

MANFAAT PENGGUNAAN METODA KONSOLIDASI TANAH DALAM RANGKA PENATAAN WILAYAH PERKOTAAN

Hery Budiyanto^{*}

ABSTRAK

Pertumbuhan dan perkembangan penduduk perkotaan di negara berkembang termasuk Indonesia adalah sangat pesat, hal ini menimbulkan permasalahan penyediaan tanah untuk perumahan dan fasilitas kota, sementara persediaan tanah untuk menghadapi perkembangan penduduk semakin tidak mencukupi sehingga perlu dilakukan langkah-langkah inovatif agar masalah ini bisa teratasi tanpa menimbulkan dampak sosial dan ekonomi. Salah satu solusi yang ditawarkan adalah penggunaan metoda Konsolidasi Tanah. Tulisan ini akan menupas manfaat penggunaan serta dasar-dasar metoda Konsolidasi Tanah.

Kata Kunci :

Konsolidasi tanah, Perencanaan Kota dan Wilayah

Kota-kota di Indonesia sejak awal abad 20 telah memperlihatkan pertumbuhan yang pesat. Berdasarkan sensus penduduk tahun 1961, jumlah penduduk perkotaan di Indonesia telah mencapai 15,6 %. Pada tahun 1971, jumlah penduduk perkotaan meningkat menjadi 17,2 %. Pada tahun 1980 telah meningkat lagi mencapai angka 23,7%, dan pada akhir tahun 1989 jumlah penduduk perkotaan mencapai 30,3 %. Apabila dihitung angka pertumbuhan penduduk perkotaan dalam kurun waktu 1961-1971 sebesar 3,6 % per-tahun dan antara tahun 1971-1989 rata-rata mencapai 5 % per-tahun. Angka tersebut jelas lebih besar dari angka pertumbuhan penduduk rata-rata nasional sebesar 2,32 % per-tahun.

Dengan pertumbuhan penduduk perkotaan yang begitu pesat ini, maka dengan sendirinya akan berkembang pula kebutuhan perumahan dan fasilitas pelayanan kota, seperti : air bersih, listrik, jalan, sarana pendidikan,

taman-taman kota, dan lain-lain. Hal ini tentu memerlukan lahan untuk keberadaannya.

Dalam pembangunan perkotaan pada dasarnya terdapat dua faktor kendala utama, yaitu masalah *tanah* dan masalah *dana pembangunan*. Faktor kendala pertama meliputi dua hal yaitu *fragmentasi tanah* dan *harga tanah*. Proses fragmentasi tanah ini diawali oleh adanya subdivisi tanah, yang mempunyai ciri bidang-bidang tanah terbagi dalam bidang-bidang tanah dengan luas persil yang kecil dan bentuknya tidak teratur serta batasnya tidak jelas. Tanah-tanah tersebut pada umumnya relatif belum terjangkau oleh prasarana kota, dan walaupun ada masih sangat terbatas.

Akibat kurangnya dana pembangunan kota ini, maka pelayanan yang seharusnya diberikan oleh pemerintah jauh lebih kecil dari kebutuhan yang sesungguhnya, seperti kebutuhan prasarana jalan dan fasilitas lainnya.

^{*} Hery Budiyanto, Ir., MSA, PhD. adalah dosen Fakultas Teknik Universitas Merdeka Malang.

Di lain pihak pertumbuhan dan perkembangan kota tidak dapat menunggu adanya pelayanan pemerintah sehingga kota terus tumbuh tanpa kendali secara tidak teratur serta menciptakan kualitas lingkungan yang rendah.

Indonesia merupakan negara berkembang dengan jumlah penduduk ratusan juta jiwa, sehingga mau tidak mau selalu mendapat permasalahan dalam pemenuhan kebutuhan lingkungan permukiman yang memenuhi syarat bagi penduduk yang terus-menerus tumbuh dan berkembang. Pemerintah menghadapi suatu kesulitan yang besar karena terbatasnya persediaan dana untuk kepentingan pembangunan di suatu pihak dan kebutuhan lingkungan permukiman yang terus berkembang di pihak lain.

