

**KONSOLIDASI TANAH DALAM RANGKA PENGEMBANGAN  
POTENSI AGROWISATA DI DESA MULYO SARI  
KABUPATEN PESAWARAN**

(Skripsi)

Oleh

**Salsabiil Haniifah H**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2021**

## **ABSTRAK**

### **KONSOLIDASI TANAH DALAM RANGKA PENGEMBANGAN POTENSI AGROWISATA DI DESA MULYO SARI KABUPATEN PESAWARAN**

**Oleh  
SALSABIIL HANIIFAH HANUN**

Pelaksanaan konsolidasi tanah dikatakan penting sebagai penunjang untuk mengembangkan agrowisata. Sesuai dengan Pasal 1 (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Konsolidasi Tanah, bahwa konsolidasi tanah adalah kebijaksanaan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan tanah untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam yang melibatkan partisipasi aktif masyarakat. Namun, pada praktiknya banyak faktor yang menyebabkan belum berhasilnya pelaksanaan konsolidasi tanah. Dalam pelaksanaan konsolidasi tanah, pemerintah dibantu oleh salah satu lembaga pemerintah nonkementerian yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN). Desa Mulyosari, Kecamatan Way Ratai, Kabupaten Pesawaran sedang melakukan kegiatan tersebut dalam rangka meningkatkan potensi wisata. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui praktik serta hambatan yang dihadapi pada saat pelaksanaan konsolidasi tanah di Desa Mulyosari.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dan empiris. Sumber data menggunakan data primer dan data sekunder. Pengumpulan data meliputi penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Pengolahan data meliputi editing, seleksi data dan penyusunan data. Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan konsolidasi tanah di Desa Mulyosari, Kecamatan Way Ratai, Kabupaten Pesawaran yang dibantu oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pesawaran belum terlaksana dengan maksimal, hal ini dikarenakan tahapan-tahapan pada pelaksanaan konsolidasi tanah belum terpenuhi. Faktor penghambat lain yang ditemukan ialah belum adanya kesepakatan besaran sumbangan yang akan disumbangkan oleh peserta konsolidasi tanah serta kurangnya pemahaman dari masyarakat desa mengenai maksud, tujuan, isi, serta manfaat konsolidasi tanah.

**Kata kunci:** Konsolidasi, Pembangunan Daerah, Pariwisata, Tanah

**ABSTRACT****LAND CONSOLIDATED FOR DEVELOPMENT GROWTH POTENTIAL IN  
MULYO SARI VILLAGE PESAWARAN DISTRICT**

**By**  
**SALSABIIL HANIIFAH HANUN**

*The implementation of land consolidation is said to be important as supporting to develop agrotourism. In accordance with Article 1 (1) Regulation of the Minister of Agraria and Spatial Planning / Head of the National Land Agency regarding land consolidation, that land consolidation is related to the rearrangement of land tenure to improve the quality of the environment and the maintenance of natural resources involving the active participation of the community. However, in practice, there are many factors that have caused the unsuccessful implementation of land consolidation. In the implementation of land consolidation, the government was assisted by one of the non-precidence government institutions, namely the National Land Agency (BPN). Mulyosari Village, Way Anti District, Pesawaran Regency is carrying out these activities in order to increase tourism potential. This study aims to determine the practices and obstacles faced during the implementation of land consolidation in Mulyosari Village.*

*This study uses a normative and empirical juridical approach. Data sources use primary data and secondary data. Data collection includes literature research and field research. Data processing includes editing, data selection and data preparation. Data analysis is done descriptively qualitatively.*

*The results showed that the implementation of land consolidation in Mulyosari Village, Way Anti District, Pesawaran Regency, which was assisted by the National Land Agency (BPN) of the Pesawaran had not been implemented optimally, this was because the stages of the land consolidation had not been fulfilled. Another inhibiting factor found is the absence of an agreement of a donation that will be contributed by land consolidation participants and the lack of understanding of the village community regarding the purpose, purpose, content, and the benefits of land consolidation.*

**Keywords:** *Consolidation, Land, regional development, tourism*

**KONSOLIDASI TANAH DALAM RANGKA PENGEMBANGAN  
POTENSI AGROWISATA DI DESA MULYOSARI  
KABUPATEN PESAWARAN**

Oleh

*Salsabil Hanifah Hanun*

Skripsi

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar  
SARJANA HUKUM**

Pada

**Bagian Hukum Administrasi Negara  
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2021**

**Judul Jurnal** : **KONSOLIDASI TANAH DALAM RANGKA  
PENGEMBANGAN POTENSI AGROWISATA  
DI DESA MULYOSARI KABUPATEN  
PESAWARAN**

**Nama Mahasiswa** : **SALSABIIL HANIIFAH HANUN**

**Nomor Pokok Mahasiswa** : **1612011251**

**Bagian** : **Hukum Administrasi Negara**

**Fakultas** : **Hukum**



**MENYETUJUI**

**1. Komisi Pembimbing**

**Upik Hamidah, S.H., M.H.**  
**NIP.19600606 198703 2 012**

**Agus Triono, S.H., M.H., Ph.D.**  
**NIP.19841010 200812 1 005**

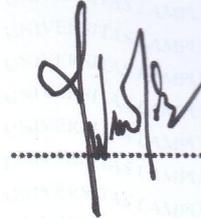
**2. Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara**

**Eka Deviani, S.H., M.H.**  
**NIP. 19731020 200501 2 002**

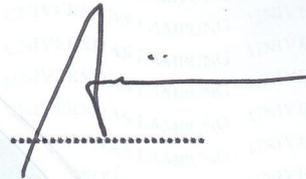
**MENGESAHKAN**

**1. Tim Penguji**

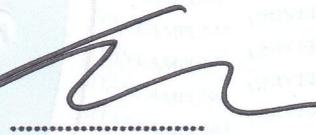
**Ketua : Upik Hamidah, S.H.,M.H.**



**Sekretaris/anggota : Agus Triono, S.H., M.H., Ph.D.**



**Penguji Utama  
Bukan Pembimbing : Dr. FX. Sumarja, S.H., M.Hum.**



**2. Dekan Fakultas Hukum**



**Dr. M. Fakh, S.H., M.S.**  
NIP. 19641218 198803 1 002

**Tanggal Lulus Ujian Skripsi: 14 Juli 2021**

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Salsabiil Haniifah Hanun  
NPM : 1612011251  
Bagian : Hukum Administrasi Negara  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul **“Konsolidasi Tanah Dalam Rangka Pengembangan Potensi Agrowisata di Desa Mulyosari Kabupaten Pesawaran”** benar-benar hasil karya bukan plagiat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 27 Peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Keputusan Rektor Nomor 3187/H26/DT/2010.

Bandar Lampung, 14 Juli 2021



**Salsabiil Haniifah Hanun**  
NPM 1612011251

## RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama lengkap Salsabiil Haniifah Hanun, dilahirkan di Bandar Lampung pada tanggal 15 Desember 1998. Penulis merupakan anak ketiga dari tiga bersaudara, putri dari pasangan Bapak Dwi Agustono dan Ibu Triani Pujiastuti.

Penulis mengawali pendidikan di TK Al-Azhar II yang diselesaikan pada tahun 2004, penulis melanjutkan ke Sekolah Dasar Al-Azhar II yang diselesaikan pada tahun 2010, Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama ditempuh di SMPN 10 Bandar Lampung diselesaikan pada tahun 2013, dan menyelesaikan pendidikan di Sekolah Menengah Atas Negeri 7 Bandar Lampung pada tahun 2016.

Penulis terdaftar sebagai Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Lampung tahun 2016 melalui jalur Seleksi Bersama Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SBMPTN). Selama menjadi mahasiswi, penulis pernah menjadi Anggota Himpunan Mahasiswa Hukum Administrasi Negara (Hima Han) pada tahun 2018-2019. Penulis mengikuti Kuliah Kerja Nyata (KKN) selama 40 hari di Desa Banjar Sakti, Kecamatan Gunung Labuhan, Kabupaten Way Kanan pada tahun 2019.

## **MOTTO**

“Maka sesungguhnya bersama kesulitan itu ada kemudahan. Sesungguhnya bersama kesulitan itu ada kemudahan”

**(Qs. Al-Insyirah: 5-6)**

“Sungguh atas kehendak Allah semua ini terwujud, tiada kekuatan kecuali dengan pertolongan Allah”

**(Qs. Al Kahfi: 39)**

## PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur kepada Allah SWT atas segala rahmat dan hidayah-Nya yang telah memberikan kekuatan, kesehatan, rezeki, serta kesabaran dan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah menjadi sumber inspirasi dalam segala tindakan dan langkah hidupku, sehingga penulis dapat belajar dan bekerja keras untuk menyelesaikan skripsi ini. Dengan segala kerendahan hati, saya persembahkan skripsi ini kepada:

Bapak tercinta Dwi Agustono dan Mama tersayang  
Triani Puji Astuti, S.H

Orang tua terhebat yang selama ini telah mendidik dengan penuh kasih sayang dan selalu memberikan semangat serta doanya yang tidak pernah putus untuk kebahagiaan dan kesuksesanku. Terimakasih atas segalanya, semoga kelak dapat membahagiakan, membanggakan, dan selalu bisa menjadi alasan dibalik senyum tawa kalian.

Kakak-kakakku tersayang Tiara Maulidya Ningtyas, S.E  
dan Mentari Diasti Putri, S.P yang selama ini telah senantiasa mendoakan, memberikan semangat serta dukungannya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Almamaterku tercinta Universitas Lampung  
Tempatku menimba ilmu dan mendapatkan pengalaman berharga yang menjadi sebagian jejak langkahku menuju kesuksesan.

