

BAB II

DASAR TEORI

2.1 Pengertian Konsolidasi Tanah

Sesuai Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah, Konsolidasi tanah adalah kebijaksanaan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T) sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) serta usaha penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan dalam rangka untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat (BPN, 1991).

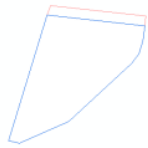
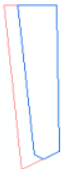
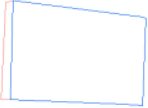
Tujuan konsolidasi tanah berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan KBPN 4/1991 adalah untuk mencapai pemanfaatan tanah secara optimal, melalui peningkatan efisiensi dan produktifitas penggunaan tanah. Sedangkan sasaran konsolidasi tanah adalah terwujudnya suatu tatanan penguasaan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur (BPN, 1991).

Menurut Parlindungan, A.P (1999) konsolidasi tanah adalah penggabungan dan atau pengaturan kembali tanah - tanah sehingga akan sesuai dengan pembangunan yang direncanakan. Di daerah perkotaan ataupun dipinggiran, yang karena satu dan lain hal akan berubah peruntukannya menjadi suatu daerah permukiman dan daerah pertanian. Dari definisi Pasal 1 butir 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah, terdapat dua kegiatan yang dilakukan sekaligus dalam Konsolidasi Tanah Perkotaan, yaitu penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah dan pengadaan tanah untuk pembangunan.

Makna penataan kembali menunjukkan bahwa kondisi faktual sebelum ditata dengan konsolidasi tanah perkotaan, diatas tanah tersebut kenyataannya telah ada suatu bentuk penguasaan tanah yang tidak tertib dan penggunaan tanah yang tidak teratur. Dengan partisipasi dari masyarakat dalam hal ini para peserta konsolidasi tanah, maka ketidak tertiban penguasaan tanah dan

ketidakteraturan penggunaan tanah ditata kembali, sekaligus diupayakan penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya. Konsolidasi tanah dapat dikatakan sebagai kebijakan pertanahan partisipatif dalam pemanfaatan tanah sebagaimana yang dialokasikan Rencana Tata Ruang untuk permukiman

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pasal 15 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Selanjutnya data yang didapat di analisa secara deduktif kualitatif, dengan menggunakan pendekatan secara yuridis normatif, yaitu dengan menganalisa dari norma - norma atau aturan-aturan yang berlaku.

Bidang Tanah (Merah: sebelum KT; Biru; setelah KT)	Luas Awal	Luas Akhir
	482 m ²	439 m ²
	131 m ²	89 m ²
	336 m ²	316 m ²

Gambar 2. 1 Bidang-an Sebelum dan Sesudah Konsolidasi Tanah (Astrisele dan Santosa, 2019)

Sebagaimana diatur di dalam peraturan perundang-undangan skema Pola pembiayaan pelaksanaan KT dapat dilaksanakan melalui pendanaan dari Pemerintah (APBN, APBD) dan swadaya. Dan untuk memenuhi kebutuhan tanah untuk pembangunan maupun biaya pelaksanaan Kondolidasi tanah maka dapat dilakukan melalui mekanisme Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP) berkisar antara 20 – 30 %, digunakan untuk alokasi

jalan, fasilitas sosial, fasilitas umum dan TPBP (Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan). Beberapa hal yang penting menjadi catatan dalam membangun akseptasi masyarakat terhadap KT adalah:

1. Konsep KT membutuhkan peranserta aktif masyarakat dalam bentuk STUP dari masyarakat yang diproyeksikan untuk pengadaan tanah bagi pembangunan prasarana jalan dan fasilitas umumnya lainnya. Tanpa STUP suatu penataan wilayah tidak dapat dikatakan sebagai KT, sehingga STUP diwajibkan harus ada dalam suatu kegiatan KT. STUP-lah yang memungkinkan kegiatan KT mampu melakukan fungsinya untuk mendukung penataan atau pengembangan wilayah. Oleh karena itu, kesediaan sebagai peserta KT harus sekaligus ditanda tangani dengan kesediaan untuk menyerahkan STUP
2. STUP juga sekaligus merupakan tanggung jawab pemilik tanah dan yang menguasai/ menggarap tanah dalam fungsi sosial hak atas tanah sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 6 UUPA, yang penggunaannya harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang, yang kemudian akan direspon oleh Pemerintah dalam bentuk penataan kembali dengan KT serta menindak lanjuti dengan pembangunan prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya
3. Semua STUP akan dikelola secara transparan, sehingga masyarakat akan mengetahui berapa luas STUP yang terkumpul dan bagaimana pemanfaatan STUP secara pasti.

2.2 Sasaran Konsolidasi Tanah

Sasaran utama terwujudnya suatu tatanan penguasaan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur. Berikut ini beberapa wilayah yang dapat dilaksanakan kegiatan Konsolidasi Tanah :

1. Wilayah yang direncanakan menjadi kota atau permukiman baru. Bentuk Konsolidasi Tanah secara swadaya ini berupa kapling-kapling tanah matang (KTM)

2. Wilayah yang sudah mulai tumbuh, umumnya tanah ini berlokasi di pinggiran kota dan sudah dihuni oleh kaum urban baik secara legal maupun tidak
3. Wilayah pemukiman yang tumbuh pesat. Merupakan permukiman yang tumbuh dengan pola persil tanah yang tidak teratur sehingga memiliki kesulitan untuk mengakses prasarana dan fasilitas umum lainnya. Setelah ditata pola persil tanah dan infrastruktur menjadi lebih baik
4. Wilayah yang sebelumnya merupakan wilayah bencana alam maupun sosial, seperti gempa bumi, kebakaran, kerusakan, dan lain-lain untuk membangun kembali diperlukan perlu renovasi/rekonstruksi.

