
STRATEGI KONSOLIDASI TANAH SUBAK SANGGULAN BALI

Made Yuda Indrawan¹, Westi Utami^{2*}

1), 2) Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

*Correspondence e-mail: westiutami@stpn.ac.id

Abstrak

Program Konsolidasi Tanah (KT) yang bertujuan untuk meningkatkan kualitas lingkungan mulai digalakkan pemerintah di tahun 1980-an. Dalam implementasinya, program KT tidak semua mengalami keberhasilan sehingga masih menyisakan permasalahan sebagaimana yang terjadi di Subak Sanggulan Desa Banjar Anyar, Kabupaten Tabanan, Bali. Mangkraknya pelaksanaan KT Subak Sanggulan mulai terjadi pada tahun 1987 dan dapat terselesaikan pada tahun 2019. Penelitian ini bertujuan mengkaji penyebab terjadinya permasalahan KT Subak Sanggulan serta mengkaji strategi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan dalam penyelesaian KT. Metode penelitian dilakukan secara kualitatif dengan penyajian deskriptif. Penelitian kualitatif digunakan untuk menggali informasi mengenai faktor penyebab terjadinya permasalahan dan strategi yang diterapkan dalam penyelesaian permasalahan pada lokasi KT Subak Sanggulan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa permasalahan sosio-ekologi, permasalahan administratif dan permasalahan hak atas tanah merupakan penyebab mangkraknya KT Subak Sanggulan. Terbatasnya partisipasi masyarakat serta masih lemahnya regulasi yang mengatur tahapan pelaksanaan KT juga menjadi penyebab belum berhasilnya KT. Sebagai upaya menyelesaikan problematika tersebut maka strategi penyelesaian permasalahan dilakukan dengan menerapkan pendekatan yang lebih kooperatif, transparan, dan adil dengan melibatkan partisipasi aktif peserta KT. Proses penyelesaian ini melibatkan beberapa stakeholder diantaranya peserta, pemerintah daerah, pemerintah desa, tokoh adat dan tokoh agama dalam membangun sinergi pelaksanaan penyelesaian permasalahan.

Kata Kunci: Konsolidasi Tanah; Partisipasi Masyarakat; Pertanahan

Abstract

The Land Consolidation Program (KT) which aims to improve environmental quality was initiated by the government in the 1980s. In its implementation the KT program is not all successful, so it still leaves problems as happened in Subak Sanggulan, Banjar Anyar Village, Tabanan Regency, Bali. The stalled implementation of the Subak Sanggulan KT began to occur in 1987 and could be resolved in 2019. This study aims to examine the causes of the Subak Sanggulan KT problems and the strategies carried out by the Tabanan Regency Land Office in resolving the KT. This research was conducted with a qualitative method with a descriptive presentation. Qualitative research is used to dig up information about the factors that cause problems and the strategies applied in solving problems that occur at the location of KT Subak Sanggulan. The results of the study indicate that socio-ecological problems, administrative problems and land rights issues are the causes of the stalling of KT Subak Sanggulan. The limited participation of the community as well as the weak regulations governing the stages of KT implementation are also the causes of the ineffectiveness of KT. As an effort to resolve these problems, the problem solving strategy is carried out by applying a more cooperative, transparent, and fair approach by involving the active participation of KT participants. This settlement process involves several stakeholders including

participants, local governments, village governments, traditional leaders and religious leaders in building synergies in the implementation of problem solving.

Keywords: *Land Consolidation; Community Participation; Land Issues*

PENDAHULUAN

Dalam menata kembali penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T) agar sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) serta sebagai upaya penyediaan tanah untuk kepentingan umum, maka Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN) menerapkan program Konsolidasi Tanah (KT) (Bustomi & Barhamudin, 2020). Melalui program ini dimaksudkan agar penataan P4T serta penyediaan tanah untuk kepentingan umum tidak menggeser maupun memindahkan masyarakat, sehingga ikatan terhadap tanah tidak terputus (Nur et al., 2020). Penataan dan pengaturan ini juga dimaksudkan agar tanah yang dimiliki oleh masyarakat memiliki keteraturan serta memiliki aksesibilitas jaringan jalan sehingga mampu meningkatkan fungsi tanah, harga tanah maupun meningkatnya kualitas lingkungan (Mulyanti, 2015; Ramadhona, 2017; Utami & Hidayati, 2017; Bustomi & Barhamudin, 2020). Kebijakan KT ini tentu berbeda dengan kebijakan pertanahan pada umumnya, karena dalam KT partisipasi masyarakat lebih ditekankan (Ishak et al., 2011; Utami, 2017).

Program KT ini telah diinisiasi pemerintah sejak tahun 1980-an, dimana salah satu wilayah yang diprioritaskan yakni di Provinsi Bali. Rubijaya (2019) menyatakan bahwa KT di Renon Kota Denpasar Provinsi Bali merupakan ikon keberhasilan pelaksanaan KT di Indonesia, dan keberhasilan ini memicu pelaksanaan KT pada beberapa kabupaten di Provinsi Bali sejak tahun 1980 hingga 1990-an. Maraknya program KT tersebut memunculkan kebijakan perlunya melakukan monitoring serta evaluasi keberhasilan program. Dari hasil evaluasi pelaksanaan pada beberapa kabupaten menunjukkan bahwasanya masih ditemukan beberapa permasalahan yang mengakibatkan mangkraknya pelaksanaan KT (Ishak et al., 2011; Kanwil BPN Bali 2020). Salah satu lokasi KT yang bermasalah yakni KT Subak Sanggulan di Desa Banjar Anyar Kecamatan Kediri Kabupaten Tabanan Provinsi Bali.

