tersediannya sarana dan prasarana lingkungan yang mendukung dan masyarakat sendiri tidak mampu untuk menyediakan sendiri;

² <https://www.rumah.com/panduan-properti/konsolidasi-tanah> diakses pada hari Selasa, tanggal 12 April 2022, Pukul 20.00 Wib

- b. Pembangunan yang bersifat alami dengan penyediaan saran dan prasarana lingkungan apa adanya dan tidak memperhatikan rencana tata ruang wilayah yang ada;

Untuk pembangunan yang dilakukan oleh investor swasta masalah yang sering muncul sangat mempengaruhi oleh faktor-faktor :

- a. Tersedianya modal, termaksud tanah;
- b. Daya beli konsumen/masyarakat;

Konsolidasi tanah dipandang sebagai upaya pemanfaatan ruang yang efektif oleh karena secara holistik melakukan pemanfaatan ruang dengan cara menata kembali penguasaan dan pemilikan serta penggunaan dan pemanfaatan tanah. Setelah RTRWK/Kab mengalokasikan peruntukan ruang atau suatu bentang lahan, maka implementasi RTRWK/Kab itu dapat diterapkan melalui konsep Konsolidasi tanah, terutama bagi ruang/bentang lahan yang kondisi penguasaan dan pemilikan tanahnya yang tidak tertib serta penggunaan dan pemanfaatan tanahnya yang tidak teratur. Selain kondisi wilayah Indonesia yang sebagian perkembangannya cenderung mengarah menjadi area atau bagian dari wilayah kotanya potensial berkembang tanpa arah, beberapa kondisi wilayah atau bentang lahan berikut ini, seperti: wilayah pesisirnya yang rawan bencana alam tsunami; area pegunungannya yang banyak menjadi gunung api (karena keberadaan Indonesia memang berada pada *ring of fire*); areal pertaniannya yang tidak efektif karena luasannya yang tidak merupakan satuan luasan yang efektif dan tidak memiliki infrastruktur lahan pertanian yang memadai, seharusnya menjadi “medan perjuangan” potensial untuk penerapan konsep Konsolidasi guna mengaktifkan pemanfaatan ruang di Indonesia dalam rangka mewujudkan ketahanan nasional yang tangguh. Pelaksanaan

Konsolidasi tanah guna mengefektifkan pemanfaatan ruang belum berlangsung secara optimal.

Untuk mengurangi berbagai kendala tersebut maka salah satu program yang dapat dilaksanakan dalam rangka pembangunan suatu Kawasan agar sesuai dengan rencana tata ruang yang ada, tanpa mengorbankan kepentingan sebagai pihak khususnya masyarakat (pemegang hak atas tanah) adalah melalui program Konsolidasi Tanah. Berdasarkan uraian dan ketentuan yang ada, maka penulis berkeinginan mengkaji permasalahan tersebut dalam tesis dengan judul “PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN SEBAGAI UPAYA PENATAAN RUANG (Studi Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kecamatan Pandaan Kabupaten Pasuruan)”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan sebagai upaya penataan ruang di Kecamatan pandaan Kabupaten Pasuruan ?
2. Apa faktor penghambat pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan sebagai upaya penataan ruang di wilayah perkotaan kecamatan pandaan kabupaten pasuruan ?
3. Bagaimna efektivitas Pelaksanaan Konsolidasi tanah sebagai upaya pemanfaatan Ruang di wilayah perkotaan ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang akan dicapai dalam penelitian tesis ini adalah untuk :

1. Mengetahui dan menganalisis pelaksanaan konsolidasi tanah sebagai upaya penataan ruang perkotaan di Kecamatan pandaan Kabupaten Pasuruan.

2. Mengetahui dan menganalisis apa yang menghambat pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Kecamatan Pandaan Kabupaten Pasuruan.
3. Mengetahui capaian suatu pelaksanaan konsolidasi Tanah sebagai upaya penataan ruang utamanya wilayah perkotaan .

D. Manfaat Penelitian

Penelitian tesis ini memiliki manfaat teoritis dan praktis yang didasarkan pada tujuan penelitian. Adapun kedua manfaat tersebut adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian dapat memperluas khasana dan wawasan tentang hukum agraria, khususnya “Pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan sebagai upaya penataan ruang di Kecamatan Pandaan Kabupaten Pasuruan.” Dalam upaya menemukan kejelasan substansi dan problematika pelaksanaan konsolidasi tanah.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan membantu penyelesaian masalah hukum yang timbul dan sebagai masukan bagi semua pihak mengenai pengembangan ilmu pengetahuan hukum dalam bidang agraria.