## SANWACANA

Dengan mengucapkan Alhamdulillahrabbi'l'amin, Segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan Rahmat serta Hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul "**Konsoliasi Tanah Dalam Rangka Pengembangan Potensi Agrowisata di Desa Mulyosari Kabupaten Pesawaran**", skripsi ini diajukan untuk memenuhi syarat mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Penulis berharap agar apa yang tersaji dalam skripsi ini dapat menjadi acuan pembandingan yang bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, untuk itu pada kesempatan ini dengan segala ketulusan hati penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Ibu Upik Hamidah, S.H.,.M.H selaku Pembimbing I terima kasih atas kesabaran, dukungan dan kesediaan untuk meluangkan waktunya, mencurahkan segenap pemikirannya, memberikan bimbingan, motivasi dan nasihat kepada penulis sehingga skripsi ini dapatterselesaikan.
2. Bapak Agus Triono, S.H., M.H., Ph.D selaku selaku Pembimbing II terima kasih atas kesabaran, dukungan dan kesediaan untuk meluangkan waktu disela-sela kesibukannya, mencurahkan segenap pemikirannya, memberikan

bimbingan, bantuan, motivasi serta nasihat kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

3. Bapak Dr. FX. Sumarja, S.H., M.Hum selaku Pembahas I dan juga Penguji Utama terima kasih atas kritik, saran dan masukannya yang sangat membangun demi perbaikan penulisan skripsi ini.
4. Ibu Ati Yuniati, S.H., M.H selaku Pembahas II yang telah memberikan kritik, saran dan masukannya demi perbaikan penulisan skripsi ini.
5. Ibu Eka Deviani, S.H., M.H selaku Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Lampung.
6. Bapak Dr. M. Fakhri S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung.
7. Bapak (Alm) Prof. Dr. Wahyu Sasongko, S.H., M.H selaku Pembimbing Akademik atas bimbingan dan pengarahan kepada penulis selama menjalankan studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung.
8. Seluruh Dosen dan Staf/Karyawan Fakultas Hukum Universitas Lampung, khususnya Bagian Hukum Administrasi Negara yang penuh dedikasi dalam memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis, serta segala bantuan yang telah diberikan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
9. Bapak Didik Rudianto narasumber dari Kantor BPN Pesawaran, Bapak Saipudin selaku Kepala Desa Mulyosari dan Bapak Ahmadi selaku perwakilan narasumber peserta konsolidasi tanah Desa Mulyosari, terima kasih telah bersedia meluangkan waktu disela-sela kesibukannya untuk memberikan bantuan, masukan, arahan serta motivasi kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

10. Keluarga Besarku yang selama ini selalu memberikan dukungan, motivasi dan nasihat kepada penulis selama menjalankan studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
11. Sahabatku tercinta Adin, Ica, Dhekur, Richi, Bela, Salma, Desvia terima kasih telah bersedia meluangkan waktunya untuk selalu menemani, berbagi cerita, memberikan semangat, motivasi, inspirasi dan juga canda tawanya selama ini, semua akan menjadi kenangan manis yang takkan pernah bisa dilupakan dan akan menjadi cerita dari perjalanan hidup penulis, Aku Sayang Kalian.
12. Teman-teman seperjuangan skripsi (penunggu gedung S3) Sheila Adelia, Ghina Tuada Arabi, Dewi Puspitasari, terima kasih untuk kebersamaan, dukungan, motivasi dan canda tawa yang telah kalian berikan kepada penulis selama perkuliahan, semoga kelak kita semua menjadi pribadi yang sukses.
13. Sahabat-sahabat sejak awal perkuliahan Famila, Firi, Ayu, Atun, Ade, Bela, Veni, Moenaqistin, Icil, Liya, Bila, Ayang terima kasih selama ini telah memotivasi dan memberi semangat satu sama lain sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
14. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan dan dukungannya kepada penulis sejak awal kuliah hingga selesainya penyusunan skripsi ini.
15. Almamaterku Tercinta, Keluarga Besar HIMA HAN beserta seluruh Mahasiswa Fakultas Hukum Unila Angkatan 2016 “*VIVAJUSTICIA*”.

Semoga Allah SWT memberikan balasan atas jasa dan budi baik yang telah diberikan kepada penulis. Akhir kata, penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, akan tetapi sedikit harapan semoga skripsi yang

sederhana ini dapat bermanfaat bagi yang membaca, khususnya bagi penulis dalam mengembangkan dan mengamalkan ilmu pengetahuan.

Bandar Lampung, 14 Juli 2021  
Penulis

Salsabiil Haniifah Hanun

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>iii</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>v</b>
<b>SURAT PERNYATAAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>vii</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>viii</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>ix</b>
<b>SANWACANA .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiv</b>

### **BAB I PENDAHULUAN**

1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Rumusan Masalah dan Ruang Lingkup Penelitian .....	9
1.2.1. Rumusan Masalah.....	9
1.2.2. Ruang Lingkup Penelitian .....	9
1.3. Tujuan Penelitian.....	9
1.4. Manfaat atau Kegunaan Penelitian.....	10
1.4.1. Manfaat atau Kegunaan Teoritis.....	10
1.4.2. Manfaat atau Kegunaan Praktis .....	10

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

2.1. Pembangunan Daerah .....	11
2.1.1 Pengertian Pembangunan Daerah .....	11
2.1.2 Tujuan Pembangunan Daerah.....	14
2.1.3 Perencanaan Pembangunan Daerah.....	14
2.1.4 Peraturan yang Terkait.....	15
2.2. Pariwisata.....	15
2.2.1 Pengertian Pariwisata .....	15
2.2.2 Jenis-jenis Pariwisata.....	18
2.2.3 Agrowisata dalam Konteks Pembangunan Perekonomian Daerah .....	19

2.2.4 Peraturan Kebijakan yang Terkait .....	22
2.3. Konsolidasi Tanah .....	24
2.3.1 Landasan Hukum Konsolidasi Tanah.....	25
2.3.2. Tujuan dan Sasaran Konsolidasi Tanah.....	26
2.3.3. Bentuk Peran Sera Masyarakat dalam Konsolidasi Tanah .....	26
2.3.4. Sistem Pelaksanaan Konsolidasi Tanah .....	28
2.3.5. Tata Cara Pelaksanaan Konsolidasi Tanah.....	30
2.3.6. Tim Pelaksana Konsolidasi Tanah .....	33

### **BAB III METODE PENELITIAN**

3.1. Pendekatan Masalah .....	38
3.2. Sumber Data .....	38
3.3. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Data .....	40
3.4. Analisis Data.....	42

### **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

4.1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	43
4.1.1. Visi Misi dan Tujuan Agrowisata Desa Mulyo Sari Kecamatan Way Ratai Kabupaten Pesawaran .....	43
4.1.2. Lokasi dan luas Desa Mulyo Sari Kecamatan Way Ratai Kabupaten Pesawaran .....	44
4.1.3. Kondisi Fisik Desa Mulyo Sari .....	46
4.2. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Desa Mulyo Sari Kecamatan Way Ratai .....	47
4.2.1. Peraturan Perundang-Undangan Mengenai Konsolidasi Tanah dan Pembangunan Daerah dalam Rangka Pengembangan Pariwisata .....	47
4.2.2. Konsolidasi Tanah Desa Mulyosari .....	56
4.3. Faktor Penghambat Pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Desa Mulyosari dalam rangka Pengembangan Potensi Agrowisata .....	60

### **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

5.1. Kesimpulan.....	67
5.2. Saran .....	68

### **DAFTAR PUSTAKA**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Kesejahteraan merupakan suatu impian yang ingin dicapai oleh setiap manusia dalam kehidupannya. Upaya untuk mewujudkan impian tersebut termaktub dalam pembukaan Undang-Undang dasar 1945 pada alinea ke-empat yang disebutkan bahwa salah satu tugas dan tujuan Negara Kesatuan Republik Indonesia ialah melindungi segenap bangsa Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, seperti kutipan berikut ini: “...Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu pemerintahan negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum,...”<sup>1</sup>

Kalimat di atas adalah salah satu tujuan dibentuknya Negara Kesatuan Republik Indonesia, yakni untuk memajukan kesejahteraan umum. Pada suatu wilayah kesejahteraan masyarakat merupakan suatu manifestasi yang diraih oleh masyarakat tersebut yang diperoleh dari berbagai upaya, termasuk upaya kegiatan ekonomi masyarakat tersebut. Karena kesejahteraan tidak didapatkan begitu saja, maka untuk mencapai kondisi ideal ini dibutuhkan kesadaran dari setiap individu atau kelompok, serta kebijakan pemerintah baik yang menyangkut perencanaan

---

<sup>1</sup> Pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945, Alinea ke-empat.

ataupun kegiatan dan bantuan biaya berupa permodalan. Salah satu kegiatan yang dapat mewujudkan kesejahteraan masyarakat ialah pelaksanaan pembangunan nasional maupun pembangunan daerah. Pembangunan nasional merupakan rangkaian upaya pembangunan yang berkesinambungan dan meliputi seluruh kehidupan masyarakat, bangsa, dan negara untuk mewujudkan tujuan nasional yaitu untuk mewujudkan kesejahteraan umum masyarakat. Sejalan dengan tujuan tersebut berbagai kegiatan pembangunan nasional diarahkan pula kepada pembangunan yang merata kesetiap daerah. Agar pembangunan dapat merata kepada seluruh masyarakat Indonesia.<sup>2</sup>

Dewasa ini bangsa Indonesia sedang giat melakukan pembangunan nasional. Pembangunan yang sedang giat dilaksanakan oleh bangsa Indonesia bertujuan untuk membangun manusia Indonesia seutuhnya yang pada hakikatnya merupakan suatu bentuk usaha untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat, baik secara materil maupun spiritual yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.<sup>3</sup>

Sebagaimana diketahui bahwa Negara Republik Indonesia merupakan Negara kepulauan yang terdiri lebih dari 13.000 pulau, yang terbentang dari Sabang sampai Merauke.<sup>4</sup> Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas berbagai provinsi dan provinsi tersebut dibagi lagi atas kabupaten dan kota yang masing-masing mempunyai pemerintahan daerah. Menjangkau seluruh pelosok tanah air

---

<sup>2</sup> Nisa Mutia. 2019. Tujuan Pembangunan Nasional Indonesia Sesuai UUD 1945. Diakses dari <https://www.liputan6.com/citizen6/read/3877503/tujuan-pembangunan-nasional-di-indonesia-sesuai-uud-1945>, pada tanggal 11 Februari 2020 pukul 17.14 WIB.

<sup>3</sup> Aprilian, 2008. *Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Secara Swadaya Dalam Rangka Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman*. Surakarta: Universitas Sebelas Maret.

<sup>4</sup> M. Daud Silalahi. 1992. *Pengaturan Hukum Lingkungan Laut Indonesia dan Implementasinya Secara Regional*. Jakarta: Sinar Harapan. Hlm 66.

supaya pembangunan itu dapat merata perlu dicari bentuk yang cocok dan serasi sesuai dengan kebutuhan daerah agar pembangunan daerah dapat dilaksanakan dengan lancar.<sup>5</sup>

Sejak dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah, proses pelaksanaan pembangunan di daerah berpindah dari yang awalnya sentralistik menjadi desentralistik, dari yang awalnya pemerintah pusat berpindah menjadi pemerintah daerah. Sehingga pemerintah daerah diupayakan mampu melaksanakan pembangunan secara independen, maka pemerintah daerah diharapkan mampu memikirkan langkah operasional pembangunan secara tepat, efisien, dan efektif. Agar pembangunan daerah dapat berjalan dengan semestinya, diperlukan sektor atau bidang yang dapat menunjang berjalannya pembangunan di masing-masing daerah.<sup>6</sup>

Pembangunan daerah merupakan suatu proses dimana pemerintah daerah dan masyarakatnya mengelola sumber-sumber daya yang ada serta membentuk suatu pola kemitraan antara pemerintah daerah dengan sektor swasta untuk menciptakan lapangan pekerjaan baru selain itu juga merangsang perkembangan kegiatan ekonomi dalam wilayah tersebut.<sup>7</sup> Dalam pembangunan daerah terdapat berbagai macam sektor yang dapat menunjang pelaksanaannya tersebut, salah satu sektor terpenting dalam pembangunan daerah ialah sektor pariwisata. Dapat dikatakan demikian, karena sektor pariwisata dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi,

---

<sup>5</sup> Diakses dari [https://id.wikipedia.org/wiki/Pembagian\\_administratif\\_Indonesia](https://id.wikipedia.org/wiki/Pembagian_administratif_Indonesia), pada tanggal 11 Februari 2020 pukul 16.30 WIB.