Wilayah Subak Sanggulan ditetapkan sebagai lokasi KT oleh Pemerintah Kabupaten Tabanan pada tahun 1986 dengan sumber subsidi anggaran pelaksanaannya melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) Tahun 1986/1987. Pelaksanaan KT di Subak Sanggulan difungsikan untuk penyediaan tanah dalam rangka pembangunan jalan guna memecah laju kendaraan yang melintas pada kawasan perkotaan di Kabupaten Tabanan. Selain itu pelaksanaan KT Subak Sanggulan juga bertujuan untuk penataan wilayah sebagai penunjang kawasan perkotaan. Konsolidasi Tanah Subak Sanggulan ini memunculkan polemik yang cukup panjang karena lokasi KT Subak Sanggulan dilaksanakan pada kawasan pertanian yang penggunaannya akan diarahkan untuk kawasan permukiman serta pusat pertumbuhan perekonomian. Rencana pengadaan tanah untuk kepentingan jalan yang dibalut dengan penataan kawasan pertanian menjadi kawasan perumahan dan perekonomian menimbulkan pro dan kontra khususnya bagi peserta KT. Dalam perkembangannya pelaksanaan KT Subak Sanggulan mengalami permasalahan yang tak kunjung dapat terselesaikan, sehingga kawasan KT Subak Sanggulan ditetapkan sebagai kawasan terblokir dari segala jenis pelayanan pertanahan. Hal ini tentu mengakibatkan kerugian dan keresahan bagi masyarakat peserta KT (Irawan, 2021).

Sebagai upaya penyelesaian persoalan KT, Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan pada tahun 2003 melakukan penataan secara khusus pada sebagian blok dalam rangka pembangunan jalan *by Pass* Ir. Soekarno, namun pada blok lainnya belum dilakukan penataan dan masih dalam status terblokir. Upaya penataan yang dilakukan ini belum sepenuhnya mampu menyelesaikan masalah KT secara tuntas. Penataan sebagian blok yang dilakukan justru menimbulkan permasalahan baru sehingga menambah kompleksitas permasalahan yang terjadi pada lokasi KT Subak Sanggulan. Akumulasi permasalahan yang terjadi pada lokasi KT Subak Sanggulan ini menggerakkan inisiatif Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan untuk melakukan penyelesaian permasalahan KT Subak Sanggulan. Sehingga pada Tahun 2019 hingga tahun 2020 permasalahan KT Subak Sanggulan dapat terselesaikan.

Strategi penyelesaian permasalahan KT yang dilakukan Kabupaten Tabanan Bali ini diharapkan dapat menjadi salah satu contoh *success story* penyelesaian KT bagi beberapa

wilayah lainnya. Dalam penanganan permasalahan KT tentu perlu mengkaji terlebih dahulu sumber masalah, pemetaan stakeholder yang terlibat serta strategi penyelesaiannya (Candrakirana, 2014; Ramadhona, 2017; Nur et al., 2020). Hal ini dikarenakan di dalam KT seringkali terkendala dalam menyatukan kesepakatan para peserta KT (Harisandi, 2015), selain itu pemetaan yang detail terkait problematika internal maupun eksternal juga perlu dilakukan agar penyelesaian yang diambil lebih implementatif (Nur et al., 2020). Pada kajian lebih lanjut Mantiri (2013) juga menjelaskan bahwa permasalahan KT dapat terjadi akibat adanya benturan kepentingan antara kewenangan pemerintah dalam bentuk hak menguasai negara dengan hak asasi manusia yang dimiliki masyarakat. Permasalahan KT yang berujung mangkraknya pelaksanaan KT ini tentu dapat merenggut hak peserta KT dalam mengusahakan tanahnya. Permasalahan pertanahan yang tidak segera ditangani ini tentu dapat menimbulkan konflik pertanahan yang berkepanjangan dan akan semakin sulit jika tidak segera terselesaikan.

Dalam berbagai kajian menunjukkan bahwasanya terdapat berbagai pendekatan yang dapat digunakan dalam menyelesaikan konflik/sengketa pertanahan. Zulfikar (2017) mengungkapkan terdapat 3 indikator yang perlu diperhatikan sebelum menangani suatu konflik yaitu pengkajian konflik, penanganan konflik dan penyelesaian masalah konflik. Sementara dalam kajian Andriani (2020) mengungkapkan bahwa mediasi merupakan langkah efektif dalam penyelesaian sengketa pertanahan untuk mendapatkan “*win-win solution*” atau kesepakatan yang dapat menguntungkan bagi pihak-pihak yang bersengketa/berkonflik. Mendasarkan dari problematika yang diuraikan sebagaimana tersebut di atas maka kajian ini bertujuan untuk memetakan permasalahan pada program KT di Subak Sanggulan, memetakan stakeholder yang terlibat dalam penyelesaian KT serta merumuskan strategi penyelesaian KT.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan dengan metode kualitatif dengan mendasarkan pada kajian yuridis sementara penyajian data dilakukan secara deskriptif. Penelitian dilakukan melalui wawancara secara mendalam dan mendetail untuk menggali informasi mengenai problematika KT, stakeholder yang terlibat dan strategi penyelesaian permasalahan KT

Subak Sanggulan Desa Banjar Anyar Kecamatan Kediri Kabupaten Tabanan. Hasil analisis yang disajikan berupa faktor penyebab permasalahan, stakeholder yang terlibat serta strategi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan dalam penyelesaian permasalahan KT Subak Sanggulan.