2.3 Syarat Teknis Dalam Pelaksanaan Konsolidasi Tanah

Didalam tahapan perencanaan maka lokasi Konsolidasi Tanah secara teknis harus memenuhi syarat sebagai berikut :

1. Konsolidasi tanah dapat diselenggarakan apabila disepakati oleh paling sedikit 60 % (enam puluh persen) dari peserta KT dan/atau luas tanahnya meliputi paling sedikit 60 % (enam puluh persen) dari luas seluruh areal tanah yang akan di konsolidasi
2. Lokasi Konsolidasi Tanah : tanah telah dikuasai/dimiliki lebih dari satu orang, lokasi sesuai dengan RTRW/RDTR tanah bebas dari sengketa dan tanahnya telah atau belum bersertipikat.

2.4 Konsolidasi Tanah Vertikal di Delta Sungai Merah, Vietnam

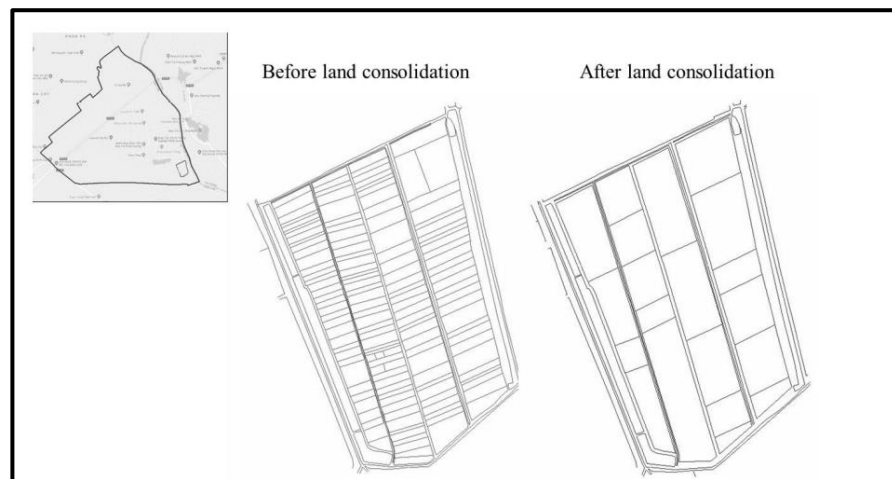
Konsolidasi lahan merupakan solusi efektif untuk kendala produksi pertanian dan pembangunan pedesaan yang disebabkan oleh terbaginya lahan di Delta Sungai Merah Vietnam, di mana daratan masih ada sangat terbagi-bagi, maka diperlukan penerapan konsolidasi tanah. Dengan menggunakan pendekatan dari bawah ke atas, Konsolidasi tanah ini bertujuan untuk mengklarifikasi efek konsolidasi lahan pada rumah tangga petani di dua Provinsi (Hung Yen dan Vinh Phuc) di Delta Sungai Merah. Dengan yang utama metode wawancara terstruktur dan semi terstruktur, 172 kuesioner rumah tangga dan 22 pertanyaan mendalam kuesioner (dari pejabat lokal)

dikumpulkan. Hasil dari konsolidasi tanah dapat baik mengubah struktur ruang atau memperluas area bidang tanah, memfasilitasi konversi tanaman struktur, meningkatkan pendapatan rumah tangga, mempercepat mekanisasi dalam produksi pertanian, dan menciptakan lebih banyak kesempatan kerja bagi buruh tani (Nguyen dkk., 2020).

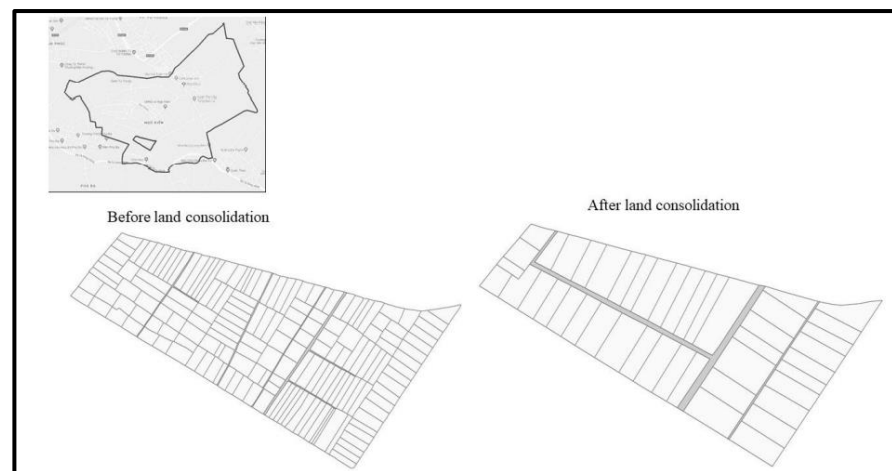
Proses konsolidasi lahan ada lima bentuk konsolidasi tanah di Vietnam termasuk tanah yang diakuisisi dari 5% tanah komunal, kontribusi modal dengan LUR, menciptakan lapangan yang luas, pertukaran tanah (melalui negosiasi sendiri), pengelompokan kembali lahan, dan pembebasan lahan untuk proyek pertanian berteknologi tinggi. Tujuan konsolidasi tanah ini untuk pengelompokan ulang tanah (pengelompokan kembali dan penataan ulang bidang tanah) adalah formal dan inisial prosedur konsolidasi tanah, secara luas mempengaruhi bagian tengah rumah tangga petani. sewa LUR adalah bentuk tambahan konsolidasi tanah di sana, dan ini populer di kalangan rumah tangga pertanian individu (Nguyen dkk., 2020).

