



ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum

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

Diterima: 03 Agustus 2021; Disetujui: 16 Desember 2021; Dipublish: 31 Desember 2021

Analisis Yuridis Konsolidasi Tanah Perdesaan Atas Tanah Ulayat Masyarakat

Juridical Analysis of Rural Land Consolidated on Community Ulayat Land

Cordyn Parulian Tuah Purba & Idham

Program Studi Magister Hukum, Pascasarjana Universitas Medan Area, Indonesia

Abstrak

Artikel atau tulisan ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis aturan hukum yang mengatur tentang konsolidasi tanah serta bagaimana pelaksanaan konsolidasi tanah perdesaan atas tanah ulayat masyarakat hukum adat di kabupaten samosir. Masalah difokuskan pada pengaturan hukum yang mengatur tentang konsolidasi tanah dan prosedur pelaksanaan konsolidasi tanah. Untuk menjawab permasalahan dalam penulisan ini maka digunakan teori sistem hukum dan teori kepastian hukum. Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif. Pada hakikatnya, penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum yang utama mengingat sumber hukum utama dalam sistem hukum yang berlaku di Indonesia adalah Undang-Undang. penelitian ini menyimpulkan bahwa: Aturan Hukum Yang Mengatur Tentang Konsolidasi Tanah adalah sebagai berikut: (a) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria; (b) Undang-Undang No. 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional (RPJPN) Tahun 2005-2025; (c) Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang; (d) Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman; (e) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun; (f) Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah; (g) Peraturan Presiden No. 2 Tahun 2015 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) Tahun 2015-2019

Kata Kunci: Analisis Yuridis; Konsolidasi; Tanah Perdesaan; Tanah Ulayat; Masyarakat.

Abstract

This article or writing aims to find out and analyze the legal rules governing land consolidation and how to carry out the consolidation of rural land on the ulayat lands of indigenous peoples in Samosir Regency. The problem is focused on the legal arrangements governing land consolidation and procedures for implementing land consolidation. To answer the problems in this paper, the theory of the legal system and the theory of legal certainty are used. This research uses normative legal research. In essence, normative legal research is the main legal research considering that the main source of law in the legal system that applies in Indonesia is the law. This study concludes that: The Laws governing Land Consolidation are as follows: (a) Law no. 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles; (b) Law no. 17 of 2007 concerning the National Long-Term Development Plan (RPJPN) for 2005-2025; (c) Law no. 26 of 2007 concerning Spatial Planning; (d) Law no. 1 of 2011 concerning Housing and Settlements; (e) Law no. 20 of 2011 concerning Flats; (f) Government Regulation No. 16 of 2004 concerning Land Use; (g) Presidential Regulation No. 2 of 2015 concerning the National Medium Term Development Plan (RPJMN) 2015-2019

Keywords: Juridical Analysis; Consolidation; Rural Land; Communal Land; Community.

How to Cite: Purba, C.P.T. & Idham. (2021). Analisis Yuridis Konsolidasi Tanah Perdesaan Atas Tanah Ulayat Masyarakat. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 3(1) 2021: 1-14.



PENDAHULUAN

Tanah merupakan karunia bagi umat manusia di muka bumi yang berasal dari Tuhan Yang Maha Esa. Sejak lahir hingga meninggal dunia manusia membutuhkan keberadaan tanah. Tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan, manusia tinggal dan berkembang serta melakukan aktivitas sehari-hari di atas tanah (Radhite, 2018). Tanah punya arti penting bagi kehidupan manusia. Selain sebagai sumber penghidupan, tanah juga merupakan tempat manusia bermukim. Tanah juga tak hanya bernilai ekonomis tapi juga ada masalah sosial dan politis di dalamnya (Boris. 2019). Kebutuhan tanah yang bersifat pokok adalah tanah mempunyai kedudukan tinggi bagi kehidupan manusia, sebagai tempat ia dilahirkan, dibesarkan, membangun kehidupannya sebagai tempat tinggal, sebagai sumber nafkah, dan juga kalau sudah meninggal kemudian (Rosdinar, 2017).

Dengan diundangkannya UUPA, maka bangsa Indonesia telah mempunyai hukum agraria yang sifatnya nasional, baik ditinjau dari segi formal maupun dari segi materilnya. Dari segi formalnya, sifat nasional UUPA dapat dilihat dalam konsiderannya di bawah kata menimbang yang menyebutkan tentang keburukan-keburukan dan kekurangan-kekurangan dalam hukum agraria yang berlaku sebelum UUPA (Lubis, 2019; Lumbantobing dkk, 2021). Keburukan-keburukan itu antara lain dinyatakan bahwa dinyatakan bahwa Hukum Agraria Kolonial itu mempunyai sifat dualisme dan tidak menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia (Muchsin, 2019).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043, yang dikenal dengan sebutan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) tidak memberikan rumusan yang jelas tentang istilah tanah (Mayhuri dkk, 2021; Ambat dkk, 2020). Dalam Undang-Undang Pokok Agraria ini diadakan perbedaan antara pengertian bumi dan tanah, sebagai yang dirumuskan dalam Pasal 1 ayat (3) dan Pasal 4 ayat (1). Yang dimaksud dengan tanah ialah permukaan bumi. Perluasan pengertian bumi dan air dengan ruang angkasa adalah bersangkutan dengan kemajuan tehnik dewasa ini dan kemungkinan-kemungkinannya dalam waktu-waktu yang akan datang (Arba, 2019).

Tujuan hak menguasai negara atas bumi, air, ruang angkasa adalah untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur (Rafiqi, 2019; Pulungan & Muazzul, 2017). Hak menguasai negara atas bumi, air, dan ruang angkasa dalam pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra (pemerintah daerah) dan masyarakat-masyarakat hukum adat sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan pemerintah (Urip, 2010).

Kegiatan pendaftaran tanah mempunyai tujuan, yaitu untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Hal ini dilakukan bagi kepentingan pemegang hak atas tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas suatu bidang tanah tertentu, melalui pemberian Sertifikat Hak Atas Tanah (Aartje, 2012). Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah seperti yang disebutkan sebelumnya, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali menurut kegiatan tertentu ditugaskan kepada pejabat lain, misalnya pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kantor Pertanahan (Ketut, 2019).