<sup>6</sup> Danang, Aris. 2009. *Tinjauan Yuridis Mengenai Peran BPN dalam Konsolidasi Tanah di Kabupaten Klaten*. Sukarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta.

<sup>7</sup> Budi, Santoso. 2013. *Pengaruh Pendapatan Asli Daerah dan Dana Perimbangan Daerah Terhadap Pertumbuhan, Pengangguran dan Kemiskinan 33 Provinsi di Indonesia*.

menciptakan lapangan kerja, mengurangi kemiskinan, serta dapat memperkenalkan daerah-daerah pelosok yang ada di Indonesia.

Saat ini yang sedang menjadi tren dan perhatian pemerintah dalam pembangunan daerah dibidang pariwisata ialah Agrowisata. Pariwisata yang berbasis Agrowisata merupakan kegiatan yang berupaya mengembangkan sumber daya alam suatu daerah yang memiliki potensi di bidang pertanian untuk dijadikan kawasan wisata. Potensi yang terkandung tersebut harus dilihat dari segi lingkungan alam, letak geografis, jenis produk atau komoditas pertanian yang dihasilkan, serta sarana dan prasarananya.<sup>8</sup> Dalam melaksanakan pembangunan daerah sektor pariwisata di bidang Agrowisata memerlukan perencanaan penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam. Usaha yang dapat ditempuh oleh pemerintah dibidang pertanahan yaitu dengan konsolidasi tanah.

Konsolidasi tanah merupakan suatu metode pembangunan sebagai bagian dari kebijaksanaan yang mengatur penguasaan tanah, penyesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang maupun tata guna tanah, pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, dan peningkatan kualitas lingkungan hidup serta pelestarian sumber daya alam.<sup>9</sup> Mengacu pada Pasal 1 (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah adalah kebijaksanaan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk

---

<sup>8</sup> J, Sumarwoto. 1990. *Pengembangan Agrowisata: Potensi dan Prospek*.

<sup>9</sup> Hasni. 2010. *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH*. Cet.2. Jakarta: Rajawali Pers: Jakarta. Hlm 309.

kepentingan pembangunan, untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat. Partisipasi masyarakat menjadi bagian utama dalam kerangka peningkatan kualitas dan kuantitas fungsi tanah.<sup>10</sup> Kebijakan ini dikembangkan dilatarbelakangi filosofi pembangunan dari, oleh dan untuk rakyat. Hal ini didasari dengan apa yang tercatum dalam Pancasila, yakni sila “kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan perwakilan” dan sila “keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”. Dalam konsolidasi tanah, pembangunan dilakukan tanpa adanya pengusuran (*improve without remove*).

Prosesi konsolidasi tanah dapat berupa pergeseran letak, penggabungan, pemecahan, pertukaran, penataan letak, dan penghapusan atau pengubahan. Teknik pengembangan tanah yang dilakukan yakni dimana sekelompok persil tanah dikonsolidasikan untuk disatukan, diberikan pelayanan dan dibagi menjadi tata letak jalan, ruang terbuka dan plot bangunan. Setiap pemilik tanah akan mengkontribusikan sepetak tanahnya dan akan menerima kembali kontribusinya dalam bentuk plot bangunan dengan luas lahan yang berkurang dari sebelumnya. Namun, nilai jual dari tanah tersebut akan tetap meningkat sehingga dapat memberikan keuntungan yang signifikan.

Konsolidasi Tanah sendiri sebagian besar dilakukan di Tanah perkotaan, karena di kawasan perkotaan banyak ditemukan pemanfaatan tanah yang tidak tertib dan merupakan daerah padat permukiman. Konsep Konsolidasi Tanah perkotaan yakni kegiatan menata tanah yang tidak beraturan sehingga lebih teratur dengan

---

<sup>10</sup>*Ibid.*

menggeser, menggabungkan, memecahkan, menghapuskan, dan mengubah hak yang dimiliki terhadap tanah baik di daerah perkotaan/pinggiran kota dalam konteks pemekaran serta penataan permukiman meliputi fasilitas sosial dan umum.<sup>11</sup> Namun pelaksanaan Konsolidasi Tanah tidak hanya di perkotaan saja, namun di perdesaan baik itu tanah permukiman maupun tanah pertanian. Seperti yang terdapat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1991 tentang Pengaturan Penguasaan Tanah Obyek Landreform secara Swadaya, yang pada hakekatnya mengatur konsolidasi tanah-tanah pertanian.<sup>12</sup>

Berdasarkan sumber media cetak, liputan<sup>6</sup> bahwa Desa Mulyo Sari, Kecamatan Way Ratai, Kabupaten Pesawaran merupakan salah satu desa penghasil kakao terbesar di Lampung yang memiliki potensi Agrowisata untuk dikembangkan.<sup>13</sup> Desa yang terletak diantara desa Gunung Rejo dan desa Poncorejo ini memiliki luas wilayah sebesar 781,1 Ha, dengan keadaan topografi berupa pegunungan. Desa Mulyosari adalah salah satu desa pemekaran dari Desa Induk Gunung Rejo. Mayoritas masyarakat desa Mulyosari bermata pencaharian sebagai petani, pekebun serta pedagang. Selain kakao, Desa Mulyo Sari juga memiliki perkebunan salak sehingga akan menjadi magnet pariwisata di bidang agrowisata untuk menciptakan sumber kemakmuran yang berbasis agrarian.

---

<sup>11</sup> Ni Made Desy A & I Wayan Parsa.2019 . *Konsolidasi Tanah Sebagai Upaya Meningkatkan Efisiensi dan Produktivitas Pemanfaatan Tanah Perkotaan Secara Optimal*. Universitas Udayana

<sup>12</sup> F.X. Sumarja. 2008. *Hukum Tata Guna Tanah di Indonesia*. Bandar Lampung: Universitas Lampung.

<sup>13</sup> Mas/Hsw, “*Reforma Agraria: Menata Klaster Perkebunan Kakao di Pesawaran Melalui Konsolidasi Tanah*”, diakses dari <https://www.atrbpn.go.id/Berita/Siaran-Pers/reforma-agraria-menata-klaster-perkebunan-kakao-di-pesawaran-melalui-konsolidasi-tanah-98247>, pada tanggal 29 Januari 2020 pukul 14.30 WIB.

Desa Mulyo Sari merupakan salah satu desa yang melakukan penataan klaster perkebunan, tepatnya di Dusun Lebaksari sebanyak 700 bidang tanah yang terdiri dari 504 pemilik tanah dengan total luasan  $\pm 1.532.411 \text{ M}^2$ . Melalui konsolidasi tanah diharapkan dapat meningkatkan fungsi tanah serta pemanfaatan tanah untuk pengembangan potensi wisata di Desa Mulyo Sari serta dapat menekan pemborosan sebagai akibat pemanfaatan tanah yang tidak terencana dengan sistematis. Sebagai salah satu instrument pembangunan, konsolidasi tanah merupakan kebijakan pembangunan yang dapat menjawab permasalahan yang terjadi, karena kebijakan ini sangat mengakui peran masyarakat dalam proses pelaksanaannya dan dapat berkontribusi positif dalam pembangunan daerah.

Untuk mendukung pembangunan daerah tersebut dapat berjalan dengan baik, maka kegiatan tersebut harus selaras dengan prinsip-prinsip dasar konsolidasi tanah yang tidak hanya menguntungkan salah satu pihak, melainkan dapat menguntungkan kedua belah pihak. Serta dibutuhkan bantuan kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah, baik pusat maupun daerah. Salah satu kebijakan pemerintah yang dapat membantu proses pembangunan tersebut melalui konsolidasi tanah agar aktivitas pariwisata tidak dibebankan kepada para petani dan harus ada pihak khusus yang membantu dalam menangani program tersebut.

Dalam proses pelaksanaan pembangunan daerah di bidang pertanahan, pemerintah dibantu dengan kehadiran salah satu lembaga pemerintah nonkementerian ialah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disingkat BPN. Sesuai Pasal 17 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 38 Tahun 2016 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan

Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan mengatur mengenai tugas Bidang Penataan Pertanahan yaitu melaksanakan pengoordinasian, pembinaan dan pelaksanaan penatagunaan tanah, *landreform*, dan konsolidasi tanah, serta penataan kawasan tertentu. Penataan penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah melalui konsolidasi tanah yang merupakan persoalan krusial yang harus diprioritaskan dalam kerangka meberdayakan tanah sebagai sumber daya yang semakin terbatas sekaligus menjamin ketertiban dan kepastian hukum kepada masyarakat.

Konsolidasi tanah sebagai suatu modal pembangunan yang merupakan kegiatan terpadu (lintas sektoral) yang berkaitan dengan penataan/pengaturan kembali kepemilikan, penguasaan tanah, dan kebijakan pengadaan atas tanah untuk prasarana dan fasilitas umum lainnya dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat/pemilik tanah di provinsi Lampung khususnya di Desa Mulyo sari, Kecamatan Way Ratai, Kabupaten Pesawaran yang sekiranya membutuhkan Kebijakan BPN dalam konsolidasi tanah, apakah telah dijalankan sebagaimana yang menjadi amanat peraturan perundang-undangan dan kebijakan pemerintah dalam rangka mewujudkan suatu kondisi penggunaan tanah yang tertib dan teratur sesuai dengan pemanfaatan ruang dan pelestarian lingkungan hidup. Berdasarkan uraian data yang diperoleh, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Konsolidasi Tanah Dalam Rangka Pengembangan Potensi Agrowisata Di Desa Mulyo Sari Kabupaten Pesawaran”**.

## **1.2 Rumusan Masalah dan Ruang Lingkup Penelitian**

### **1.2.1 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

- 1) Bagaimanakah pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Desa Mulyosari dalam rangka pengembangan potensi Agrowisata?
- 2) Apa saja faktor penghambat pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Desa Mulyosari dalam rangka pengembangan potensi Agrowisata?

### **1.2.2 Ruang Lingkup Penelitian**

Ruang lingkup ilmu penelitian adalah mengenai pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Desa Mulyo Sari, Kecamatan Way Ratai, Kabupaten Pesawaran. Ruang lingkup lokasi penelitian adalah di Desa Mulyo Sari, Kecamatan Way Ratai, Kabupaten Pesawaran.