Perubahan struktur tata ruang bidang tanah perubahan rata-rata jumlah bidang tanah setiap rumah tangga setelah konsolidasi tanah diakui dengan jelas. Di Phu Cu, sebagai akibat dari konsolidasi tanah awal, setiap rumah tangga hanya dipertahankan 3.7 bidang tanah pertanian, yang jauh lebih rendah daripada di Delta Sungai Merah. Sejak terbaru pengelompokan ulang tanah, jumlah ini menurun menjadi hanya 1,3 persil per rumah tangga. Yang paling signifikan jumlah bidang tanah suatu rumah tangga adalah empat bidang. Seperti biasanya, ada rumah tangga yang berhasil menggabungkan sembilan bidang tanah yang terfragmentasi menjadi hanya satu bidang besar. Di Vinh Tuong, baik daerah pegunungan dan perbukitan atau penerapan konsolidasi tanah yang terlambat dan tidak efektif menyebabkan fragmentasi tanah yang lebih serius daripada Phu Cu. Sebelum pengelompokan ulang lahan terbaru, rata-rata jumlah bidang tanah di Vinh Tuong adalah 6,2 bidang per rumah tangga petani. Jumlah terbesar dari persil rumah tangga sebanyak 12 persil, sedangkan yang terendah adalah dua persil. Saat ini, rata-rata jumlah persil tanah per rumah tangga berkurang menjadi 2,4 persil. Jumlah persil terbesar rumah tangga adalah enam persil, sedangkan jumlah terendah

hanya satu persil. Oleh karena itu, luas rata-rata setiap persil di Phu Cu jauh lebih besar dari pada di Vinh Tuong (Nguyen dkk., 2020).



Gambar 2. 2 Contoh Bidang Tanah Pertanian Sebelum dan Sesudah KT
(Nguyen dkk., 2020)



Gambar 2. 3 Contoh Bidang Tanah Pertanian Sebelum dan Sesudah KT
(Nguyen dkk, 2020)

2.5 Konsolidasi Tanah Guna Memecahkan Permasalahan Tanah Antara Republik Ceko Dengan Republik Slovakia

Konsolidasi tanah adalah alat yang dapat membawa manfaat bagi wilayah seperti memastikan kondisi untuk memperbaiki lingkungan, perlindungan pengelolaan tanah dan air, meningkatkan ekologi stabilitas dan peningkatan terkait dalam kualitas kehidupan pedesaan. *Land Consolidation* memiliki selalu dianggap sebagai instrumen atau pintu masuk bagi pedesaan dan pembangunan pertanian (FAO, 2003). Menurut (Thomas, 2006).

Langkah-langkah khas dalam pelaksanaan prosedur konsolidasi tanah adalah penggabungan bidang-bidang yang terfragmentasi, kepemilikan, ladang (tanah tenurial), pembuatan desain plot yang sesuai, pembangunan pedesaan jalan, pengembangan lanskap, konservasi tanah, pembuatan irigasi dan/atau infrastruktur drainase, langkah-langkah pembaruan desa, penciptaan atau rehabilitasi pasokan air, sistem pembuangan limbah dan pedesaan lainnya infrastruktur, perlindungan banjir, dll.

Hal ini dibuktikan dengan banyaknya kontribusi yang mengklasifikasikan manfaat *Land Consolidation* menurut area dampaknya. (Sklenicka, 2006). Mendefinisikan *Land Consolidation* sebagai alat standar untuk meningkatkan efektivitas penggunaan tanah dengan dampak ekonomi yang signifikan berikutnya pada pembangunan pedesaan. Sosial manfaat dengan tujuan menerapkan kebijakan baru dalam kaitannya dengan dasar kepemilikan dan pengelolaan tanah dijelaskan dalam karya (Pašakarnis, 2010). Konsolidasi tanah memiliki dampak yang besar tentang keanekaragaman dan fungsi ekologis di berbagai wilayah melalui langkah-langkah teknis dan biologis (Wang dkk., 2015).

Semua manfaat ekonomi dari *Land Consolidation* harus direkonsiliasi dengan kondisi pengelolaan rasional pemilik tanah (sosial aspek). Penting untuk membuat plot gabungan baru dengan diklarifikasi hak kepemilikan. Pemilik melihat (selama lebih dari 100 tahun) secara bertahap pengurangan nilai tanah yang pernah menjadi dasar mata pencaharian. Jelas, fragmentasi kepemilikan tanah (berpotensi) meningkat secara signifikan dengan setiap generasi baru, yaitu akibat hukum waris dulu/ sekarang. Kepemilikan yang terfragmentasi adalah masalah serius untuk masa depan di banyak negara, tidak hanya di Eropa (Hartvigsen, 2014).