Pemerintah dihadapkan kepada tiga alternatif pemecahan masalah :

1. Menyediakan dana yang sangat besar untuk keperluan pembangunan lingkungan permukiman yang memenuhi syarat;
2. Menghadapai kenyataan bahwa apabila dana yang diperlukan tidak dapat disediakan, maka kota akan ditentukan pertumbuhannya oleh kekuatan-kekuatan pasar bebas dan akan berakibat adanya pertumbuhan yang tidak terkendali dengan berbagai dampak negatifnya;
3. Mengadakan tindakan-tindakan inovatif dalam pengelolaan sumber daya, antara lain lahan kota, dan mengikutsertakan masyarakat secara luas secara lebih efektif dalam pembangunan.

MASALAH TANAH PERKOTAAN

Konferensi PBB tentang Habitat pada tahun 1976 menekankan bahwa tanah merupakan sumber daya yang langka, yang pengelolaannya harus diawasi oleh masyarakat

harus diawasi oleh masyarakat demi kepentingan umum.

Di dalam Undang-undang No.20 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Pasal 1 ayat 2 disebutkan bahwa tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa serta merupakan milik Bangsa Indonesia. Pada Pasal 2 juga dijelaskan bahwa negara mempunyai hak wewenang mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa, dimana dalam hal ini termasuk tanah. Dari hal tersebut dapat dilihat bahwa tanah harus dipergunakan sepanjang masa oleh generasi yang akan datang. Lebih jauh dinyatakan secara tegas pada pasal 6 bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Ini berarti bahwa hak atas tanah apapun yang berada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, jika tanah tersebut dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya. Apalagi jika hal tersebut menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari pada haknya sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara.

Namun ketentuan tersebut tidak berarti bahwa kepentingan perorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). Kepentingan perorangan dan kepentingan masyarakat haruslah saling mengimbangi, sehingga pada akhirnya akan tercapai tujuan pokok, yaitu kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi rakyat/masyarakat seluruhnya.

Dengan bertambahnya penduduk yang pesat dan persediaan tanah yang semakin terbatas di kota, maka menurut hasil penelitian

Badan Penelitian dan Pengembangan Pertanian Departemen Dalam Negeri (1980) akan menyebabkan terjadinya :

1. Kenaikan harga tanah yang relatif tinggi;
2. Munculnya penyakit tanah yaitu karena pewarisan yang turun temurun sehingga mengakibatkan adanya subdivisi tanah maka bentuknya tidak teratur dan batasnya tidak jelas; Tanah tersebut biasanya belum terjangkau oleh prasarana kota;
3. Timbulnya spekulasi tanah, terutama di daerah pinggiran kota yang harganya relatif masih murah.

Kurangnya dana Pemerintah untuk pembebasan tanah bagi pembangunan fasilitas pelayanan perkotaan membuat wilayah tersebut kualitasnya semakin jelek. Untuk mengatasi hal tersebut perlu disusun kebijaksanaan tanah perkotaan yang akan menjamin kelancaran proses kegiatan ekonomi yang akan menuju peningkatan kesejahteraan masyarakat dan lingkungan yang baik.

MODEL PEMBANGUNAN KONVENSIONAL

Dalam usaha melaksanakan tugas penyediaan lingkungan permukiman/perkotaan, biasanya pemerintah menggunakan cara-cara :

1. Pembebasan tanah oleh pemerintah sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 tahun 1975, untuk kepentingan sarana dan prasarana umum, seperti : jalan, jalur hijau, sekolah, puskesmas, dan lain-lain;
2. Mengikutsertakan para pengusaha real estate;
3. Menugaskan kepada Perum Perumnas dan Bank Tabungan Negara untuk ikut berperan.

KELEMAHAN MODEL PEMBANGUNAN LINGKUNGAN PERMUKIMAN SECARA KONVENSIONAL

Model pembangunan lingkungan permukiman secara konvensional ini mempunyai banyak kelemahan.

1. Kelemahan kebijaksanaan pengadaan tanah untuk prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya dengan cara pembebasan tanah oleh Pemerintah, antara lain :
 - a. Pemerintah harus menyediakan dana yang sangat besar;
 - b. Pemilik tanah yang terkena pembebasan tanah dapat mengalami kerugian atau kehilangan keuntungan dengan adanya pembebasan tanah tersebut;
 - c. Di lain pihak, para pemilik tanah yang tidak terkena pembebasan tanah yang lokasinya di pinggir areal pembebasan tanah akan mendapatkan keuntungan besar secara tiba-tiba tanpa berbuat dan berprestasi apapun dengan kenaikan harga tanah yang melonjak dengan dibangunnya fasilitas umum oleh pemerintah pada areal pembebasan tanah tersebut;
 - d. Terbuka kemungkinan adanya spekulasi dan manipulasi tanah yang akan dibebaskan;
 - e. Kemungkinan dapat terjadi kemacetan pelaksanaan pembangunan apabila tidak terdapat kesepakatan harga dan besarnya ganti rugi atau pun pemilik tanah tidak berniat melepaskan tanahnya;
 - f. Sering terjadi adanya sisa tanah yang pemanfaatannya tidak ekonomis karena bentuknya kurang layak untuk dibangun akibat adanya pembebasan tanah