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini terkait dengan rumusan masalah yang telah dijelaskan sebelumnya yaitu:

- 1) Untuk mengetahui praktik pelaksanaan konsolidasi tanah di Desa Mulyo Sari, Kecamatan Way Ratai, Kabupaten Pesawaran
- 2) Untuk mengetahui kendala apa saja yang dihadapi pada saat pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Desa Mulyo Sari, Kecamatan Way Ratai, Kabupaten Pesawaran

## **1.4 Manfaat atau Kegunaan Penelitian**

Berdasarkan tujuan penelitian yang hendak dicapai, maka penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada pihak-pihak yang terkait baik secara langsung maupun tidak langsung. Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **1.4.1 Manfaat atau Kegunaan Teoretis**

- 1) Kegunaan dari penulisan ini adalah untuk menambah pengetahuan dalam bidang hukum administrasi Negara mengenai pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkebunan Kakao di Desa Mulyo Sari, Kecamatan Way Ratai menjadi lokasi pariwisata.
- 2) Dapat dijadikan sebuah pedoman dan bahan rujukan bagi mahasiswa, masyarakat, praktisi hukum, dan bagi pemerintah dan khususnya bagi penuntut umum mengenai pelaksanaan Konsolidasi Tanah.
- 3) Peneliti selanjutnya yang berminat pada tema penelitian dalam melaksanakan konsolidasi tanah dapat menjadikan hasil penelitian ini sebagai tambahan informasi.

### **1.4.2 Manfaat atau Kegunaan Praktis**

Hasil penelitian ini memberikan masukan bagi pemerintahan dalam meningkatkan kinerjanya dalam menangani permasalahan dibidang pertanahan khususnya Konsolidasi Tanah.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Pembangunan Daerah**

##### **2.1.1 Pengertian Pembangunan Daerah**

Daerah merupakan lingkungan pemerintah, yakni; wilayah, daerah diartikan sebagai bagian dari permukaan bumi; lingkungan kerja pemerintah, wilayah; selingkup tempat yang dipakai untuk tujuan khusus, wilayah; tempat-tempat sekeliling atau yang dimaksud dalam lingkungan suatu kota; tempat yang terkena peristiwa sama; bagian permukaan tubuh.<sup>14</sup>

Sedangkan Pembangunan merupakan suatu proses kegiatan yang dilakukan dalam rangka mengembangkan atau mengadakan perubahan-perubahan kearah keadaan yang lebih baik. Pembangunan didefinisikan sebagai rangkaian usaha mewujudkan pertumbuhan dan perubahan secara sadar yang diempuh oleh suatu negara bangsa menuju modernitas dalam rangka pembinaan bangsa.<sup>15</sup>

Berikut definisi Pembangunan yang dikemukakan oleh Nugroho dan Rochmin Dahuri bahwa Pembangunan juga dapat diartikan sebagai suatu upaya

---

<sup>14</sup> G. Setya Nugraha, R. Maulina f. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Surabaya. Hlm 145

<sup>15</sup> Sondang, P. Siagian. 2008. *Administrasi Pembangunan, Konsep, Dimensi, Dan Strateginya*. Jakarta: PT Bumi Aksara.

terkoordinasi untuk menciptakan alternatif yang lebih banyak secara sah kepada setiap warga negara untuk memenuhi dan mencapai aspirasinya yang paling manusiawi.<sup>16</sup>

Selanjutnya Siagian mengemukakan pembangunan sebagai suatu perubahan mewujudkan suatu kondisi kehidupan bernegara dan bermasyarakat yang lebih baik dari keadaan sekarang, sedangkan pembangunan sebagai suatu pertumbuhan menunjukkan kemampuan suatu kelompok untuk terus berkembang baik secara kualitatif dan kuantitatif dan mutlak harus terjadi dalam pembangunan.<sup>17</sup>

Menurut Rostow, transformasi dari negara yang terbelakang menjadi negara maju dapat dijelaskan melalui suatu urutan tingkatan atau tahap pembangunan yang dilalui oleh suatu negara dalam proses pembangunannya, yaitu:

- 1) Masyarakat tradisional adalah masyarakat yang belum mengetahui teknologi modern, tetapi masih mengandalkan tenaga fisik. Sektor utamanya masih berbasis pertanian, perikanan, kehutanan, dan peternakan
- 2) Persiapan menuju tingkat landas merupakan masyarakat yang mulai banyak menggunakan ilmu dan teknologi modern untuk menuju negara industri
- 3) Tinggal landas merupakan pertumbuhan ekonomi meningkat dengan prioritas pembangunan disektro indsutri
- 4) Masyarakat dewasa merupakan masyarakat menggunakan teknologi modern untuk melakukan semua aktivitas ekonominya

---

<sup>16</sup> Nugroho dan Rochmin Dahuri. 2004. *Pembangunan Wilayah*. Ghalia Indonesia. Hlm 288.

<sup>17</sup> *Ibid*.

- 5) Masa tinnginya konsumsi masyarakat merupakan masyarakat memiliki tingkat konsumsi yang tinggi untuk produksi barang dan jasa.

Pembangunan wilayah tidak semata-mata dilakukan karena rendahnya taraf kehidupan masyarakat, melainkan pembangunan wilayah merupakan suatu keharusan agar dapat meletakkan dasar-dasar pertumbuhan ekonomi nasional yang sehat untuk masa yang akan datang. Dengan dilaksanakannya pembangunan daerah diharapkan pembangunan daerah merupakan bagian internal dan integral dari pembangunan nasional.

Pembangunan daerah adalah suatu proses dimana pemerintah dapat dan masyarakatnya mengelola sumber-sumber daya yang ada serta membentuk suatu pola kemitraan antara pemerintah daerah dengan sector swasta untuk menciptakan lapangan pekerjaan baru selain itu juga merangsang perkembangan kegiatan ekonomi dalam wilayah tersebut.<sup>18</sup>

Pembangunan daerah diharapkan dapat menaikkan taraf hidup masyarakat sekaligus merupakan landasan pembangunan nasional yang akan berhasil apabila pembangunan masyarakat berhasil dengan baik. Selain itu pembangunan daerah dapat dilakukan untuk bertujuan dapat menaikkan perekonomian masyarakat. Pembangunan daerah dapat dilakukan melalui berbagai bidang, salah satunya bidang pariwisata.

---

<sup>18</sup> *Ibid.*

### **2.1.2 Tujuan Pembangunan Daerah**

Dalam rangka melaksanakan Pembangunan Daerah secara terarah, maka dirumuskan tujuan-tujuan dalam Pembangunan Daerah, yaitu:

- 1) Mengurangi dispersi atau ketimpangan pembangunan antara daerah dan sub daerah serta antar warga masyarakat (pemerataan dan keadilan);
- 2) Memberdayakan masyarakat dan mengentaskan kemiskinan;
- 3) Menciptakan lapangan pekerjaan;
- 4) Meningkatkan pendapatan dan kesejahteraan masyarakat daerah;
- 5) Mempertahankan atau menjaga kelestarian sumberdaya alam agar bermanfaat bagi generasi sekarang dan generasi berkelanjutan.

### **2.1.3 Perencanaan Pembangunan Daerah**

Sesuai Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional dapat didimpulkan bahwa perencanaan pembangunan daerah merupakan suatu proses penyusunan tahapan-tahapan kegiatan yang melibatkan berbagai unsur pemangku kepentingan didalamnya, guna pemanfaatan dan pengalokasian sumber daya yang ada dalam rangka meningkatkan kesejahteraan sosial dalam suatu lingkungan wilayah/daerah dalam jangka waktu tertentu.

Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2008 Tentang Perencanaan Pembangunan Daerah memiliki 4 (empat) prinsip utama yaitu:<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2008 tentang Tahapan, Tata Cara Penyusunan, Pengendalian dan Evaluasi Pelaksanaan Rencana Pembangunan Daerah.

- 1) Perencanaan pembangunan daerah merupakan satu kesatuan dalam sistem perencanaan pembangunan nasional;
- 2) Perencanaan pembangunan daerah dilakukan pemerintah daerah bersama para pemangku kepentingan berdasarkan peran dan kewenangan masing-masing;
- 3) Perencanaan pembangunan daerah mengintegrasikan rencana tata ruang dengan rencana pembangunan daerah;
- 4) Perencanaan pembangunan daerah dilaksanakan berdasarkan kondisi dan potensi yang dimiliki masing-masing daerah, sesuai dinamika perkembangan daerah dan nasional.

#### **2.1.4 Peraturan yang terkait**

- 1) Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2008 tentang Tahapan, Tata Cara Penyusunan, Pengendalian, dan Evaluasi Pelaksanaan Rencana Pembangunan Daerah
- 2) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional
- 3) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah.

## **2.2 Pariwisata**

### **2.2.1 Pengertian Pariwisata**

Para ahli bahasa dan pariwisata Indonesia memberikan istilah bahwa kata pariwisata berasal dari dua suku kata yaitu *pari* dan *wisata*. *Pari* berarti banyak atau berulang kali dan berkeliling sedangkan *wisata* berarti perjalanan dengan

tujuan rekreasi. Jadi, pariwisata berarti perjalanan dengan tujuan rekreasi yang dilakukan secara berulang kali dan berkeliling.<sup>20</sup>

Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2009 memberikan pengertian bahwa pariwisata adalah berbagai macam kegiatan wisata dan didukung berbagai fasilitas serta layanan yang disediakan oleh masyarakat, penguasa, pemerintah, dan pemerintah daerah. Sedangkan pengertian Kepariwisataan adalah keseluruhan kegiatan yang terkait dengan pariwisata dan bersifat multidisiplin yang muncul sebagai wujud kebutuhan setiap orang dan negara serta interaksi antara wisatawan dan masyarakat setempat, sesama wisatawan, pemerintah, pemerintah daerah, dan pengusaha.<sup>21</sup>

Pariwisata adalah suatu bentuk wisata yang bertanggung jawab terhadap kelestarian area yang masih alami, member manfaat secara ekonomi dan mempertahankan keutuhan budaya bagi masyarakat setempat. Selain itu, dapat dikatakan bahwa orang yang melakukan perjalanan dalam berwisata akan memerlukan berbagai barang dan jasa sejak mereka pergi dari tempat asalnya sampai di tempat tujuan dan kembali lagi ke tempat asalnya.<sup>22</sup>

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 Tentang Kepariwisataan pasal 4 menyebutkan tujuan penyelenggaraan Kepariwisataan adalah:

- 1) Meningkatkan pertumbuhan ekonomi
- 2) Meningkatkan kesejahteraan rakyat

---

<sup>20</sup> Muljadi & Andri Warman. 2014. *Kepariwisataan dan Perjalanan Edisi Revisi*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. Hlm 8.

<sup>21</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2009 Tentang Kepariwisataan.