Menurut Kopeva dkk., (2002) Konsolidasi tanah secara sederhana dapat dipahami sebagai cara untuk mengatasi situasi fragmentasi tanah dengan mengurangi jumlah plot individu. Proses penyatuan tanah, tanah perencanaan penjabatan ulang, desain penataan ulang adalah yang paling sulit dan langkah terpenting dalam studi konsolidasi tanah antara lain, melihat peruntukan kembali tanah sebagai pertukaran kepemilikan pribadi dan lokasi plot

pertanian yang tersebar secara spasial untuk membentuk lahan baru. kepemilikan yang berisi satu plot, dengan nilai yang sama atau mirip dengan daerah asalnya. Penyatuan kembali tanah adalah inti bagian dari konsolidasi tanah yang meliputi pembagian harta benda untuk orang yang berbeda, yaitu pembagian properti menjadi bagian-bagian yang berbeda menurut kontribusi masing-masing. Proses ini digunakan untuk meningkatkan efisiensi dengan plot yang lebih besar lebih baik bentuk, pengurangan jarak dan tata letak parsil yang lebih baik. Penataan kembali tanah bertujuan untuk menyatukan potongan-potongan kecil tanah yang tersebar agar menjadi satu (Mitra dan Singh, 2015).

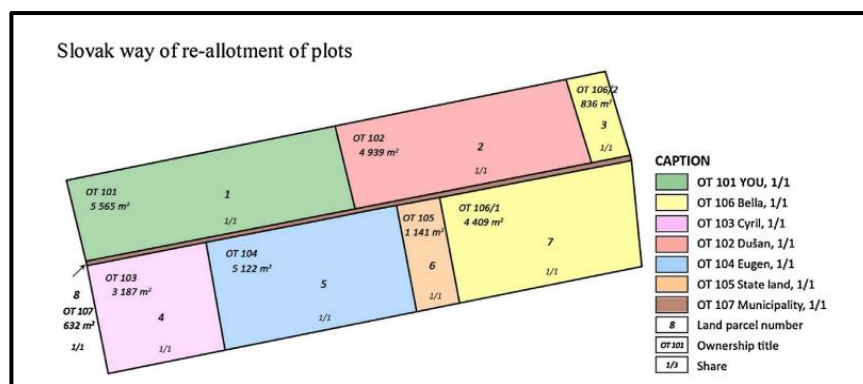
Dapat diasumsikan bahwa perbedaan, yang memiliki dampak jangka Panjang pada penyelesaian masalah kepemilikan, terjadi pada saat pelaksanaan awal/ prosedur. Tidak ada undang-undang atau metodologi yang menentukan prosedur defragmentasi. Di Slovakia, klaim pemilik individu diproses tanpa mengikat dengan nama kepemilikan asli. Namun, di Republik Ceko, sistem bekerja dengan PL (yaitu dengan sekelompok pemilik properti dan biasanya tidak ada pemisahan pemilik individu saat defragmentasi/penggabungan). Ini adalah praktik umum yang tampaknya berasal dari yang pertama proyek percontohan dan diterima secara umum. Penataan lahan baru dilakukan dengan nama yang sama di Republik Ceko, Rencana Penyatuan Plot Baru. Plot dikonsolidasikan untuk pemilik individu dalam SK dan untuk pemilik yang dikelompokkan bersama-sama dalam satu persil dalam kasus Ceko.

Menggabungkan persil secara signifikan lebih mudah, yang mengarah pada argumen tentang praktik Republik Ceko yang lebih baik. Pada subjek ini mengarah pada perubahan sudut pandang tentang pendekatan lama dalam pemrosesan *Land Consolidation*. Seseorang sampai pada masalah mengapa dua negara tetangga, dengan sejarah yang sama, sangat berbeda dalam cara menggabungkan plot di *Land Consolidation*. Dengan alasan yang logis, bahkan dapat dengan jelas menyimpulkan bahwa Pendekatan Slovakia lebih nyaman bagi pemiliknya, membawa besar manfaat berbeda dengan pemilik Ceko.

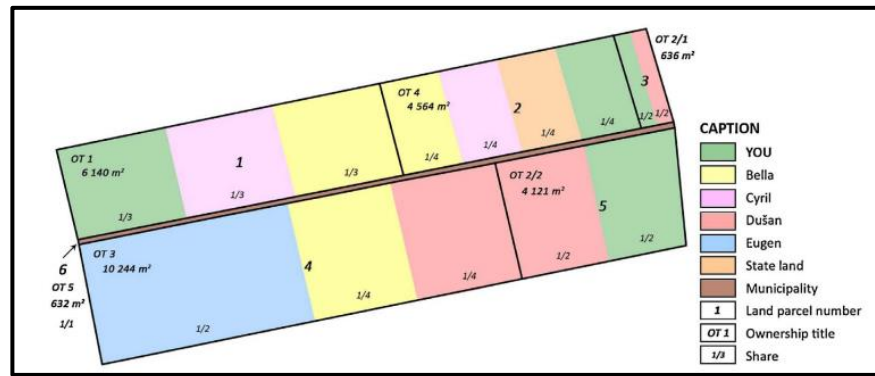
Penggabungan untuk kepemilikan individu menurut Ceko metodologi dapat dilihat pada Gambar 2.6 ini berarti bahwa penggabungan dilakukan untuk kelompok kepemilikan dengan tetap menghormati kriteria kecukupan, yang berlaku untuk Republik Ceko (plot baru sesuai A) berdasarkan area jika tidak berbeda lebih dari $\pm 10\%$ dari yang asli (setelah dikurangi tunjangan umum fasilitas); B) dengan harga, jika tidak berbeda lebih dari $\pm 4\%$ dari yang asli (setelah dikurangi kontribusi untuk milik Bersama fasilitas) C) menurut jarak, jika tidak berbeda lebih dari $\pm 20\%$ dari posisi semula). Tujuan dari konsolidasi tanah ini adalah untuk mengusulkan penjatahan kembali plot sesuai dengan prosedur metodologis untuk keduanya negara dan memberikan kemungkinan penggabungan klaim input yang maksimal. Itu ukuran plot di masa depan dipastikan dengan luas minimum lahan baru (400 m²).