Masalah agraria atau pertanahan mempunyai spesifikasi permasalahan yang pelik, yang berbeda jauh dengan permasalahan bidang lain (Hidayani & Pohan, 2017; Rajaguk-guk dkk, 2021). Permasalahan utama pertanahan karena sebagian kepemilikan tanah belum dilengkapi dengan alat bukti kepemilikan yang sah, bahkan masih banyak hanya mempunyai alat bukti

kepemilikannya berupa model surat versi zaman Belanda seperti *verbonding* dan sebagainya (Mukadir, 2019).

Konflik tanah biasanya muncul dari perbedaan cara pandang, perbedaan klaim, dan kepentingan antara mayoritas rakyat yang membutuhkan tanah sebagai sumber utama kehidupan dan pihak lain yang membutuhkan tanah untuk kegiatan ekonomi skala besar (Sitepu dkk, 2020; Silaban dkk, 2019). Sedangkan konflik-konflik tanah di masa lalu terjadi akibat pengambilalihan tanah-tanah hasil membuka hutan atau tanah garapan masyarakat lokal atau masyarakat hukum adat oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau perusahaan-perusahaan skala luas (Muhammad, 2014).

METODE PENELITIAN

Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah: 1. Teori Sistem Hukum: Hukum sebagai suatu sistem berarti hukum itu harus dilihat, harus diterima, dan harus diterapkan sebagai suatu keseluruhan yang terdiri dari bagian-bagian yang saling kait-mengait satu sama lain (Ali, 2012). Dalam kenyataan setiap hukum termasuk ke dalam suatu sistem hukum. Sistem berarti suatu kesatuan dari bagian-bagian yang membentuk sistem tersebut. Peraturan-peraturan hukum dari suatu negara membentuk sistem hukum negara yang bersangkutan. Dengan kata lain, sistem hukum adalah kesatuan dari keseluruhan peraturan hukum dalam lingkup tertentu (Donald, 2017). 2. Teori Kepastian Hukum: Kepastian hukum mengandung arti rumusan norma hukum itu jelas dan tidak multitafsir, diterapkan sesuai dengan asas *similia-similibus* (aturan hukum yang sama diterapkan pada perkara yang sama) (Gede, 2018). Secara yuridis teknis, tujuan utama pendaftaran tanah untuk menciptakan kepastian hukum dan menjamin perlindungan hukum. Dalam pada kenyataannya, kepastian hukum pendaftaran tanah tersebut belum dapat dirasakan oleh masyarakat. Artinya dalam kenyataan sepanjang hidup kita ini, masih dianggap tidak ada kepastian hukum dari adanya pendaftaran tanah di Negara ini, sebab sertifikat belum menjamin sepenuhnya hak atas tanah seseorang (Lubis, 2010). Adapun yang akan menjadi perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu bagaimana aturan hukum yang mengatur tentang konsolidasi tanah serta bagaimana pelaksanaan konsolidasi tanah perdesaan atas tanah ulayat masyarakat hukum adat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Aturan Hukum Yang Mengatur Tentang Konsolidasi Tanah

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Ketentuan Pasal 2, 6, 12, dan 14 UUPA memberikan dasar pengaturan KT. Pasal 2 UUPA menyatakan bahwa berdasarkan Hak Menguasai dari Negara, otoritas ATR/Pertanahan dapat melakukan berbagai kebijakan dan pengaturan aspek penguasaan dan penggunaan serta peruntukan tanah dan pemanfaatan tanah. Pasal 6 UUPA secara tegas bahwa hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, sehingga penggunaan dan pemanfaatannya harus tetap mengacu pada kebijakan Pemerintah dalam penataan ruang, termasuk dalam pemanfaatan ruang. Pasal 12 UUPA dapat digunakan sebagai dasar untuk mengembangkan kegiatan kegotong-royongan dalam keagrariaan. Pasal 14 UUPA menentukan pentingnya rencana umum persediaan, peruntukan dan perencanaan bumi sebagai ruang daratan (Sitorus, 2015).

Undang-Undang No. 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional (RPJPN) Tahun 2005 – 2025. UU No. 17 Tahun 2007 ini, secara implisit memberikan koridor, agar pelaksanaan KT sebagai bagian dari pembangunan nasional, harus merupakan bagian dari upaya untuk mencapai tujuan dari RPJMPN 2005-2025, yakni untuk: (a) mendukung koordinasi antar pelaku pembangunan dalam pencapaian tujuan nasional, (b) menjamin

terciptanya integrasi, sinkronisasi dan sinergi baik antar daerah, antar ruang, antar waktu, antar fungsi pemerintah maupun antara Pusat dan Daerah, (c) menjamin keterkaitan dan konsistensi antara perencanaan, penganggaran, pelaksanaan dan pengawasan, (d) menjamin tercapainya penggunaan sumber daya secara efisien, efektif, berkeadilan dan berkelanjutan, dan (e) mengoptimalkan partisipasi masyarakat (Sitorus, 2015).

Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Pasal 65 ayat (2) UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang memberikan ruang partisipasi masyarakat dalam pemanfaatan ruang. Selanjutnya, Penjelasan Pasal 33 UU No. 26 Tahun 2007 tersebut menyatakan bahwa salah satu bentuk partisipasi masyarakat dalam pemanfaatan ruang dimaksud adalah dalam bentuk Konsolidasi Pemanfaatan Tanah sebagai salah satu bentuk penatagunaan tanah (Sitorus, 2015).

Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman. Di dalam Pasal 1 butir 18, 106, 108, 109 ditemukan rumusan KT dan pengaturan KT sebagai instrumen penyediaan tanah untuk perumahan dan permukiman. Di dalam Pasal 1 butir 18 dinyatakan bahwa KT adalah penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dalam usaha penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan perumahan dan permukiman guna meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan partisipasi aktif masyarakat. Pasal 106 menyatakan bahwa penyediaan tanah untuk pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman dapat dilakukan, antara lain melalui KT oleh pemilik tanah. Selanjutnya, Pasal 108 ayat (1) menyatakan bahwa KT dapat dilakukan di atas tanah milik pemegang hak atas tanah dan/atau di atas tanah negara yang digarap oleh masyarakat. Yang paling progresif, Pasal 108 ayat (3) yang menyatakan bahwa KT dapat dilaksanakan apabila paling sedikit 60% (enam puluh persen) dari pemilik tanah yang luas tanahnya meliputi paling sedikit 60% (enam puluh persen) dari luas seluruh areal tanah yang akan dikonsolidasi menyatakan persetujuannya. Namun, di dalam Pasal 108 ayat (4) tetap dinyatakan bahwa kesepakatan yang diberikan oleh paling sedikit 60% (enam puluh persen) itu tidak mengurangi hak masyarakat sebesar 40% (empat puluh persen) untuk mendapatkan aksesibilitas. Itu artinya, bahwa pelaksanaan KT tetap tunduk pada persetujuan dari yang empunya tanah (yang memiliki atau yang menggarapnya) (Sitorus, 2015).

Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Pasal 22 UU No. 20 Tahun 2011 di atas menyatakan bahwa penyediaan tanah untuk pembangunan rumah susun dapat dilakukan dengan KT oleh para pemilik tanah. Penjelasan Pasal 22 UU itu menyatakan bahwa yang dimaksud dengan KT adalah penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dalam usaha penyediaan tanah untuk kepentingan rumah susun (Ibid).

Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah. Pasal 23 ayat (4) PP 16 Tahun 2004 menyatakan bahwa pelaksanaan pola penyesuaian penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dilakukan, antara lain, melalui penataan kembali (yang bentuknya antara lain berupa KT). Selanjutnya, di Pasal 23 ayat (6) PP tersebut dinyatakan bahwa pelaksanaan penyesuaian tersebut dilakukan dengan melibatkan peranserta masyarakat (Sitorus, 2015).

Peraturan Presiden No. 2 Tahun 2015 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) Tahun 2015 – 2019. RPJMN 2015-2019 menyatakan bahwa RPJMN dijabarkan dalam Rencana Strategis Kementerian/Lembaga dan RPJM Daerah (Pasal 3). Di dalam RPJMN 2015-2019, dalam hal ini pada Lampiran Buku II RPJMN 2015-2019, yakni pada Matriks Bidang-Bidang Pembangunan Wilayah dan Tata Ruang, tepatnya pada Program Pengelolaan Pertanahan terdapat: (a) Kegiatan Pengelolaan Pertanahan Provinsi, terdapat sasaran 'terlaksananya

pengaturan dan penataan penguasaan dan kepemilikan tanah serta pemanfaatan dan penggunaan tanah secara optimal dengan indikator 'Konsolidasi Tanah' sebanyak 11.500 bidang setiap tahun dan 'Peta Potensi Objek Konsolidasi Tanah' sebanyak 83 Kabupaten/Kota; dan (b) Pengelolaan KT dengan sasaran 'terlaksananya Pengelolaan KT' dengan indikator 'Jumlah Rumusan Kebijakan Teknis KT yang disusun dengan target sebanyak 4 rumusan setiap tahun (Sitorus, 2015).

Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah. Pasal 1 butir 1 Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 menyatakan bahwa KT adalah kebijakan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumberdaya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat. Selanjutnya, Pasal 4 ayat (2) Peraturan Kepala BPN di atas menyatakan bahwa KT dapat dilaksanakan apabila sekurang-kurangnya 85 persen dari pemilik tanah yang luas tanahnya meliputi sekurang-kurangnya 85 persen dari luas seluruh areal tanah yang akan dikonsolidasi, menyatakan persetujuannya Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 ini ditindaklanjuti dengan berbagai kebijakan teknis dalam berbagai dokumen yang berupa Surat atau Surat Edaran (Sitorus, 2015).

Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perdesaan Atas Tanah Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Pengertian dan Tujuan Konsolidasi Tanah. Konsolidasi Tanah merupakan salah satu model pembangunan dibidang pertanahan, yang mencakup wilayah perkotaan dan wilayah pertanian dan bertujuan mengoptimalkan penggunaan tanah dalam hubungan dengan pemanfaatan, peningkatan produktivitas dan konservasi bagi kelestarian lingkungan. Menurut AP. Parlindungan konsolidasi tanah adalah penggabungan dan atau pengaturan kembali tanah-tanah sehingga akan sesuai dengan pembangunan yang direncanakan. Di daerah perkotaan ataupun di pinggiran, yang karena satu dan lain hal akan berubah peruntukannya menjadi suatu daerah permukiman dan daerah pertanian (Bustomi, 2020).

Dari definisi Pasal 1 butir 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah, terdapat dua kegiatan yang dilakukan sekaligus

dalam Konsolidasi Tanah Perkotaan, yaitu: a) Penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah; dan b) Pengadaan Tanah untuk pembangunan. Makna penataan kembali menunjukkan bahwa kondisi *factual* sebelum ditata dengan konsolidasi tanah perkotaan, di atas tanah tersebut kenyataannya telah ada suatu bentuk penguasaan tanah yang tidak tertib dan penggunaan tanah yang tidak teratur. Dengan partisipasi dari masyarakat dalam hal ini para peserta konsolidasi tanah, maka ketidak tertiban penguasaan tanah dan ketidakteraturan penggunaan tanah ditata kembali, sekaligus diupayakan penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya. Konsolidasi tanah dapat dikatakan sebagai kebijakan pertanahan partisipatif dalam pemanfaatan tanah sebagaimana yang dialokasikan Rencana Tata Ruang untuk permukiman (Bustomi, 2020).

Dewasa ini, konsolidasi tanah di Indonesia ditujukan kepada daerah-daerah kumuh ataupun kepada daerah-daerah perbatasan ataupun daerah permukiman. Inisiatif untuk melaksanakan konsolidasi tanah berasal dari pemerintah, namun bias juga dari perusahaan swasta. Secara umum, konsolidasi tanah memiliki tujuan untuk mencapai kepastian hak atas tanah dan tanah secara optimal melalui perbaikan penguasaan tanah untuk mendukung pembangunan baik di perkotaan maupun di pedesaan (Bustomi, 2020).

Konsolidasi tanah dimaksudkan untuk mencapai pemanfaatan tanah secara optimal, melalui peningkatan efisiensi dan produktivitas penggunaan tanah serta peningkatan kualitas lingkungan. Konsolidasi tanah merupakan kebijaksanaan penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan dan meningkatkan kualitas

lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat, sehingga memerlukan pengaturan untuk mendorong dan memperlancar pelaksanaannya secara tertib.

Ketentuan Pasal 2 Peraturan kepala BPN Nomor 4 tahun 1991 tentang Konsolidasi tanah, menyatakan bahwa tujuan konsolidasi tanah adalah untuk mencapai pemanfaatan tanah secara optimal, melalui peningkatan efisiensi dan produktivitas penggunaan tanah, sedangkan sasaran konsolidasi tanah adalah terwujudnya suatu tatanan penguasaan dan penggunaan yang tertib dan teratur. Peningkatan yang demikian itu mengarah kepada tercapainya suatu tatanan penggunaan dan penguasaan yang tertib dan teratur (Ibid).

