



ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum

Available online <http://jurnalmahasiswa.uma.ac.id/index.php/arbiter>

Diterima: 02 Agustus 2021; Disetujui: 16 Desember 2021; Dipublish: 31 Desember 2021

Analisis Yuridis Konsolidasi Tanah Pedesaan Atas Tanah Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Juridical Analysis of Rural Land Consolidation of Ulayat Lands of Customary Law Communities

Regen Manik & Idham

Program Studi Magister Hukum, Pascasarjana Universitas Medan Area, Indonesia

Abstrak

Pelaksanaan konsolidasi tanah (land consolidation) pedesaan dilakukan sesuai dengan tahapan-tahapan yang ada, serta dengan petunjuk pelaksanaan yang ada. Pelaksanaan konsolidasi tanah memiliki manfaat bagi pemilik tanah yang terkena konsolidasi antara lain: tanah menjadi teratur baik bentuk, luas dan letaknya, peningkatan manfaat dan nilai tanah, lingkungan menjadi tertata dengan baik, tidak mengeluarkan biaya serta tersedianya fasilitas umum untuk kepentingan bersama. Manfaat yang diterima pemerintah antara lain: memudahkan pemerintah menjalankan proyek pembangunan sesuai rencana tata ruang, menciptakan wilayah sesuai dengan asas penataan lingkungan yang artinya adanya kepastian hukum terhadap pembangunan yang sesuai dengan peruntukkan tanah atau kawasannya. Manfaat lain yaitu sangat membantu proses sertifikasi tanah sebagai tertib administrasi pertanahan dan lokasi objek konsolidasi dapat dibuatkan peta. Hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan konsolidasi tanah adalah luas tanah tidak sesuai dengan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) yang terlampir, maka penyelesaian dalam hambatan tersebut panitia pelaksanaan konsolidasi melakukan pengukuran ulang bidang tanah tersebut.

Kata Kunci: Konsolidasi Tanah; Pedesaan; Tanah Ulayat

Abstract

The implementation of rural land consolidation is carried out in accordance with the existing stages, as well as with the existing implementation instructions. The implementation of land consolidation has benefits for landowners affected by consolidation, among others: land becomes organized in terms of shape, area and location, increased benefits and value of land, the environment is well organized, does not incur costs and the availability of public facilities for the common good. The benefits received by the government include: making it easier for the government to carry out development projects according to the spatial plan, creating areas in accordance with the principles of environmental management, which means there is legal certainty for development in accordance with the designation of the land or area. Another benefit is that it really helps the land certification process as an orderly land administration and the location of the object of consolidation can be made a map. The obstacles that occur in the implementation of land consolidation are the land area is not in accordance with the attached SPPT (Tax Notice Payable), then the settlement of these obstacles the consolidation implementation committee re-measures the parcel of land.

Keywords: Land Consolidation; Rural; Ulayat land

How to Cite: Manik, R. & Idham. (2021). Analisis Yuridis Konsolidasi Tanah Pedesaan Atas Tanah Ulayat Masyarakat Hukum Adat. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 3(1) 2021: 107-117



PENDAHULUAN

Tanah bagi negara agraris yang termasuk Indonesia di dalamnya, merupakan benda yang sangat penting. Tanah merupakan kekayaan dan modal dasar dalam kehidupan baik oleh individu, kelompok maupun negara. Dalam usaha memenuhi kebutuhan kehidupan dari masing-masing individu maupun kelompok tersebut tanah berfungsi sebagai tempat tinggal maupun sebagai lahan pertanian dan perkebunan (Mucthar, 2018). Selain itu tanah juga dinilai sebagai suatu harta yang bersifat tetap yang dicadangkan untuk kehidupan masa mendatang dan pada tanah juga merupakan tempat bersemayam terakhir bagi sebagian besar umat manusia (Sitepu dkk, 2020; Silaban dkk, 2019).

Demikian pendapat Wiranata, bahwa:

“Keberadaan manusia sendiri tidak dapat dilepaskan dengan tanah. Ia merupakan unsur esensi yang paling diperlukan selain kebutuhan hidup yang lain. Bahkan dapat dikatakan tanah adalah suatu tempat bagi manusia menjalani kehidupan serta memperoleh sumber untuk melanjutkan kehidupannya (Masyhuri dkk, 2021; Ambat dkk, 2021). Tanah memiliki kedudukan penting, dilihat dari sifatnya tanah merupakan satu-satunya benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun juga, masih tetap dalam keadaannya, bahkan akan lebih menguntungkan. Misalnya akibat banjir dan letusan gunung berapi, semula memang pora poranda, tetapi untuk masa yang akan datang tanah tersebut akan produktif. Dilihat dari faktanya, tanah merupakan sarana tempat tinggal bagi persekutuan hukum dan seluruh anggotanya sekaligus memberikan penghidupan kepada pemilikinya. Jika dilihat dari aspek religious, tanah merupakan satu kesatuan yang merupakan tempat bagi pemilikinya (Wiranata, 2015).