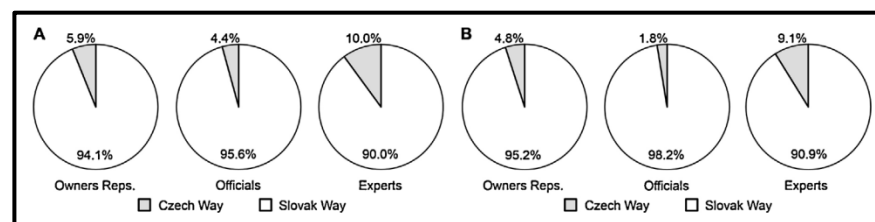
Gambar 2. 4 Gambaran sebelum konsolidasi tanah di Slovakia (Muchová & Jusková, 2017)



Gambar 2. 5 Gambaran sesudah konsolidasi tanah di Slovakia (Muchová & Jusková, 2017)



Gambar 2. 6 Gambaran sesudah konsolidasi tanah di Ceko (Muchová & Jusková, 2017)



Gambar 2. 7 Persentase agregat SK pada panel A, CZ pada panel B (Muchová & Jusková, 2017)

Ringkasan hasil untuk kedua negara dapat ditemukan pada Gambar 2.7. Di kedua negara, responden menyukai pendekatan Slovakia (eksklusif kepemilikan) sebagian besar, yaitu saham preferen yang akan digabung untuk pemilik tanpa memperhatikan kepemilikan awal. Di tanah baru, akan ada pemilik pertama yang, memiliki hak kepemilikan baru di bagian 1/1. Lebih dari 94% responden SK dan 95% CZ mewakili pemilik dari kedua negara cenderung ke arah cara merancang lahan baru ini plot. Sebagian besar responden, juga orang Ceko, ingin memiliki tanah mereka sebagai pemilik sesungguhnya, sehingga lebih memilih metode Slovakia penggabungan ke Ceko yang tetap.

Sebagian besar responden mewakili pejabat administrasi publik (96% SK, 98% CZ) akan memilih varian Slovakia untuk merancang plot baru. Yang cukup menarik, hampir tidak ada responden Ceko yang memilih Cara Ceko, yang merupakan metode pilihan dalam metodologi yang digunakan di hadir di Republik Ceko. Berdasarkan sebagian besar pendapat pribadi dari responden, cara lain lebih disukai untuk administrasi publik. Lebih mudah dan lebih cepat untuk menegosiasikan lokasi plot baru dengan satu pemilik

dari pada dengan beberapa pemilik bersama sekaligus. Responden yang mewakili desainer/ahli LC juga lebih menyukai Metode Slovakia (penggabungan untuk pemilik). Di Slovakia, 90% dari mereka adalah condong ke arah Slovakia dan 10% ke arah Ceko. Dalam Republik Ceko, hampir 91% ahli lebih menyukai cara Slovakia dan hanya 9% responden orang Ceko, meskipun saat ini adalah orang Ceko pendekatan metodologis (Muchová & Jusková, 2017).

2.6 Persentase Tanah Untuk Pembangunan

Didalam pelaksanaan konsolidasi tanah diperlukan sosialisasi dan memberi pemahaman terhadap masyarakat atas adanya sumbangan tanah untuk pembangunan (TP) dan (TUB). Pemahaman ini digunakan untuk menghindari adanya penafsiran sepihak dari masyarakat untuk memperoleh sertifikat harus dengan memberikan tanahnya terlebih dahulu yang selanjutnya diberikan kepastian hukum terhadap hak atas kepemilikan tanahnya (Simatupang dkk., 2021).

Berdasarkan petunjuk teknis pelaksanaan KT 2020, besaran sumbangan TP ditentukan dengan rumus:

$$\% TP = ((\text{Luas TP}/(\text{A1} - \text{A2})) \times 100\% \dots\dots\dots(2.1)$$

Keterangan:

TP : Tanah untuk pembangunan

A1 : Luas seluruh bidang

A2 : FASUM yang sudah ada

2.7 Pembuatan Peta Desain Konsolidasi Tanah

Pada Desain awal ini merupakan gambaran mengenai pengambangan lokasi yang akan dilaksanakan Konsolidasi Tanah. Pembuatan desain awal merupakan kegiatan untuk memvisualisasikan kondisi lingkungan yang dihapkan dapat tercapai dimasa yang akan datang, berikut ini merupakan tahapan dari pembuatan peta desain konsolidasi tanah:

1. Penyusunan desain konsolidasi tanah pemukiman

2. Desain konsolidasi tanah yang menggambarkan pembagian blok dan perkiraan jumlah rencana bidang tanah/unit serta rencana penyediaan prasarana dan sarana.