Sedangkan sasaran konsolidasi tanah terutama ditujukan pada wilayah perkotaan meliputi: a. permukiman kumuh; b. wilayah permukiman yang tumbuh pesat; c. wilayah permukiman yang mulai tumbuh; d. wilayah yang direncanakan menjadi permukiman baru; e. wilayah yang relatif kosong di bagian pinggiran kota yang diperkirakan akan berkembang sebagai daerah permukiman. Sedangkan wilayah pedesaan meliputi: a. wilayah yang potensial dapat memperoleh pengairan tetapi belum tersedia jaringan irigasi telah tersedia tetapi pemanfaatannya belum merata; b. wilayah yang berpengairan cukup baik namun masih perlu ditunjang oleh pengadaan jaringan jalan yang memadai (Bustomi, 2020).

Pelaksanaan Konsolidasi Tanah. Pelaksanaan KT sejak awal difokuskan untuk menata kembali kondisi suatu wilayah kota dan pinggiran kota, sehingga hampir semua lokasi pelaksanaan KT berada di perkotaan atau pinggiran kota. Tegasnya, hanya sedikit sekali pelaksanaan KT yang di wilayah pedesaan atau pertanian. Sejak tahun 1980-an di Renon, Bali, tercatat, bahwa sampai tahun 2013, pelaksanaan KT di Indonesia telah dilakukan pada 995 lokasi, dengan total luas 174.028,19 Ha, dengan jumlah bidang 235.385 bidang, dengan total peserta KT sebanyak 206.880 peserta. Dalam 10 (sepuluh) tahun terakhir ini, ada catatan menarik tentang keberhasilan pelaksanaan KT, seperti: kemampuan pelaksanaan KT Perkotaan menyelesaikan konflik pertanahan di Solo dimana konsep KT dilaksanakan dalam bingkai kegiatan 'Reforma Agraria di Perkotaan' dan pelaksanaan KT Perkebunan di Asahan, Sumatera Utara, yang juga dibingkai dengan kegiatan pelaksanaan Reforma Agraria untuk menyelesaikan konflik Tanah Perkebunan Swasta dengan para petani penggarap. Selain itu, konsep KT juga diterapkan untuk merestorasi kerusakan maha-dahsyat yang diakibatkan oleh bencana alam tsunami yang terjadi 26 Desember 2004. Namun, pelaksanaannya yang hanya pada luas areal yang sangat terbatas, membuat KT kurang significant untuk mengefektifkan pemanfaatan ruang di Kota Solo, menata lahan pertanian/perkebunan di Kabupaten Asahan, Sumatera Utara, serta merestorasi kerusakan akibat bencana tsunami di Aceh. Apalagi ada kecenderungan dalam 10 tahun terakhir ini untuk melaksanakan KT dalam luasan yang kecil-kecil (Sitorus, 2015).

Agar harapan KT sebagai kebijakan pertanahan untuk mendukung mengefektifkan pemanfaatan ruang dalam rangka ketahanan nasional yang tangguh kiranya perlu dilakukan pendalaman terhadap permasalahan yang dikemukakan Yuswanda Tumenggung berikut ini, yakni : (a) aspek perundang-undangan yang lemah. Oleh karena belum ada Undang-Undang yang secara komprehensif mengatur tentang Konsolidasi Tanah, maka ditetapkan aturan yang bersifat teknis-operasional yakni Peraturan No. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah. (b) aspek kelembagaan kurang mendukung karena komitmen dari semua pihak (masyarakat, Pemda, dan pelaksananya), sehingga mengakibatkan tidak dapat mewujudkan selesainya pembangunan infrastruktur seperti konstruksi jalan serta sarana dan prasarana lainnya; (c) aspek sosial yakni akseptasi masyarakat yang belum 100% terhadap KT, meskipun sudah mengetahui manfaat KT, disebabkan oleh adanya keberatan menyerahkan STUP yang biasanya 14% dari tanah peserta KT; (d) aspek fisik, yakni kemungkinan terjadinya pergeseran posisi bidang tanah dan pemindahan letak bidang tanah yang

berkemungkinan tidak diterima oleh peserta KT; (e) aspek mentalitas, yakni kurangnya kesadaran berbagai pihak yang terlibat dalam pelaksanaan KT yang dapat mengakibatkan gagalnya pelaksanaan KT. Aspek perundang-undangan, aspek sosial, dan aspek kelembagaan kiranya penting menjadi pembenahan awal yang perlu segera dituntaskan untuk meningkatkan pelaksanaan KT di Indonesia saat ini (Sitorus, 2015).

Aspek perundang-undangan dari pelaksanaan KT di Indonesia masih dirasakan lemah sampai saat ini. Oleh karena pengaturan yang dilakukan sampai saat ini masih bersifat melengkapi Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 dengan berbagai Surat atau Surat Edaran yang menjadi petunjuk teknis pelaksanaan Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991. Oleh karena itu, Oloan Sitorus menyatakan bahwa hukum materiel (*sustantive law*) dari pelaksanaan KT di Indonesia hanyalah Hukum Perikatan. Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah lebih bersifat ketentuan yang bersifat intern-administratif di lingkungan BPN itu sendiri (Sitorus, 2015).

Pengaturan sebatas Peraturan Kepala BPN itu mengindikasikan kurangnya komitmen untuk mengatur KT lebih berwibawa. Selain dipandang tidak berwibawa untuk mengatur beberapa substansi yang bersifat pengembalian hak dan kewajiban warga negara, Peraturan Kepala BPN itu juga dipandang oleh instansi lainnya secara psikologis hanya berlaku di dalam internal BPN, sehingga tidak memiliki kekuatan moral untuk dipatuhi oleh instansi lainnya. Padahal, efektivitas dan kesuksesan pelaksanaan KT membutuhkan kerjasama antara instansi BPN (sekarang ATR/BPN) dengan instansi lainnya, seperti dengan BAPPEDA untuk mengatur rencana pelaksanaan dan Pemda dalam hal ini otoritas pekerjaan umum untuk menuntaskan pelaksanaan pekerjaan fisik (infrastruktur). Pengaturan KT dalam bentuk hukum yang lebih berwibawa masih dibutuhkan untuk meningkatkan pelaksanaan KT yang dapat mengefektifkan pemanfaatan ruang (Sitorus, 2015).