Pengumpulan data dilakukan dengan wawancara semi-terstruktur, observasi dan studi dokumen (dokumen pelaksanaan KT, sertipikat, data Geo-KKP dsb). Wawancara semi-terstruktur dilakukan agar informan dapat menyampaikan permasalahan secara lebih terbuka dengan menceritakan alur fenomena yang terjadi dan menuangkan dalam bentuk pendapat, ide, gagasan dan fakta untuk menjawab permasalahan. Pemilihan informan menggunakan metode *purposive*, dengan informan mencakup perwakilan peserta awal KT yang mewakili blok selatan dan utara jalan *by pass* serta informan utama (*key informan*) yaitu pihak yang terlibat langsung dalam pelaksanaan penyelesaian permasalahan KT Subak Sanggulan antara lain ketua tim dan bendahara perhimpunan peserta KT Subak Sanggulan, Kepala Desa Banjar Anyar dan pejabat struktural di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan.

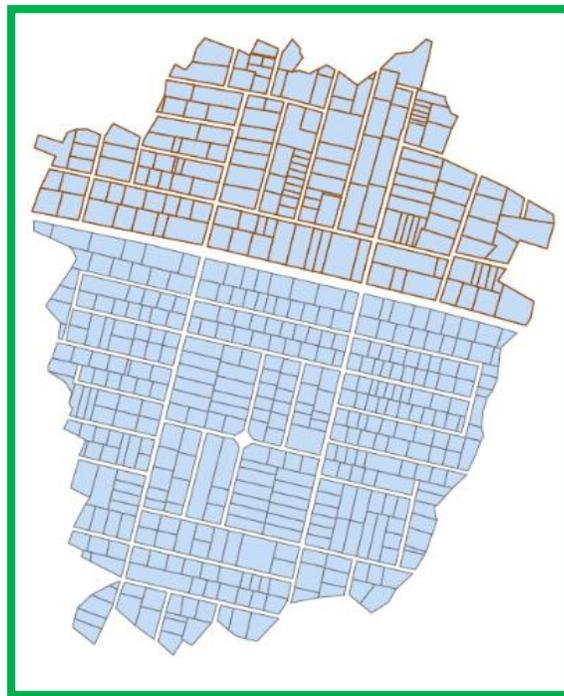
HASIL DAN PEMBAHASAN

Karakteristik Konsolidasi Tanah Subak Sanggulan

Konsolidasi Tanah merupakan program pemerintah dalam menata kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan agar sesuai dengan rencana tata ruang wilayah guna pengadaan tanah untuk pembangunan serta peningkatan kualitas lingkungan dan sumberdaya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat (Permen ATR/Ka BPN No. 12 Tahun 2019). Utami dan Nurasa (2019) mengungkapkan tujuan umum KT adalah memperbaiki efisiensi penguasaan dan pemilikan serta produktivitas penggunaan dan pemanfaatan atas tanah untuk mendukung pembangunan perkotaan maupun pedesaan demi mewujudkan kepastian hak atas tanah dan optimalisasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Subak Sanggulan ditetapkan sebagai lokasi KT pada tahun 1986 dengan sumber subsidi anggaran pelaksanaannya melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) Tahun 1986/1987 yang pelaksanaannya mengacu pada Surat Edaran Menteri

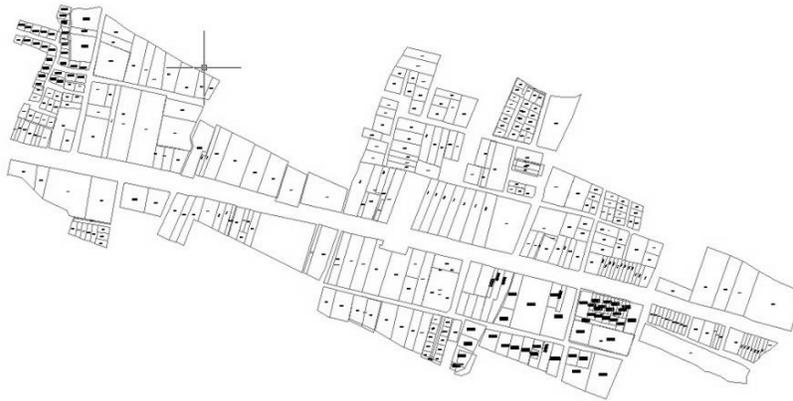
Dalam Negeri Nomor 590/5648/Agr perihal Petunjuk Teknis/Pedoman Pelaksanaan Konsolidasi Pertanahan. Berdasarkan Petunjuk Teknis/Pedoman Pelaksanaan Konsolidasi Tanah, maka di dalam kegiatan ini terdapat upaya penyesuaian bentuk dan luas bidang tanah pemilikan menjadi teratur serta di dalamnya terdapat pembangunan yang berkaitan dengan pengadaan tanah guna pembangunan prasarana jalan dan fasilitas umum dengan melibatkan peran serta para pemilik tanah. KT Subak Sanggulan diikuti 202 orang peserta dengan total jumlah bidang 234 bidang dan total luas areal 74,31 hektar. Penataan awal menghasilkan 6 (enam) blok dengan 496 bidang dan Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP) atau yang sekarang disebut Tanah Usaha Bersama (TUB) masyarakat sebanyak 44 bidang dengan luas 40.910 m² dan jumlah penerima sertipikat sebanyak 350 orang. Adapun rencana blok dan desain KT Subak Sanggulan pada tahun 1987 dapat dilihat pada gambar 1.