2. Kelemahan kebijaksanaan pengadaan tanah untuk prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya dengan cara penyerahan kepada real estate atau perumahan dengan fasilitas KPR, antara lain :

- a. Apabila lokasi telah ditetapkan untuk wilayah pembangunan suatu real estate atau perumahan dengan fasilitas KPR, maka akan mengakibatkan hilangnya hak azasi pemilik tanah untuk menggunakan sendiri tanahnya sesuai dengan persyaratan pembangunan maupun hak untuk menawarkan kepada orang lain dari pemilik tanah dalam lokasi tersebut;
- b. Pemilik tanah dihadapkan pada suatu kenyataan harus menjual tanahnya kepada perusahaan real estate atau developer yang telah ditunjuk oleh Pemerintah dengan konsekuensi keterikatan terhadap harga yang telah ditetapkan;
- c. Terjadinya pengusuran penduduk dari wilayah tersebut yang akan menjadi wilayah permukiman baru dengan segala akibatnya;
- d. Dalam hal ini yang menikmati keuntungan adalah para developer serta calon penghuni lokasi tersebut dengan adanya prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya yang pada umumnya hanya dinikmati oleh masyarakat golongan ekonomi menengah dan kuat saja.

KONSOLIDASI TANAH SEBAGAI PENGANTI MODEL PEMBANGUNAN KONVENSIONAL

Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan adalah salah satu cara untuk mengatasi permasalahan-permasalahan yang

timbul oleh sistem pelaksanaan pembangunan secara konvensional tersebut.

Prinsip dasar penerapan Konsolidasi Tanah yaitu bagaimana membentuk suatu lingkungan permukiman yang memenuhi syarat dan siap bangun dengan mengikutsertakan partisipasi masyarakat secara aktif dalam kegiatan tersebut, agar tercapai tujuan pemerintah dan teratasi hambatan pembangunan yang terjadi pada pembangunan secara konvensional.

Cara yang ditempuh untuk tujuan tersebut adalah dengan mengadakan penataan kembali petak/kapling pemilikan tanah di wilayah rencana permukiman baru yang akan dibentuk, dari petak pemilikan yang semula tidak teratur dan tanpa prasarana yang memadai, menjadi lingkungan permukiman dengan petak pemilikan yang lebih teratur, dengan prasarana yang memadai dan memenuhi persyaratan serta siap bangun. Pengadaan tanah baik untuk kepentingan jalan maupun untuk biaya konstruksi prasarana umum serta biaya operasional penataan disediakan secara gotong-royong oleh masyarakat / pemilik tanah melalui iuran peran serta berupa pemotongan sejumlah prosentase tertentu dari jumlah luas pemilikan tanah aslinya.

Iuran peran serta tersebut sebagian akan dipergunakan untuk pembuatan jalan dan prasarana umum lainnya sesuai dengan kebutuhan suatu lingkungan permukiman dan sebagian lagi berupa CEL (cost equivalent land) - tanah yang setara dengan biaya pembangunan yang telah dikeluarkan oleh pemerintah atau badan tertentu untuk biaya konstruksi prasarana umum maupun biaya operasional penataan tersebut. Maka boleh dikatakan bahwa pembangunan permukiman baru model Konsolidasi Tanah adalah model

pembangunan yang membiayai diri sendiri. Jika pemerintah mengeluarkan biaya, maka biaya tersebut merupakan semacam panjar yang nantinya akan kembali dari hasil penjualan CEL.