Aspek sosial dalam arti akseptasi masyarakat yang tinggi kepada KT sebagai bentuk kebijakan pertanahan untuk mengefektifkan pemanfaatan ruang dalam rangka ketahanan nasional juga masih merupakan tantangan berarti. Keberatan masyarakat menyerahkan STUP masih merupakan tantangan yang serius, jika peserta KT belum merasakan manfaat KT itu sendiri secara konkrit dalam waktu yang secepatnya. Kepercayaan masyarakat kepada konsep KT akan meningkat dan terjaga apabila masyarakat merasakan STUP yang disumbangkannya benar-benar dirasakan manfaatnya meningkatkan nilai tanah yang dimilikinya setelah pelaksanaan KT (Sitorus, 2015).

Dalam pada itulah, maka mendalami persoalan dalam aspek kelembagaan pelaksanaan KT, yakni komitmen bersama para pemangku kepentingan (*stake holders*) untuk mendukung keberhasilan pelaksanaan KT dan tindaklanjut pelaksanaan KT sampai menuntaskan pembangunan infrastruktur seperti prasarana jalan. Dalam pada itu, di lingkungan internal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN (selanjutnya disebut

Kemen ATR/BPN) sekarang ini penting untuk menyadari sejak awal bahwa KT bukanlah kegiatan sertifikasi tanah belaka. KT adalah kebijakan pertanahan terpadu yang hasilnya

hanya dapat optimal jika segera ditindaklanjuti pembangunan fisiknya. Hanya dengan penuntasan pembangunan fisik itu KT dirasakan manfaatnya sebagai kebijakan pertanahan terpadu oleh masyarakat. Dalam pada itulah, maka kalangan internal Kementerian ATR/BPN tampaknya perlu secara intensif membangun kembali perspektif wilayah dalam merancang pelaksanaan KT. Selanjutnya, setelah masyarakat menerima sertipikat tanah hasil penataan pertanahan (yang luasnya setelah dikurangi STUP), maka idealnya dalam waktu yang tidak lama, misalnya pada tahun anggaran berikutnya, setidaknya pembangunan prasarana jalan sudah dapat diselesaikan. Pada tahun selanjutnya, pembangunan fisik lainnya seperti gedung pertemuan untuk

meningkatkan solidaritas dan kohesi sosial peserta KT dapat dituntaskan pembangunannya (Sitorus, 2015).

Pembangunan fisik itulah yang membuat kebijakan pertanahan ini menjadi meningkat kualitasnya sebagai pendukung pemanfaatan ruang yang efektif, sehingga komitmen bersama untuk segera menindaklanjuti pelaksanaan KT yang sudah ditata aspek pertanahannya itu harus menjadi perhatian utama dari Pemerintah Daerah sebagai pemimpin semua pembangunan nasional di daerahnya. Oleh karena sekarang ini, dalam praktik pelaksanaannya, peserta KT masih lebih merasakan KT sebagai salah satu kegiatan sertifikasi pemilikan tanah belaka, karena terlalu lamanya penindaklanjutan pembangunan fisik, seperti konstruksi prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya (Ibid hlm. 41).

Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perdesaan Atas Tanah Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Mengenai prosedur pengadaan tanah ini menurut ketentuan Pasal 2 ayat (2) Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993 disebutkan dilaksanakan oleh pemerintah dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Sedangkan menurut ketentuan Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 disebutkan juga dimungkinkan dengan pencabutan hak atas tanah. Dalam hal ini pencabutan hak ini dilakukan dalam keadaan memaksa dan sebagai jalan terakhir bila upaya masyarakat dan upaya banding kepada gubernur telah gagal atau upaya penyelesaian yang ditempuh tetap ditolak oleh pemegang hak, sedang lokasi pembangunan tidak dapat dipindahkan, maka secara eksplisit disebutkan bahwa gubernur dapat mengajukan usul penyelesaian dengan cara pencabutan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 (Lubis, 2018).

Sementara menurut Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006, kembali ke aturan Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993, yakni hanya mengenal pelepasan dan penyerahan hak atas tanah dan menghapus kemungkinan pencabutan hak atas tanah. Dalam proses pelepasan atau penyerahan hak atas tanah ini apabila tidak dapat dilaksanakan sendiri oleh instansi Pemerintah yang bersangkutan dapat meminta bantuan Panitia Pengadaan Tanah yang dibentuk untuk itu. Prosedur pengadaan tanah ini sesuai dengan ketentuan Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 dan Nomor 65 tahun 2006 serta Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2007 dilakukan dengan tahapan-tahapan sebagai berikut (Lubis, 2018):

Perencanaan. Mengenai perencanaan ini diatur dalam Pasal 2 dan 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2007. Dalam Rangka perencanaan untuk memperoleh tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, Instansi pemerintah yang memerlukan tanah menyusun proposal rencana pembangunan paling lambat 1 (satu) tahun sebelumnya, yang di dalamnya menguraikan hal-hal sebagai berikut: a) Maksud dan tujuan pembangunan; b) Letak dan lokasi pembangunan; c) Luas tanah yang diperlukan; d) Sumber pendanaan; e) Analisis kelayakan lingkungan perencanaan pembangunan, termasuk dampak pembangunan berikut upaya pencegahan dan pengendaliannya. Ketentuan penyusunan proposal rencana pembangunan tidak berlaku jika pengadaan tanah tersebut untuk pembangunan fasilitas keselamatan umum dan penanganan bencana yang bersifat mendesak (Lubis, 2018). Dalam penyusunan proposal rencana pembangunan tersebut, Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dapat meminta pertimbangan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Penetapan lokasi. Terhadap penetapan lokasi ini, tidak diatur secara rinci dalam Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993 dan Nomor 36 tahun 2005, hanya saja dalam Pasal 4 ditentukan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila penetapan rencana pembangunan untuk kepentingan umum tersebut didasarkan pada Rencana Umum Tata Ruang Wilayah (RUTRW) yang telah ditetapkan terlebih dahulu. Apabila tanah telah ditetapkan sebagai lokasi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan surat keputusan

penetapan lokasi yang ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur, maka bagi siapa yang ingin melakukan pembelian tanah di atas tanah tersebut, terlebih dahulu harus mendapat persetujuan tertulis dari Bupati/Walikota atau Gubernur sesuai dengan kewenangannya. Dalam Pasal 10 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2007 ditambahkan bahwa izin/persetujuan memperoleh tanah tersebut tidak diperlukan apabila perolehan tanahnya karena pewarisan, putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap atau karena perintah Undang-Undang (Lubis, 2018).