Gambar 1. Gambar desain KT Subak Sanggulan tahun 1987
(Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan 2021)

Kebijakan konsolidasi tanah yang diinisiasi pada tahun 1987 tidaklah semuanya berhasil, sehingga pada Tahun 2003 dilakukan penataan sebagian blok guna pembangunan

jalan *by pass* Ir. Soekarno yang melintas pada blok 1 KT Subak Sanggulan. Pelaksanaan penataan ulang blok tersebut mengacu pada Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah. Penataan ulang blok 1 diikuti oleh 66 orang peserta dengan jumlah bidang sebanyak 165 seluas 17,03 hektar. Dalam pelaksanaannya memperoleh persetujuan 100% peserta pada blok 1. Adapun gambar desain pelaksanaan penataan pada blok 1 dapat dilihat pada gambar 2 berikut:



Gambar 2. Gambar desain penataan ulang blok 1 pada tahun 2003/2004

Sumber: Data Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan 2021

Sitorus (2015) mengungkapkan bahwa pada awal tahun 1980-an KT merupakan program unggulan yang menjanjikan penataan ruang dapat dilaksanakan secara baik dengan melibatkan partisipasi masyarakat. Namun kenyataannya masih banyak pelaksanaan KT yang belum tuntas mulai dari pembangunan fisik fasilitas umum dan fasilitas sosial, ketersediaan sumbangan tanah untuk pembangunan (STUP) atau saat ini disebut tanah untuk pembangunan (TP), hingga permasalahan yang bersumber dari peserta KT itu sendiri, hal ini pulalah yang terjadi pada pelaksanaan KT Subak Sanggulan. Permasalahan KT Subak Sanggulan tidak semata-mata merupakan permasalahan administratif namun terdapat permasalahan sosio-ekologi dan permasalahan hak atas tanah didalamnya.

Permasalahan Sosial Ekologi KT Subak Sanggulan

Penataan KT Subak Sanggulan ditetapkan pada areal persawahan Subak Sanggulan di Desa Banjar Anyar Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan. Selain bertujuan untuk

penyediaan tanah, KT pada Subak Sanggulan disiapkan untuk kawasan penunjang wilayah perkotaan Kabupaten Tabanan dengan peruntukan permukiman dan perekonomian. Hal ini dikarenakan wilayah Subak Sanggulan di Desa Banjar Anyar dekat dengan pusat kota Kabupaten Tabanan. Konsep Konsolidasi Perkotaan yang diusung dalam penataan areal persawahan di Subak Sanggulan mengalami pertentangan oleh masyarakat. Hal ini dikarenakan pemahaman masyarakat mengenai konsep KT Perkotaan yaitu mengubah lahan persawahan mereka yang subur menjadi lahan permukiman dan pembangunan kawasan perekonomian. Tindakan represif pemerintah pada saat itu terdapat adanya sedikit unsur paksaan kepada masyarakat agar menyetujui pelaksanaan KT di Subak Sanggulan.

Permasalahan ekologi muncul ketika pelaksanaan pembangunan KT yang tidak tuntas mengakibatkan kerusakan pengairan sawah peserta KT. Hasil observasi yang dilakukan menunjukkan dengan adanya KT di tahun 1987 yang tidak dilakukan secara detail menyebabkan infrastruktur pengairan masyarakat terganggu. Kondisi ini mengakibatkan adanya gugatan kepada masyarakat yang diajukan kepada Mahkamah Agung. Dalam dokumen Putusan Mahkamah Agung Nomor 1003.K/PDT/1989 tanggal 22 Juni 1992 masyarakat menggugat Pemerintah Kabupaten Tabanan karena telah melaksanakan kegiatan KT yang berakibat rusaknya pengairan pada sawah masyarakat. Program KT pada awal tahun 1987-an ini berdampak terhadap menurunnya hasil panen petani pada lokasi Subak Sanggulan pada saat itu. Dalam konteks ini maka perencanaan dan pelaksanaan kegiatan KT yang kurang memperhatikan aspek fisik serta kondisi lingkungan yang ada di Subak Sanggulan menjadi boomerang bagi pemerintah yang mengakibatkan munculnya misi ketidakpercayaan masyarakat terhadap rencana pembangunan yang dilaksanakan. Permasalahan awal yakni Sosio-ekologi ini berujung pada keengganan masyarakat untuk berperan serta aktif di dalam program KT, dan beberapa masyarakat justru menolak program KT Subak Sanggulan.

Permasalahan Administratif KT Subak Sanggulan

Permasalahan administratif yang terjadi pada lokasi KT Subak Sanggulan dapat dikelompokkan menjadi 2 berdasarkan sumber terjadinya permasalahan. Adapun faktor

penyebab permasalahan tersebut bersumber dari pelaksana KT/ faktor internal dan bersumber dari peserta KT/ faktor eksternal.

Faktor Internal penyebab ketidaksihasilan pelaksanaan KT Subak Sanggulan pada awal tahun 1987 dipengaruhi oleh beberapa faktor meliputi: a. Kurangnya informasi yang diterima oleh masyarakat mengenai sumber pendanaan hasil penjualan STUP dan alokasi fasos/fasum sehingga menimbulkan persepsi negatif masyarakat terhadap tanah tanpa tuan dan tanah yang dikuasai pihak di luar peserta KT; b. Penjajakan kesepakatan dilakukan dengan tindakan represif pemerintah dalam memperoleh kesepakatan pelaksanaan oleh peserta KT; c. Kurang optimalnya pelaksanaan penjajakan kesepakatan desain yang dilakukan dalam pelaksanaan KT, sehingga masyarakat merasa keberatan terhadap letak bidang tanah hasil penataan yang berpindah jauh dari lokasi awal tanahnya; d. Kurangnya koordinasi antar instansi dimana hal ini terlihat dari diterbitkannya sertipikat namun tidak dituntaskan dengan tahapan pembangunan yang mengakibatkan masyarakat peserta KT tetap menduduki lokasi tanah awal sebelum KT.