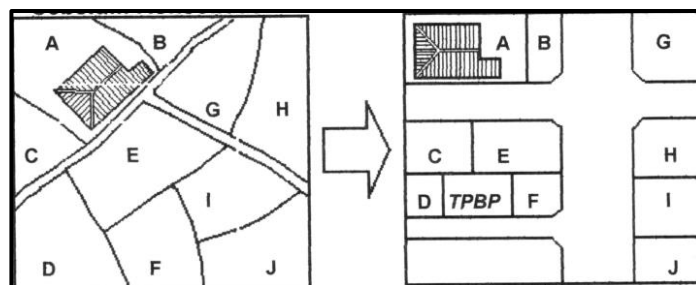
3. Analisa dari desain konsolidasi tanah yang sudah dibuat

Adapun bahan pendukung untuk pembuatan peta desain konsolidasi tanah sebagai berikut :

1. Peta potensi konsolidasi tanah
2. Batas administrasi (kecamatan/kelurahan)
3. Citra foto udara pada lokasi yang akan di adakan konsolidasi tanah

Hasil akhir dari data diatas merupakan suatu sket letak blok kaveling, struktur jalan, dan sarana yang lainnya, kemudian dituangkan ke dalam peta. Pada gambar 2.8 dibawah ini merupakan ilustrasi peta model desain awal Konsolidasi Tanah, sedangkan pada gambar 2.9 merupakan contoh desain konsolidasi tanah pada area hutan milik masyarakat yang sudah di terapkan di Negara Eropa seperti Finlandia :

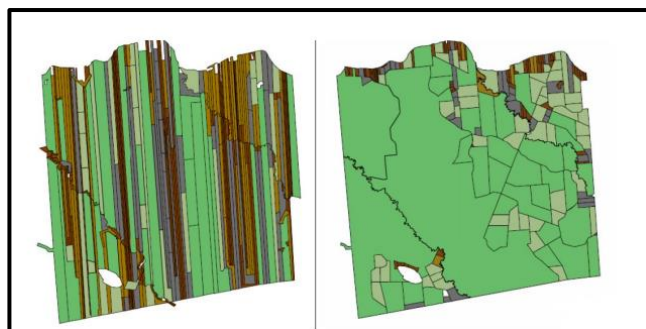
Sebelum Konsolidasi Tanah Sesudah Konsolidasi Tanah



Gambar 2. 8 Ilutراسي Model Desain Awal Konsolidasi Tanah

(Budyanto, 2003)

Sebelum Konsolidasi Sesudah Konsolidasi



Gambar 2. 9 Contoh Konsolidasi Lahan Hutan Pahkakoski (Louwsma dkk,

2017)

Perubahan tanah di Lituania dimulai pada tahun 1991 tak lama setelah kemerdekaan. Lahan pertanian adalah dikembalikan kepada pemilik lama atau ahli warisnya yang kehilangan hak atas tanahnya selama kolektivisasi; proses setelah Perang Dunia II. Reformasi tanah di Lituania mengakibatkan pecahnya skala besar pertanian kolektif dan negara selama era Soviet. Rata-rata ukuran kepemilikan pertanian pada tahun 2009 5,3 ha dan luas rata-rata persil pertanian adalah 2,9 ha (Hartvigsen, 2013). Jadi, rata-rata jumlah paket per holding adalah sekitar 1,8. Pada tahun 2005, 53 persen dari total pemanfaatan pertanian digunakan melalui perjanjian sewa. Struktur pertanian didominasi oleh campuran besar pertanian perusahaan dan pertanian keluarga menengah hingga besar.

Fragmentasi kepemilikan tanah dan tanah penggunaan ada pada tingkat menengah Lithuania menerima bantuan teknis internasional yang luas untuk pengembangan nasional program konsolidasi tanah selama tahun 2000-2010. Setelah kurang dari enam tahun persiapan, program Konsolidasi Tanah Nasional sudah beroperasi sejak tahun 2005 (Hartvigsen, 2015). Proyek percontohan konsolidasi lahan kecil pertama dilakukan selama 2000-2002 dengan Denmark bantuan teknis. Tujuannya adalah untuk fokus pada perbaikan struktur pertanian local melalui pengurangan fragmentasi dan perluasan pertanian. Area percontohan adalah 392 ha dengan luas 79 pemilik tanah pribadi.

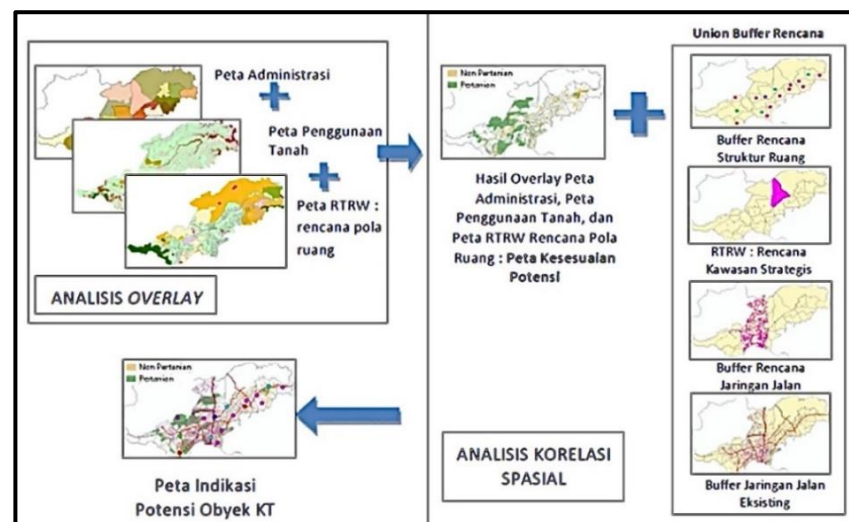
2.8 Overlay

Overlay merupakan proses penyatuan data dari lapisan *layer* yang berbeda. *Overlay* memiliki kemampuan untuk menempatkan grafis satu peta diatas peta yang lain dan menampilkan hasilnya dilayar komputer atau pada *plot*. *Overlay* menampilkan suatu peta *digital* pada peta *digital* yang lain beserta atributnya kemudian menghasilkan peta gabungan keduanya yang memiliki informasi atribut dari kedua peta tersebut.