Ketentuan ini merupakan hal baru dalam peraturan pengadaan tanah dan dimaksudkan untuk mencegah tindakan spekulasi dari pihak-pihak tertentu dengan membeli tanah secara murah kepada pemilik tanah tetapi menjualnya dengan harga mahal ketika hendak dibebaskan oleh Pemerintah.

Prosedur penetapan lokasi tersebut diatur lebih lanjut dalam Pasal 4 s/d 13 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2007, dengan menentukan bahwa instansi Pemerintah yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada Bupati/Walikota atau Gubernur untuk wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan tembusan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat (Lubis, 2018).

Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah. Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah telah diuraikan pada pembahasan terdahulu.

Penyuluhan. Penyuluhan dalam pengadaan tanah ini diatur dalam Pasal 19 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2007 dengan menentukan bahwa Panitia Pengadaan Tanah bersama instansi Pemerintah yang memerlukan tanah melaksanakan penyuluhan untuk menjelaskan manfaat, maksud dan tujuan pembangunan kepada masyarakat serta dalam rangka memperoleh kesediaan dari para pemilik tanah, bangunan, tanaman atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah (Lubis, 2018).

Dalam hal penyuluhan diterima oleh masyarakat, dilanjutkan dengan kegiatan pengadaan tanah; jika tidak diterima, Panitia melakukan penyuluhan kembali, dengan acuan: a) Tetap tidak diterima oleh 75% dari para pemilik tanah, sedangkan lokasinya dapat dipindahkan, diajukan alternatif lokasi lain; b) Tetap tidak diterima oleh masyarakat, sedang lokasinya tidak dapat dipindahkan ke lokasi lain, maka Panitia Pengadaan tanah mengusulkan kepada Bupati/Walikota untuk melakukan pencabutan hak atas tanah sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961. Hasil pelaksanaan penyuluhan dituangkan dalam Berita Acara Hasil Penyuluhan.

Identifikasi dan Inventarisasi. Mengenai identifikasi dan inventarisasi diatur dalam Pasal 20 s/d 24 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2007, dengan menentukan bahwa dalam hal rencana pembangunan diterima masyarakat, maka Panitia Pengadaan Tanah melakukan identifikasi dan inventarisasi atas penguasaan, penggunaan dan pemilikan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, yang meliputi kegiatan: a) Penunjukan batas; b) Pengukuran; c) Pemetaan; d) Penetapan batas; e) Pendataan penggunaan dan pemanfaatan tanah; f) Pendataan status tanah; g) Pendataan penguasaan dan pemilikan tanah; pendataan bukti-bukti penguasaan dan pemilikan tanah.

Hasil pelaksanaan identifikasi dan inventarisasi dituangkan dalam bentuk Peta Bidang Tanah dan juga Daftar yang memuat keterangan subjek dan objek tanahnya. Kemudian diumumkan di Kantor Desa atau Kelurahan, Kantor Pertanahan dan melalui website 7 (tujuh) hari dan atau/media massa paling sedikit 2 (dua) kali penerbitan guna memberikan kesempatan bagi pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan (Lubis, 2018).

Penunjukan Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah. Pasal 1 huruf 12 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 ditentukan bahwa lembaga/tim penilai harga tanah adalah lembaga/tim yang profesional dan independent untuk menentukan nilai/harga tanah yang akan digunakan sebagai dasar guna mencapai kesepakatan atas jumlah/besarnya ganti rugi, kemudian Pasal 15 diatur bahwa lembaga/tim penilai tersebut ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur bagi provinsi daerah khusus Ibu Kota Jakarta dan Pasal 25 Ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional republik Indonesia Nomor 3 tahun 2007 ditentukan lembaga/tim penilai harga tanah harus mendapat lisensi dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Berdasarkan ketentuan Pasal 25 dan 26 Peraturan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 3 Tahun 2007, diatur bahwa panitia pengadaan tanah menunjuk lembaga penilai harga yang telah ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur untuk menilai harga tanah.

Penilaian. Sebagaimana diatur dalam Pasal 27 s/d 30 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional republik Indonesia No 3 Tahun 2007 bahwa penilaian harga tanah dilakukan oleh Lembaga Penilai Harga tanah Atau Tim Penilai harga tanah dengan berdasarkan pada nilai jual pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan dan dapat berpedoman pada variabel-variabel: a) Lokasi dan letak tanah; b) Status tanah; c) Peruntukan tanah; d) Kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada; e) sarana dan prasarana yang tersedia dan; f) Faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah (Lubis, 2018).

Dalam peraturan Presiden No 36 Tahun 2005 dan No 65 Tahun 2006 serta Peraturan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 3 tahun 2007 tersebut tidak dijelaskan mengenai taksiran nilai tanah menurut jenis hak atas tanah dan status penguasaan tanah, sehingga tidak ada tolak ukur untuk menaksir harga tanah sesuai dengan jenis hak atau status tanah nya, hanya saja dalam Pasal 14 Peraturan No 36 Tahun 2005 ditentukan mengenai penggantian terhadap bidang tanah yang dikuasai dengan hak ulayat diberikan dalam bentuk pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat.

Musyawarah. Setelah diperoleh hasil penilaian harga tanah/bangunan dan tanaman, maka panitia pengadaan tanah melanjutkan tugasnya dengan melaksanakan musyawarah. Maksud dari musyawarah dalam hal ini adalah kegiatan yang mengandung oroses saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.

Keputusan Panitia Pengadaan Tanah. Pasal 40 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 3 Tahun 2007 diuraikan bahwa berdasarkan berita acara tersebut panitia pengadaan tanah menerbitkan keputusan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti rugi dan daftar nominatif pe, bayaran ganti rugi.

Daftar nominatif harus memuat nama pemilik, hak yang dilepaskan atau diserahkan, luas tanah/bangunan, jumlah tanaman, bentuk dan/atau ganti rugi yang diterima, bentuk dan besarnya ganti rugi yang dititipkan, tanda tangan pemilik dan pimpinan proyek dari instansi pemerintah yang memerlukan tanah, serta panitia pengadaan tanah sebagai saksi. Keputusan tersebut oleh panitia pengadaan tanah disampaikan kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah, dengan tembusan disampaikan kepada Bupati/Walikota atau Gubernur dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota (Lubis, 2018).