Sementara beberapa faktor eksternal yang mengakibatkan terhambatnya KT Subak Sanggulan di tahun 1987 mencakup: a. Pengingkaran kesepakatan kegiatan yang dilakukan oleh peserta ditengah tahapan pelaksanaan KT; b. Terdapat peserta yang tidak setuju terhadap bentuk, letak dan luas hasil desain KT sehingga tidak setuju dengan desain KT.

Permasalahan Hak Atas Tanah KT Subak Sanggulan

Tanah sebagai obyek KT tidak terlepas dari hak atas tanah yang melekat di atasnya. Terbitnya sertipikat hasil penataan KT namun belum diikuti dengan penataan fisik pada lokasi KT berakibat permasalahan penguasaan hak atas tanah. Tidak jelasnya obyek sertipikat yang diterima peserta KT mengakibatkan kembalinya peserta KT menduduki letak tanah awal mereka. Perbedaan antara bentuk fisik sertipikat dengan kondisi lapangan berakibat diblokirnya kawasan lokasi KT dari segala jenis pelayanan pertanahan. Terblokirnya lokasi KT dan sertipikat KT yang terbit tidak sesuai dengan obyek di lokasi KT, berdampak hilangnya hak peserta KT dalam memperoleh manfaat terhadap sertipikat yang dimilikinya.

Susanto (2014) menjelaskan sertipikat hak atas tanah merupakan dokumen formal sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap subyek dan obyek tanah. Manfaat sertipikat hak atas tanah yaitu menjamin kepastian hukum pemilik tanah, memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak, sebagai akses permodalan bagi pemilik tanah serta meningkatkan harga tanah. Dengan terblokirnya lokasi KT dan sertipikat KT yang terbit tidak sesuai dengan obyek di lokasi KT, berdampak pada hilangnya hak peserta KT.

Terblokirnya lokasi KT Subak Sanggulan dari segala pelayanan pertanahan, ternyata tidak menutup kemungkinan adanya celah dalam terbitnya sertipikat baru pada lokasi tersebut. Tidak semua pejabat baru pada lingkungan Kantor Desa Banjar Anyar, Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan dan Pemerintah Kabupaten Tabanan mengetahui informasi mengenai lokasi KT Subak Sanggulan yang terblokir. Sehingga terdapat beberapa sertipikat hasil konversi yang terbit pada lokasi tersebut. Hal ini menyebabkan tumpang tindih sertipikat yang terbit tahun 1987 dengan sertipikat yang terbit ketika status kawasan terblokir.

Permasalahan hak atas tanah lainnya terjadi ketika telah dilaksanakan penataan blok 1 pada tahun 2003. Proses penataan blok 1 disetujui oleh seluruh pemilik tanah pada blok 1 namun dalam penataan ulang blok 1 menimbulkan permasalahan baru, dimana penataan dilakukan tanpa mengikuti desain awal KT Subak Sanggulan Tahun 1987 sehingga terjadi tumpang tindih desain dengan blok yang berbatasan.

Strategi Penyelesaian Permasalahan KT Subak Sanggulan

Strategi sebagai serangkaian keputusan dan tindakan yang dirumuskan berdasarkan pertimbangan tertentu pasti membutuhkan sumber daya, sinergi untuk mencapai tujuan yang diharapkan (Hofer dan Schendel dalam Manurung 2017, 5; Novianto 2019, 14). Stevenin dalam Muspawi (2014, 46) menyatakan strategi penyelesaian permasalahan dalam konflik harus direncanakan agar memperoleh penyelesaian secara tuntas dan terwujud perdamaian. Strategi dalam penyelesaian permasalahan dalam kajian ini diawali dengan memetakan permasalahan, mendiagnosis permasalahan, menyepakati solusi, melaksanakan penyelesaian permasalahan dan evaluasi kegiatan

Secara umum strategi penyelesaian permasalahan yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan dilakukan melalui kegiatan mediasi kepada peserta KT dan pendekatan-pendekatan kepada tokoh masyarakat, tokoh adat, tokoh agama, dan Pemerintah Desa Banjar Anyar untuk memperoleh kesepakatan penyelesaian. Penyelesaian permasalahan diawali dengan langkah-langkah pengenalan permasalahan yang terjadi yaitu dengan mengidentifikasi peserta KT melalui daftar hak milik pada lokasi KT dan atau melalui keterangan pada buku tanah serta mengidentifikasi lokasi KT yang bermasalah melalui observasi lapang. Selain itu dalam upaya penyelesaian ini dilakukan pemetaan kondisi sosial peserta KT serta mengumpulkan data-data terkait pelaksanaan awal kegiatan KT Subak Sanggulan.

Dalam merancang strategi penyelesaian permasalahan KT Subak Sanggulan, Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan memperhatikan beberapa hal diantaranya membangun sinergitas antar instansi melalui koordinasi dengan Pemerintah Kabupaten Tabanan dalam menentukan konsep penyelesaian permasalahan KT dan menetapkan tim koordinasi melalui Surat Keputusan Bupati Tabanan Nomor 180/983/01/HK&HAM/2019. Selain itu upaya membangun kepercayaan dan pendekatan kepada peserta KT dilakukan dengan melibatkan Pemerintah Desa Banjar Anyar, tokoh adat, tokoh masyarakat dan pemuka agama dalam meyakinkan peserta KT. Dalam melakukan pendekatan kepada masyarakat lembaga adat memiliki peran penting dalam meyakinkan masyarakat agar bersedia melanjutkan penyelesaian KT Subak Sanggulan. Peran desa adat dan aturan adat di Bali berpengaruh besar terhadap penyelesaian permasalahan karena disegani dan ditaati oleh masyarakat. Untuk menyelesaikan permasalahan KT Subak Sanggulan maka kegiatan sosialisasi pelaksanaan dan persetujuan Tanah Usaha Bersama (TUB) dilakukan dengan menyampaikan maksud, tujuan, konsep serta manfaat pelaksanaan penyelesaian KT kepada peserta KT. Selain upaya sebagaimana di atas perencanaan pembiayaan KT juga dirumuskan agar KT terselesaikan secara tuntas.

