
 <p>UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA PERPUSTAKAAN</p>	<b>MILIK PERPUSTAKAAN</b>	
	UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA	
	Diterima :	24 OCT 2007
	Inventarisasi :	3711/FH/Hd.60/2007
	Klasifikasi :	PK3 346.043 Chr 07
Subyek :	Real property law	

 <p>UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA PERPUSTAKAAN</p>	UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA	
	FAKULTAS HUKUM	
	Program Studi Ilmu Hukum	

## **PENULISAN HUKUM**

**PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN UNTUK  
KAWASAN TERMINAL TERPADU BANDAR RAYA PAYUNG SEKAKI  
DALAM RANGKA MEWUJUDKAN PENGUSAHAAN DAN PENGGUNAAN  
TANAH YANG TERTIB DAN TERATUR BERDASARKAN RENCANA  
TATA RUANG WILAYAH (RTRW) DI KOTA PEKANBARU**



**Disusun oleh:**

**CHRISNING THYAS MANIK**

**NPM : 03 05 08388**

**Program Studi : Ilmu Hukum**

**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Pembangunan dan  
Lingkungan Hidup**

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

**Fakultas Hukum**

**2007**

## **HALAMAN PERSETUJUAN**

**PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN UNTUK  
KAWASAN TERMINAL TERPADU BANDAR RAYA PAYUNG SEKAKI  
DALAM RANGKA MEWUJUDKAN PENGUASAAN DAN PENGGUNAAN  
TANAH YANG TERTIB DAN TERATUR BERDASARKAN RENCANA  
TATA RUANG WILAYAH (RTRW) DI KOTA PEKANBARU**

**Diajukan oleh:**

**CHRISNING THYAS MANIK**

**NPM : 03 05 08388**

**Program Studi : Ilmu Hukum**

**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Pembangunan dan  
Lingkungan Hidup**

**Telah disetujui**

**Oleh Dosen Pembimbing pada tanggal 17 September 2007**

**Dosen Pembimbing,**



**SW. Endah Cahyowati, SH. MS.**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**Penulisan Hukum / Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan tim penguji ujian  
Penulisan Hukum / Skripsi Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta**

**dalam sidang akademik yang diselenggarakan pada:**

**Hari : Senin**  
**Tanggal : 10 September 2007**  
**Tempat : Ruang Dosen Lantai II**  
**Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta**  
**Jl. Mrican Baru No. 28 Yogyakarta**

**Susunan Tim Penguji:**


**Ketua : SW. Endah Cahyowati, SH. MS**  
**Sekretaris : Maria Hutapea, SH. M.Hum**  
**Anggota : D. Krismantoro, SH. M.Hum**

**Tanda Tangan**



.....  
.....  
.....

**Mengesahkan**  
**Dekan Fakultas Hukum**  
**Universitas Atma Jaya Yogyakarta**



**( B. Hestu Cipto H., SH. M.Hum. )**

## HALAMAN PERSEMBAHAN

*Penulisan Hukum ini dipersembahkan untuk:*

- ✠ **JESUS CHRIST** yang selalu menuntun, menolong dan mengajarku.
- ✠ Kedua orangtuaku **Andreas Manik** dan **Mutiara Sitepu**; Kedua saudaraku terkasih **Caesario H. Manik** dan **Hizkia J. Manik**; Keluarga Besar **D.Manik** dan Ibunda **A.C.Mulyami Manik**; yang senantiasa memberi dukungan, semangat & menjadi inspirasiku.

For the Lord giveth wisdom: out of his mouth cometh knowledge and understanding ~ Proverbs 2:6

Delight thyself also in the Lord: and he shall give thee the desires of thine heart. Commit thy way unto the Lord; trust also in him; and he shall bring it to pass ~ Psalms 37:4-5

### *Thanks To :*

- ☐ Sahabat-sahabatku terkasih Tommy Chandra, Hendrik Benyamin, Ance Hotmaida Situmorang, Florentina Anita Sembiring dan keluarga 'bunda' Eirene Julia.
- ☐ Aunty Nina Padanta dan Aunty Lukita Manik.
- ☐ C'Fenny & kmsel, Lysa; teman-teman The Dock GKA, K'Tracy.
- ☐ Keluargaku Brojodento Satu : Achie, Meisatya, Santy, Sandra, Ika, Niya, Veron, Paula, dan Meygha.
- ☐ Rini, Novie, Ruth, Amy, Yenny, Nando dan AlexTun cs.
- ☐ Rere, Era, Shinta dan teman-teman UAJY Angkatan 2003, PK 3 dan KKN Lokasi Panggang-Gebang 2006.