<sup>22</sup> Diakses dari <http://cvinspireconsulting.com/konsep-pengembangan-pariwisata/> pada tanggal 11 Februari 2020 pukul 16.45 WIB.

- 3) Menghapus kemiskinan
- 4) Mengatasi pengangguran
- 5) Melestarikan alam, lingkungan dan sumber daya
- 6) Memajukan kebudayaan
- 7) Mengangkat citra bangsa
- 8) Memupuk rasa cinta tanah air
- 9) Memperkukuh jati diri dan kesatuan bangsa
- 10) Mempererat persahabatan antarbangsa

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisataaan pada pasal 4 Kepariwisataaan diselenggarakan dengan prinsip-prinsip sebagai berikut, yaitu:

- 1) Menjunjung tinggi norma agama dan nilai budaya sebagai pengejawantahan dari konsep hidup dalam keseimbangan hubungan antara manusia Tuhan Yang Maha Esa, hubungan antara manusia dan sesama manusia, serta hubungan antara manusia dan lingkungan
- 2) Mengunjungi tinggi hak asasi manusia, keragaman, budaya dan kearifan local
- 3) Memberi manfaat untuk kesejahteraan rakyat, keadilan, kesetaraan dan proposional
- 4) Memelihara kelestarian alam dan lingkungan hidup
- 5) Memberdayakan masyarakat setempat
- 6) Menjamin keterpaduan antarsektor, antar daerah, antara pusat dan daerah yang merupakan suatu kesatuan sistem dalam kerangka otonomi daerah, serta keterpaduan antar pemangku kepentingan

- 7) Mematuhi kode etik kepariwisataan dunia dan kesepakatan internasional dalam bidang pariwisata
- 8) Memperkukuh keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia

### 2.2.2 Jenis-jenis Pariwisata

Berdasarkan jenis-jenisnya wisata dapat dibagi kedalam dua kategori, yaitu:<sup>23</sup>

- 1) Wisata Alam, yang terdiri dari:
  - a. Wisata pantai (*Marine tourism*), merupakan kegiatan wisata yang ditunjang oleh sarana dan prasarana untuk berenang, memancing, menyelam, dan olahraga air lainnya, termasuk sarana dan prasarana akomodasi, makan dan minum.
  - b. Wisata Etnik (*Etnik Tourism*), merupakan perjalanan untuk mengamati perwujudan kebudayaan dan gaya hidup masyarakat yang dianggap menarik;
  - c. Wisata Cagar Alam (*Ecotourism*), merupakan wisata yang dikaitkan dengan kegemaran akan keindahan alam, kesegaran hawa di pegunungan, keajaiban hidup binatang (margasatwa) yang langka, serta tumbuh-tumbuhan yang jarang terdapat di tempat-tempat lain;
  - d. Wisata Buru, merupakan wisata yang dilakukan di negeri-negeri yang memang memiliki daerah atau hutan tempat berburu yang dibenarkan oleh pemerintah dan digalakan oleh berbagai agen atau biro perjalanan;

---

<sup>23</sup> Baginda Syah Ali. 2016. *Strategi Pengembangan Fasilitas Guna Meningkatkan Daya Tarik minat Wisatawan di Darajat Pass (waterpark) Kecamatan Pasirwangi Kabupaten Garut*. Fakultas Pendidikan Ilmu Pengetahuan Sosial. Universitas Pendidikan Indonesia. Bandung. Diakses pada tanggal 19 Februari 2020 pukul 18.28 WIB.

- e. Wisata Agro, merupakan jenis wisata yang mengorganisasikan perjalanan ke proyek-proyek pertanian, perkebunan, dan lading pembibitan di mana wisata rombongan dapat mengadakan kunjungan peninjauan untuk tujuan studi maupun menikmati segarnya tanaman di sekitarnya.
- 2) Wisata Sosial-Budaya, yang terdiri dari:
- a. Peninggalan sejarah kepurbakalaan dan monument, wisata ini termasuk golongan budaya, monumen nasional, gedung bersejarah, kota, desa, bangunan-bangunan keagamaan, serta tempat-tempat bersejarah lainnya seperti bekas pertempuran (*battle fields*) yang merupakan daya tarik wisata utama di banyak negara;
  - b. Museum dan fasilitas budaya lainnya, merupakan wisata yang berhubungan dengan aspek alam dan kebudayaan di suatu kawasan atau daerah tertentu. museum dapat dikembangkan berdasarkan pada temanya, antara lain museum arkeologi, sejarah, entologi, sejarah alam, seni dan kerajinan, ilmu pengetahuan dan teknologi, industry, ataupun dengan tema khusus lainnya.

### **2.2.3 Agrowisata dalam Konteks Pembangunan Perekonomian Daerah**

Argowisata merupakan kegiatan yang dilaksanakan dengan menggunakan lahan pertanian atau fasilitas yang menjadi daya tarik bagi wisatawan. Agrowisata tidak dapat dipisahkan keberadaannya sebagai sarana rekreasi. Sebagai tempat rekreasi, pengelola agrowisata harus dapat menyediakan fasilitas-fasilitas yang dapat menunjang kebutuhan para wisatawan, maka keberadaan agrowisata akan

senantiasa berorientasi kepada pelayanan bagi pengunjung. Selanjutnya perpaduan kegiatan rekreasi dengan pemanfaatan hasil pertanian, dapat dikembangkan menjadi nilai ekonomis agrowisata seperti menjual hasil pertanian hortikultura kepada pengunjung dengan berbagai cara. Pengunjung sendiri dapat memetik buah yang kemudian hasil petikan tersebut ditimbang dan pengunjung dapat membelinya.<sup>24</sup>

Agrowisata yang dibangun secara baik berdasarkan kemampuan masyarakat, dapat memberikan dampak bagi peningkatan ekonomi masyarakat, berikut beberapa keuntungan ekonomi meliputi:<sup>25</sup>

- 1) Peningkatan pendapatan masyarakat yang dihasilkan melalui berbagai kegiatan penjualan dari hasil cocok tanam. Upaya ini merupakan pendapatan langsung yang dihasilkan dari pembelian wisatawan di lokasi agro, yang memberikan dampak yang cukup luas terhadap kelangsungan dan keberadaan agrowisata.
- 2) Kegiatan obyek agrowisata yang dapat dilakukan oleh wisatawan seperti ikut menanam, memetik buah, kegiatan jalan-jalan menelusuri jalan setapak, olahraga sepeda gunung, dan lain sebagainya.
- 3) Membuka kesempatan berusaha. Berbagai komoditi bagi wisatawan disediakan oleh masyarakat pada lahan yang memiliki latar belakang keindahan, kesejukan, kenyamanan sehingga para pengunjung dapat melakukan rekreasi di lokasi yang dipersiapkan untuk agrowisata. Dengan berkembangnya jumlah wisatawan ke lokasi agrowisata akan memberikan

---

<sup>24</sup> Maharani Tri Astuti. Potensi Agrowisata dalam meningkatkan pengembangan pariwisata. Jakarta. Kementerian pariwisata dan ekonomi kreatif

<sup>25</sup> *ibid*

efek ganda dalam mengembangkan usaha masyarakat seperti hasil komoditi pertanian, perikanan maupun makanan olahan yang dihasilkan oleh hasil pertanian ataupun peternakan.

Indonesia berpotensi mengembangkan wisata agro karena memiliki banyak sumberdaya seperti komoditas pertanian dan perkebunan. Apabila kearifan lokal dapat dikelola dengan tepat, maka agrowisata dapat menjadi salah satu upaya untuk meningkatkan ekonomi masyarakat, sehingga diharapkan dapat meningkatkan perekonomian nasional. Pendekatan pengembangan agrowisata, meliputi:<sup>26</sup>

- 1) Pengembangan berbasis konservasi, dimaksudkan pola pembinaan yang tetap mempertahankan keaslian agro-ekosistem dengan mengupayakan kelestarian sumber daya alam lingkungan hidup, sejarah, budaya, dan rekreasi.
- 2) Pengembangan berbasis masyarakat, dimaksudkan pola pembinaan masyarakat yang menempatkan agrowisata sebagai pemberdayaan masyarakat petani untuk dapat memperoleh nilai tambah baik dari sisi hasil pertanian dan kunjungan wisatawan serta efek ganda dari penyerapan hasil pertanian yang merupakan sinergitas antara industri pariwisata/ pengelola pariwisata dan masyarakat serta pemerintah.
- 3) Penetapan wilayah sebagai daerah agrowisata/wilayah pembinaan.
- 4) Peranan lembaga pariwisata dan lembaga pertanian dalam pembinaan agrowisata.
- 5) Pembinaan agrowisata oleh pemerintah.

---

<sup>26</sup> *ibid*

Pemerintah sebagai salah satu komponen subsistem penyelenggaraan kepariwisataan mempunyai peran yang sangat luas. Dalam era otonomi ini, daerah berperan sebagai dinamisor/pendorong pengembangan pariwisata. Pemerintah provinsi dan kabupaten/kota dapat berinisiatif merencanakan, bahkan dapat berperan dalam seluruh proses penyelenggaraan sebagai katalisator peran dinamisor. Setelah otonomi daerah efektif, peran pemerintah daerah semakin meningkat. Pemerintah daerah sebagai dinamisor pembangunan di wilayahnya berperan dalam perencanaan pembangunan serta implementasi regulasi sampai tahap evaluasi dan pemantauan kegiatan pariwisata.<sup>27</sup>

Pembangunan pariwisata mencakup 2 (dua) dimensi yaitu dimensi ekonomi dan sosial budaya. Dimensi ekonomi merupakan salah satu bagian dari upaya untuk meningkatkan daya saing dan sekaligus meningkatkan pendapatan daerah.<sup>28</sup> Sejalan dengan perkembangan kondisi negara secara nasional yang disebabkan oleh situasi politik dan keamanan dalam negeri, maka pembangunan daerah harus mampu memulihkan citra pariwisata bagi daerah maupun nasional. Tujuan wisata yang aman dan nyaman untuk dikunjungi. Tidak lupa pula bahwa dengan adanya pengadaan daerah pariwisata maka dapat mendorong pembangunan daerah disuatu daerah itu sendiri.

#### **2.2.4 Peraturan Kebijakan yang terkait**

Kebijakan yang berkaitan dengan agrowisata adalah keputusan Menteri Pertanian No. 348/KPTS/TP.240/6/2003 tentang pedoman perizinan usaha hortikultura.

---

<sup>27</sup> *ibid*

<sup>28</sup> Diakses dari <http://cvinspireconsulting.com/rencana-pengembangan-pariwisata/> pada tanggal 11 Februari 2020 pukul 16.50 WIB.

Pasal 1 angka 3 disebutkan bahwa usaha hortikultura adalah usaha budidaya, usaha paska panen, dan atau usaha wisata argo hortikultura. Sementara itu, di dalam pasal 1 angka 6 disebutkan bahwa usaha agrowisata adalah serangkaian kegiatan yang memanfaatkan usaha hortikultura sebagai daya tarik wisata. Pasal 4 ayat (1) menetapkan bahwa salah satu jenis usaha hortikultura adalah usaha agrowisata.