Pengertian konsolidasi tanah perkotaan adalah serangkaian kegiatan menata kembali tanah-tanah perkotaan yang tidak beraturan bentuk dan letaknya, sehingga menjadi teratur dimana masing-masing dengan luas tanah yang relatif sama seperti semula, melalui cara penggabungan, pemisahan, dan penukaran tanah, sekaligus dilengkapi dengan berbagai infrastruktur perkotaan yang diperlukan, sesuai dengan rencana kota yang bersangkutan, dimana pada prinsipnya segala biaya yang diperlukan untuk itu menjadi tanggungan bersama para pemilik tanah. Dengan demikian disamping secara langsung dapat menyehatkan pemanfaatan tanah yang tidak ekonomis dan tidak beraturan bentuknya, juga kesulitan penyediaan tanah untuk pembangunan infrastruktur dan fasilitas lainnya menjadi teratasi secara tertib dan terarah.

Konsolidasi tanah perkotaan dapat dijadikan sebagai suatu konsepsi pembangunan di dalam kebijaksanaan penyediaan tanah untuk infrastruktur dan fasilitas umum lainnya dalam pelaksanaan rencana kota. Agar konsepsi pembangunan tersebut dapat dilaksanakan maka harus mempunyai empat pegangan (Sandy, 1983 : ii) yaitu : pegangan politis, pegangan hukum, pegangan organisatoris, dan pegangan teknis.

Pegangan politis harus mengacu pada GBHN, Krida Kabinet, Delapan Sukses, Persyaratan pembangunan : antara lain : Trilogi Pembangunan dan Undang-Undang No.4 Tahun 1982 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup; Pegangan hukum (bagi anggota masyarakat)

yaitu Undang-undang Pokok Agraria pasal 16, 18, 19; Undang-undang No. 20 tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda di Atasnya; Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah; dan Inpres No.5 tahun 1973 tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di Atasnya. Pegangan organisatoris (bagi penyelenggara pembangunan) yaitu Undang-undang No.5 tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan di Daerah; dan pegangan teknis yaitu tentang prosedur pembangunan dan pengertian-pengertian teknis yang dipakai untuk pembangunan.

Pada pegangan politis, pegangan hukum dan pegangan teknis dari konsolidasi tanah perkotaan sebagai konsepsi pembangunan sudah dapat memenuhi persyaratan tersebut di atas, hanya pada pegangan organisatoris perlu adanya penjabaran agar tercipta suatu koordinasi yang baik antar penyelenggara pembangunan. Karena konsepsi pembangunan model konsolidasi tanah perkotaan tersebut relatif masih baru, sangatlah penting untuk disuluhkan terutama kepada para pemilik tanah yang akan terkena konsolidasi.

Selain koordinasi antar pelaksana pembangunan tersebut di atas, kunci utama terlaksananya konsolidasi tanah adalah adanya kesepakatan dari para pemilik tanah. Melihat kepada ruang lingkup yang luas dari pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan, maka tidak ada satu instansi pun yang dapat menangani secara keseluruhan kegiatan-kegiatan tersebut. Dari hal tersebut diatas dapat dilihat bahwa ada tiga unsur kunci yang perlu kerjasama yaitu pemerintah dengan seluruh instansi terkait, para pemilik tanah, dan perencana atau developer.

KONSOLIDASI TANAH SEBAGAI MODEL IDEAL PENATAAN TANAH DI PERKOTAAN

Konsolidasi tanah adalah istilah yang merupakan terjemahan dari kata "land consolidation", dalam pengertian yang sama, negara-negara lain menggunakan istilah-istilah yang berbeda, antara lain : land readjustment, land pooling, atau land reblocking. Kesemuanya mempunyai pengertian yang sama. Konsolidasi tanah tidak terlalu menonjol di negara-negara Eropa dan Amerika, tetapi saat ini lebih banyak diterapkan di negara-negara Asia. Di Amerika Serikat, program konsolidasi tanah masih dalam tahap uji coba, belum dilaksanakan dalam suatu program pembangunan pertanahan yang menyeluruh. Negara-negara yang telah sepenuhnya menggunakan konsep konsolidasi tanah untuk pengembangan kota-kotanya, antara lain : Jepang, Taiwan, Korea Selatan, Jerman, dan Australia. Indonesia mulai mengembangkan konsep konsolidasi tanah sekitar 15 tahun yang lalu.

Pada umumnya, konsolidasi tanah lebih banyak dilaksanakan di wilayah perkotaan. Hal ini terutama atas pertimbangan manfaat yang lebih besar dalam pemecahan berbagai masalah perkotaan, antara lain dalam rangka penyediaan tanah untuk pembangunan.