Dalam melaksanakan pembangunan, suatu hal yang perlu mendapat perhatian yang serius adalah mengenai masalah pertanahan. Sebagaimana diketahui pada masa sekarang ini masalah pertanahan semakin bertambah rumit dan kompleks terutama di wilayah desa dan kota. Hal ini terjadi karena meningkatnya pertambahan penduduk di wilayah perkotaan maka kebutuhan akan tanah akan semakin bertambah, sementara luas tanah tetap. Dengan berkembangnya pembangunan di Indonesia menciptakan fenomena tanah menjadi “komoditi ekonomi” yang mempunyai nilai yang sangat tinggi karena harga-harga yang akan melambung tinggi dalam waktu yang akan datang (Tarigan dkk, 2020; Abdina, 2019).

Berdasarkan pemaparan di atas dapat dikatakan bahwa tanah memiliki nilai ekonomis bagi kehidupan manusia, tanah juga menyangkut kesejahteraan dalam aspek sosial, politik, kultural dan juga termasuk didalamnya aspek-aspek keamanan nasional. Tanah memberikan kehidupan yang layak bagi setiap kehidupan manusia, karena dapat membangun rumah sebagai tempat tinggal, dapat juga menjadikan lahan pertanian dan perkebunan sebagai bentuk usaha untuk memenuhi kebutuhan hidup setiap orang (Suharyanto dkk, 2019; Nurhamidah & Malau, 2018).

Tanah adalah sumber daya alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia, untuk itu Negara telah memberikan landasan yang kokoh dalam hal pemanfaatan sumber daya alam tersebut. Hukum tanah nasional harus sesuai dasar hukum pelaksanaannya yaitu berdasarkan Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 ayat ke 3 yang bunyinya: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. (Sembiring, 2012).

Berdasarkan penjelasan di atas dapat diterangkan bahwa kekuasaan yang diberikan Negara atas Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu meletakkan kewajiban kepada Negara untuk “mengatur kepemilikan dan memimpin penggunaannya hingga semua tanah diseluruh wilayah kedaulatan Bangsa dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat” (Harsono, 2013).

Tugas kewajiban mengelola tersebut, merupakan tugas dari hukum publik berdasarkan sifatnya, karena pengelolaan suatu tanah tidak mungkin terlaksana sendiri oleh seluruh Bangsa Indonesia. Maka penyelenggaraannya oleh Bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengembang amanat tersebut menurut Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, pada tingkatan tertinggi dikuasakan pada Negara Republik Indonesia, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hubungan hukum yang ada pada Undang-Undang Dasar 1945 dirumuskan dengan istilah “dikuasai”, hal itu ditegaskan sifatnya sebagai hukum publik oleh Undang-Undang Pokok Agraria dalam Pasal 2 ayat (2) diberikan rincian kewenangan hak menguasai dari negara berupa kegiatan (Harsono, 2013):

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antar orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan bahwa pemerintah dalam rangka sosialisme di Indonesia, membuat suatu rancangan atau rencana umum mengenai persediaan, peruntukan, penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, sebagai berikut:

1. Untuk keperluan Negara,
2. Untuk keperluan beribadah dan keperluan-keperluan suci lainnya sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa,
3. Untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, budaya kesejahteraan dan lain sebagainya,
4. Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu,
5. Untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.

Menurut Sumardjono (2011), berdasarkan Pasal 14 Undang-Undang Pokok Agraria bahwa sejak semula perlu dibuat rencana umum berkenaan dengan persediaan, peruntukan, dan penggunaan tanah untuk berbagai keperluan. Berdasarkan Pasal 14 Undang-Undang Pokok Agraria tanah bukan hanya berorientasi untuk pertanian, namun juga untuk perkembangan pembangunan setiap kehidupan masyarakat.

Untuk itu diperlukan adanya perencanaan peruntukan dan penguasaan tanah sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 14 Undang-Undang Pokok Agraria yakni menggunakan tanah sesuai dengan rencana tata ruang yang sudah ditetapkan, dimana pengendalian dan pengawasan justru harus dapat menjadi alat pemacu secara terarah dan terkendali bagi potensi pengembangan lahan yang dapat memberikan peningkatan keuntungan secara sosial, ekonomi dan politik (Syafira dkk, 2021; Elu dkk, 2021).

Meningkatnya penambahan penduduk didaerah perkotaan terutama di daerah pinggiran kota-kota besar diakibatkan mengalirnya arus urbanisasi, hal ini menimbulkan masalah ketidakseimbangan persediaan tanah pemukiman dan sarana jalan raya dibandingkan dengan jumlah penduduk yang memerlukan. Dengan demikian dapat berakibat tidak terkendalinya penggunaan tanah oleh masyarakat sehingga akan terbentuk daerah atau lingkungan yang tidak teratur, timbulnya pemukiman-pemukiman liar, jalan yang berkelok-kelok dan sebagainya (Soetikno, 2010). Kenyataan yang ada menunjukkan bahwa pembangunan wilayah pemukiman yang sekarang berjalan kurang serasi dan kurang terkendali. Hal ini disebabkan karena penyediaan tanah untuk prasarana umum oleh pemerintah sering terlambat atau ketinggalan dengan lajunya pembangunan perumahan yang dilakukan oleh masyarakat sendiri dan

terbatasnya penyediaan dana oleh pemerintah untuk pembebasan tanah yang membutuhkan dana yang tidak sedikit.