Menurut isi dari buku Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN Nomor 12 Tahun (2019). Analisis *overlay* Peta dilakukan dengan cara :

1. Tumpang susun (*overlay*) peta administrasi, peta penggunaan tanah dan peta RTRW/RDTR rencana pola ruang yang menghasilkan Peta Kesesuaian Potensi.
2. Membuat Matriks Kesesuaian Potensi Lokasi Konsolidasi Tanah sesuai klasifikasi yang tersedia di dalam tabel atribut data pola ruang dan penggunaan tanah.
3. Memasukkan atribut matriks kesesuaian Potensi lokasi Konsolidasi Tanah ke dalam peta kesesuaian potensi lokasi konsolidasi tanah.
4. Tumpang susun (*overlay*) peta kesesuaian potensi dan peta GUPT yang menghasilkan Peta Indikasi Potensi Lokasi Konsolidasi Tanah.
5. Membuat matriks Indikasi Potensi Lokasi Konsolidasi Tanah sesuai klasifikasi yang tersedia di dalam tabel atribut data kesesuaian potensi lokasi konsolidasi tanah dan GUPT.
6. Memasukkan atribut matriks indikasi potensi lokasi konsolidasi tanah ke dalam peta indikasi potensi lokasi konsolidasi tanah.

Pada gambar 2.10 berikut ini merupakan ilustrasi proses pembuatan peta indikasi potensi konsolidasi tanah menggunakan analisis *overlay*.



Gambar 2. 10 Ilustrasi Pembuatan Peta Indikasi Potensi Konsolidasi Tanah (Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN Nomor 12 Tahun 2019)

Membuat Matriks Kesesuaian Potensi Lokasi Konsolidasi Tanah dengan cara *overlay* peta penggunaan tanah dengan rencana pola ruang dalam RTRW/RDTR/RTBL/RP3KP) dan menentukan kesesuaiannya berdasarkan

klasifikasi yang ada. Hasil yang didapatkan dari proses ini adalah Peta Kesesuaian Potensi. Sebagai acuan pembuatan matriks kesesuaian potensi dilihat pada table berikut.

Arahan Rencana Pola Ruang dalam Rencana Tata Ruang Wilayah*												
No.	Penggunaan Tanah						Pertanian		Perkebunan dan Peternakan	Hutan Rakyat	Hutan Produksi	Kawasan Lindung
		Permukiman	Peruntukkan Industri	Pertambangan dan Energi	Pariwisata	Perikanan	Tanaman Pangan	Hortikultura				
1.	Perkampungan/perumahan	P/NT	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP
2.	Industri	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP
3.	Jasa	P/NT	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP
4.	Perdagangan	P/NT	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP
5.	Sawah 2x setahun	TP	TP	TP	TP	TP	P/T	TP	TP	TP	TP	TP
6.	Sawah tadah hujan	P/NT	TP	TP	TP	P/T	P/T	P/T	TP	TP	TP	TP
7.	Tegalan/ladang	P/NT	TP	TP	TP	P/T	P/T	P/T	TP	TP	TP	TP
8.	Kebun campuran	P/NT	TP	TP	TP	P/T	TP	TP	P/T	TP	TP	TP
9.	Perkebunan rakyat	P/NT	TP	TP	TP	TP	TP	TP	P/T	TP	TP	TP
10.	Perkebunan	P/NT	TP	TP	TP	TP	TP	TP	P/T	TP	TP	TP
11.	Hutan lebat	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP
12.	Hutan belukar	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP
13.	Hutan sejenis (contoh:bakau)	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP
14.	Hutan Tanaman Industri (HTI)	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP
15.	Tambak	P/NT	TP	TP	TP	P/T	P/T	TP	TP	TP	TP	TP
16.	Rawa	P/NT	TP	TP	TP	P/T	P/T	TP	TP	TP	TP	TP
17.	Semak belukar/ alang-alang	P/NT	TP	TP	TP	P/T	P/T	P/T	P/T	TP	TP	TP

Gambar 2. 10 Matriks Kesesuaian Potensi Lokasi Konsolidasi Tanah (BPN, 2012)

Keterangan :

P/T = Potensial Pertanian

P/NT = Potensial Non Pertanian

TP = Tidak potensial

Klasifikasi penggunaan tanah dan pola ruang menyesuaikan klasifikasi yang terdapat di masing-masing SP.

Membuat Matriks Indikasi Potensi Lokasi Konsolidasi Tanah dengan cara *overlay* kesesuaian potensi lokasi konsolidasi tanah dan GUPT. Sebagai acuan menganalisa indikasi potensi lokasi konsolidasi tanah, gunakan matriks pada gambar sebagai berikut:

No	Status Penguasaan Tanah	Keterangan	Kesesuaian Indikasi Potensi Lokasi KT	
			Pertanian (P/T)	Non Pertanian (P/NT)
1.	Kelompok Tanah Negara (TN)	(yang sudah digarap oleh perorangan)	P/T	P/NT
2.	Kelompok Tanah Hak:			
1.	Hak Milik (HM)	Perorangan	P/T	P/NT
2.	Hak Guna Usaha (HGU)	Perorangan & Badan Hukum	TP	TP
3.	Hak Guna Bangunan (HGB) Induk	Perorangan & Badan Hukum	TP	TP
4.	Hak Guna Bangunan (HGB)	Perorangan	TP	P/NT
5.	Hak Pengelolaan (HPL)	Badan Hukum & Pemerintah	TP	TP
6.	Hak Pakai (HP)	Perorangan & Badan Hukum	P/T	P/NT
3.	Kelompok Tanah Adat			
1.	Tanah Milik Adat	Perorangan	P/T	P/NT
2.	Tanah Ulayat		P/T	P/NT