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus atas kasih dan anugerah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Penulisan Hukum / Skripsi yang berjudul **“PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN UNTUK KAWASAN TERMINAL TERPADU BANDAR RAYA PAYUNG SEKAKI DALAM RANGKA MEWUJUDKAN PENGUASAAN DAN PENGGUNAAN TANAH YANG TERTIB DAN TERATUR BERDASARKAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH (RTRW) DI KOTA PEKANBARU”**. Penulisan Hukum / Skripsi ini disusun sebagai salah satu persyaratan guna memperoleh gelar kesarjanaan pada Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa atas bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak maka Penulisan Hukum / Skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan bimbingan yang telah diberikan baik secara langsung maupun tidak langsung, kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dibyo Prabowo, M.Sc., selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Bapak B. Hestu Cipto H., SH. M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Ibu SW. Endah Cahyowati, SH. MS., selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan pengarahan selama proses Penulisan Hukum / Skripsi ini.

4. Bapak/Ibu Dosen dan seluruh Staf / Karyawan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
5. Bapak dan Ibu Dosen selaku Tim Penguji.
6. Kepala Badan Informasi Komunikasi dan Kesatuan Bangsa Propinsi Riau.
7. Kepala BAPPEDA Kota Pekanbaru beserta Staf.
8. Bapak Syahyarwan Zam, SE. M.Si., selaku Kasubbag Perlengkapan.
9. Bapak Edwin S, ST. MT., selaku Kasubbid Pengembangan Kawasan.
10. Bapak Drs. H.Syafriman, SH. M.Hum., selaku Kepala Kantor Pertanahan.
11. Bapak Nasrul, selaku Kepala Sub Bagian Kantor Pertanahan.
12. Bapak Drs. Fauzi, selaku Kepala Seksi Pengaturan Penataan Pertanahan.
13. Bapak Camat beserta Staf Kantor Kecamatan Payung Sekaki.
14. Bapak Lurah beserta Staf Kantor Kelurahan Labuh Baru Barat.

Penulis menyadari bahwa dalam Penulisan Hukum / Skripsi ini masih terdapat kesalahan maupun kekurangan, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dari berbagai pihak dalam penyempurnaan Penulisan Hukum / Skripsi ini.

Akhir kata, penulis berharap Penulisan Hukum / Skripsi ini dapat menjadi berkat dan bermanfaat bagi berbagai pihak yang membutuhkan.

Yogyakarta, 30 Agustus 2007

Chrisning Thyas Manik

## **SURAT PERNYATAAN KEASLIAN**

Dengan ini penulis menyatakan bahwa Penulisan Hukum / Skripsi ini merupakan hasil karya penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika Penulisan Hukum / Skripsi ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan / atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 30 Agustus 2007

Yang menyatakan,

Chrisning Thyas Manik



## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN .....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	xi
DAFTAR LAMPIRAN .....	xii
ABSTRACT .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	11
C. Tujuan Penelitian .....	11
D. Manfaat Penelitian .....	11
E. Keaslian Penelitian .....	12
F. Batasan Konsep .....	12
G. Metode Penelitian .....	13

## BAB II PEMBAHASAN

A. Tinjauan Umum tentang Konsolidasi Tanah dan Penataan Ruang ..	19
I. Tinjauan tentang Konsolidasi Tanah .....	19
1. Pengertian Konsolidasi Tanah .....	19
2. Obyek Konsolidasi Tanah .....	21
3. Tujuan dan Sasaran Konsolidasi Tanah .....	22
4. Pelaksanaan Kegiatan Konsolidasi Tanah .....	23
5. Pembiayaan Konsolidasi Tanah .....	26
6. Penyelesaian Hak Atas Tanah .....	28
II. Tinjauan tentang Penataan Ruang .....	28
1. Pengertian Penataan Ruang .....	28
2. Tujuan Penataan Ruang .....	29
3. Perencanaan Tata Ruang .....	30
4. Pemanfaatan Ruang .....	31
5. Hak, Kewajiban dan Peran Masyarakat Dalam Penataan Ruang .....	32
B. Hasil Penelitian .....	33
1. Gambaran Umum Kota Pekanbaru .....	33
2. Identitas Responden .....	35
a. Usia Responden .....	35
b. Tingkat Pendidikan Responden .....	36
c. Pekerjaan Responden .....	37