E. Batasan Masalah

Batasan Masalah Merupakan Agar proses penelitian ini lebih efektif, efisien, terarah dan dapat dikaji lebih mendalam maka diperlukan pembatasan masalah Adapun pembatasan masalah yang dikaji dalam penelitian ini adalah: Masalah yang diteliti terbatas pada efektivitas pemanfaatan ruang terhadap wilayah perkotaan khususnya Kecamatan Pandaan kabupaten Pasuruan.

F. Penelitian terdahulu

Tabel 1.1 penelitian terdahulu

No	Peneliti	Judul	metode	Varabel	Hasil
1	Doni asmara malik (2003)	<i>Tinjauan yuridis pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan (studi pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Kabupaten Bandowoso)</i>	Jenis penelitian ini merupakan deskriptif, dengan menggunakan metode pendekatan kualitatif.	Menemukan penerapan hukum yang tidak sesuai dengan penalaran hukum serta akibat hukum konsolidasi tanah perkotaan	Teori yang digunakan dalam penelitian sebelumnya adalah teori penalaran, Fokus dalam penelitian sebelumnya adalah akibat hukum pelaksanaan konsolidasi. Lokasi dalam penelitian sebelumnya konsolidasi tanah perkotaan di Kecamatan Tenggarang Kabupaten Bondowoso.

Tabel 1.2 Tabel Penelitian sebelumnya

No	Peneliti	Judul	Metode	Variabel	Hasil
1	Ismail ardiansa	Pelaksanaan Konsolidasi Tanah sebagai upaya Penataan ruang (Studi Pelaksanaan Konsentrasi Tanah	penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris.	adalah kawasan pemukiman yang strategis untuk menjadikan aktivitas lingkungan	sedangkan objek penelitian ini yang akan diteliti adalah upaya penataan ruang. teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori

		Perkotaan di Kecamatan Pandaan Kabupaten Pasuruan).		yang berkualitas	kepastian hukum. pada penelitian ini fokus penelitiannya adalah Pelaksanaan konsolidasi. sedangkan dalam penelitian ini berlokasi Konsolidasi tanah di Kecamatan pandaan Kabupaten Pasuruan.
--	--	---	--	------------------	--

G. Kerangka teoritik Oprasional

1. Definisi Oprasional

a. Prinsip Konsolidasi Tanah

Dalam menghadapi berbagai konflik pertanahan yang tak kunjung usai terutama di daerah perkotaan, maka diperlukan adanya pengaturan mengenai penguasaan dan pemanfaatan tanah secara optimal serta adanya upaya untuk meningkatkan efisiensi dan produktivitas pemanfaatan tanah perkotaan melalui konsolidasi tanah.

b. Rencana Tata Ruang

Rencana Tata Ruang Wilayah sebagai arahan pemerintah kota, masyarakat, dan dunia usaha dalam memanfaatkan ruang. Ruang yang dimaksud meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.

Konsep adalah salah satu bagian terpenting dari teori. Konsepsi diterjemahkan sebagai usaha membawa sesuatu dari abstrak menjadi suatu yang konkrit, yang disebut dengan *operational definition*.³ Pentingnya definisi operasional adalah untuk menghindari perbedaan pengertian atau penafsiran mendua (*dubius*) dari suatu istilah yang dipakai.⁴ Oleh karena itu, untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini harus didefinisikan beberapa konsep dasar agar secara operasional diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan, yaitu :

- 1) konsolidasi diartikan dengan perpindahan atau pemindahan lokasi. sebuah usaha untuk menyatukan dan memperkuat hubungan antara dua kelompok atau lebih sehingga terbentuk entitas yang lebih kuat.
- 2) Tanah adalah permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah Negara/Negeri.⁵
- 3) Rencana adalah hasil proses perencanaan berupa daftar ketetapan tentang langkah tindakan pada masa depan menyangkut kegiatan apa, siapa pelaksananya, dimana, kapan, sumber daya yang digunakan dalam rangka mencapai hasil.⁶
- 4) Tata Ruang adalah wujud struktur ruang atau pola.⁷ Struktur ruang adalah pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan dan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hirarki dan fungsional.⁸

³Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkeontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993), hlm.10

⁴ Tan Kamello, *Perkembangan Lembaga Jaminan Fidusia: Suatu Tinjauan Putusan Pengadilan dan Perjanjian di Sumatera Utara*, Disertasi, (Medan: PPs-USU, 2002), hlm.15

⁵ <http://kbbi.web.id/tanah>, diakses pada hari Senin, tanggal 17 Maret 2022, Pukul 20.34 Wib.