Dalam menyelesaikan permasalahan-permasalahan yang timbul pada lokasi KT sejak tahun 1987 hingga 2019, Kantor Pertanahan juga melakukan beberapa upaya

penyelesaian permasalahan sosio-ekologis, permasalahan administratif dan permasalahan terkait hak atas tanah. Terhadap Permasalahan sosio ekologi yang terjadi pada lokasi KT Subak Sanggulan, proses penyelesaian dilakukan melalui sosialisasi kembali manfaat KT perkotaan kepada masyarakat, meningkatkan peran aktif masyarakat serta mengoptimalkan peran tim perhimpunan peserta KT. Sementara terkait permasalahan administratif dilakukan dengan membangun sinergitas antar instansi, menjanjikan pelaksanaan KT yang lebih kooperatif, lebih transparan dan adil bagi masyarakat. Dan terkait permasalahan hak atas tanah diselesaikan melalui kebijakan Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan seperti memperbaiki desain bagi bidang yang tumpang tindih, dan melakukan pembatalan sertipikat pada bidang yang terbit saat lokasi KT sedang terblokir.

Pelaksanaan Revitalisasi Lokasi KT Subak Sanggulan

Revitalisasi merupakan upaya untuk memvitalkan kembali atau menghidupkan kembali suatu kawasan atau kegiatan yang dulunya pernah vital/hidup akan tetapi kemudian mengalami kemunduran serta penurunan kualitas akibat terjadinya permasalahan (Wongso, 2006). Dalam merevitalisasi KT Subak Sanggulan dilakukan langkah penataan ulang guna menghidupkan kembali kegiatan yang telah mangkrak agar tercapai tujuan awal pelaksanaan KT Subak Sanggulan.

Berdasarkan hasil kesepakatan peserta KT, penataan ulang lokasi KT Subak Sanggulan dilakukan sesuai dengan desain awal pelaksanaan KT tahun 1987 dengan beberapa perubahan yang diakibatkan oleh permasalahan teknis. Tahapan-tahapan yang dilakukan mengacu pada Petunjuk Teknis Pelaksanaan Konsolidasi Tanah (2020) sebagai berikut:

1. Pembentukan Tim Koordinasi dan Perhimpunan
 - a. Pembentukan Tim Koordinasi Konsolidasi Tanah Pemerintah Kabupaten Tabanan dituangkan dalam Surat Keputusan Bupati Tabanan Nomor 180/983/01/HK&HAM/2019.
 - b. Pembentukan Tim Koordinasi dan Satuan Tugas Konsolidasi Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan dituangkan dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Nomor 258/SK-51.02.NT.02.04/IX/2019 Kabupaten Tabanan tentang

Pembentukan Tim Koordinasi Konsolidasi Tanah, yang kemudian dilakukan perubahan menjadi Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan Nomor 130/SK-51.02.NT.02.04/VII/2020 tentang Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Nomor 258/SK-51.02.NT.02.04/IX/2019 Kabupaten Tabanan tentang Pembentukan Tim Koordinasi Konsolidasi Tanah.

- c. Pembentukan panitia tim perhimpunan peserta/ tim koordinasi tingkat desa yang terakhir ditetapkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Desa Banjar Anyar Nomor 15 Tahun 2019 pada tanggal 25 Agustus 2019 yang memiliki tugas mendata warga masyarakat pemilik tanah di Subak Sanggulan, perantara informasi pelaksanaan KT kepada peserta KT lainnya, serta berkoordinasi dengan Pemerintah Kabupaten Tabanan dan instansi terkait tentang pelaksanaan KT Subak Sanggulan. Tim perhimpunan peserta KT berperan aktif dalam usaha-usaha penataan ulang lokasi KT Subak Sanggulan.

2. Sosialisasi

Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan melakukan sosialisasi dan pendekatan dengan kelompok-kelompok masyarakat, pemuka agama, pemuka adat, Perbekel/ Kepala Desa dan peserta KT, dimana dalam pendekatan Kantor Pertanahan berkomitmen melakukan kegiatan penyelesaian KT Subak Sanggulan secara transparan dan melibatkan partisipasi aktif masyarakat melalui konsep KT swadaya masyarakat.

3. Penjajakan Kesepakatan Pelaksanaan Penyelesaian KT Subak Sanggulan

Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan beserta tim perhimpunan peserta secara aktif mengumpulkan persetujuan peserta KT dalam melanjutkan penyelesaian KT. Persetujuan ini dituangkan dalam Surat pernyataan persetujuan pelaksanaan penataan ulang KT Subak Sanggulan. Surat pernyataan tersebut menerangkan bahwa Peserta KT Subak Sanggulan sepakat melanjutkan penataan ulang KT Subak Sanggulan dan menyerahkan proses sepenuhnya kepada Pemerintah Kabupaten Tabanan dalam melaksanakan penataan ulang. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2019 pelaksanaan KT dapat diselenggarakan apabila 60% masyarakat peserta KT setuju. Persetujuan tersebut

telah terpenuhi dengan adanya bukti surat pernyataan dari peserta KT Subak Sanggulan yaitu sebanyak 98% peserta yang setuju.