Dalam pengertian terbatas, konsolidasi tanah adalah kegiatan mengatur semua bentuk bidang tanah dalam suatu wilayah konsolidasi yang semula terpecah-pecah dan tidak teratur menjadi bidang-bidang tanah yang bentuk dan letaknya tertata/teratur, sambil menyediakan tanah untuk fasilitas umum disusul dengan pembangunan fisiknya, disempurnakan dengan penertiban penguasaan tanahnya (sertifikat), sehingga memenuhi berbagai persyaratan. Satu hal yang perlu dicatat adalah bahwa Konsolidasi Tanah

memungkinkan penyediaan tanah untuk pembangunan tanpa ada pembebasan tanah dan segala eksekusinya. Dengan program Konsolidasi Tanah dapat diharapkan adanya pembangunan yang tidak merugikan siapapun. Tentu saja untuk mendapatkan kepastian perlu ada uji coba dengan persiapan yang matang. Di Indonesia, uji coba yang dilakukan bukan semata-mata hanya suatu percobaan, namun lebih cenderung langsung pelaksanaan di lapangan dalam bentuk proyek-proyek, terutama dikaitkan dengan tujuan "Catur Tertib" Pertanahan. Ada dua proyek uji coba yang sekaligus diamati dan diteliti perkembangannya untuk maksud-maksud memperoleh pola yang mantap baik ditinjau dari aspek yuridis, aspek fisik, aspek kelembagaan, aspek kelayakan, aspek kriteria pemilihan lokasi, aspek prosedur, dan lain sebagainya. Kedua proyek tersebut berada di Babakan Surabaya Kotamadya Bandung dan di Cibinong, Kotamadya Bogor.

Prinsip-prinsip dasar yang dipakai di Indonesia masih banyak menggunakan konsep-konsep dari luar negeri, terutama dari program "Kukaku Seiri"/land readjustment di Jepang. Yang perlu diperhatikan adalah adanya perbedaan kondisi sosial, budaya dan nilai-nilai yang berkembang dalam masyarakat, berpengaruh cukup besar dalam penentuan langkah-langkah Konsolidasi Tanah, misalnya sifat gotong-royong dalam masyarakat kita merupakan faktor pendukung kuat dalam keberhasilan pelaksanaan Konsolidasi Tanah. Di lain pihak Konsolidasi Tanah menjanjikan hal-hal positif untuk membantu memecahkan sebagian masalah pembangunan kota, antara lain masalah dana dan pengadaan tanah.

KONSEP DASAR KONSOLIDASI TANAH

Bertitik tolak dari Pasal 6 Undang-undang Pokok Agraria, kita melihat bahwa

pemilikan atas tanah tidak diperkenankan dipakai untuk maksud-maksud yang merugikan kepentingan pihak lain. Penggunaan tanah harus memperhatikan kepentingan umum dan untuk kesejahteraan bersama. Inilah yang mendasari prinsip umum program Konsolidasi Tanah. Peranan para pemilik tanah dan pemegang hak atas tanah amat menentukan bagi keberhasilan pembangunan perkotaan, terutama dalam penyediaan fasilitas umum yang pada gilirannya akan menguntungkan mereka sendiri; Belum terhitung peningkatan kualitas lingkungan, peningkatan nilai tanah dan kemudahan-kemudahan lainnya. Untuk itu tidak terjadi pengusuran, kehilangan tanah (habis), bahkan bisa terjadi peserta Konsolidasi Tanah tidak mengeluarkan biaya sama sekali karena cukup "dibiayai" dari sumbangan sebagian tanahnya. Inipun dapat diatur secara adil dimana pengorbanan tanah tadi besarnya sebanding dengan "kenikmatan" setelah proyek selesai. Misalnya, penyumbang tanah dengan prosentase lebih besar, bidangnya terletak di tepi jalan yang lebih lebar dalam wilayah Konsolidasi Tanah. Hal ini berarti apabila perlu ada penggeseran letak. Kemungkinan lain yang dapat terjadi adalah penggabungan, pemecahan, penukaran, penataan letak, penghapusan, dan sebagainya. Sudah barang tentu diperlukan adanya penataan kembali pemilikan tanah agar dapat ditertibkan sekaligus pensertifikatan tanahnya. Penataan letak dan luas baru ini disebut "replotting", setelah ada kesepakatan pemilik tanah (peserta program Konsolidasi Tanah).