Konsolidasi tanah sebagai kebijakan pertanahan dalam pemanfaatan tanah seperti yang dialokasikan rencana tata ruang dipandang mampu untuk memberikan jalan keluar bagi pemerintah guna mewujudkan dan mengembangkan partisipasi masyarakat dalam penataan lingkungan, perumahan dan pemukiman yang berkualitas.

Konsolidasi tanah (*land consolidation*) merupakan suatu model pembangunan dibidang pertanahan yang merupakan suatu kegiatan terpadu untuk menata kembali suatu wilayah dari keadaan yang tidak atau kurang teratur menjadi keadaan yang teratur lengkap dengan sarana dan prasarana serta kemudahan yang diperlukan (Jayadinata, 2014). Konsolidasi tanah bertujuan mengoptimalkan penggunaan tanah dalam hubungannya dengan pemanfaatan peningkatan produktifitas dan konservasi kelestarian lingkungan. Pelaksanaan konsolidasi tanah (*land consolidation*) pada dasarnya dilakukan secara swadaya masyarakat dan kegiatannya mencakup wilayah perkotaan, pedesaan dan pertanian. Konsolidasi tanah khususnya di wilayah perkotaan perlu dilaksanakan mengingat mendesaknya kebutuhan akan tanah pemukiman dan keperluan pembangunan lainnya.

METODE PENELITIAN

Konsolidasi tanah adalah kebijakan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah sesuai dengan tata ruang wilayah serta usaha pengadaan tanah untuk pembangunan yang bertujuan untuk meningkatkan kualitas lingkungan hidup/pemeliharaan sumber daya alam, dengan melibatkan partisipasi masyarakat secara langsung, baik kawasan perkotaan maupun pedesaan.

Konsolidasi tanah adalah suatu model pembangunan pertanahan yang mengatur semua bentuk tanah yang semula tidak teratur dalam hal bentuk, luas atau letak melalui penggeseran letak, penggabungan, pemecahan, pertukaran penataan letak, penghapusan atau pengubahan serta disempurnakan dengan adanya pembangunan fasilitas umum seperti: jalan, saluran, jalan hijau dan sebagainya sehingga menghasilkan pola penguasaan dan rencana penggunaan atau penyelenggaraan pemanfaatan tanah yang lebih baik dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat. Dengan demikian terdapat dua hal dalam konsolidasi tanah yaitu pertama penataan penguasaan dan penggunaan tanah, yang kedua pengadaan tanah untuk pembangunan.

Masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah yang terletak disuatu wilayah dengan hak ulayat mengandung dua unsur yaitu unsur kepunyaan yang termasuk bidang hukum perdata dan unsur kewenangan untuk mengatur penguasaan dan memimpin tugas kewenangan yang juga termasuk kewenangan publik (Kalo, 2015). Unsur kewenangan yang termasuk dalam hukum publik tersebut pelaksanaannya dilimpahkan kepada kepala adat sendiri atau bersama-sama dengan para tetua adat masyarakat hukum adat yang bersangkutan (Supriadi, 2017).

Objek hak ulayat ini adalah tanah dan juga perairan seperti sungai, perairan pantai laut, dan juga atas tanaman yang tumbuh sendiri, seperti pohon-pohon, buah-buahan dan batang kayu begitu juga dengan binatang-binatang liar yang hidup dilingkungan tanah ulayat tersebut (Supriadi, 2017). Terkait sistem hukum tentang sistematika hubungan manusia dengan tanah dalam sistem hukum adat, tanah merupakan hak milik bersama masyarakat hukum adat atau yang lebih dikenal dengan hak ulayat, yang memiliki kedudukan tertinggi.

Hak ulayat dikatakan memiliki dua unsur yang pertama adalah unsur kepunyaan artinya semua anggota masyarakat hak untuk menggunakan dan unsur yang kedua adalah unsur kewenangan yang artinya untuk mengatur, merencanakan dan memimpin penggunaannya (Limbong, 2012). Tanah ulayat merupakan salah satu bentuk kepemilikan tanah yang dilakukan

secara bersama-sama, tanah ulayat merupakan istilah teknis dalam hukum yang artinya hak yang melekat sebagai kompetensi hak pada masyarakat hukum adat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Konsolidasi tanah (*Land Consolidation*) pedesaan adalah kebijakan pertanahan di wilayah pedesaan mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah sesuai dengan rencana tata ruang serta usaha pengadaan tanah untuk pembangunan guna peningkatan kualitas lingkungan hidup dengan partisipasi masyarakat (Sitorus, 2012).

Landasan hukum pelaksanaan konsolidasi tanah pedesaan tidak berbeda jauh dengan konsolidasi tanah pertanian yaitu dapat dikategorikan menjadi tiga bagian dasar hukum yang ada dalam Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Pasal 2, Pasal 6, Pasal 12, serta Pasal 14. Dasar hukum materil (dasar hukum yang menentukan boleh tidaknya pelaksanaan konsolidasi tanah pedesaan diatas suatu bidang tanah yang telah direncanakan. Yang menjadi hak dan kewajiban para peserta konsolidasi tanah pedesaan yakni hukum perikatan yang timbul dari perjanjian pihak BPN sebagai pelaksana konsolidasi tanah pedesaan dengan masyarakat sebagai pemilik tanah yang terkenan konsolidasi. Dasar hukum materil ini dapat diketahui dari ketentuan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Np. 4 Tahun 1991 yang menyatakan bahwa konsolidasi tanah baru dapat dilaksanakan setelah pemilik atau yang menguasai tanah memberikan persetujuannya. Jelaslah bahwa kekuatan mengikat dasar hukum materil ini adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berdasarkan Pasal 1338 yang menyatakan bahwa persetujuan dapat dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dan dasar hukum formil yang bersifat intern administrasi adalah Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1991 tentang konsolidasi tanah, surat Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 410-4245 tanggal 7 Desember 1991 tentang penunjukan pelaksana Konsolidasi tanah dan lain-lainnya.