4. Pendataan Subyek dan Obyek KT

Pelaksanaan pengumpulan data subyek KT Subak Sanggulan dilakukan tetap dengan pemilik pertama, namun apabila peserta telah meninggal maka ahli waris dari yang bersangkutan dapat melampirkan bukti-bukti pewarisan (surat kematian dan surat keterangan waris). Bagi pemilik yang telah mengalihkan haknya kepada orang lain maka pendataan tetap melibatkan peserta pemilik pertama atau ahli warisnya. Dokumen yang dikumpulkan terkait peta desain awal Konsolidasi Tanah tahun 1987 dan arsip Surat Ukur dan Buku Tanah hasil KT Subak Sanggulan tahun 1987.

5. Penyusunan Desain Konsolidasi Tanah

Desain Konsolidasi Tanah Subak Sanggulan mengacu pada desain awal pelaksanaan KT Subak Sanggulan tahun 1987. Perubahan desain terjadi pada lokasi yang bersebelahan dengan blok 1, dikarenakan blok 1 telah dilakukan penataan tanpa mengikuti desain awal Tahun 1987. Penyusunan desain dilakukan dengan musyawarah dimana untuk bidang-bidang yang bermasalah dibuatkan desain baru sehingga menemukan suatu kesepakatan.

6. Penjajakan Persetujuan Desain

Desain akhir KT Subak Sanggulan disetujui oleh peserta KT, dibuktikan dengan ditandatanganinya Surat Persetujuan Desain dan Penetapan Batas Konsolidasi Tanah Subak Sanggulan Desa Banjar Anyar. Kesepakatan desain dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan Desain Konsolidasi Tanah Subak Sanggulan Nomor 590/2037/T.PEM pada tanggal 1 September 2020.

Berita Acara tersebut memuat desain yang disetujui oleh peserta KT dengan jumlah bidang sebanyak 447 bidang seluas 462.155 m² dengan rincian:

- a. Bidang tanah peserta KT sebanyak 384 bidang dengan total luasan 329.857 m².
- b. Bidang Tanah Usaha Bersama (TUB) sebanyak 63 bidang seluas 132.298 m².

7. Pemindahan Desain Konsolidasi Tanah ke Lapang (*Staking Out*)

Penetapan batas dilakukan pada tanggal 27, 30 dan 31 Desember 2019 berdasarkan Surat Perintah Tugas Nomor 027/0121/T.Pem, yang dihadiri oleh tim

perhimpunan peserta/ tim koordinasi tingkat desa serta beberapa perwakilan peserta KT Subak Sanggulan. Kegiatan pemindahan desain KT ke lapangan meliputi penetapan batas dan pemasangan patok batas bidang serta pengukuran badan jalan dan saluran air/ selokan.

8. Penyerahan Sertipikat dan Penggantian Sertipikat KT Subak Sanggulan

Terdapat beberapa kondisi perlakuan terhadap sertipikat peserta KT Subak Sanggulan yang terangkum dalam daftar sertipikat hasil penataan, yaitu:

- a. Bagi peserta yang telah memegang sertipikat hasil penataan tahun 1987 dan tidak terdapat perubahan kondisi fisik maka tidak dilakukan penarikan sertipikat maupun penggantian sertipikat;
- b. bagi peserta yang telah memegang sertipikat hasil penataan tahun 1987 namun terjadi perubahan fisik bidang tanah (perubahan bentuk maupun kekurangan luas) dilakukan penggantian sertipikat; dan
- c. bagi peserta yang belum menerima sertipikat pada tahun 1987, sertipikat diserahkan langsung dengan membawa data diri.

9. Konstruksi

Kegiatan pembangunan dilakukan dengan pembuatan badan jalan dan pembangunan senderan beton saluran air. Pembiayaan kegiatan pembangunan bersumber dari penjualan TUB kepada pihak ketiga yang diikat dengan Akta Perjanjian Kerjasama Penataan Tanah Usaha Bersama Nomor 167 Tanggal 13 Oktober 2020. Besaran harga TUB ditentukan berdasarkan penilaian tanah yang dilakukan oleh jasa penilai tanah dengan hasil tertuang dalam Laporan Penilaian Atas Nama Tim LC. Pembuatan badan jalan sebatas pengerasan jalan, dimana kegiatan pengaspalan dilakukan menggunakan anggaran Pemerintah Kabupaten Tabanan setelah dilakukan serah terima aset prasarana untuk kepentingan umum. Adapun kenampakan lokasi KT Subak Sanggulan setelah dilaksanakannya tahapan konstruksi dapat dilihat pada gambar 3 berikut:



Gambar 3. Lokasi KT Subak Sanggulan setelah tahapan konstruksi

Sumber: Dokumentasi Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan 2020

PENUTUP

Permasalahan yang terjadi pada lokasi KT Subak Sanggulan yang mangkrak sejak tahun 1987 tidak semata-mata hanya permasalahan administratif namun terdapat permasalahan sosial ekologi dan hak atas tanah yang mempengaruhi pelaksanaan KT Subak Sanggulan. Upaya penyelesaian mulai dirancang Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan beserta Pemerintah Kabupaten Tabanan pada tahun 2019 hingga terselesaikannya permasalahan KT Subak Sanggulan Tahun 2020. Adapun kunci keberhasilan strategi penyelesaian permasalahan yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan antara lain: Keberhasilan strategi pelaksanaan penataan ulang yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan dengan menerapkan pelaksanaan penataan ulang yang lebih kooperatif dan mendengarkan aspirasi masyarakat dalam menyelesaikan permasalahan; Pembentukan tim perhimpunan peserta memiliki dampak positif dalam menjalin komunikasi antara masyarakat peserta KT dengan pelaksana KT, sehingga informasi-informasi dalam penyelesaian KT dapat tersampaikan dengan cepat dan tepat kepada peserta; Mediasi dilakukan berulang-ulang dengan pendekatan-pendekatan terhadap peserta KT untuk mendapatkan keputusan yang dapat diterima para pihak; Pembiayaan penyelesaian KT Subak Sanggulan dilakukan dengan swadaya peserta, dimana pengelolaan anggaran penjualan TUB dilakukan oleh masyarakat peserta melalui tim perhimpunan peserta KT. Nilai ganti kerugian tanah masyarakat sebagai tanah untuk pembangunan (TP) dilakukan penilaian bidang tanah oleh *appraisal* sehingga peserta memperoleh ganti rugi yang lebih adil dan transparan; Kegiatan penataan ulang

mengacu pada Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah dengan beberapa kebijakan Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan dalam menyelesaikan permasalahan yang terjadi.