Dalam hal tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan merupakan tanah instansi pemerintah, keputusan penetapan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi dilakukan berdasarkan

tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tentang perbendaharaan negara (dalam hal ini Undang-Undang No 1 Tahun 2004 dan peraturan pemerintah No. 6 Tahun 2006).

Pembayaran ganti Rugi dan/atau Penitipan Ganti Rugi. Masalah ganti kerugian merupakan hal prinsip dalam setiap kegiatan pengambilan tanah baik melalui proses pencabutan hak, pembebasan tanah dan pengadaan tanah. Tidak boleh ada tindakan pengambilan tanah oleh negara tanpa memperhitungkan ganti rugi. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 11 Peraturan Presiden No 36 Tahun 2005 ditentukan bahwa pengertian ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.

Menyimak pada pengertian ganti rugi tersebut, maka ada beberapa unsur yang harus diperhatikan, yakni: 1) Objek yang diganti rugi berupa tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain; 2) Ganti kerugian bersifat fisik dan/atau non fisik; 3) Dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah (Lubis, 2018).

Pelepasan Hak. Ketentuan tentang pelepasan hak atas tanah ini hanya diatur dalam Pasal 49 s/d 52 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional republik Indonesia No 3 Tahun 2007, dengan menentukan bahwa bersamaan dengan pembayaran dan penerimaan ganti rugi dalam bentuk uang: a) Instansi pemerintah yang memerlukan tanah membuat tanda terima pembayaran ganti rugi; b) Yang berhak atas ganti rugi membuat surat pernyataan pelepasan/penyerahan hak atas tanah atau penyerahan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah; c) Panitia pengadaan tanah membuat berita acara pembayaran ganti rugi dan pelepasan hak atas tanah atau penyerahan tanah.

Dalam hal ganti rugi dalam bentuk selain uang maka apabila yang berhak atas ganti rugi telah menandatangani kesepakatan, dilanjutkan dengan penandatanganan surat pernyataan pelepasan/penyerahan hak atas tanah atau penyerahan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah untuk kepentingan instansi pemerintah yang memerlukan tanah. Dalam hal tanah harta benda wakaf maka pelepasan/penyerahan untuk kepentingan instansi pemerintah yang memerlukan tanah baru dapat dilakukan setelah mendapat izin tertulis dari pejabat atau lembaga yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang wakaf. (Dalam hal izin ini izin tertulis dari menteri agama dari lembaga wakaf Indonesia sesuai ketentuan Pasal 41 Undang-Undang No 41 Tahun 2004 tentang Wakaf/Pen).

Pada saat pembuatan surat pernyataan pelepasan/penyerahan hak atas tanah atau penyerahan tanah, yang berhak atas ganti rugi wajib menyerahkan dokumen asli kepada panitia pengadaan tanah, berupa: a) Sertifikat hak atas tanah dan/atau dokumen asli pemilikan dan penguasaan tanah; b) Akta-akta perbuatan hukum lainnya yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan; c) Akta-akta lain yang berhubungan dengan tanah yang bersangkutan; d) Surat pernyataan yang diketahui oleh kepala desa/lurah setempat atau yang setingkat dengan itu yang menyatakan bahwa tanah tersebut pada huruf a benar kepunyaan yang bersangkutan.

Jika dokumen asli dari dokumen tersebut tidak ada atau hilang, pihak yang berhak atas ganti rugi wajib melampirkan: a) Surat keterangan dari kepolisian setempat; dan/atau b) Berita acara sumpah yang dibuat dihadapan Kepala Kantor pertanahan bagi tanah yang sudah terdaftar; dan/atau c) Surat pernyataan yang menyatakan bahwa tanah tersebut adalah kepunyaannya dan tidak dalam keadaan sengketa yang diketahui oleh kepala desa/lurah setempat atau yang setingkat dengan itu.

Pihak yang berhak atas ganti rugi bertanggungjawab atas segala kerugian dan tuntutan hukum terhadap kebenaran dokumen-dokumen tersebut di atas. Berdasarkan surat pernyataan pelepasan/penyerahan hak atas tanah atau penyerahan tanah dimaksud dan/atau penetapan pengadilan negeri mengenai konsignasi: a) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mencatat hapusnya hak atas tanah yang dilepaskan atau diserahkan pada buku tanah, sertifikat, dan daftar umum pendaftaran tanah lainnya; b) Dalam hal tanah yang diserahkan belum bersertifikat, pada asli surat-surat tanah yang bersangkutan oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dicatat bahwa hak atas tanah tersebut telah diserahkan atau dilepaskan, untuk dicatat pada daftar tanah; c) Dalam hal tanah yang diserahkan belum bersertifikat, pada buku-buku administrasi di desa yang bersangkutan dicatat dan dicoret oleh kepala desa/lurah dengan menyebutkan: hak atas tanah yang bersangkutan telah diserahkan kepada pemerintah/pemerintah daerah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum (Lubis, 2018).

Pengurusan Hak Atas Tanah. Setelah selesai pelepasan hak oleh pemilik tanah dan tanah telah beralih kepada instansi yang memerlukan tanah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 63 dan 66 Peraturan Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 2007 diatur bahwa panitia pengadaan tanah Kabupaten/Kota melakukan pemberkasan dokumen pengadaan tanah untuk setiap bidang tanah yang terdiri dari: a) Proposal rencana pembangunan; b) Keputusan penetapan lokasi; c) Peta bidang tanah, daftar pemilikan tanah; dan daftar pemilikan bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah; d) Pengumuman peta bidang tanah daftar pemegang hak atas tanah atau yang berhak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dan daftar pemilikan bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah; e) Keputusan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi dan daftar nominatif pembayaran ganti rugi; f) Surat undangan musyawara; g) Berita acara hasil pelaksanaan musyawara lokasi pembangunan; h) Bukti pembayaran dan penerimaan ganti rugi (konsignasi); i) Bukti penitipan uang ganti rugi di pengadilan negeri; j) Surat pelepasan/penyerahan atas tanah; k) Berita acara pembayaran ganti rugi; l) Surat-surat pemilikan, penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah; dan m) Dokumen lain yang berkaitan.