Karakter Konsolidasi Tanah

a. Konsolidasi Tanah adalah sebagian dari pembangunan perkotaan dimana pemilik tanah dan pemegang hak atas tanah mengambil bagian (berpartisipasi) secara

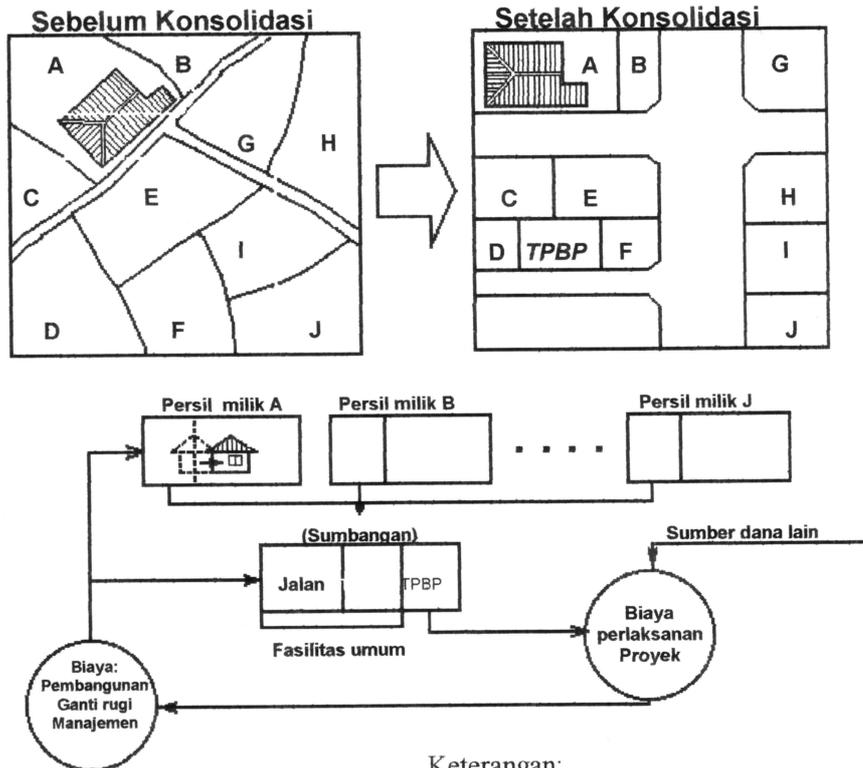
langsung. Untuk itu diperlukan : penyuluhan, ajakan, kesadaran dan pemahaman sepenuhnya terhadap program keseluruhan;

- b. Tujuan Konsolidasi Tanah adalah menciptakan lingkungan yang sehat dan menyenangkan dilengkapi dengan berbagai kemudahan;
- c. Pelaksana Konsolidasi Tanah bertanggung jawab terhadap para pemilik tanah sekaligus pembangunannya, dengan menerapkan sistem dan peraturan yang obyektif;
- d. Pada dasarnya pemilik tanah adalah penyedia anggaran proyek dengan jalan menyumbangkan sebagian tanahnya untuk fasilitas umum (misalnya untuk membangun jalan atau pelebaran jalan dan penyediaan tanah seharga biaya proyek);

SIMPULAN

1. Pertumbuhan penduduk perkotaan di Indonesia menunjukkan angka yang sangat pesat sehingga selalu membutuhkan lahan untuk perumahan dan fasilitas-fasilitas kota lainnya;
2. Kendala utama dalam pembangunan perkotaan di Indonesia khususnya dan di negara-negara berkembang umumnya adalah masalah penyediaan tanah dan dana untuk pembangunan;
3. Masalah-masalah pertanahan yang timbul pada umumnya adalah : kenaikan harga tanah, munculnya penyakit tanah (antara lain : fragmentasi tanah), timbulnya spekulasi tanah. Untuk mengatasi hal tersebut diperlukan penyusunan kebijaksanaan tanah perkotaan yang akan menjamin terjadinya lingkungan kota yang baik;
4. Model pengadaan tanah untuk pembangunan secara konvensional yaitu : pembebasan tanah dan model real estate,

- mempunyai banyak kelemahan sehingga diperlukan teknik yang dianggap layak adalah KONSOLIDASI TANAH;
5. Konsolidasi tanah adalah serangkaian kegiatan menata kembali tanah-tanah perkotaan yang tidak beraturan bentuk dan letaknya menjadi teratur, melalui cara-cara : penggabungan, pemisahan, dan penukaran tanah dengan biaya ditanggung bersama oleh para pemilik tanah;
 6. Konsolidasi tanah di Indonesia telah berjalan selama 15 tahun dan telah berhasil dilaksanakan pada 135 proyek.