Kebijakan lainnya berhubungan dengan wisata agro adalah keputusan Menteri Pertanian No. 357/KPTS/HK.350/5/2002 tentang pedoman perijinan usaha perkebunan. Pasal 1 angka 9 ditetapkan bahwa wisata perkebunan yang selanjutnya disebut wisata agro adalah suatu bentuk kegiatan yang memanfaatkan usaha perkebunan sebagai objek wisata dengan tujuan untuk diversifikasi usaha, perluasan tempat kerja, dan promosi usaha perkebunan.

Disamping itu, Menteri Pertanian juga menetapkan keputusan Menteri Pertanian No. 319/KPTS/KP.150/6/2003 tentang komisi wisata agro yang bertujuan untuk pemanfaatan sumberdaya pertanian sebagai daya tarik wisata dalam rangka mendukung pembangunan ekonomi nasional. Adapun tugas komisi yang dimaksud adalah: membuat rekomendasi pembangunan wisata agro; menyampaikan saran-saran kepada Menteri Pertanian mengenai pembangunan dan pengembangan wisata agro; mempromosikan pengembangan wisata agro; mengkoordinasikan pengembangan objek wisata agro; dan menyusun program kegiatan komisi wisata agro.

### 2.3 Konsolidasi Tanah

Konsolidasi tanah adalah kebijaksanaan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat.<sup>29</sup>

Bertitik tolak dari pengertian secara yuridis diatas, menurut Idham, pengertian yuridis tersebut dapat diidentifikasi menjadi beberapa elemen substansial dari konsolidasi tanah, yaitu:<sup>30</sup>

- 1) Konsolidasi tanah merupakan kebijakan pertanahan;
- 2) Konsolidasi tanah berisikan penataan kembali penguasaan, penggunaan, dan usaha pengadaan tanah;
- 3) Konsolidasi tanah bertujuan untuk kepentingan pembangunan, meningkatkan kualitas lingkungan, pemeliharaan sumber daya alam; dan
- 4) Konsolidasi tanah harus dilakukan dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat.

Sedangkan menurut Surat Kepala BPN No. 410-4245 tanggal 7 Desember 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah, menyatakan bahwa yang dimaksud dengan Konsolidasi Tanah adalah kebijaksanaan pertanahan untuk menata kembali penguasaan dan penggunaan tanah yang tidak tertib dan teratur, menjadi tertib dan teratur serta berwawasan lingkungan dengan mengacu pada

---

<sup>29</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.12/2019 tentang Konsolidasi Tanah

<sup>30</sup> Idham. 2004. *Konsolidasi Tanah Perkotaan dalam Perspektif Otonomi Daerah*. Bandung: PT Alumni.

Rencana Tata Ruang Daerah berdasarkan peraturan perundangan pertanahan yang berlaku.<sup>31</sup>

Untuk lebih menjelaskan kedua pengertian diatas, dapat dilihat ketentuan Pasal 3 Ayat (2) Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 yang menyatakan bahwa kegiatan konsolidasi tanah meliputi: penataan kembali bidang-bidang tanah termasuk hak atas tanah dan atau penggunaannya dengan dilengkapi prasarana jalan, irigasi, fasilitas lingkungan, dan atau fasilitas penunjang lainnya yang diperlukan.

Menurut lokasi pelaksanaannya, konsolidasi tanah diklasifikasikan dalam 2 (dua) jenis, yakni: konsolidasi tanah perkotaan (*urban land consolidation*) dan konsolidasi tanah pertanian (*rural land consolidation*). Dengan memperhatikan pengklasifikasian menurut lokasinya, maka dapat dirumuskan konsolidasi tanah perkotaan adalah suatu kegiatan terpadu menata kembali suatu wilayah perkotaan yang semula tidak teratur dan miskin prasarana serta fasilitas umum yang diperlukan, yang pada prinsipnya dilakukan dengan swadaya masyarakat melalui penataan tanah-tanah itu sendiri.<sup>32</sup>

### **2.3.1 Landasan Hukum Konsolidasi Tanah**

Landasan hukum pelaksanaan konsolidasi tanah dibagi menjadi sebagai berikut:

- 1) Dasar ketentuan-ketentuan pokok yang terdapat di dalam UUPA yakni

Pasal 2, Pasal 6, Pasal 12, serta Pasal 4 UUPA;

---

<sup>31</sup> Surat Kepala BPN No. 410-4245 tanggal 7 Desember 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah.

<sup>32</sup> Oloan Sitorus & Balans Sebayang. 1996. *Konsolidasi Tanah Perkotaan (Suatu Tinjauan Hukum)*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia. Hlm. 30.

- 2) Dasar hukum formil (yang bersifat intern administrative) adalah Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah serta Surat Kepala BPN No. 410-4245 tanggal 7 Desember 1991 tentang Petunjuk Pelaksana Konsolidasi Tanah.
- 3) Surat Edaran No. 410-1978 18 April 1996
- 4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Nasional No. 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah

### **2.3.2 Tujuan dan sasaran Konsolidasi Tanah**

Adapun tujuan konsolidasi tanah adalah sebagai berikut:<sup>33</sup>

- 1) Agar tercapainya pemanfaatan tanah secara optimal, melalui peningkatan efisiensi dan produktivitas penggunaan tanah
- 2) Mendorong partisipasi aktif masyarakat dalam pembangunan secara bersama-sama
- 3) Meningkatkan efisiensi penggunaan tanah dan pemantapan kepastian hukum pemilik tanah melalui penataan, penggunaan, dan penguasaan

Sasaran konsolidasi tanah adalah terwujudnya suatu tatanan penguasaan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur. Serta dilengkapi sarana dan prasarana lingkungan.<sup>34</sup>

### **2.3.3 Bentuk Peran Serta Masyarakat dalam Konsolidasi**

Teori pelaksanaan konsolidasi tanah cara perhitungan iuran peran serta (partisipasi) dari pemilik tanah ada tiga bentuk:<sup>35</sup>

---

<sup>33</sup> *Ibid.*

<sup>34</sup> *Ibid.*

- 1) Iuran peran serta masyarakat berdasarkan perhitungan luas tanah. Maksudnya bahwa konsolidasi jenis ini iuran peran serta rakyat untuk prasarana umum maupun biaya pelaksanaan konsolidasi ditanggung oleh rakyat secara proposional (berdasarkan presentase tertentu dari luas pemilikan tanah yang bersangkutan). Apabila tanah pengganti biaya pelaksanaan konsolidasi tanah yang berasal dari iuran masyarakat tersebut akan diserahkan kepada pihak ketiga maka ia harus membayar sejumlah uang kompensasi. Pihak ketiga yang memperoleh tanah dengan pembayaran kompensasi berupa uang tersebut akan mendapatkan Surat Izin Menggunakan Tanah (SIMT) sebagai tanda bukti hak sebelum diterbitkan sertifikat. Surat Ijin Menggunakan Tanah adalah surat ijin menggunakan tanah pengganti biaya pelaksanaan konsolidasi tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Proses perolehan tanah oleh pihak ketiga tersebut tidak menggunakan istilah jual beli.
- 2) Iuran peran serta masyarakat berdasarkan perhitungan harga tanah. Maksudnya bahwa konsolidasi jenis ini iuran peran serta rakyat untuk prasarana umum maupun biaya pelaksanaannya ditanggung oleh rakyat secara proposional berdasarkan presentase tertentu dari jumlah harga tanah yang bersangkutan, yang sebelumnya telah ditaksir terlebih dahulu untuk kepentingan itu.
- 3) Iuran peran serta masyarakat berdasarkan perhitungan luas tanah dan harga tanah. Maksudnya iuran peran serta rakyat campuran, boleh berdasarkan luas tanah dan harga tanah. Cara ini mengantisipasi bagi pemilik tanah

---

<sup>35</sup> F.X. Sumarja. 2008. *Hukum Tata Guna Tanah di Indonesia*. Bandar Lampung: Universitas Lampung. Hlm 55.

sempit yang tidak mungkin berperan serta dengan cara menyerahkan sejumlah uang yang telah diperhitungkan sesuai dengan tanah yang seharusnya diserahkan.

#### **2.3.4 Sistem Pelaksanaan Konsolidasi Tanah**

Pelaksanaan Konsolidasi Tanah terdiri dari mendaftarkan diri subjek dan objek tanah, pengukuran bidang tanah, serta pemetaan topografi dan penggunaan tanah. Hasil pendaftaran tersebut selanjutnya dijadikan dasar untuk pembuatan desain blok, yang kemudian dibawa dalam musyawarah bersama masyarakat.<sup>36</sup>

Konsolidasi Tanah mengenal adanya 2 (dua) sistem pelaksanaan yang terdiri dari:<sup>37</sup>

##### 1) Sistem Sukarela

Sistem sukarela dapat dilakukan apabila telah diperolehnya suatu persetujuan dari pemilik tanah di wilayah yang akan dikonsolidasikan. Sistem sukarela diatur dalam pasal 4 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah, yang menyatakan bahwa konsolidasi tanah dapat dilakukan setidaknya 85% dari pemilik tanah dimana luas tanah tersebut mencakup sekurang-kurangnya 85% dari luas seluruh areal tanah yang akan dikonsolidasikan menyatakan persetujuan.

Penerapan sistem sukarela dalam konsolidasi tanah akan menimbulkan keuntungan bagi pemilik tanah berupa:

---

<sup>36</sup> Waksito dan Hadi Arnowo. 2017. *Pertanahan, Agraria dan Tata Ruang*. Jakarta: Kencana. Hlm 272.

<sup>37</sup> Hasni. 2010. *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH*. Jakarta: Rajawali Pers. Hlm 309.

- a. Pemilik tanah dapat secara langsung menikmati peningkatan nilai tanah;
- b. Akan terbentuk petak-petak tanah yang teratur dan menghadap ke jalan serta meningkatkan efisiensi penggunaan tanah;
- c. Mempermudah terciptanya lingkungan hidup yang lebih baik;
- d. Realisasi pembangunan prasarana umum akan lebih cepat;
- e. Mengurangi adanya pihak-pihak yang dirugikan seperti yang biasa terjadi dalam pembangunan sistem konvensional;
- f. Dapat mewujudkan administrasi pertanahan yang tertib karena setiap bidang tanah secara langsung diterbitkan hanya saat pemberian sertifikat tanah.

## 2) Sistem Wajib

Dasar pelaksanaan sistem wajib adalah ikatan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk itu. Prinsip yang dianut dalam pelaksanaan konsolidasi tanah adalah prinsip penyediaan tanah untuk pembangunan prasarana berupa jalan serta fasilitas umum lainnya tanpa melalui pembebasan tanah. Dimana, penyediaan tanah tersebut diperoleh melalui sumbangan sebagian tanah dari pemiliknya yang diswbut dengan istilah Sumbangan Wajib Tanah untuk Pembangunan (SWTP). Hal tersebut sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 6 ayat (1), (2), dan (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah.