Gambar 2. 11 Matriks Indikasi Potensi Lokasi Konsolidasi Tanah
(BPN, 2012)

Keterangan : Indikasi potensi lokasi Konsolidasi Tanah :

P/T = Potensial Pertanian

P/NT = Potensial Non Pertanian

TP = Tidak potensial

2.9 Analisa Desain Konsolidasi Tanah

Setelah proses pembuatan desain konsolidasi tanah maka akan dilakukan analisa pada desain konsolidasi tanah tersebut sebagai berikut:

1. Analisa Perubahan Luas Bidang Tanah

Sebagai contoh Luas kavling tanah sebelum konsolidasi seluas 425269 m² setelah dilakukan konsolidasi tanah luas kavling tanah seluruhnya menjadi 342367 m². Jadi luas kavling tanah yang berkurang seluas 82902 m². Sehingga dari seluruh luas wilayah konsolidasi tanah jumlah kavling tanah yang dipotong sebesar 19,318%. Jadi desain yang dibuat telah sesuai dengan syarat yang telah disepakati antara masyarakat dan pihak kantor pertanahan yaitu luas kavling tanah yang dipotong maksimal 20 % dari luas kavling yang dimiliki. Sisa kavling yang telah dipotong dipergunakan untuk penggunaan tanah lainnya, yaitu fasilitas sosial, fasilitas umum dan ruang terbuka hijau (Janna. 2010).

2. Analisa Penggunaan Tanah

Perubahan penggunaan tanah sebelum konsolidasi tanah dan setelah konsolidasi tanah dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 2. 1 Perbandingan penggunaan tanah sebelum dan sesudah KT

No	Pergunaan Tanah	Sebelum KT		Setelah KT	
		Luas (m2)	Luas (%)	Luas (m2)	Luas (%)
1	Pertanian	425269	92.79	0	0.00
2	Kavling Perumahan	0	0.00	342367	74.70
3	STUP	0	0.00	21023	4.59
4	Jalan	952	0.21	32268	7.04
5	Saluran	0	0.00	7623	1.66
6	Taman	0	0.00	55051	12.01
7	Tanah Kosong	32111	7.01	0	0.00
	Jumlah	458332	100.00	458332	100.00

Penggunaan tanah pada saat sebelum dilaksanakan konsolidasi tanah di dominasi oleh lahan pertanian atau sawah dengan luas 425269 m². Sementara untuk jalan hanya memiliki luas 952 m², sedangkan untuk permukiman dan fasilitas umum /sosial tidak ada sama sekali yaitu 0%. Setelah dilaksanakan konsolidasi tanah penggunaan tanah wilayah tersebut di dominasi oleh permukiman dengan luas 342367 m², dilakukan perbaikan akses jalan menjadi 32268 m² dan saluran 7623 m² serta diberi STUP seluas 21023 m².

Dari sini dapat dilihat bahwa luasan total tanah sebelum konsolidasi tanah dan setelah konsolidasi tanah tidak mengalami perubahan. Luas total tanah sebelum dan setelah konsolidasi tanah tetap yaitu 458332 m² (Janna, 2010).

3. Model Tata Ruang

Dalam pembuatan desain konsolidasi terdapat zona pusat kegiatan dan zona pemukiman, dimana adanya perbedaan penggunaan lahan. Zona pusat kegiatan merupakan kavling-kavling yang digunakan untuk penempatan fasilitas-fasilitas sosial dan umum, sedangkan zona pemukiman merupakan kavling-kavling milik peserta konsolidasi yang telah teratur. Pada fasilitas sosial dan fasilitas umum dibangun pada pusat wilayah agar masyarakat mudah menjangkaunya dengan adanya akses jalan yang telah ada (Janna, 2010).

4. Jalan dan Saluran

Jalan lokal sekunder menghubungkan kawasan sekunder dengan perumahan, sedangkan jalan lingkungan sekunder menghubungkan antar persil dalam kawasan perkotaan.

Pada desain konsolidasi yang dibuat diberikan kemudahan akses transportasi untuk menunjang kemudahan mobilisasi masyarakat setempat. Sesuai dengan daerah pelaksanaan konsolidasi maka jenis jalan yang digunakan adalah jalan lokal sekunder dan jalan lingkungan sekunder. Jalan sekunder berdasarkan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota. Jalan lokal sekunder menghubungkan kawasan sekunder dengan perumahan, sedangkan jalan lingkungan sekunder menghubungkan antar persil dalam kawasan perkotaan (Janna dkk, 2010).

5. Ruang Terbuka Hijau

Berdasarkan PP nomor 26 tahun 2007 tentang penataan ruang, terdapat dua jenis ruang terbuka hijau yaitu ruang terbuka hijau sebesar 20 % dan ruang terbuka hijau private sebesar 10 % dari luas keseluruhan. RTH publik disediakan oleh pemerintah daerah. RTH yang terdapat pada desain berupa Sumbangan Tanah untuk Pembangunan (STUP), jaringan jalan (jalan, saluran) dan taman-taman kota (Janna, 2010).