Keterangan:

TPBP = Tanah Pengganti Biaya

Gambar : Konsep konsolidasi tanah
 Sumber: Hery Budiyanto, 2001

DAFTAR RUJUKAN

- Acharya, Ballabh Prasad. 1988. *The Transferability of the Land-Pooling/Readjustment Techniques*. Habitat International Vol.12, No.4, p.103-117, 1988.
- Archer, R.W. 1990. *Outline of a Land Management Approach for Guiding/Managing The Metropolitan Expansion of Asian Cities*. Bangkok: Urban Land Program, Human Settlement Division, Asian Institute of Technology Bangkok, Thailand. July 1990.
- Archer, R.W. 1994. *Urban Land Consolidation for Metropolitan Jakarta Expansion, 1990-2010*. Habitat International. Vol.18, No.4, p.37-52, 1994.
- Badan Pertanahan Nasional. 1993. Proceeding of: *The Seventh International Seminar : Land Readjustment and Urban Development*. Denpasar: 8-18 November 1993.
- Budiyanto, Hery, 2000. "Evaluation of the Implementation of Urban Land Consolidation Method in Indonesia, The Case Study of East Java Province". Makalah disampaikan dalam *National Conference on Urban Issues and Challenges – Developing Solution for the Cities in the 21 th Century*. Selangor – Malaysia, 8-9 Mei 2000. Serdang-Selangor: Faculty of Human Ecology, Universiti Putra Malaysia.
- Budiyanto, Hery, 2001. "Model Penataan Tanah Perkotaan yang Berbasis pada Kerakyatan di Era Otoda Dilihat dari Kajian Peran Masyarakat terhadap Perencanaan Penataan Tanah untuk Pengembangan Perumahan". Makalah disampaikan dalam *Diskusi Forum Doktor*, Malang: Universitas Merdeka Malang, 5 Oktober 2001
- Departemen Dalam Negeri. 1985. Prosiding: *Diskusi Konsolidasi Tanah Perkotaan dan Hasil-hasil Penelitian tentang Pertanahan*. Jakarta: Pusat Penelitian dan Pengembangan Pertanahan, Badan Penelitian dan Pengembangan, Departemen Dalam Negeri. 1985.
- Doebele, William A. 1982. *Land Readjustment: A Different Approach to Financing Urbanization*. Toronto: Lexington Books.
- Federal Department of Town and Country Planning Malaysia. 1995. Proceeding of : *National Land Readjustment, Citizen Participation in National Development*. Langkawi: Joint organized by Federal Department of Town and Country Planning (JPBD) and Japan International Cooperation Agency. 26-27 June 1995.
- Hayashi, Masayuki. 1994. *JICA Expert on Land Readjustment*. Center for Research and Development, State Ministry of Agrarian Affairs/National Land Agency. Jakarta, March 1994.
- International Engineering Construction Association. 1993. *Project to Promote Technology Transfer of Land Readjustment*. Tokyo: Ministry of Construction, Japan, 1993.
- Larsson, Gerhard. 1993. *Land Readjustment: A modern approach to urbanization*. New Castle : Avebury.

- Ministry of Construction Japan. 1985. Proceeding of: *International Seminar on Kukaku Seiri*. Tokyo: Ministry of Construction.
- Nagamine, Haruo. 1986. *The Land Readjustment Techniques of Japan*. Habitat International, Vol.10, No.12, p.51-58.
- National Land Agency Indonesia. 1993. *Land Consolidation in Indonesia*. Jakarta: National Land Agency Indonesia.
- Proceedings of: *The Fifth International Seminar : Land Readjustment and Urban Development*. Kuala Lumpur : 6 - 8 November 1989.
- Sujarto, Djoko. 1985. *Konsolidasi Lahan Perkotaan Sebagai Suatu Model Pengelolaan Lahan*. Bandung: Jurusan Teknik Planologi - Institut Teknologi Bandung.