⁶ <http://id.m.wikipedia.org/wiki/Rencana>, diakses pada tanggal 17 Maret 2022, Pukul 20.50 Wib.

⁷ Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Pasal 1 angka (2)

⁸ Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Pasal 1 angka (3)

- 5) Wilayah adalah bagian dari permukaan bumi yang memiliki karakteristik tertentu dan berbeda dengan wilayah lain.⁹

2. Landasan Teori

Dalam penelitian ilmiah, Tinjauan Teori menjadi landasan yang sangat penting serta teori mengacu sebagai pemberi sarana kepada kita untuk bisa merangkum serta memahami masalah yang kita bicarakan menjadi lebih baik. Teori berasal dari kata *theoria* dalam bahasa latin yang berarti perenungan, yang pada kata *thea* dalam bahasa yunani yang secara hakiki menyiratkan sesuatu yang disebut realitas. Dari kata dasar *thea* ini pula datang kata moderen teater yang berarti pertunjukan atau tontonan. Dalam banyak literatur. Beberapa ahli menggunakan kata ini untuk menunjukkan bangunan berfikir yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataannya), juga simbolis.¹⁰

Penggunaan teori dalam penelitian hukum tersebut sudah pasti menggunakan teori hukum. Teori hukum adalah cabang ilmu hukum yang menganalisis secara kritis dalam perspektif interdisipliner, dari berbagai aspek perwujudan (fenomena) hukum secara tersendiri atau menyeluruh, baik dalam konsepsi teoritis maupun dalam pelaksanaan praktis dengan tujuan memperoleh pengetahuan yang lebih baik dan uraian yang lebih jelas tentang bahan-bahan yuridis ini.¹¹ Tinjauan teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teori Kepastian Hukum dan Teori Perlindungan Hukum. Konsep adalah salah satu bagian terpenting dari teori. Konsepsi diterjemahkan sebagai usaha membawa sesuatu dari abstrak menjadi suatu yang konkrit, yang disebut dengan

⁹<http://www.pengertianahli.com/2014/08/pengertian-wilayah-menurut-para-ahli.htm?m=1>, diakses pada tanggal 17 Maret 2022, Pukul 21.00 Wib.

H. R. Otje Salman dan Anton F. Susanto, *Teori Hukum*, Bandung: Refika Aditama, 2004) hlm. 21.

Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, Edisi Revisi, Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2012 hlm.87.

operational definition.¹² Teori Kepastian Hukum

Salah satu penganut teori ini adalah John Austin dan Van Kant, yang bersumber dari pemikiran positivisme hukum, yang melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom atau hukum dipahami dalam bentuk peraturan tertulis semata. Artinya, karena hukum itu otonom, sehingga tujuan hukum semata-mata untuk kepastian hukum dalam melegalkan kepastian hak dan kewajiban seseorang. Van Kant berpendapat bahwa tujuan hukum adalah menjaga setiap kepentingan manusia agar tidak diganggu dan terjamin kepastiannya.¹³

a. Teori kepastian Hukum

Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu : *Pertama*, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan. *Kedua*, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.¹⁴

Utrecht menyatakan bahwa tujuan hukum adalah demi adanya kepastian hukum.¹⁵ Beliau secara tegas menghendaki agar tujuan hukum hendaknya diarahkan untuk adanya kepastian hukum. Kepastian hukum, artinya hukum

Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkeontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993), hlm.10

¹³ ibid

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2008, hlm

Waluyadi, *Pengantar Ilmu Hukum Dalam Perspektif Hukum Positif*, Djambatan, Jakarta, 2001, hlm.