Dengan mencermati pokok pikiran dan ketentuan Undang-Undang Dasar 1945, menurut Oloan Sitorus dalam jurnalnya, setidaknya terdapat 14 (empat belas) asas-asas konstitusional yang dapat dijadikan sebagai asas-asas hukum nasional, dan Sembilan diantaranya dipandang tepat sebagai asas-asas hukum konsolidasi tanah pedesaan, yang tidak jauh berbeda dengan konsolidasi tanah pertanian dan perkotaan, yakni asas kesatuan wilayah, asas negara hukum, asas persamaan, asas keadilan, asas kerakyatan, asas kemanusiaan, asas kekeluargaan, dan asas keseimbangan.

Rumusan konsolidasi tanah (*land consolidation*) menurut Pasal 1 butir 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang konsolidasi tanah ada dua kegiatan sekaligus yang dilakukan sekaligus yaitu: Penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah, pengadaan tanah untuk pembangunan. Makna penataan kembali menunjukkan bahwa kondisi faktual sebelum ditata dengan konsolidasi tanah (*land consolidation*) diatas tanah tersebut kenyataannya telah ada suatu bentuk penguasaan tanah yang tidak tertib dan penggunaan tanah yang tidak teratur.

Ketentuan peraturan perundang-undangan yang relevan dengan pengaturan konsolidasi tanah, khususnya konsolidasi tanah yang dilaksanakan dalam rangka untuk meningkatkan kualitas lingkungan permukiman di Kabupaten Dairi dapat dilihat dari ketentuan-ketentuan sebagai berikut (Siregar, 2011):

1. Landasan konstitusional, yaitu Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3)
2. Dasar hukum ketentuan pokok:
 - a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Pasal 2, 6, 12 dan Pasal 14.
 - b. Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan pemukiman.

- c. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.
 - d. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang; dan
 - e. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang penatagunaan tanah.
3. Dasar hukum intern administratif:
- a. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang konsolidasi tanah.
 - b. Surat kepada Badan Pertanahan Nasional No. 410-4245 tentang petunjuk pelaksanaan konsolidasi tanah.
 - c. Dan peraturan-peraturan daerah pendukung lainnya.

Konsolidasi tanah (*land consolidation*) di pedesaan diarahkan pada usaha penataan terhadap tanah-tanah pertanian, yang termasuk kategori tanah pertanian yang dapat dikonsolidasi adalah (Gafar, 2015):

1. Pembangunan kawasan perkebunan pola plasma.
2. Pengembangan dan perluasan perkebunan rakyat.
3. Pembukaan areal pertanian yang baru.
4. Penataan, pengadaan peningkatan sistem pengairan usaha pertanian.
5. Penataan kembali kawasan pemukiman dan tanah pertanian di pedesaan.
6. Proyek-proyek pembangunan diwilayah pertanian lainnya.

Secara umum proses pelaksanaan konsolidasi tanah diwilayah pedesaan adalah:

1. Pemilihan lokasi.
2. Penyuluhan.
3. Penjajagan kesepakatan.
4. Penetapan lokasi dengan surat keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II.
5. Identifikasi subjek dan objek
6. Pengajuan daftar usulan rencana kegiatan konsolidasi tanah.
7. Seleksi calon penerima hak.
8. Pengukuran/ pemetaan keliling.
9. Pengukuran/ pemetaan rincikan.
10. Pengukuran topografi dan pemetaan penggunaan tanah.
11. Pembuatan Blok Plan/ Pra Desain Tata Ruang.
12. Pembuatan desain tata ruang.
13. Musyawarah rencana penataan kapling baru.
14. Pelepasan hak oleh pemilik tanah.
15. Penegasan lokasi sebagai tanah objek konsolidasi tanah.
16. Re-alokasi.
17. Konstruksi/ pembentukan sarana umum, dan lain-lain.
18. Redistribusi/ Penerbitan SK, pemberian hak.
19. Sertifikasi.

Tahapan pekerjaan pelaksanaan konsolidasi tanah adalah (Gafar, 2015):

1. Persiapan
Pada tahapan ini dilakukan sosialisasi atau penyuluhan, serta pemberitahuan alasan kenapa memilih Kabupaten Dairi sebagai objek konsolidasi tanah (*land consolidation*), termasuk persentase sumbangan tanah, ganti rugi bila ada. Namun dalam perkembangannya pelaksanaan konsolidasi tanah (*land consolidation*) yang dilaksanakan di Kabupaten Dairi tidak ada ganti rugi terhadap pemilik objek tanah.
2. Pendataan subjek dan objek
Identifikasi subjek meliputi kegiatan mengumpulkan dan meneliti kebenaran kepemilikan tanah yang dijadikan objek konsolidasi tanah (*land consolidation*) terhadap lokasi-lokasi yang sudah ditetapkan. Identifikasi objek meliputi kegiatan meneliti kebenaran dan keabsahan bukti kepemilikan tanah, (luas tanah, batas tanah), ada tidaknya bangunan dan ada tidaknya jaminan kredit.
3. Penataan

Pada tahap penataan dilakukan beberapa rincian tugas-tugas yang perlu dilakukan agar penataan menjadi sempurna dalam proses konsolidasi.