d. Luas Tanah Responden Sebelum Konsolidasi Tanah .....	38
<b>3. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Untuk Kawasan</b>	
Terminal Terpadu Bandar Raya Payung Sekaki Dalam Rangka	
Mewujudkan Penguasaan dan Penggunaan Tanah yang Tertib	
dan Teratur Berdasarkan RTRW di Kota Pekanbaru .....	39
a. Latar Belakang Pelaksanaan .....	39
b. Tujuan dan Sasaran Pelaksanaan .....	42
c. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan .....	44
d. Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP) .....	52
e. Pembiayaan .....	53
f. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Untuk	
Kawasan Terminal Terpadu Bandar Raya Payung	
Sekaki Berdasarkan RTRW .....	55
<b>BAB III PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	58
B. Saran .....	59
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN</b>	
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1 : Usia Responden.....	35
Tabel 2 : Tingkat Pendidikan Responden.....	36
Tabel 3 : Pekerjaan Responden.....	37
Tabel 4 : Luas Tanah Responden Sebelum Konsolidasi Tanah.....	38
Tabel 5 : Pemahaman Responden Terhadap Tujuan dan Sasaran .....	44
Tabel 6 : Status Tanah Responden Sebelum Konsolidasi Tanah .....	47
Tabel 7 : Bukti Pemilikan Tanah Responden Setelah Konsolidasi Tanah Perkotaan.....	51
Tabel 8 : Kesepakatan Besarnya STUP.....	53
Tabel 9 : Pengenaan Biaya Kepada Responden.....	54

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Peta Desain Sebelum Konsolidasi Tanah.

Lampiran 2 : Peta Desain Sesudah Konsolidasi Tanah.

Lampiran 3 : Surat Rekomendasi Penelitian dari Badan Informasi Komunikasi dan Kesatuan Bangsa Propinsi Riau.

Lampiran 4 : Surat Ijin Riset / Penelitian dari Kantor Kesatuan Bangsa Kota Pekanbaru.

Lampiran 5 : Surat Keterangan dari BAPPEDA Kota Pekanbaru.

Lampiran 6 : Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

Lampiran 7 : Surat Ijin Penelitian dari Badan Pusat Statistik Kota Pekanbaru.

Lampiran 8 : Surat Ijin Riset / Penelitian dari Kantor Kecamatan Payung Sekaki.

Lampiran 9 : Surat Keterangan dari Kantor Kelurahan Labuh Baru Barat.

## ABSTRACT

This legal research entitled “The Implementation of Municipal Land Consolidation for Area of Constructed Terminal Bandar Raya Payung Sekaki in Order to Actualize the Orderliness and Regularity of Ownership and Utilization of the Land Based on the Plans of Regional Planology (RTRW) in Pekanbaru City” with the problem formulation is whether the implementation of municipal land consolidation for Area of Constructed Terminal Bandar Raya Payung Sekaki has been actualized the ownership and utilization of the land which is conducted orderly and regularly based on RTRW in Pekanbaru City?

Method of research used is type of empirical legal research, i.e. the research which is conducted directly toward the respondents and source persons by using primary data as the main data which is supported by secondary data related to the understudied object. The data that was gained and collected from the result of research is analyzed qualitatively by inductive thinking method.

Based on the result of this research that the implementation of municipal land consolidation has been actualized the orderliness and regularity of ownership and utilization of the land in Area of Constructed Terminal Bandar Raya Payung Sekaki as has been ruled in the Regulation of the Head of BPN Number 4 of 1991 on Land Consolidation. This land consolidation has been conducted in juridical way based on the former RTRW, i.e. which is stated in the Regional Regulation Number 4 of 1993. By the enforcement of the Act Number 26 of 2007 on Planology, there will be adaptation and revision toward the new Act on Planology.

Key words: Consolidation of Municipal Land, Plans of Regional Planology (RTRW).