dimungkinkan sebesar-besarnya untuk adanya peraturan umum yang berlaku bagi setiap orang, tanpa melihat latar belakang dan status sosial.¹⁶ Dalam kepastian hukum, maka hukum dalam pengertian yuridis (tertulis) sangat digunakan. Dalam sejarah dan teori maupun mazhab hukum, paham kepastian hukum dari aliran “legisme”, yang tidak mengakui adanya hukum yang tidak tertulis.¹⁷

Tujuan digunakannya teori kepastian hukum disini ialah untuk mengetahui kepastian hukum terhadap situasi perkotaan yang bisa disesuaikan dengan kondisi lingkungan sekitar. Dimana muncul persoalan pelaksanaan konsolidasi, yang mana perlu adanya kepastian terhadap tanah yang menjadi konsolidasi maupun untuk kepentingan umum. Dengan menggunakan teori kepastian hukum akan dilihat bagaimana kepastian mengenai hak atas tanah mereka, dalam artian masyarakat yang berperan aktif dan bersinergi dengan pemerintah dalam menyelesaikan berbagai kebutuhan terkait dengan pertanahan dan perkembangan tanah yang di konsolidasi.

b. Teori Perlindungan Hukum

Philipus M. Hadjon merumuskan prinsip perlindungan hukum bagi rakyat indonesia dengan cara menggabungkan ideologi pancasila dengan konsepsi perlindungan hukum rakyat barat. Konsep perlindungan hukum bagi rakyat barat bersumber pada konsep-konsep pengakuan, perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, konsep-konsep *rechtsstaat*, dan *the rule of law*. Ia merupakan konsepsi barat sebagai kerangka berpikir dengan pancasila sebagai ideologi dan dasar filsafah. Sehingga prinsip perlindungan hukum bagi rakyat indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan

¹⁶ *Ibid*, hlm. 46..

¹⁷ *Ibid*, hlm.47

martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip negara hukum yang berdasarkan Pancasila. Pendapat tersebut menurut penulis layak dijadikan sumber dalam penerapan perlindungan hukum di Indonesia, agar penerapan hukum di Indonesia tidak melenceng dari *ground norm* yakni Pancasila merupakan dasar ideologi bangsa Indonesia. Menurut Philipus M. Hadjon, elemen-elemen terpenting negara hukum Indonesia yang berdasarkan Pancasila adalah :

- a) Keserasian hubungan antara pemerintah dan rakyat berdasarkan asas kerukunan
- b) Hubungan fungsional yang proporsional antara Kekuasaan-Kekuasaan Negara
- c) Penyelesaian sengketa secara musyawarah dan perdilan merupakan sarana terakhir jika musyawarah gagal.
- d) Keseimbangan antara hak dan kewajiban.¹⁸

Menurut Satjipto Rahardjo “Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.” Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti, ditentukan keluasaan dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak. Tetapi tidak disetiap kekuasaan dalam masyarakat bisa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alasan mendekatnya hak itu pada seseorang.¹⁹ Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga

¹⁸ Awaluddin, *Konsepsi Negara Demokrasi Yang Berdasarkan Hukum*, No 7, hlm.337

¹⁹ Satjipto Rahardjo, *Ilmu hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, Cetakan ke-V 2000). hlm. 53

memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.²⁰

- a) Perlindungan Hukum Preventif, perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.
- b) Perlindungan Hukum Represif, Perlindungan hukum yang merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

H. Sistematika Penulisan

Dalam sistematika penulisan tesis ini penulis menguraikan bab demi bab dengan tujuan agar pembaca mudah memahami dan menganalisa sesuai dengan rumusan masalah diatas, adapun teori-teori tersebut sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab pertama, terdapat beberapa gambaran umum permasalahan yang dituliskan latar belakang masalah yang menguraikan tentang pemikiran dasar dari topik yang akan dibahas, kemudian ditentukan pokok permasalahan dalam bentuk rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian. Selain itu, diterangkan pula tentang penelitian terdahulu yang menjadi sumber acuan penulisan yang berbeda, lalu dilanjutkan dengan kerangka teori dan konseptual yang membahas tentang teori yang dibutuhkan dalam penelitian, serta dengan sistematika penulisan yang mempunyai peranan penting untuk memudahkan bagi pembaca.