4. Penegasan Objek Konsolidasi tanah

Surat keputusan penegasan objek konsolidasi tanah (*land consolidation*) dimaksudkan sebagai dasar kewenangan pemerintah dalam hal ini Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk menata penguasaan dan penggunaan tanah pada lokasi yang akan terkenan konsolidasi tanah (*land consolidation*). Tanah sawah/ tanah kering yang telah dijadikan objek *landreform* kemudian di redistribusikan kepada calon pemilik yaitu peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*) pedesaan yang berada di Kabupaten Dairi.

5. Konstruksi

Pekerjaan konstruksi seperti pembangunan fisik badan jalan, penggalian parit, pengerasan, sarana/ fasilitas umum dan kegiatan konstruksi lainnya yang mengacu pada desain konsolidasi tanah (*land consolidation*) yang telah ditetapkan untuk pedesaan di Kabupaten Dairi.

6. Penerbitan Surat Keputusan Hak Atas Tanah

7. Sertifikasi

Pelaksanaan konsolidasi tanah (*land consolidation*) pedesaan secara teoritis konseptual merupakan kebijakan pemerintah dibidang pertanahan yang dilaksanakan secara bersama-sama oleh instansi pemerintah khususnya oleh Badan Pertanahan Nasional, untuk itu perlu mendapat perhatian khusus dan peningkatan sumber daya manusia. Dengan sumber daya manusia yang semakin membaik maka pelayanan yang akan diberikan terhadap masyarakat menjadi lebih baik lagi.

Konsolidasi tanah (*land consolidation*) ini dianggap penting dan strategis dalam mewujudkan tujuan pembangunan nasional dewasa ini, maupun dimasa yang akan datang karena memiliki ciri-ciri pokok sebagai berikut:

1. Prosedur pelaksanaannya menghormati hak atas tanah dan menjunjung tinggi aspek keadilan dengan melibatkan partisipasi aktif para pemilik tanah melalui musyawarah dalam setiap pengambilan keputusan, baik dalam perencanaannya maupun pelaksanaannya.
2. Pemilik tanah diumpamakan agar tidak digusur dari lingkungannya.
3. Keuntungan yang diperoleh dari hasil peningkatan nilai tambah tanah dan biaya pelaksanaannya didistribusikan secara adil diantara pemilik tanah atau peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*).
4. Penataan penguasaan tanah dilakukan sekaligus dengan penataan penggunaan tanah.
5. Biaya pelaksanaan konsolidasi tanah (*land consolidation*) diumpamakan dari pemilik tanah, sehingga tidak hanya mengandalkan biaya dari pemerintah yang sangat terbatas anggarannya.
6. Penggunaan tanah di tata secara efisien dan optimal dengan mengacu kepada Rencana Tata Ruang Wilayah/ Rencana Pembangunan Wilayah, sekaligus menyediakan tanah untuk sarana dan prasarana yang dibutuhkan sehingga dapat mendukung kebijakan Pemerintah Daerah.

Manfaat yang diterima oleh pemilik tanah yang tanahnya terkena konsolidasi tanah (*land consolidation*) pedesaan yang objeknya berada di Kabupaten Dairi antara lain (Yusriadi, 2010):

1. Tanah yang dimiliki menjadi teratur baik bentuk, luas dan letaknya, karena dulu sebelum menjadi objek konsolidasi tanah (*land consolidation*) masih ada tanah di Pedesaan Kabupaten Dairi yang berbentuk persegi panjang, tetapi setelah ditata kembali berubah bentuk menjadi persegi sehingga menjadi lebih ideal untuk melakukan pembangunan.
2. Peningkatan manfaat dari tanah yang tidak begitu dilirik sebagai asset setelah terkena konsolidasi tanah (*land consolidation*) berubah, karena nilai tanah menjadi meningkat setelah tertata dengan baik.
3. Lingkungan menjadi tidak berantakan karena sudah tertata dengan baik, bila dijual tanahnya cepat laku karena tidak ada kesan berada didekat pemukiman kumuh.
4. Tidak mengeluarkan biaya apapun, hanya menyumbangkan 20 % (dua puluh persen) tanahnya untuk sarana/ prasarana untuk kepentingan bersama / umum dari keseluruhan tanah yang dimiliki masing-masing peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*).

5. Tersediannya fasilitas umum yang dikehendaki bersama, seperti pembangunan pelebaran jalan yang dulu sempit sehingga lebih lebar untuk memperlancar aktivitas masyarakat peserta konsolidasi tanah.