REFERENSI

- Andriani, H. S. (2020). *Evaluasi Kegiatan Konsolidasi Tanah Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Desa Bejen Kecamatan Bejen Kabupaten Temanggung*. STPN Yogyakarta.
- Bustomi, A., & Barhamudin. (2020). Konsolidasi Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Sarana dan Fasilitas Umum. *Solusi*, 18, 46–63.
- Bustomi, A., & Barhamudin. (2020). Konsolidasi Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan Sarana Dan Fasilitas Umum. *Solusi*, 18, 46–63.
- Candrakirana, I. (2014). *Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman*.
- Harisandi, L. (2015). “De Yure ” Dengan “ De Facto ” Pada Lokasi Program Konsolidasi Tanah Di Kota Mataram Holders in Location of Land Consolidation Programme in. *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 3, 347–363.
- Surat Edaran Menteri Dalam Negeri perihal Petunjuk Tehnis/Pedoman Pelaksanaan Konsolidasi Pertanahan, (1985).
- Irawan, M. (2021). *Strategi Penyelesaian Permasalahan Konsolidasi Tanah Subak Sanggulan Desa Banjar Anyar [Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional]*. https://id.wikipedia.org/wiki/Kementerian_Agraria_dan_Tata_Ruang_Republik_Indonesia#cite_note-sejarah_bpn-3
- Ishak, M, Nurlinda, I, Pujiwati, Y. (2011). Konsolidasi Tanah: Studi Kasus Kecamatan Gedebage, Kota Bandung. *Mimbar: Jurnal Sosial Dan Pembangunan*, 27(1), 87–96. <https://www.neliti.com/publications/7411/>
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 Konsolidasi Tanah, (1991).
- Petunjuk Teknis Pelaksanaan Konsolidasi Tanah, (2020).
- Mantiri, M. M. (2013). Analisis Konflik Agraria Di Pedesaan (Suatu Studi Di Desa Lemoh Barat Kecamatan Tombariri). *Governance Jurnal Unsrat*, 5(1), 1–9.
- Manurung, S. H. R. (2017). Strategi Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru Dalam Meminimalisir Permasalahan Tumpang Tindih Sertifikat Tanah (Overlapping) di Kota Pekanbaru. *JOM FOSIP*, 4(2), 1–15.
- Mulyanti, W. (2015). Pengaruh Konsolidasi Lahan Perkotaan terhadap Harga Tanah di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur - Kota Semarang. *Jurnal Pembangunan Wilayah & Kota*, 11(1), 63–75. <https://doi.org/10.14710/pwk.v11i1.8658>
- Muspawi, M. (2014). Manajemen Konflik (Upaya Penyelesaian Konflik Dalam Organisasi). *Jurnal Penelitian Univeritas Jambi Seri Humaniora*, 16(2), 41–46.
- Novianto, E. (2019). *Manajemen Strategis*. Deepublish.
- Nur, S. W., Deliarnoor, N. A., Indrawati, N., & Padjadjaran, U. (2020). Tanah By Pass Di Kota Bukittinggi (Studi pada Dinas Pekerjaan Umum dan Kantor Pertanahan pada Tahun 2015-2018). *Jurnal Moderat*, 6(1), 43–63.

- Ramadhona, A. (2017). Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Untuk Pembangunan Jalan By Pass Di Kota Bukittinggi. *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)*, 3(1), 73. <https://doi.org/10.33760/jch.v3i1.13>
- Rubijaya, R. (2019). *Peran Konsolidasi Tanah Dalam Ketransmigrasian*.
- Sitorus, O. (2015). *Konsolidasi Tanah, Tata Ruang dan Ketahanan Nasional* (W. H. Puri (ed.)). STPN Press.
- Susanto, B. (2014). Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *DIH, Jurnal Ilmu Hukum*, 10(20), 76–82.
- Utami, W, & Hidayati, I. N. (2017). The Role of Community Participation and Spatial Data on Vertically Land Consolidation Program In Managing Slum Area. *Proceeding International Conference on Land Consolidation as an Instrument to Support Sustainable Spatial Planning*, 123–128.
- Utami, W, & Nurasa, A. (2019). *Modul Konsolidasi Tanah*. STPN Yogyakarta.
- Wongso, J. (2006). Strategi revitalisasi kawasan pusat Kota Bukittinggi. *Jurusan Teknik Arsitektur Universities Bung Hatta*, 1–8.
- Zulfikar, A. (2017). Upaya Penyelesaian Sengketa/Konflik Pertanahan. *Lex Specialis Issue 21*, 74–85.

Peraturan Perundang-Undangan

- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 *Konsolidasi Tanah*. 7 Desember 1991.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2019 *Konsolidasi Tanah*. 27 Mei 2019. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 756. Jakarta
- Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor 590/5648/Agr *Petunjuk Teknis/ Pedoman Pelaksanaan Konsolidasi Pertanahan*. 9 Oktober 1985.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional. (2020). *Petunjuk Teknis Pelaksanaan Konsolidasi Tanah*.