²⁰ Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, (Surakarta; Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2004) hlm. 3.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab kedua, menguraikan mengenai tinjauan pustaka yang terdapat 2 bab dan sub bab yang mana bab pertama berisi tentang Tentang Konsolidasi Tanah diantaranya Pengertian Konsolidasi Tanah, Azas dan Tujuan Penataan Ruang, Subjek dan Objek konsolidasi Tanah, Tujuan Konsolidasi tanah, dan Konsep Pelaksanaan Konsolidasi Tanah. Kemudian bab kedua tentang Tata ruang dengan sub bab diantara lain yakni Pengertian Tata Ruang, Azas dan Tujuan Penataan Ruang, Tugas Dan Wewenang Pemerintah Daerah Dalam Penataan Ruang, Pembagian Rencana Tata Ruang Berdasarkan Wilayah Administratif.

BAB III METODE PENELITIAN

Dalam bab ketiga ini, menguraikan tentang metode penelitian yang dimulai dari jenis penelitian, pendekatan penelitian, sumber bahan hukum, serta teknik analisa bahan hukum.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab keempat, menguraikan pemecahan masalah dari rumusan masalah yang telah dibuat oleh penulis antara lain yakni pertama, Bagaimana Pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan sebagai upaya penataan ruang di Kecamatan Pandaan Kabupaten Pasuruan. Kedua, Apa faktor penghambat pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan sebagai upaya penataan ruang di wilayah perkotaan kecamatan Pandaan kabupaten pasuruan. Dan ketiga, Bagaimana efektivitas Pelaksanaan Konsolidasi tanah sebagai upaya pemanfaatan Ruang di wilayah perkotaan.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini menguraikan tentang kesimpulan dari permasalahan dan diakhiri dengan saran-saran sebagai sumbangan pemikiran dari penulis.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

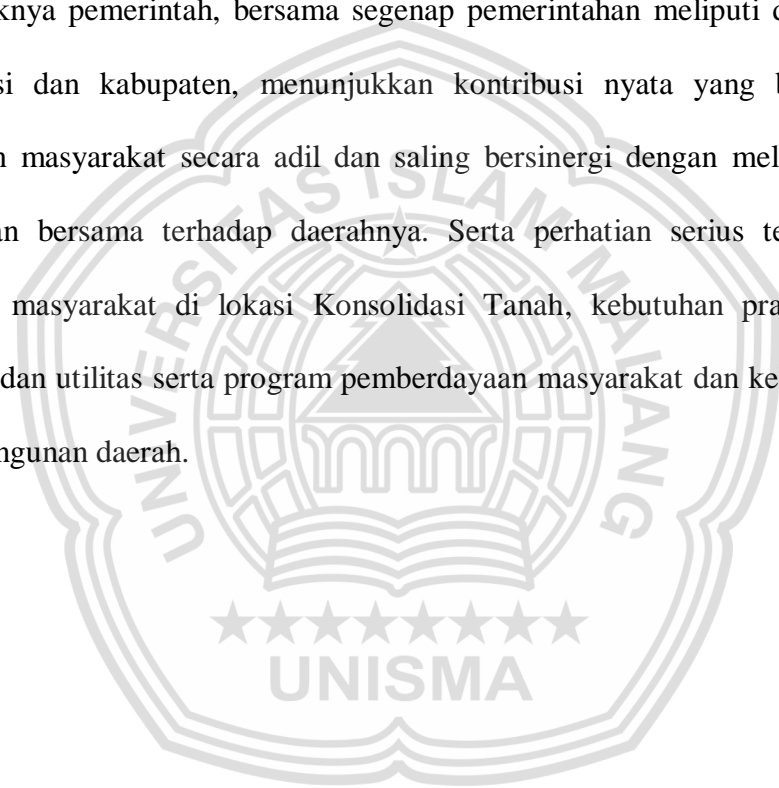
1. Di dalam RUU Pertanahan itu diperintahkan pengaturan Konsolidasi tanah secara lengkap dengan PP tentang Konsolidasi Tanah, yang mengatur sejak perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan, serta tindak lanjut pelaksanaan. Selanjutnya, untuk pedoman teknis secara nasional diatur dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN dan pedoman teknis yang mengakomodasi lokalitas daerah diatur dalam suatu Perda Kabupaten atau Kota.
2. Edukasi dalam bentuk pendidikan informal jangka pendek diberikan kepada aparat Kecamatan dan Desa serta para tokoh masyarakat, dengan harapan dapat membantu untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat. Setelah itu, barulah dilakukan sosialisasi dan kegiatan diseminasi lainnya kepada masyarakat di lokasi konsolidasi tanah yang ditetapkan.
3. Pelaksana tugas-tugas pertanahan lebih difokuskan sekedar untuk melegalisasi atau menyertipikasi tanah sebagai aset masyarakat, tidak mendapat perhatian lagi untuk dilihat lebih luas sebagai bagian dari wilayah. Dampak lanjutannya adalah, semakin surut program atau kegiatan-kegiatan pertanahan yang dibangun atas konsep wilayah.