Manfaat yang dirasakan masyarakat peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*) pedesaan yang objek konsolidasinya berada di Kabupaten Dairi ada upaya pemerataan kesempatan pemilikan tanah yang ideal berbentuk persegi, manfaat ekonomis jelas terlihat pada peningkatan nilai tanah yang dikonsolidasikan karena telah teratur dan jelas statusnya (Ismaya, 2011). Adanya rasa aman pada masyarakat untuk melakukan perbuatan hukum terhadap tanahnya yang telah dikonsolidasikan karena masyarakat peserta konsolidasi terjamin adanya kepastian hukum dengan memiliki sertifikat sebagai alat bukti yang kuat sebagai bukti kepemilikan tanah.

Secara garis besar tujuan konsolidasi tanah adalah:

1. Terwujudnya tatanan penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur disertai kepastian hukum.
2. Terwujudnya peningkatan daya guna dan hasil guna pemanfaatan tanah.
3. Terwujudnya peran serta masyarakat dalam pembangunan pertanahan.
4. Terwujudnya lingkungan yang tertata dalam menunjang pembangunan wilayah.
5. Terwujudnya peningkatan kualitas lingkungan hidup.

Manfaat yang diterima oleh Pemerintah Daerah Tanah Karo di Kabupaten Dairi yang melaksanakan program konsolidasi tanah (*land consolidation*) antara lain (Saptomo, 2010):

1. Lebih memudahkan pemerintah untuk menjalankan proyek pembangunan pemerintah sesuai tata ruang yang sudah direncanakan Pemerintah Desa dan juga Badan Pertanahan setempat.
2. Perwujudan tata kota Kabupaten Dairi menjadi lebih indah lagi, untuk mempercantik desa dengan menghilangkan kawasan kumuh dan berantakan karena adanya penambahan penduduk dan rumah-rumah yang tidak tertata rapi.
3. Penghematan dana pemerintah karena tidak perlu menyediakan dana lebih untuk pembebasan tanah.
4. Dengan adanya konsolidasi tanah (*land consolidation*) maka penataan tata ruang dan bangunan akan menjadi lebih rapi, terurus dan terarah pembangunannya sesuai kawawankawasan yang sudah ditetapkan pemerintah.
5. Menciptakan wilayah sesuai dengan asas penataan lingkungan, yang artinya adanya kepastian hukum terhadap pembangunan yang sesuai dengan peruntukan tanah atau kawasannya.

Manfaat yang diterima oleh kantor pertanahan setelah pelaksanaan program konsolidasi tanah (*land consolidation*) antara lain (Hutagalung, 2017):

1. Sangat membantu proses sertifikasi tanah dan lokasi dapat dibuatkan peta.
2. Memilih konsolidasi tanah (*land consolidation*) karena lebih mengutamakan peran serta aktif masyarakat, dan masyarakat yang ikut serta tidak dipungut biaya apapun, masyarakat hanya menyumbangkan tanahnya sekitar 20% tanah yang terkenan konsolidasi guna untuk kepentingan umum dan juga untuk kepentingan masyarakat disekitar daerah yang terkena konsolidasi.

Konsolidasi tanah (*land consolidation*) pedesaan dapat dikatakan sebagai alternatif dalam upaya penyediaan tanah untuk proyek-proyek pembangunan dari pemerintah yang bermanfaat bagi masyarakat. Konsolidasi tanah adalah suatu model pembangunan pertanahan yang mengatur semua bentuk tanah.

Manfaat konsolidasi tanah (*land consolidation*) di wilayah pedesaan khususnya pada Kabupaten Dairi yaitu dapat memperoleh pengairan yang memiliki jaringan irigasi, wilayah yang memiliki jaringan irigasi tetapi pemanfaatannya belum merata, wilayah yang berpengairan cukup baik namun masih perlu ditunjang oleh pengadaan jaringan jalan yang memadai.

Hambatan-hambatan yang muncul dalam proses pelaksanaan konsolidasi tanah (*land consolidation*) (Raharjanto, 2018):

1. Luas tanah yang ada dilapangan terkadang tidak sesuai dengan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) yang terlampir sehingga apabila tidak diklarifikasi akan menimbulkan permasalahan saat penyusunan desain konsolidasi tanah (*land consolidation*).
2. Peserta konsolidasi terkadang keberatan karena tidak ingin letak tanahnya bergeser dari letaknya semula, ada juga peserta yang ingin tanahnya terletak dengan jalan utama.
3. Adanya jual beli tanah (pemindahan hak atas tanah) terhadap tanah yang masih dalam proses konsolidasi tanah (*land consolidation*) pedesaan, biasanya dibuktikan bahwa telah terjadi jual beli dengan perjanjian dibawah tangan dengan kwitansi, hal ini akan menimbulkan kesulitan dalam proses pembuatan akta tanahnya jika tidak dilaporkan sebelumnya kepada panitia pelaksanaan konsolidasi tanah (*land consolidation*).
4. Peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*) yang pada saat konsolidasi itu sedang tidak berada ditempat atau sedang berdomisili diluar kota, sehingga hal ini akan menghambat proses konsolidasi.
5. Mengalami kesulitan dalam mengumpulkan para peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*) untuk bermusyawarah karena waktu yang dimiliki tiap-tiap peserta konsolidasi tanah ada yang memiliki waktu luang yang sama dan ada juga yang waktu luangnya berbeda, karena memiliki pekerjaan yang berbeda-beda. Karena para peserta konsolidasi hampir tidak mempunyai waktu luang yang sama yang dapat digunakan untuk melakukan musyawarah dengan baik sehingga sangat menghambat proses pelaksanaan konsolidasi tanah.