### 2.3.5 Tata Cara Pelaksanaan Konsolidasi Tanah

Konsolidasi tanah merupakan kegiatan pembangunan yang dilaksanakan secara terpadu oleh instansi yang terkait dengan melibatkan partisipasi masyarakat, dalam ini masyarakat pemilik tanah yang tanahnya tergabung dalam kegiatan konsolidasi tanah. Adapun kegiatan operasional konsolidasi tanah dapat dibagi dalam 3 tahap, yang berdasarkan surat edaran Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 410-1978 Tanggal 18 April Tahun 1996:

- 1) Tahap I (Persiapan) meliputi:
  - a. Pencarian dan pemilihan rencana lokasi
  - b. Penyuluhan atau penyebaran informasi tentang pelaksanaan konsolidasi tanah
  - c. Penjajagan kesepakatan masyarakat pemilik tanah di wilayah konsolidasi tanah
  - d. Penetapan lokasi konsolidasi tanah berdasarkan kesepakatan para pemilik tanah
  - e. Pengajuan Daftar Usulan Rencana Kegiatan Konsolidasi Tanah (DURK)
- 2) Tahap II (Pendataan) meliputi:
  - a. Identifikasi subjek dan objek pemilikan tanah di calon rencana lokasi, yaitu identifikasi pemilikan penguasaan tanah dan riwayat tanah
  - b. Pengukuran dan pemetaan:
    - (1) Pengukuran dan pemetaan keliling yang hasilnya berupa peta keliling tanah;

(2) Pengukuran dan pemetaan rincian yang hasilnya berupa peta kapling yang menggambarkan semua ukuran bentuk serta posisi tiap bidang tanah dalam lokasi; dan

(3) Pengukuran topografi dan pemetaan penggunaan tanah.

3) Tahap III (Penetaan) meliputi:

a. Pembuatan peta blok plan lokasi yang merupakan peta pra desain tata ruang

b. Pembuatan peta desain tata ruang/desain konsolidasi tanah. Peta desain konsolidasi tanah ini lengkap dengan bentuk, letak, dan ukuran kapling-kapling baru (setelah dipotong sumbangan tanah) serta rencana lokasi prasarana/fasilitas umum yang dibutuhkan. Pengesahan peta desain konsolidasi tanah ditandatangani oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten/ Kota, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota, dan Kepala Bappeda Kabupaten/ Kota

c. Musyawarah desain konsolidasi tanah

Melakukan musyawarah dengan para pemilik tanah mengenai desain konsolidasi tanah dalam rangka realokasi

d. Pelepasan hak atas tanah oleh peserta konsolidasi

Untuk pelepasan hak atas tanah oleh peserta konsolidasi diperlukan surat pernyataan pelepasan hak atas tanah oleh para peserta konsolidasi tanah yang kemudian diusulkan kepada Kepala Kanwil BPN Provinsi untuk ditegaskan sebagai tanah negara obyek konsolidasi tanah

e. Penegasan tanah sebagai obyek konsolidasi tanah

Lokasi konsolidasi tanah harus ditegaskan sebagai tanah negara sebagai obyek konsolidasi tanah oleh Kepala Kanwil BPN

f. *Staking out*/ realokasi

Provinsi. Dalam keputusan Kepala Kanwil BPN Provinsi tentang penegasan tanah negara sebagai obyek konsolidasi tanah perkotaan tersebut sekaligus ditetapkan peruntukan tanah yang bersangkutan untuk tanah pertanian atau nonpertanian, dan apabila tanah yang bersangkutan telah terlebih dahulu ditetapkan sebagai obyek landreform, maka dengan penegasannya sebagai obyek konsolidasi tanah, tanah tersebut bukan lagi merupakan obyek landreform kegiatan ini meliputi pengukuran dan pemasangan patok-patok batas kapling baru, pemasangan tanda untuk batas jalan/ parit, dan prasarana umum lainnya

g. Pekerjaan konstruksi

Berdasarkan hasil realokasi, maka dilakukan pekerjaan pembuatan badan jalan dengan penggalian parit di sisi kiri dan kanan jalan serta pembuatan fasilitas umum lainnya

h. Penerbitan surat keputusan pemberian hak milik

Setelah terbit surat keputusan Kepala Kanwil BPN tentang penegasan tanah negara sebagai obyek konsolidasi tanah, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat segera menindaklanjutinya dengan menerbitkan surat keputusan pemberian hak milik atas tanah negara obyek konsolidasi tanah kepada peserta konsolidasi tanah

i. Sertipikasi

Setelah diterbitkan surat keputusan pemberian hak milik atas tanah negara obyek konsolidasi tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat, maka dapat diterbitkan sertipikat hak milik atas nama masing-masing peserta konsolidasi yang berhak setelah peserta tersebut menyelesaikan kewajibannya.

### **2.3.6 Tim Pelaksana Konsolidasi Tanah**

Pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan menuntut atau menghendaki adanya kegiatan yang terpadu, baik antara komponen BPN maupun instansi-instansi terkait lainnya. Keadaan tersebut perlu dibentuk Tim Pembantu, yaitu Tim Koordinasi Pelaksanaan Kegiatan Konsolidasi Tanah perkotaan di Kabupaten/Kota dan Tim Pengendalian di Provinsi Susunan dan Tugas Pelaksana Konsolidasi Tanah diatur dalam Surat Kepala BPN No. 410-4245 Tanggal 7 Desember 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah. Namun, karena mengikuti perkembangan zaman, maka nama-nama dari anggota Tim dan Satuan Tugas Pelaksana Konsolidasi Tanah juga berubah disesuaikan dengan nama-nama baru yang sudah diatur dalam Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dan Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan. Adapun susunan dan tugas Tim dan Satuan Tugas Pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan adalah sebagai berikut:

1) Tim Pengendalian Konsolidasi Tanah Perkotaan Provinsi

a. Susunan Tim Pengendalian Konsolidasi Tanah Perkotaan Provinsi:

- (1) Gubernur sebagai Pembina;
- (2) Kepala Kanwil BPN Provinsi sebagai Ketua;
- (3) Kepala Bappeda Provinsi sebagai Wakil Ketua merangkap Anggota;
- (4) Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kanwil BPN Provinsi sebagai Sekretaris merangkap Anggota;
- (5) Kepala Bagian Pemerintahan Provinsi sebagai Anggota;
- (6) Kepala Dinas Pekerjaan Umum Provinsi sebagai Anggota;
- (7) Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kanwil BPN Provinsi sebagai Anggota;
- (8) Kepala Seksi Survei, Pengukuran, dan Pemetaan Kanwil BPN Provinsi sebagai Anggota;
- (9) Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan Kanwil BPN Provinsi;  
dan
- (10) Kepala Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara Kanwil BPN Provinsi.

Tim Pengendalian Konsolidasi Tanah Perkotaan Provinsi ini dibentuk dengan Surat Keputusan Gubernur.

b. Tugas Tim Pengendalian Konsolidasi Tanah Perkotaan Provinsi adalah:

- (1) Melakukan pengendalian dan evaluasi perkembangan pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan;
- (2) Memecahkan permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan dan melakukan langkah-langkah tindak lanjut;

- (3) Memberikan bimbingan, pengarahan, dan petunjuk kepada aparat pelaksana konsolidasi tanah perkotaan di Kabupaten/Kota;
- (4) Dan lain-lain yang dianggap perlu.

2) Tim Koordinasi Konsolidasi Tanah Perkotaan Tingkat Kabupaten/Kota

a. Susunan Tim Koordinasi Konsolidasi Tanah Perkotaan Tingkat Kabupaten/Kota:

- (1) Bupati/Walikota sebagai Ketua;
- (2) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai Wakil Ketua merangkap Anggota;
- (3) Kepala Bappeda Kabupaten/Kota sebagai Wakil Ketua merangkap Anggota;
- (4) Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai Sekertaris merangkap Anggota
- (5) Asisten Pemerintahan Sekertariat Daerah Kabupaten/Kota sebagai Anggota;
- (6) Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten/Kota sebagai Anggota;
- (7) Kepala Dinas Pertanian Kabupaten/Kota sebagai Anggota;
- (8) Kepala Bagian Pertanahan Sekertariat Daerah Kabupaten/Kota sebagai Anggota;
- (9) Kepala Bagian Hukum Sekertariat Daerah Kabupaten/Kota sebagai Anggota;
- (10) Kepala Seksi Survei, Pengukuran, dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai Anggota;

- (11) Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai Anggota;
- (12) Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai Anggota;
- (13) Kepala Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai Anggota;
- (14) Camat daerah setempat sebagai Anggota;
- (15) Lurah/Kepala Desa setempat sebagai Anggota; dan
- (16) Wakil pemilik tanah (maksimal 2 orang) sebagai Anggota.

Tim Koordinasi ini dibentuk dengan Surat Keputusan Bupati/Walikota.

- b. Tugas Tim Koordinasi adalah:
  - (1) Mengadakan penyuluhan kepada masyarakat;
  - (2) Mengevaluasi dan mengarahkan penyusunan desain tata ruang;
  - (3) Mengatur/mengarahkan peruntukan dan penggunaan tanah pengganti biaya pelaksanaan (TPBP);
  - (4) Memecahkan dan menangani masalah yang timbul dalam pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan; dan
  - (5) Lain-lain yang dianggap perlu.
- 3) Satuan Tugas Pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan secara fungsional anggotanya terdiri dari:
  - a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai Ketua;
  - b. Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai Wakil Ketua;

- c. Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai Anggota;
- d. Kepala Seksi Survei, Pengukuran, dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai Anggota;
- e. Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai Anggota;
- f. Kepala Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai Anggota;
- g. Camat sebagai Anggota; dan
- h. Kepala Desa sebagai Anggota.

Satuan Tugas Pelaksana Konsolidasi Tanah Perkotaan ini dibentuk dengan Surat Keputusan Bupati/Walikota.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Pendekatan Masalah**

Pendekatan masalah dalam penelitian ini menggunakan dua pendekatan, yaitu:

1) Pendekatan Yuridis Normatif

Pendekatan yuridis normatif dimaksudkan sebagai upaya memahami persoalan dengan tetap berada atau bersandarkan pada lapangan hukum. Pendekatan ini berguna untuk memperoleh gambaran dan pemahaman yang jelas dan benar terhadap permasalahan yang akan dibahas.

2) Pendekatan Yuridis Empiris

Pendekatan yuridis empiris yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara menggali informasi dan melakukan penelitian dilapangan guna mengetahui secara lebih jauh mengenai permasalahan yang dibahas dan agar dapat dipergunakan dengan baik.