B. Saran

1. Dengan Pemilihan lokasi sebaiknya merupakan hasil rekomendasi dari kegiatan potensi konsolidasi tanah yang dilakukan oleh Kanwil BPN. Pemilihan lokasi sudah langsung menunjuk pada tingkat desa/kelurahan.

Pemilihan tersebut berdasarkan analisis spasial dan analisis lainnya dari berbagai aspek. Disamping itu lokasi yang dituju merupakan daerah prioritas pembangunan oleh pemerintah daerah.

2. Kementerian ATR/BPN perlu segera secara masif meningkatkan kapasitas SDM ATR/Pertanahan dalam menggunakan perspektif kewilayahan dalam pengelolaan pertanahan di institusi-institusi pendidikan dan pelatihan baik di dalam dan di luar negeri.
3. Selayaknya pemerintah, bersama segenap pemerintahan meliputi daerah provinsi dan kabupaten, menunjukkan kontribusi nyata yang bisa di rasakan masyarakat secara adil dan saling bersinergi dengan melakukan tindakan bersama terhadap daerahnya. Serta perhatian serius terhadap usulan masyarakat di lokasi Konsolidasi Tanah, kebutuhan prasarana, sarana dan utilitas serta program pemberdayaan masyarakat dan kebijakan pembangunan daerah.



DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

Abdurrahman, *Ketentuan-Ketentuan Pokok Tentang Masalah Agraria, Kehutanan, Transmigrasi dan Pengairan*, Alumni, Bandung, 1999.

Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.

B.F. Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*, Jakarta: Toko Gunung Agung, 2004.

Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah (dalam Konteks UUPA-UUPR-UULH)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010.

Imam Koeswajono, *Hukum Penataan Tanah dan Penataan Ruang di Indonesia (Problematika antara teks dan konteks)*, Tin UB Press, 2012.

Juniarso Ridwan, *HUKUM TATA RUANG, (dalam konsep kebijakan otonomi daerah)*, Nuansa Cendekia, Bandung, 2007.

Ramadhani, Rahmat, "Hak Komunal Atas Tanah", *Harian Analisa*, Juni 22, 2016.

Ramadhani, Rahmat, *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*, Buku Ajar (Medan: UMSU Press, 2018).

Ramadhani, Rahmat, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Pertama (Medan: Pustaka Prima, 2019).

Soerjono Soekanto, Sri Mamuji, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2007.

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria;

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/ BPN) Nomor 1 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyusunan Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten dan Kota.

Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan Nomor 12 tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Pasuruan tahun 2009 – 2029

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ kepala Badan Pertanahan Nasional No. 12 tahun 2019 tentang konsolidasi tanah;

Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan Nomor 37 Tahun 2021 Tentang Rencana Tata

Ruang Wilayah Kabupaten Pasuruan Tahun 2020-2039

Jurnal

Gayo, Ahyar Ari, “*Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Adat (Studi Kasus di Provinsi Aceh khususnya Kabupaten Bener Meriah)*”, Jurnal Penelitian Hukum Dejure, Volume 18 No. 3 (2018).

K, I Dewa Gede Putra Joni Dharmawan, “*Pelaksanaan Pengadaan Tanah Asal Hak Milik Adat Untuk Kepentingan Umum Di Kecamatan Dawan Kabupaten Klungkung Propinsi Bali (Studi Kasus Pembuatan Jalan By Pass Tohpati-Kusamba)*”, Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Dipenogoro, Semarang, (2007).

Simangunsong, Leonardo, “*Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Tinjauan Pasal 9 ayat (1) Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum)*”, Jurnal Beraja Inti 2, No.12, (2013).

Internet

<https://prodi4.stpn.ac.id/wp>

<http://pandaan.pasuruankab.go.id/beranda>