Hambatan-hambatan yang muncul dalam pelaksanaan konsolidasi tanah (*land consolidation*) pedesaan di Kabupaten Dairi merupakan hambatan yang lebih bersifat mendasar karena budaya hukum dan pemahaman hukum masyarakat peserta konsolidasi tanah (*land consolidation*) pedesaan juga sangat mempengaruhi keberhasilan pelaksanaan (Wargakusumah, 2015).

Pada umumnya praktik konsolidasi tanah pada lahan di desa-desa dan juga di kota-kota di Indonesia masih sebatas pembangunan infrastruktur publik seperti pembangunan jalan dan ruang hijau. Belum banyak praktik konsolidasi tanah yang bertujuan untuk mengefisienkan penggunaan lahan sebagai upaya penyediaan ruang untuk permukiman. Namun, pada akhir tahun 2018 konsep konsolidasi tanah sudah mulai dilirik untuk mensiasati membludaknya permintaan atas perumahan ditengahnya perkembangan kebutuhan masyarakat. Hal ini dicetuskan oleh Kementerian Badan Pertanahan Nasional yang mendukung penyediaan perumahan melalui konsolidasi tanah yang memiliki lahan vertikal (Dalimunthe, 2018).

Untuk mempersiapkan hal tersebut, banyak hal yang harus diperhatikan oleh seluruh *stake holder* yang relevan. Pemerintah pusat maupun pemerintah daerah, akademisi, praktisi, swasta dan masyarakat memiliki fungsi yang sama pentingnya sehingga dibutuhkan kolaborasi yang matang untuk keberhasilan eksekusi proyek konsolidasi lahan. Selain itu untuk memulai konsolidasi tanah dengan lahan secara vertikal diperlukan pengaturan zonasi yang lebih detail mengingat terdapatnya potensi perubahan fungsi lahan dari perumahan menjadi campuran (Chamsah, 2011). Perlu diantisipasi juga permasalahan dan kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan konsolidasi tanah dengan lahan seperti proses eksekusi yang memakan waktu yang cukup lama, ketersediaan dana yang besar, rumitnya proses birokrasi yang melibatkan banyak pihak, potensi munculnya spekulasi tanah, kurangnya pengetahuan para *stakeholder* dan juga masyarakat terkait manfaat konsolidasi tanah, penentuan hak dan kewajiban masyarakat serta ketersediaan pemukiman sementara ketika proses konsolidasi tanah berlangsung.

SIMPULAN

Terkait konsolidasi tanah pedesaan berdasarkan permasalahan yang dikaji maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut: pelaksanaan konsolidasi tanah (*land consolidation*) pedesaan di Kabupaten Dairi dimulai dengan tahapan-tahapan sesuai dengan petunjuk dan pelaksanaan yang ditentukan sesuai dengan peraturan yang ada. Manfaat yang diterima oleh pemilik tanah yang tanahnya terkena konsolidasi yang di Kabupaten Dairi antara lain tanah menjadi teratur baik bentuk, luas dan letaknya, peningkatan manfaat dan nilai tanah lingkungan menjadi tertata dengan baik, tidak mengeluarkan biaya serta tersedianya fasilitas umum untuk kepentingan bersama. Manfaat yang diterima pemerintah antara lain: memudahkan pemerintah menjalankan proyek pembangunan sesuai dengan rencana tata ruang, menciptakan wilayah sesuai asas penataan lingkungan, yang artinya adanya asas kepastian hukum terhadap pembangunan yang sesuai dengan peruntukan tanah atau kawasannya. Sedangkan manfaat yang diterima oleh Kantor Pertanahan setelah pelaksanaan program konsolidasi tanah (*land consolidation*) antara lain: sangat membantu proses sertifikasi tanah, tata tertib administrasi pertanahan dan lokasi objek konsolidasi dapat dibuatkan peta. Hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan konsolidasi tanah pedesaan antara lain: luas tanah tidak sesuai dengan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) yang terlampir, dan proses penyelesaian dalam menghadapi hambatan tersebut panitia pelaksanaan konsolidasi tanah melakukan klarifikasi dengan mengukur ulang bidang tanah tersebut yang terkena konsolidasi tanah yang diberitahukan kepada para pemilknnya terlebih dahulu, serta terjadinya proses jual beli tanah yang sedang berjalan, sementara objek jual beli tanah termasuk tanah yang akan dikonsolidasikan.