#### **3.2 Sumber Data**

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder. Data primer dan data sekunder. Data primer dan Data Sekunder meliputi data yang akan diklasifikasikan sebagai berikut:

1) Data primer

Data primer adalah data Utama yang diperoleh secara langsung dari lapangan penelitian dengan cara melakukan wawancara dengan informan, yaitu Camat, Tim Satuan Tugas Pelaksana, dan masyarakat peserta Konsolidasi Tanah.

2) Data Sekunder

Data sekunder adalah data tambahan yang diperoleh dari berbagai sumber hukum yang berhubungan dengan permasalahan yang ditulis.

Data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan yang memiliki kekuatan hukum mengikat, misalnya peraturan atau Perundang-Undangan yang berlaku. Dalam penelitian ini peraturan yang digunakan adalah Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah, Peraturan Menteri Agraria & Tata Ruang/Kepala BPN No. 38 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah BPN dan Kantor Pertanahan, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Nasional No. 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah, Undang-Undang No. 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan-bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer. Berupa peraturan pelaksana dan peraturan pelaksana teknis yang berkaitan dengan pokok bahasan.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu berupa literatur-literatur mengenai penelitian ini meliputi buku-buku ilmu hukum, hasil karya dari kalangan hukum, dan lainnya yang berupa, penelusuran internet, jurnal, tulisan-tulisan ilmiah non hukum yang berkaitan dengan judul skripsi.

### **3.3 Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Data**

Dalam mengumpulkan serta mengolah data penelitian. Peneliti melakukan beberapa prosedur didalamnya, yakni adalah sebagai berikut:

1) Prosedur Pengumpulan Data

Prosedur pengumpulan data dilakukan dengan dua cara, yakni berupa penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan, yaitu:

a. Penelitian Kepustakaan

Sumber penelitian kepustakaan (*Library Research*) yaitu sumber data yang diperoleh dari hasil penelaahan beberapa literatur dan sumber bacaan lainnya yang dapat mendukung dalam penulisan skripsi ini. Pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mempelajari, menelaah, studi kasus dan mencatat serta mengutip berbagai literatur, dokumen-dokumen dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan kebijakan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam melaksanakan program Konsolidasi Tanah.

b. Penelitian Lapangan

Penelitian ini dilakukan pada lokasi penelitian dengan menggunakan alat-alat pengumpulan data berupa wawancara yang bersumber langsung dari informasi dengan menggunakan daftar pertanyaan yang berisi pokok-pokok saja kemudian dikembangkan pada saat wawancara berlangsung.

2) Pengolahan Data

Dari hasil penelitian, baik data primer maupun data sekunder maka data tersebut akan dikelola melalui tahapan:

a. Editing

Semua data yang diperoleh kemudian disesuaikan dengan permasalahan yang ada dalam penelitian ini, editing dilakukan pada data yang sudah terkumpul diseleksi dan diambil data yang diperlukan.

b. Seleksi Data

Semua data yang telah diedit, diteliti kembali (diseleksi) untuk mengetahui apakah data tersebut sudah cukup baik agar dapat segera dipersiapkan untuk keperluan proses berikutnya. Dengan cara ini diharapkan dapat meningkatkan kualitas kesinkronan data yang hendak dianalisis.

c. Penyusunan Data

Data yang telah diseleksi kemudian disusun dan ditetapkan pada setiap pokok bahasan secara sistematis sehingga memudahkan untuk dianalisis lebih lanjut.

### **3.4 Analisis Data**

Data yang telah disusun selanjutnya dianalisis secara kualitatif adalah dengan memberikan pengertian terhadap data yang dimaksud menurut kenyataan yang diperoleh di lapangan, sehingga benar-benar merupakan jawaban dari pokok masalah yang ada dan disusun serta diuraikan dengan bentuk kalimat-kalimat. Sedangkan secara yang dimaksud dengan analisis kualitatif yaitu menguraikan secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, logis dan efektif sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis guna menjawab permasalahan yang ada. Data dari primer maupun data sekunder yang diperoleh dalam penelitian ini maka menggunakan metode analisis kualitatif kemudian mendeskripsikannya kedalam sebuah konklusi umum yang akan penulis selesaikan kemudian dalam bentuk laporan penelitian yang berupa skripsi.

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **5.1 Kesimpulan**

Berdasarkan penjabaran dalam pembahasan sebagaimana yang telah penulis sampaikan dalam bab sebelumnya, maka dapat ditarik suatu simpulan sebagai berikut:

- 1) Pelaksanaan konsolidasi tanah pertanian di Desa Mulyosari Kabupaten Pesawaran belum terlaksana dengan maksimal, karena ada beberapa tahapan yang belum terpenuhi.
- 2) Faktor penghambat pelaksanaan kegiatan konsolidasi tanah di Desa Mulyosari Kabupaten Pesawaran yakni:
  - a. Peraturan perundang-undangan mengenai konsolidasi tanah yang masih kurang memadai untuk menjadikan dasar hukum pelaksanaan konsolidasi tanah.
  - b. Pemahaman masyarakat tentang maksud, tujuan, isi, dan manfaat pelaksanaan kegiatan konsolidasi tanah terbilang masih rendah.
  - c. Belum adanya kesepakatan besarnya sumbangan tanah dari masyarakat. Hal ini dikarenakan, masyarakat tidak setuju dengan besaran sumbangan tanah, yakni sebesar 30%.

- d. Dana yang dimiliki pemilik tanah peserta konsolidasi tanah kurang atau tidak mencukupi sehingga mengalami kesulitan pembiayaan pelaksanaan konsolidasi tanah.

## 5.2 Saran

Pelaksanaan kegiatan konsolidasi tanah di Desa Mulyosari, Kecamatan Way Ratai, Kabupaten Pesawaran belum dapat terlaksana dengan maksimal, maka penulis memberikan suatu saran yakni sebagai berikut:

- 1) Mengingat lemahnya aturan hukum yang memadai sebagai dasar pelaksanaan konsolidasi tanah, kiranya lebih tepat jika peraturan tentang pengaturan konsolidasi tanah secara lengkap, sistematis, dan komprehensif dimuat dalam suatu bentuk peraturan tersendiri yang mempunyai sanksi dan perlu meningkatkan bentuk hukum pengaturan konsolidasi tanah. Maka, Kementrian ATR/BPN perlu mendorong DPR RI agar di dalam RUU Pertanahan yang sekarang dibahas di DPR RI dimuat ketentuan-ketentuan pokok mengenai Konsolidasi tanah secara lengkap dalam bentuk Peraturan Pemerintah tentang konsolidasi tanah.
- 2) Melakukan penyuluhan mengenai pemahaman atas manfaat serta pelaksanaan konsolidasi tanah kepada masyarakat dengan tata cara/mechanisme yang mudah dipahami oleh masyarakat dan memberikan pemahaman mengenai STUP.
- 3) Diperlukan komitmen serta kerja keras oleh semua pihak yakni BPN dan peserta Konsolidasi agar terwujudnya pembangunan daerah untuk kesejahteraan masyarakat bersama.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Hadi, Arnowo.& Waksito 2017. *Pertanahan, Agraria dan Tata Ruang*. Jakarta: Kencana
- Harsono, Boedi. 2013. *HUKUM AGRARIA INDONESIA: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Hasni. 2010. *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Idham. 2004. *Konsolidasi Tanah Perkotaan dalam Perspektif Otonomi Daerah*. Bandung: PT Alumni.
- Merton, Robert K. 1968. *Social Theory and Social Structure*. New York: Free Press.
- P. Siagian, Sondang. 2008. *Administrasi Pembangunan, Konsep, Dimensi, dan Strateginya*. Jakarta: PT Bumi Aksara
- Rochmin Dahari & Nugroho. 2004. *Pembangunan Wilayah*. Ghalila Indonesia.
- Santoso, Budi. 2013. *Pengaruh Pendapatan Asli Daerah dan Dana Perimbangan Daerah Terhadap Pertumbuhan, Pengangguran dan Kemiskinan 33 Provinsi di Indonesia*.
- Silalahi, M. Daud. 1992. *Pengaturan Hukum Lingkungan Laut Indonesia dan Implementasinya Secara Regional*. Jakarta: Sinar Harapan.
- Sitorus, Oloan & Balans Sebayang. 1996. *Konsolidasi Tanah Perkotaan (Suatu Tinjauan Hukum)*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.
- Sitorus, Oloan. 2015. *Konsolidasi Tanah, Tata Ruang, dan Ketahanan Nasional*. Yogyakarta: STPN Press.
- Soekanto, Soerjono, 2009. *Peranan Sosiologi Suatu Pengantar*. Jakarta: Edisi Baru, Rajawali Pers.

Sumarja, FX. 2008. *Hukum Tata Guna Tanah Di Indonesia*. Lampung: Universitas Lampung

Sumarwoto, J. 1990. *Pengembangan Agrowisata: Potensi dan Prospek*

Supriadi. 2007. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.

Warman Andri & Muljadi. 2014. *Kepariwisata dan Perjalanan Edisi Revisi*. Jakarta: Raja Grafindo Persada

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 38 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah

Surat Kepala BPN No. 410-4245 tanggal 7 Desember 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah

Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2007 tentang Pembentukan Kabupaten Pesawaran di Provinsi Lampung

Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah

### **Jurnal**

Supriyanto. 2008. *Implementasi Kebijakan Pertanahan Nasional*. Fakultas Hukum Universitas Jenderal Soedirman Purwokerto

Aprianto, Tri Chandra. 2014. *Reforma Agraria: Momentum Keadilan dan Kesejahteraan*. Jurusan Sejarah. Fakultas Ilmu Pengetahuan dan Budaya Universitas Indonesia

- Desy Ariyani & Wayan Parsa. 2019. *Konsolidasi Tanah Sebagai Upaya Meningkatkan Efisiensi dan Produktivitas Pemanfaatan Tanah Perkotaan Secara Optimal*. Fakultas Hukum. Universitas Udayana
- Handayati & Prawesthi. 2010. *Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Untuk Pemukiman Pada Daerah Perkotaan (Studi di Pemerintah Kabupaten Sidoarjo)*. Fakultas Hukum. Universitas Dr. Soetomo
- Astuti, Maharani Tri. *Potensi Agrowisata Dalam Meningkatkan Pengembangan Pariwisata*. Jakarta. Kementrian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif.
- Nurlinda, Ida. 2010. *Metode Konsolidasi Tanah Untuk Pengadaan Tanah yang Partisipasif dan Penataan Ruang yang Terpadu*. Fakultas Hukum. Universitas Padjadjaran Bandung
- Ramadhona, Ana. 2017. *Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan untuk Pembangunan Jalan By Pass di Kota Bukittinggi*. Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Putri Maharaja
- Bustomi, Abuyazid & Barhamudin. 2020. *Konsolidasi Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Sarana dan Fasilitas Umum*. Fakultas Hukum. Universitas Palembang.