Pelaksanaan Pembangunan fisik. Pada Pasal 67 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 3 Tahun 2007 diatur bahwa pelaksanaan pembangunan fisik atas lokasi yang telah diproses instansi pemerintah yang memerlukan tanah, dimulai setelah pelepasan/penyerahan hak atas tanah dan/atau penyerahan bangunan dan/atau penyerahan tanaman, atau telah dititipkannya ganti rugi ke pengadilan negeri. Dalam hal ganti rugi kepada yang berhak atas ganti rugi dititipkan ke pengadilan negeri, maka Bupati/Walikota atau Gubernur untuk wilayah daerah khusus ibukota Jakarta menerbitkan keputusan untuk melaksanakan pembangunan fisik (Lubis, 2018).

SIMPULAN

Aturan Hukum Yang Mengatur Tentang Konsolidasi Tanah adalah sebagai berikut: (a) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria; (b) Undang-Undang No. 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional (RPJPN) Tahun 2005-2025; (c) Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang; (d) Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman; (e) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun; (f) Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah; (g) Peraturan Presiden No. 2 Tahun 2015 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) Tahun 2015-2019 (h) Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah.

Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perdesaan Atas Tanah Ulayat Masyarakat Hukum Adat Di Kabupaten Samosir: A. Pengertian dan Tujuan Konsolidasi Tanah: Konsolidasi Tanah merupakan salah satu model pembangunan dibidang pertanahan, yang mencakup wilayah perkotaan dan wilayah pertanian dan bertujuan mengoptimalkan penggunaan tanah dalam hubungan dengan pemanfaatan, peningkatan produktivitas dan konservasi bagi kelestarian lingkungan. B. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah: Pelaksanaan KT sejak awal difokuskan untuk menata kembali kondisi suatu wilayah kota dan pinggiran kota, sehingga hampir semua lokasi pelaksanaan KT berada di perkotaan atau pinggiran kota. Tegasnya, hanya sedikit sekali pelaksanaan KT yang di wilayah perdesaan atau pertanian. C. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perdesaan Atas Tanah Ulayat Masyarakat Hukum Adat: Mengenai prosedur pengadaan tanah ini menurut ketentuan Pasal 2 ayat (2) Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993 disebutkan dilaksanakan oleh pemerintah dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Prosedur pengadaan tanah ini sesuai dengan ketentuan Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 dan Nomor 65 tahun 2006 serta Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2007 dilakukan dengan tahapan-tahapan sebagai berikut: a) perencanaan; b) Penetapan lokasi; c) Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah; d) Penyuluhan; e) Identifikasi dan Inventarisasi; f) Penunjukan Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah; g) Penilaian; h) Musyawarah; i) Keputusan Panitia Pengadaan Tanah; j) Pembayaran ganti Rugi dan/atau Penitipan Ganti Rugi; k) Pelepasan Hak; l) Pengurusan Hak Atas Tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Albert, D, (2017), Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta: P.T Raja Grafindo Persada.
- Ali, A, (2012), Asas-asas Hukum Pembuktian Perdata, Jakarta: Prenada Media Group.
- 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>
- Atmadja, I.D.G., (2018), Teori-teori Hukum, Malang: Setara Press.
- Bustomi, A, (2020), Konsolidasi Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan Sarana Dan Fasilitas Umum, *Fakultas Hukum Universitas Palembang*, Volume 18 Nomor 1.
- Diantha, I.M.P., (2019), Metode Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum, Jakarta: Prenada Media Group.
- Dyara, R., (2018), Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya, Yogyakarta: Legality.
- Ediwarman, (2016), Monograf Metodologi Penelitian Hukum Panduan Penulisan Skripsi, Tesis, dan Disertasi, Yogyakarta: Genta Publishing.
- Hidayani, S., & Pohan, M. (2020). Aspek Hukum terhadap Perjanjian Pinjam Emas dengan Jaminan Tanah Sawah dalam Masyarakat Pidie. *JURNAL MERCATORIA*, 13(2), 204-215. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v13i2.4241>
- Lubis, A. (2019). Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi Dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalur Kereta Api Bandara Soekarno-Hatta Terhadap Bidang Tanah Yang Tidak Memiliki Alas Hak. *DOKTRINA: JOURNAL OF LAW*, 2(1), 1-12. doi:<https://doi.org/10.31289/doktrina.v2i1.2252>
- Lubis, Y, (2010), Hukum Pendaftaran Tanah, Bandung: CV. Mandar Maju.
- Lubis, Y, (2019), Pencabutan Hak, Pembebasan, dan Pengadaan Tanah, Bandung: CV. Mandar Maju.
- Lumban Tobing, A., Limbong, D., & Isnaini, I. (2021). Peran BPN dalam Penyertifikatan Hak Milik Atas Tanah Adat di Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 4(2), 1186-1198. doi:<https://doi.org/10.34007/jehss.v4i2.876>
- 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>
- Muchsin, (2019), Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah, Bandung: P.T Refika Aditama. A, (2019), Hukum Agraria Indonesia, Jakarta: Sinar Grafika.
- Mukadir, I., (2019), Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah, Jakarta: Bhuana Ilmu Populer.
- Nurhaini, E, (2018), Metode Penelitian Hukum, Bandung: P.T Refika Aditama.

- Pulungan, M.T. & Muazzul (2017). Tinjauan Hukum tentang Peralihan Hak Atas Tanah melalui Perjanjian Gadai di Bawah Tangan. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 4 (2): 60-71.
- Rafiqi (2019). Tanah Grant Sultan Melayu Deli Menurut Teori Positivistik, *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 6 (2) 2019: 102 – 107
- Raja Guk-Guk, D., Isnaini, I., & Ramadhan, M. (2021). Efektifitas Validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Ketidaksesuaian Nilai Objek Pajak dalam Akta Jual Beli dengan Harga Sebenarnya. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 4(2), 875-885. doi:<https://doi.org/10.34007/jehss.v4i2.763>
- Santoso, U, (2010), Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Jakarta: Prenada Media Group.
- Sembiring, R, (2017), Hukum Pertanahan Adat, Depok: PT. Raja Grafindo Persada.
- Setiawan, I.K.O., (2019), Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan, Jakarta: Sinar Grafika.
- 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. (2020). 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.
- Sitorus, O, (2015), Konsolidasi Tanah, Tata Ruang dan Ketahanan Nasional, Sleman: STPN Press.
- Tampubolon, Boris, (2019), Panduan Memahami (Masalah) Hukum di Masyarakat Agar Tidak Menjadi Korban, Jakarta: Prenada Media Group.
- Tehupeiory, A, (2012), Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia, Jakarta: Penebar Swadaya Grup.
- Yasin, M., (2014), Panduan Bantuan Hukum di Indonesia, Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.