DAFTAR PUSTAKA

- Chamsah, A.A., (2011), Hukum Agraria (pertahanan Indonesia) Jilid 1, Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher.
- Fajar, M., dan Yulianto, A., (2010), Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris, Yogyakarta, Pustaka Pelajar.
- Gafar, O, (2015), Beberapa Pengalaman Mengenai Masalah Keagrariaan Pertanahan Di Kodya Bukit Tinggi Forum Penyuluhan Agraria Dan Diskusi Tata Guna Tanah Sehubungan Dengan Perencanaan Pembangunan Daerah, Jakarta: UI Press, 2015.
- Harsono, B, (2013), Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta: Djambatan.
- Hutagalung, A.S., (2017), Kondominium dan Permasalahannya, Jakarta, Badan Penerbit FH UI.
- Ismaya, S, (2011), Pengantar Hukum Agraria, Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Jayadinata, J.T., (2014), Tata Guna Lahan Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah, Bandung: ITB.
- Kalo, S., (2015), Kapita Selekta Pertanahan, Studi Tanah Perkebunan di Sumatera Timur, Medan: USU Press.
- Limbong, B., (2012), Hukum Agraria Nasional, Jakarta Selatan: Margareth Pustaka.
- Raharjanto, A.D., (2018), Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan Secara Swadaya Dalam Rangka Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman. Surakarta: Universitas Sebelas Maret.
- Saptomo, A., (2010), Hukum dan Kearifan Lokal; Revitalisasi Hukum Adat Nusantara, Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indonesia.
- Sembiring, R., (2012), Eksistensi Hak Ulayat Atas Tanah Dalam Masyarakat Adat Simalungun, Medan: Pustaka Bangsa Press.
- Sitorus, O., (2012), Keterbatasan Hukum Konsolidasi Tanah Perkotaan sebagai Instrumen kebijakan Pertanahan Partisipatif dalam Penataan Ruang di Indonesia, Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.
- Supriadi, (2017), Hukum Agraria, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sumardjono, M.S.W., (2011), Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, Jakarta: Kompas Media Nusantara.
- Soetikno, I., (2010), Politik Hukum Agraria Nasional, Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Wahid, M., (2018), Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah, Jakarta: Republika,
- Wargakusumah, H., (2015), Hukum Agraria Buku Panduan Mahasiswa, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.

- Wiranata, I.G.A.B., (2015), *Hukum Adat Indonesia Perkembangan dari Masa ke Masa*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Yusriyadi, (2010) *Industrialisasi & Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah*, Cet. 1, Yogyakarta: Genta Publishing,
- Undang-Undang Dasar 1945
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Ketentuan Pokok Agraria (UUPA)
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 Tentang Konsolidasi Tanah.
- Elu, A., Yuwono, T., Yuningsih, T., & Afrizal, T. (2021). Partisipasi Masyarakat Dalam Implementasi Kebijakan Desentralisasi Administratif di Sub Distrik Pante-Makassar. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 4(2), 968-973. doi:<https://doi.org/10.34007/jehss.v4i2.781>
- Syafira, A., Kurniawati, E., & Hadi, N. (2021). Wisata Alam Coban Putri Sebagai Objek Dalam Penguatan Ekonomi Masyarakat Desa Tlekung. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 4(2), 1105-1112. doi:<https://doi.org/10.34007/jehss.v4i2.809>
- Nurhamidah & Malau. W (2018). Persepsi Masyarakat terhadap Kegiatan Mangkal Waria di Kelurahan Sipolu-Polu Kecamatan Panyabungan Kabupaten Mandailing Natal. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*. 1 (2): 104-109.
- Suharyanto, A. Harianja, R.S.H.K. Ndraha, P.W. Saragih, I.S.K. Sipayung, K.F. Harahap, N. & Nababan, R. D. (2019). Indigenous Knowledge Masyarakat Etnis Karo Terhadap Pengelolaan Tumbuhan Hutan Di Desa Lingga, Kabupaten Karo. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*. 1 (3): 162-169.
- Abdina, M.F. (2019). Analisis Dampak Perkebunan Kelapa Sawit Terhadap Sosial dan Ekonomi Masyarakat di Kabupaten Asahan. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*. 2 (2): 292-304.
- Tarigan, A., Isnaini, I., Tuahman, T., & Nasution, I. (2020). Perlindungan Hukum terhadap Masyarakat Muslim Kota Medan tentang Produk Makanan Halal (Studi Proses Sertifikasi Halal Oleh Majelis Ulama Indonesia Kota Medan). *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 2(3), 619-632. doi:<https://doi.org/10.34007/jehss.v2i3.135>
- Ambat, A., Sahari, A., & Perdana, S. (2020). Penanggulangan Bentrok Massa Akibat Konflik Pertanahan Oleh Satuan Brimob Polda Sumatera Utara. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 3(1), 70-77. doi:<https://doi.org/10.34007/jehss.v3i1.195>
- Masyhuri, A., Purnaweni, H., Herawati, A., & Priyadi, B. (2021). Kolaborasi Antar Stakeholders Dalam Manajemen Bencana Tanah Longsor Di Kota Semarang. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 4(2), 854-862. doi:<https://doi.org/10.34007/jehss.v4i2.759>
- Silaban, J. Minin, D. & Muazzul. (2019). Peran Polri dalam Menyelesaikan Perkara Pemakaian Tanah Tanpa Izin dari yang Berhak atau Kuasanya yang Sah. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 1(2): 167-174
- Sitepu, S.R. Ediwarman & Marlina. Kebijakan Hukum Pidana Terhadap Pertanggung Jawaban Pidana Penguasaan Tanah Tanpa Hak Sebagai Tindak Pidana Ringan (Studi Pengadilan Negeri Lubuk Pakam). *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*. 2(1) 2020: 33-41